

01-0425/2011

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE APOIO LEGISLATIVO - SGP2
SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI

01 - 0425 / 2011

DE

2011

MATÉRIA LEGISLATIVA:

PL

01 - 0425 / 2011

DE

25/08/2011

NUM. OFÍCIO A.T.L.:

98 / 2011

PROMOVENTE:

EXECUTIVO

GILBERTO KASSAB

EMENTA:

DÁ NOVA REDAÇÃO AO "CAPUT" DO ARTIGO 8º DA LEI 13.769, DE
26 DE JANEIRO DE 2004, QUE APROVA A OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA FARIA LIMA, RENUMERA SEU PARÁGRAFO ÚNICO
COMO § 1º E ACRESCE-LHE O § 2º.

Há audiência pública realizada.

ARQUIVADO EM 29, 05, 2012

CHEFE DE SEÇÃO

Adriana de França Silva
Consultor Tec. Legisl. - Bibliotecário
Supervisora Arquivo Geral - SGP-33



Prefeitura do Município de São Paulo

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 98/11

São Paulo, 25 de agosto de 2011

Folha nº 01	do anexo
do proc. nº 101-425	de 20 11
KARDEC MANDRADE	
Assistente Parlamentar	
RE 101.094	

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.

A presente propositura objetiva autorizar o Executivo a emitir novos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a fim de viabilizar a utilização integral dos estoques ainda disponíveis, condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na tabela 2 da lei supracitada, considerando os fatores de conversão nela previstos.

A Operação Urbana Faria Lima foi instituída, originalmente, pela Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, visando, dentre seus vários objetivos, a efetiva implantação de melhoramentos viários de caráter estrutural, bem como propiciar melhor qualidade de vida a seus usuários e moradores, inclusive de habitações subnormais, promovendo a valorização da paisagem urbana, a ampliação e a articulação dos espaços de uso público.

Posteriormente, já sob a vigência do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001) e do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002), foi editada a Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, a qual, além de revogar a Lei nº 11.732, de 1995, criou a gestão compartilhada entre o Poder Público e a sociedade civil, a subdivisão da área de abrangência em 4 setores com características e finalidades distintas – Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pellegrino e Olimpíadas – e, ainda, determinou que a contrapartida da outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros

1/1
- 001496 -
- 16:02 -
- 25/08/2011 -
- 22:00 -
- 09/09/2011 -
- 16:02 -
- 001496 -

segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob nº
02 a 42 e folha de informação
sob nº 43. 26.08.17
Ass: _____
Kandor Iedson de Andrade
Assistente Parlamentar
SGP-22



urbanísticos seja realizada somente através de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs.

Pouco depois, a Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, alterou parcialmente a Lei nº 13.769, de 2004, estabelecendo, dentre outras disposições, nova tabela de conversão de CEPACs.

Nos termos do disposto no artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações já mencionadas, o Executivo foi autorizado a emitir até 650.000 CEPACs, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na mencionada tabela, a serem convertidos de acordo com a tabela 1 de equivalência prevista nesse artigo.

Referido diploma legal determinou, expressamente, dois limites para a emissão de CEPACs: um direto, isto é, o número máximo de 650.000 títulos e outro, indireto, previsto no parágrafo único de seu artigo 6º, qual seja, o limite total de 2.250.000m² de outorga de adicional de construção, dos quais já haviam sido consumidos 940.000m², na data da edição da citada lei.

Cabe ressaltar que, desde a primeira lei que instituiu a referida operação urbana, os estoques de área adicional de construção não foram modificados, observando-se que aquele previsto na Lei nº 13.769, de 2004, corresponde ao estipulado na Lei nº 11.732, de 1995, deduzindo-se o que já havia sido consumido no período.

Atualmente, apenas nos setores Faria Lima e Olimpíadas estão esgotados os estoques de área adicional de construção comercial/serviços, confirmando a tendência de consolidação de uma centralidade de serviços na porção sudoeste da Cidade.

Por outro lado, releva assinalar que os transportes públicos de alta capacidade, juntamente com os investimentos em transportes já programados tanto nesta quanto na Operação Urbana Água Espraiada e com os recursos aplicados na reurbanização do Largo da Batata, provendo de extensas áreas verdes bairro que oferece várias opções culturais e de lazer, constituem condições favoráveis igualmente à atração do uso residencial em todos os setores da Operação Urbana Faria Lima, sem olvidar a existência de saldo remanescente de área adicional de construção não residencial nos setores Pinheiros e Hélio Pellegrino, motivos pelos quais a utilização do estoque restante permitiria cumprir não apenas sua função urbanística como também sua função econômica.

Conforme informações veiculadas no Portal da Prefeitura da Cidade de São Paulo, no “site” da São Paulo Urbanismo, no tópico relativo à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, em 21 de fevereiro deste ano, achavam-se



em circulação 171.550 CEPACs, havendo 12.441 a emitir, enquanto restavam, ainda, 513.242,43m², fazendo-se necessário, conseqüentemente, o aumento do número de CEPACs, a fim de permitir a completa utilização desse considerável estoque remanescente.

Para tanto, e levando em consideração que a Lei nº 13.871, de 2004, estipulou nada menos que 36 fatores de conversão, que abrangem os diversos subsetores dessa operação urbana, a SP Urbanismo – à qual compete a gestão das operações urbanas e a elaboração dos respectivos planos e projetos urbanísticos – elaborou dois cálculos que demonstram a necessidade de emissão de novos CEPACs, cujas cópias acompanham o presente.

Em síntese, o primeiro quadro corresponde à necessidade mínima, pois considera o maior fator de conversão de CEPAC em metros quadrados, em cada um dos setores, o estoque ainda disponível nesses setores e sua utilização integral exclusivamente para adicional de construção no subsetor e uso de maior fator de conversão. Conclui que poderiam ser utilizados 207.268 CEPACs, existindo, porém, somente 183.991 títulos, do que decorre a necessidade de emissão de novos 23.277 CEPACs.

Já o segundo quadro corresponde a uma necessidade arrojada, vez que considera o menor fator de conversão de CEPAC em metros quadrados, em cada um dos setores, o estoque ainda disponível nesses setores, o uso de 16% dos títulos para alteração de parâmetros e que todo esse estoque de CEPACs seja utilizado exclusivamente no subsetor e uso de menor fator de conversão. Conclui que poderiam ser utilizados 681.861 CEPACs, existindo, todavia, apenas 183.991 títulos, do que resulta necessária a emissão de 497.870 novos CEPACs.

Assim, adotando a hipótese prevista no segundo quadro, que estima a quantidade máxima de CEPACs que poderão ser emitidos para esgotar o estoque disponível, a presente propositura pretende obter autorização para emitir até 500.000 novos títulos, os quais, somados aos 650.000 existentes, totalizam 1.150.000 CEPACs.

Cumprе salientar que a referida autorização mantém a limitação de emissão de CEPACs à existência de estoque disponível de metros quadrados, deduzidos os títulos já em circulação, nos termos do § 2º a ser acrescido ao artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, observando-se que a emissão desses títulos deve ser registrada na Comissão de Valores Mobiliários, cuja função primordial é proteger os investidores.

Como se pode verificar, a propositura ora apresentada propicia melhores possibilidades para que o estoque remanescente seja efetivamente

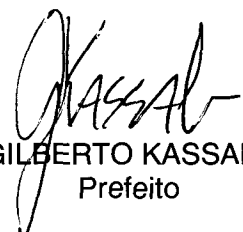


Protocolo nº 04 do Anexo
do proc. nº 01.428 de 2011
KARDEC A. ANDRADE
Assistente Parlamentar
RE 101.084

consumido, de forma mais equilibrada, mediante controle rígido tanto das novas distribuições quanto dos estoques existentes, em consonância com os objetivos e diretrizes urbanísticas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, contando com a aprovação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e com as manifestações da Procuradoria Geral do Município e da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos quanto à sua viabilidade jurídica.

Ante o exposto, restando evidenciadas as razões que amparam a medida e demonstram o relevante interesse público de que se reveste, submeto o presente projeto de lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.


GILBERTO KASSAB
Prefeito

Anexos: projeto de lei e pronunciamentos da SP Urbanismo, Procuradoria Geral do Município e Secretarias Municipais dos Negócios Jurídicos e de Desenvolvimento Urbano.

Ao

Excelentíssimo Senhor

JOSÉ POLICE NETO

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo


JAM/MRCPS/crtan
Operação Urbana Faria Lima Of



PROJETO DE LEI Nº 01 - PL
01- 00425/2011

Folha nº 05 do anexo
do proc. nº 1-425 de 11
KARDEC LANDRADO
Assistente Parlamentar

LIDO HOJE
AS COMISSÕES DE:
25 AGO 2011
~~Constit. Just. e Leg. Particip.~~
~~Pol. Urb., Metrop. e Meio Amb.~~
~~Administração Pública.~~
~~Finanças e Orçamento.~~
PRESIDENTE

Dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.

CLÁUDIO PRADO

A Câmara Municipal de São Paulo

PREJUDICADO
30 NOV. 2011
PRESIDENTE

DECRETA:

EQUIPE DE PUBLICAÇÃO
25 AGO 2011
SGP 42

Art. 1º. O "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 8º.** O Executivo fica autorizado a emitir até 1.150.000 (um milhão, cento e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo, de equivalência, a seguir descrita:

....." (NR)

Art. 2º. O parágrafo único do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações posteriores, fica renumerado como § 1º, passando referido artigo a vigorar acrescido de § 2º, com a seguinte redação:

"**Art. 8º.**

CMSP - SGP 22 - 25/08/2011 - 16:04 - 001498 - 1/1



Folha nº 06 do anexo
do proc. nº 01-425 de 2011
KARDEC LANDRADE
Assistente Parlamentar
R 101.994

§ 2º. A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, considerando os fatores de conversão previstos na referida tabela.” (NR)

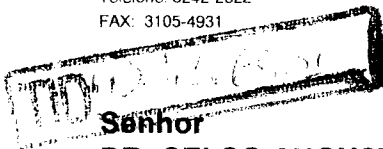
Art. 3º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.


JAM/MRCPB/sr
Operação Urbana Faria Lima PL



SP-URBANISMO

SÃO PAULO URBANISMO – SP - URBANISMO
Rua São Bento, 405 - 15º andar
01008-906- São Paulo
Telefone: 3242-2622
FAX: 3105-4931



Senhor

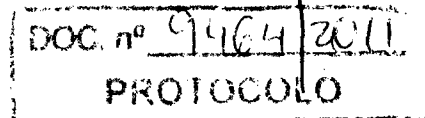
DR. CELSO AUGUSTO COCCARO FILHO
Procurador Geral do Município
Secretaria Mun. de Negócios Jurídicos
Rua Maria Paula, 270 – 8º andar
São Paulo – SP

URGENTE

N. Ref.: PRE/CHG-021/11

S. Ref.:

São Paulo, 23 de fevereiro de 2011



CÓPIA

Senhor Procurador Geral:

Encaminho a V.Sª minuta de projeto de lei de alteração da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e solicito análise e manifestação nos termos da sugestão do Chefe de Gabinete desta Empresa.

Ressalto que a quantidade máxima de certificados a serem emitidos ainda se encontra em estudo e será encaminhada posteriormente.

Atenciosamente,

MIGUEL LUIZ BUCALEM
Presidente

MEMORANDO INTERNO - MI

Folha nº 08 do anexo
do proc. nº 01-425 de 2011

KARDEC L. ANDRADE
Assistente Parlamentar
SDE/007/2011
EMISSION
15/02/2011

STD: 34095

DE: SDE - VLADIR BARTALINI

PARA: PRE/CHG - ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO

ASSUNTO: CEPAC - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

No âmbito das Operações Urbanas os estoques de área adicional de construção assumem concomitantemente dois papéis fundamentais: induzem e aceleram o adensamento construtivo ao atrair e concentrar atividades dispersas, proporcionando a otimização da utilização da infraestrutura instalada e a instalar e a formação de centralidades; é de sua comercialização que provém os recursos para a implantação das melhorias urbanísticas previamente concebidas e que dão o suporte para o adensamento de atividades.

A Operação Urbana Faria Lima foi instituída pela lei 11.732 de 1995 tendo como um de seus objetivos a efetiva implantação de melhoramentos viários de caráter estrutural que haviam sido concebidos cerca de trinta anos antes e que a municipalidade não teve condições de implementar nesse período. Outro de seus objetivos foi o de melhorar a qualidade de vida dos usuários e moradores, inclusive os de habitações sub normais, promovendo a valorização da paisagem urbana, a ampliação e articulação dos espaços de uso público.

Em 2004, já sob a vigência da lei federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade - e da lei municipal 13.430/02 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo uma nova lei da operação urbana Faria Lima – lei 13.769/04 - foi aprovada e instituiu além dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, a gestão compartilhada entre poder público e sociedade civil e a subdivisão da área de abrangência em quatro setores com características e finalidades distintas: Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pellegrino e Olimpíadas. A lei 13.871/04 alterou parcialmente a 13.769/04 estabelecendo nova tabela de conversão de CEPACs. Desde a lei inaugural de 1995 os estoques de área adicional de construção não sofreram alterações. O estoque estabelecido pela lei 13.769/04 corresponde ao estoque estipulado pela lei 11.732/95, sendo dele subtraído o que havia sido consumido no período.

Un

PREPARADO POR	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL	RECEBIDO		
DDG_SDE/VB/lc.		EM	POR	Nº PAG
		15/02/11	<i>Bete</i>	1/4

MEMORANDO INTERNO - MI

Folha de Continuação

Atualmente, os estoques de área adicional de construção comercial nos setores Faria Lima e Olímpadas estão esgotados confirmando a tendência de consolidação de uma centralidade de serviços na porção sudoeste da cidade. No entanto, em todos os setores observa-se a oferta de estoques residenciais e não residenciais correspondendo a aproximadamente 520.000 m².

Ao longo dos quinze anos de vigência da operação urbana, diversas correntes urbanísticas se formaram traduzindo-se em tendências que marcaram as feições da região. Uma das mais expressivas, embalada pela rápida expansão da globalização da economia, versava sobre a necessidade das cidades se fazerem presentes no cenário internacional na forma de "nós" de uma rede mundial de cidades que se configurariam como as principais candidatas a receber investimentos públicos e privados que as fariam se desenvolver. Uma dentre tantas condições para ingressar ou fazer parte dessa rede era oferecer localizações e condições privilegiadas para o que se convencionou chamar de "terciário avançado" – boa acessibilidade, plantas generosas e flexíveis, moderna infraestrutura de comunicação e informática – aptas a receber sedes de corporações e escritórios de serviços diversos de origem nacional ou internacional.

O vetor sudoeste da cidade vem assumindo essa característica de centralidade avançada de negócios nas últimas décadas. A Operação Urbana Faria Lima contribuiu significativamente para isso.

Outra das correntes que ganhou impulso é a que defende a cidade compacta, ou seja, a ocupação racional e otimizada de áreas bem servidas de infraestrutura na forma de mesclas de usos residenciais e não residenciais de caráter regional e local. É dada ênfase à aproximação entre locais de trabalho e de moradia, à utilização do transporte coletivo e a formas de transporte não motorizados como as ciclovias e os percursos a pé. Redes de espaços públicos, áreas verdes, equipamentos institucionais e culturais, entremeados com os edifícios destinados a moradia e serviços conformariam uma cidade mais dinâmica e viva, animando as ruas e avenidas nos diversos períodos do dia e em todos os dias da semana.

As condições para que isso ocorra estão presentes na área da Operação Urbana Faria Lima: os transportes públicos de alta capacidade foram incrementados através da modernização da Linha

PREPARADO POR	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL	RECEBIDO		
DDG_SDE/VB/lc.		EM	POR	Nº PAG 2/4

MEMORANDO INTERNO - MI

Folha nº 10 do anexo
de proc. nº 01-425 de 2011
Nº KARDEC ANDRADE
Assistente Administrativo
STD: 07.01.02004
7

Folha de Continuação

Esmeralda da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos e principalmente pelo início do funcionamento da linha Amarela da Companhia do Metrô, que contou com recursos da operação urbana. A extensão a linha Lilás do Metrô começa a conformar uma trama de alta capacidade na porção sudoeste da cidade e os investimentos em transportes já programados tanto na Operação Urbana Faria Lima, quanto na Operação Urbana Água Espraiada têm potencial para tornar essa trama ainda mais eficiente.

CÓPIA

Com relação aos espaços públicos, foram feitos grandes investimentos na reurbanização do Largo da Batata, provendo de extensas áreas livres um bairro que oferece muitas opções culturais e de lazer.

Todas essas condições são muito favoráveis à atração do uso residencial em complementação à expressiva e consistente rede de serviços já existente. Nesse contexto, a utilização do estoque restante cumpriria tanto sua função urbanística, quanto econômica.

Conforme informações do final de dezembro de 2010, há cerca de 175.000 CEPACs em circulação e um saldo a emitir de 12.000. A soma de CEPACs corresponde, portanto a aproximadamente 187.000, ao passo que o estoque disponível é da ordem de 520.000 m².

A possibilidade de que o número de CEPACs corresponda exatamente ao estoque disponível e, nesse cenário, ocorra a liquidação de toda a área adicional ofertada não existe, mesmo que os estoques fossem consumidos nos subsetores que apresentam os fatores de conversão mais altos. Além disso a dinâmica de mercado na região não se pauta exclusivamente pelos fatores de conversão, mas também por localização, acessibilidade, apelo imobiliário, oferta de terrenos, etc.

Dessa forma, é mais razoável supor que os estoques restantes sejam distribuídos, em maiores ou menores proporções, pelos diversos setores e subsetores, o que do ponto de vista urbanístico também é recomendável.

mi

PREPARADO POR	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL	RECEBIDO		
		EM	POR	Nº PAG

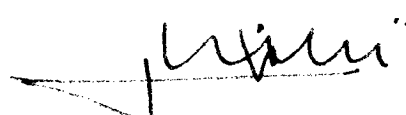
MEMORANDO INTERNO - MI

Folha de Continuação

Folha nº 11 do anexo 1
do proc. nº 01-425 de 2011
Nº KSD-0072011 DRADE
STD. 34095 Ante Parlamentar
RE 107.094

Diante do exposto, entendo que aumentar a oferta de CEPACs abre maiores e melhores possibilidades para que o estoque disponível seja efetivamente consumido de forma mais equilibrada. Saliento que, caso isso ocorra, será necessário um controle bastante rígido das novas distribuições e dos estoques disponíveis uma vez que a lei 13.871/04 estabeleceu nada menos que 36 fatores de conversão que abrangem os diversos subsetores da Operação Urbana. Nesse contexto, não é possível determinar o número exato de CEPACs necessários para o consumo integral dos estoques mas, com base em simulações de consumo, seria possível estabelecer um intervalo que represente o número mínimo e o máximo de CEPACs.

Sugiro análise jurídica quanto à possibilidade de aumentar a quantidade de CEPACs que a lei da Operação Urbana Faria Lima autorizou emitir de forma a possibilitar a utilização do saldo de estoque de metros quadrados ainda disponíveis, nas condições apontadas.


SDE - VLADIR BARTALINI
Superintendente de Desenvolvimento

SP URBANISMO
PRESIDÊNCIA
RECEBIDO
EM: 15/02/11
PRE Nº 1084
STD Nº 34095
HORÁRIO: 16:30
Amanda L.
VISTO

CÓPIA

PREPARADO POR	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL	RECEBIDO		
DDG_SDE/VB/lc.		EM	POR	Nº PAG 4/4



SP-URBANISMO

Folha nº 12	do anexo
do proc. nº 01-428	de 2011
KARDEC L. ANDRADE	
Assistente Parlamentar	
05	DO

PAPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº

MEMORANDO

Nº SDE-007/2011

22/02/11

DATA

ASSINATURA

M.ª GISELA P. SANTANA
SecretariaPRE
DR. MIGUEL BUCALEM

CÓPIA

A Superintendência de Desenvolvimento solicita análise da proposta de aumento da quantidade de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Faria Lima autorizada pela Lei Municipal nº 13.871, de 8 de julho de 2004.

O artigo 34 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), dispõe que a lei que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção – CEPAC.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi originalmente instituída pela Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995, a qual foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, sendo que esta lei foi alterada pela Lei Municipal nº 13.871, de 08 de julho de 2004.

O artigo 8º da Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, autorizou a emissão pelo Executivo de até 650.000 CEPACs, a saber:

“Art. 8º - Fica autorizado o Executivo a emitir até 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo de equivalência a seguir descrita.”

O dispositivo legal expressamente estabeleceu dois limites para a emissão de CEPACs, um direto, qual seja, 650.000 títulos e outro indireto, o limite total de metros quadrados previstos em lei, qual seja, 2.250.000 metros quadrados, sendo que no momento da edição da atual lei já haviam sido consumidos 940.000 metros quadrados.

Em 31/12/2010, restava ainda de estoque 521.120,55 metros quadrados, sendo que se encontra em circulação 175.056 CEPACs e restando distribuir 12.441 CEPACs. Considerando que o maior fator de conversão de CEPAC em metros quadrados em cada um dos setores, o estoque ainda disponível nesses setores e que todo esse estoque seria utilizado exclusivamente para adicional de construção e exclusivamente no subsetor e uso de maior fator de conversão, ainda restaria estoque não consumido de 46.218,23 metros quadrados, conforme tabela a seguir:

Setor	Consumo m ²	Estoque m ²	Fator de conversão	Consumo CEPAC	Saldo CEPAC
Inicial		521.120,55			187.497
1	254.920,09	266.200,46	2,8	91.042	96.455
3	135.356,23	130.844,23	2,5	54.142	42.313
4	84.626,00	46.218,23	2,0	42.313	-

Essa sobra de estoque é devida porque os CEPACs foram utilizados principalmente em setores e uso onde os fatores eram inferiores, bem como foi utilizado para alteração de uso e parâmetros urbanísticos ou de aumento de taxa de ocupação.

Diante do exposto, percebe-se que aumentar a quantidade de CEPACs prevista na lei não alterará o impacto urbanístico analisado quando da aprovação legal do limite de metros quadrados adicionais de construção e quando da emissão da Licença Ambiental. Quanto à licença ambiental da operação urbana Faria Lima cabe um breve resumo.

O licenciamento ambiental tem por objetivo garantir a qualidade do meio ambiente de forma compatibilizada com as diferentes etapas de implantação do empreendimento. O processo de licenciamento ambiental, de acordo com o Decreto Federal no. 99.274/90, é constituído de 3 fases nas quais são emitidas as seguintes licenças: Licença Ambiental Prévia (LAP), que declara a viabilidade ambiental do empreendimento; Licença Ambiental de Instalação (LAI) que permite o início das obras; e Licença Ambiental de Operação (LAO) com a qual a atividade final pode ser iniciada.

A Lei de Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê o atendimento às exigências a serem estabelecidas na licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para a sua implementação. Em 04 de março de 1994, o EIA/RIMA/RIVI do Projeto da Operação Urbana Faria Lima foi aprovado e foram estabelecidos pré-requisitos pela SVMA, para que o empreendimento pudesse prosseguir com a elaboração de outros projetos.

Na mesma LAP Foram feitas recomendações quanto à diligência dos CEPAC e à Lei da Operação Urbana Consorciada da Faria Lima.

A LAP concedida à Operação Urbana Consorciada Faria Lima possui validade até o seu término, sendo que as exigências contidas na LAP estão sendo cumpridas de acordo com o avanço das Intervenções.

A LAI é concedida aos empreendimentos da Operação Urbana em que se fizer necessária referida licença. Esta licença é concedida após análise e aprovação de projeto e de outros estudos que especificam os dispositivos de controle ambiental, de acordo com tipo, porte e características. Assim, a LAI autoriza, quando necessário, o início da implantação do empreendimento, tal como especificado no projeto aprovado.

RE/CHG/MGFS

JUNTADO (S) DOCUMENTO (S) E PAPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº 06

DO Memorando

Nº SDE - 007/2011

22 / 02 / 11
DATA

[Assinatura]
ASSINATURA
M.^a GISELDA F. SANTOS
Secretária



SP-URBANISMO

Folha nº 13 do anexo 01
do proc. nº 01.428.9 de 2011
KARDEC LANDRASE
Assistente Administrativo
06 DO

PAPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº

MEMORANDO

Nº SDE-007/2011

22/02/11

DATA

ASSINATURA

M.ª GISELDA F. SANTOS

Secretária

A LAO é concedida após a implantação da Intervenção, a comprovação do funcionamento dos sistemas de controle ambiental e cumpridas as demais exigências especificadas nas fases anteriores do licenciamento ambiental. Esta licença autoriza o início da intervenção.

De acordo com o breve resumo, a licença ambiental da operação urbana encontra-se em vigor desde 1994, sendo que o mero acréscimo do número de CEPACs em nada altera os seus termos, pois não atinge as intervenções previstas, bem como o estoque de metros quadrados adicionais.

Ressalte-se que quando da aprovação da Lei Municipal nº 13.769/04 não houve qualquer pedido de alteração da licença ambiental já concedida anteriormente.

Encaminhamos, assim, em anexo, minuta de projeto de lei que autoriza a emissão de novos CEPACs para análise e posterior encaminhamento à Câmara Municipal. Sugerimos, caso entenda necessário, consulta à Procuradoria Geral do Município para se manifestar quanto à presente proposta, tendo em vista especialmente quanto à não exigência de atualização da licença ambiental.

ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
Chefe de Gabinete

PRE/CHG/ACCAF/MGFS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Folha nº 14 do anexo —
do proc. nº 01-425 de 2011
RODRIGO I. ANDRADE
Assistente Parlamentar
RF 101.094

do TID nº 7166891

Folha de informação nº 047

em 09/09/11

INTERESSADO: SÃO PAULO URBANISMO

ASSUNTO: Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Informação nº 347/2011- PGM.AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA
Senhora Procuradora Assessora Chefe

A São Paulo Urbanismo indaga, em resumo, se prescindiria de licenciamento ambiental o encaminhamento de projeto de lei a Câmara Municipal que, por meio da alteração do artigo 8º da Lei nº 13.769/2004, autorizasse a emissão adicional de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC relacionados à Operação Urbana Consorciada Faria Lima. A proposta legislativa de fls. 7 sugere nova redação ao *caput* do referido dispositivo — ampliando os seiscentos e cinquenta mil CEPAC previstos na redação em vigor —, bem como o acréscimo de um segundo parágrafo, na seguinte conformidade:

Art. 8º - Fica autorizado o executivo a emitir até xxxxx Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo de equivalência a seguir descritos.

(...)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Folha nº 15 do anexo
do proc. nº 01-425 de 2011
ORDENADORIA DE
Assistente Parlamentar
R. 10 - 394
019

Folha de informação nº

do TID nº 7166891

em 01/03/11

§2º. A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo.

Não há, em princípio, na proposta inovação legislativa pressuposta da necessidade de promoção de licenciamento ambiental.

A mera ampliação do número de CEPACs originalmente previstos pelo legislador como instrumento dos objetivos inerentes à Operação Urbana Consorciada Faria Lima não configura, por si, atividade ou empreendimento potencialmente degradador do meio ambiente, na conformidade do artigo 10 da Lei 6.938/81, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente¹, e, como tal, não se submete a licenciamento promovido por órgão integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente.

Autorizar futura emissão de CEPACs não significa interferência direta e concreta no meio ambiente, no sentido material aludido pelo legislador federal e exemplificado no art. 2º da resolução CONAMA nº 001/1986².

CÓPIA

¹ Art. 10 - A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva e potencialmente poluidores, bem como os capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento de órgão estadual competente, integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, e do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, em caráter supletivo, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

² Artigo 2º - Dependerá de elaboração de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental - RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente, e do IBAMA e em caráter supletivo, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como: I - Estradas de rodagem com duas ou mais faixas de rolamento; II - Ferrovias; III - Portos e terminais de minério, petróleo e produtos químicos; IV - Aeroportos, conforme definidos pelo inciso 1, artigo 48, do Decreto-Lei nº 32, de 18.11.66; V - Oleodutos, gasodutos, minerodutos, troncos coletores e emissários de esgotos sanitários; VI - Linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230KV; VII - Obras hidráulicas para exploração de recursos hídricos, tais como: barragem para fins hidrelétricos, acima de 10MW, de saneamento ou de irrigação, abertura de canais para navegação, drenagem e irrigação, retificação de cursos d'água, abertura de barras e embocaduras, transposição de bacias, diques; VIII - Extração de combustível fóssil (petróleo, xisto, carvão); IX - Extração de minério, inclusive



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Folha nº 16 do anexo
do proc. nº 01-425-01/2011
KARDEC I. ANDRADE
Assistente Parlamentar
RJ 000094

Folha de informação nº 040

do TID nº 7166891

em 09/03/11

O teor do art. 1º da Resolução nº 61/01 CADES/SMMA é também esclarecedor no sentido de que tal aspecto acessório da Lei 13.769/2004 não é passível de investigação ambiental:

CÓPIA

Art. 1º - A implantação, ampliação ou reforma de **empreendimentos e atividades** utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores ou degradadoras do meio ambiente, e que ocasionem impactos ambientais locais, tais como os relacionados no Anexo I a esta resolução, estão sujeitos a prévio licenciamento ambiental pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Parágrafo único - Para efeito desta Resolução, entende-se como sendo impactos ambientais locais aqueles cuja área de influência direta esteja circunscrita ao território do município.

O escopo da Licença Ambiental Prévia nº 01/SVMA-G/94 (LAP) expedida para o "empreendimento designado 'Operação Urbana Faria Lima'" relaciona-se, de modo óbvio, às expressivas obras viárias realizadas pelo Poder Público decorrentes de tal intervenção urbanística, iniciadas na década de 1990 conforme programa de melhorias originariamente estabelecido na Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995. O item 1.17 da LAP, por exemplo, bem identificou tais obras públicas como objeto próprio do licenciamento ("o Plano de Obras para fins de licenciamento ambiental deverá

os da classe II, definidas no Código de Mineração; X - Aterros sanitários, processamento e destino final de resíduos tóxicos ou perigosos; XI - Usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária, acima de 10MW; XII - Complexo e unidades industriais e agro-industriais (petroquímicos, siderúrgicos, cloroquímicos, destilarias de álcool, hulha, extração e cultivo de recursos hídricos); XIII - Distritos industriais e zonas estritamente industriais - ZEI; XIV - Exploração econômica de madeira ou de lenha, em áreas acima de 100 hectares ou menores, quando atingir áreas significativas em termos percentuais ou de importância do ponto de vista ambiental; XV - Projetos urbanísticos, acima de 100ha. ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA e dos órgãos municipais e estaduais competentes; XVI - Qualquer atividade que utilize carvão vegetal, em quantidade superior a dez toneladas por dia.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Folha nº 17 do anexo 4
do proc. nº 01-425 de 2011
KARDEC LANDRADE
Assistente Parlamentar
RP 101.094

Folha de informação nº 050

do TID nº 7166891

em 09/03/11

contemplar: - projeto executivo completo; - projeto de canteiro de obras; - áreas de empréstimo de material; - bota fora").

CÓPIA

Os CEPAC são incidentalmente mencionados no capítulo reservado às recomendações — qualificadas no documento como "itens importantes, porém não diretamente relacionados a melhorias ambientais" —, que encerra sugestões de uso dos recursos financeiros auferidos com a emissão dos títulos. O órgão ambiental do Município, aliás, não poderia dispor sobre temas urbanístico e financeiro alheios às suas atribuições.

A alteração legislativa proposta, ademais, não contempla a alteração da Tabela 2 que integra o art. 8º da Lei nº 13.769/2004, mantendo, pois, incólume, "o limite total de metros quadrados (...) para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos". Nessa circunstância, não há relação imediata entre a emissão adicional dos CEPACs e impacto urbanístico que, mesmo em tese, pudesse ser sindicado em licenciamento ambiental.

Os empreendimentos imobiliários que venham a utilizar o potencial construtivo adicional derivado de CEPACs poderão, eventualmente, submeter-se a tal licenciamento, mas isso será reflexo autônomo da autorização legislativa para emissão adicional ora cogitada.

Por fim, a Chefia de Gabinete da SP-Urbanismo esclareceu às fls. 5, verso, que tal emissão adicional se insere no quadro fático que já foi submetido à atenção ambiental, circunstância que também revela a desnecessidade de atualização da licença ambiental em vigor:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Folha nº 18 do anexo 5
do proc. nº 01-425 de 20 11
YARDECI L. ANDRADE
Assistente Parlamentar
RE 101.054

Folha de informação nº 054

do TID nº 7166891

em 09/03/11

"(...) Essa sobra de estoque é devida porque os CEPACs foram utilizados principalmente em setores e uso onde os fatores eram inferiores, bem como foi utilizados para alteração de ~~sub~~⁶ e parâmetros ou de aumento de taxa de ocupação. Diante do exposto, percebe-se que aumentar a quantidade de CEPACs prevista na lei não alterará o impacto urbanístico analisado quando da aprovação do limite de metros quadrados adicionais de construção e quando da emissão da Licença Ambiental."

Posto isso, é de concluir pela viabilidade jurídica do encaminhamento de projeto de lei nos moldes do anteprojeto de fls. 7, não havendo necessidade de atualização da licença ambiental em vigor para a "Operação Urbana Faria Lima".

São Paulo, 09 / 03 / 2011

CÓPIA

ANTONIO MIGUEL AITH NETO
Procurador Assessor – AJC
OAB/SP nº 88.619
PGM

De acordo.

São Paulo, 09 / 03 / 2011.

LILIANA DE ALMEIDA FERREIRA DA SILVA MARÇAL
Procuradora Assessora Chefe - AJC
OAB/SP nº 94.147
PGM



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Folha nº 19 do anexo

do proc. nº 1.425 de 20 11

RODRIGO DE ANDRADE

Assistente Parlamentar

RP 101.094

Folha de informação nº 052

do TID nº 7166891

em 09/03/11

INTERESSADO: SÃO PAULO URBANISMO

ASSUNTO: Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Cont. da informação nº 347/2011-PGM.AJC

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

Senhor Secretário,

CÓPIA

Encaminho o presente à deliberação de Vossa Excelência com a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Procuradoria Geral do Município, que acolho.

São Paulo, 9 / 3 /2011

CELSO AUGUSTO COCCARO FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 98.071
PGM

AMAN
Tid7166891

16/03/2011
NOME
523650

TID 7166891

20
01/425/11



PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO

KARDECI L. ANDRADE
Assistente Administrativo
RECEBUE

Folha de informação n.º

053

Do Ofício PRE/CHG-021/11 em

14/03/11

(a)

ORDENADOR: MATHEUS
Assistente Administrativo

INTERESSADO:

SÃO PAULO URBANISMO

ASSUNTO:

Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Informação n.º 0519/2011-SNJ.G.

SP-Urbanismo

Senhor Presidente

CÓPIA

Considerando a questão proposta às fls. 5/6, encaminho-lhe o presente, para ciência da conclusão alcançada pela Procuradoria Geral do Município na precedente manifestação, no sentido da viabilidade jurídica do envio do projeto de lei nos moldes da minuta de fls. 7, por não haver necessidade de atualização da licença ambiental em vigor para a "Operação Urbana Faria Lima".

São Paulo, 14/03/11

CLAUDIO LEMBO

Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos
SNJ.G

SMFN/LAGE/smf.4

Encaminhamento SP-Urbanismo - Oper Faria Lima



SP-URBANISMO

Folha nº 21 do processo nº 01-425 de 11
KARDEC L. ANDRADE
Assistente Jurídico
56 DO

PAPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº

CARTA

Nº

PRE/CHG-021/11 - SP-URBANISMO

30/03/11

DATA

ASSINATURA
M.ª GISELA F. GANTT

PRE

SR. MIGUEL LUIZ BUCALEM

Cuida o presente de proposta de projeto de lei que visa aumentar a quantidade de CEPAC a ser emitida na Operação Urbana Consorciada Faria Lima. A minuta apresentada por esta empresa foi analisada e aprovada pela Procuradoria Geral do Município e pela Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, especialmente pela desnecessidade de atualização da licença ambiental em vigor.

A Superintendência de Desenvolvimento elaborou o quadro de fls. 54 onde apresenta uma estimativa de quantidade de CEPACs que podem ser emitidos até esgotar o estoque de metros quadrados estabelecido em lei. Essa estimativa se baseou na utilização destes títulos nos setores e usos que possuem os menores fatores de conversão, bem como a utilização de parte dos CEPACs para mudança de parâmetros.

De acordo com o quadro mencionado, a Prefeitura poderia emitir 491.120 novos CEPACs, desta forma sugiro que acrescente na lei a possibilidade de emitir novos 500.000 CEPACs. Desta forma a redação do art. 8º da Lei:

"Art. 8º - Fica autorizado o Executivo a emitir até 1.150.000 (um milhão cento e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo de equivalência a seguir descrita:"

Importante ressaltar que a emissão desses títulos não será imediata, podendo ser emitidos apenas em etapas, de acordo com a utilização dos CEPAC's em circulação em setores e usos com fator de conversão inferior ou para mudança de parâmetros.

É o que tínhamos a informar.

ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO

Chefe de Gabinete

PRE/CHG/MGFS

SGM.G

SR. SECRETÁRIO

Encaminho o presente com a minuta de projeto de lei elaborada por esta empresa e aprovada pela Procuradoria Geral do Município e pela Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos para análise e deliberação quanto ao seu envio para a Câmara Municipal.

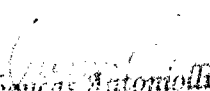

MIGUEL LUIZ BUCALEM

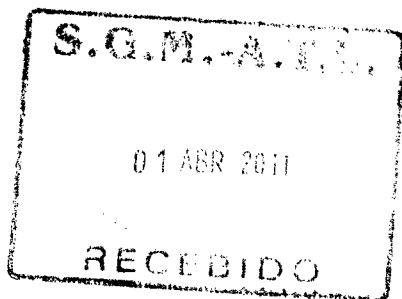
Presidente

PRE/MGFS

TECNICA - SGM
31 03 2011
11 15
S. G. M. - ATIL
Senhora Assessora-Chefe

Para as providências cabíveis


Silvana A. Rebouças Antonelli
Assessora Técnica Chefe
SGM/AT
OAB/SP 111.238-B



JUNTADO (S) DOCUMENTO (S) E PAPEL PARA INFORMACÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº

DO

Nº

18 / 04 / 11
DATA

ASSINATURA

10 58
01. PRE. CIBSIO
R. de ...

SGM

Senhor Secretário,

O artigo 8º da Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, autorizou a emissão pelo Executivo de até 650.000 CEPACs, a saber:

"Art. 8º - Fica autorizado o Executivo a emitir até 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo de equivalência a seguir descrita:"

O dispositivo legal expressamente estabeleceu dois limites para a emissão de CEPACs, um direto, qual seja, 650.000 títulos e outro indireto, o limite total de metros quadrados previstos em lei, qual seja, 2.250.000 metros quadrados, sendo que no momento da edição da atual lei já haviam sido consumidos 940.000 metros quadrados.

Em 31/12/2010, restava ainda de estoque 513.242,43 metros quadrados, sendo que se encontra em circulação 171.550 CEPACs e restando distribuir 12.441 CEPACs.

Apresentamos a seguir dois cálculos da necessidade de novos CEPACs, uma mínima, que abrange os CEPACs possíveis de serem emitidos desde já e outra mais otimista, que estima os novos CEPACs a serem emitidos com base em hipóteses mais arrojadas.

NECESSIDADE MÍNIMA

CÓPIA

Considerando o maior fator de conversão de CEPAC em metros quadrados em cada um dos setores, o estoque ainda disponível nesses setores e que todo esse estoque seria utilizado exclusivamente para adicional de construção e exclusivamente no subsetor e uso de maior fator de conversão, poderiam ser utilizados ainda 207.268 CEPACs, sendo que só existem 183.991 CEPACs, logo, precisaríamos de autorização para emitir 23.277 novos CEPACs, conforme tabela abaixo:

QUADRO 1

Setor	Uso	Subsetor	Fator de conversão	Estoque disponível geral m²	Estoque disponível no setor m²	Estoque utilizado m²	Nº de CEPAC
Pinheiros	Residencial	1D	2,8	513.242,43	254.920,09	254.917,60	91.042
Hélio Pellegrino	Residencial	3C / 3D	2,5	258.324,83	129.360,01	129.360,00	51.744
Olimpíadas	Residencial	4B / 4C / 4D	2,0	128.964,83	174.706,42	128.964,00	64.482
		Saldo estoque =		0,83	Total CEPACs =		207.268
CEPACs	EM CIRCULAÇÃO						171.550

✓

KARDEC L. ANDRADE
Assistente Parlamentar
RP 101.094

	A LEILOAR	12.441
	SALDO A EMITIR	23.277

NECESSIDADE ARROJADA

Considerando o menor fator de conversão de CEPAC em metros quadrados em cada um dos setores, o estoque ainda disponível nesses setores, que 16% dos CEPACs sejam utilizados para alteração de parâmetros (não usa estoque) e que todo esse estoque de CEPACs seja utilizado exclusivamente no subsetor e uso de menor fator de conversão, poderiam ser utilizados ainda 681.861 CEPACs, sendo que só existem 183.991 CEPACs, logo, precisaríamos de autorização para emitir 497.870 novos CEPACs, conforme tabela abaixo:

CÓPIA

QUADRO 2

Setor	Uso	Subsetor	Fator de conversão	Estoque disponível geral m ²	Estoque disponível no setor m ²	Estoque utilizado m ²	Nº de CEPAC
Hélio Pelegrino	Não Residencial	3A	0,8	513.242,43	116.749,57	116.748,80	145.936
Pinheiros	Não Residencial	1A	0,8	396.493,63	18.347,95	18.347,20	22.934
Faria Lima	Residencial	2A	0,8	378.146,43	249.167,26	249.167,20	311.459
Hélio Pelegrino	Residencial	3B	1,2	128.979,23	129.360,01	128.978,40	107.482
		Saldo estoque =		0,83	Total CEPACs =		587.811
CEPACs	Mudança de Parâmetros (16%)						94.050
	TOTALIZAÇÃO						681.861
	EM CIRCULAÇÃO						171.550
	A LEILOAR						12.441
	SALDO A EMITIR						497.870

O projeto de lei autoriza a emissão de até 500 mil CEPACs, de acordo com o último quadro, ressalte-se, o projeto apenas autoriza, não obriga a emissão, o projeto menciona a quantidade

máxima e mantém uma limitação, qual seja, só poderá emitir os CEPACs caso exista estoque disponível, descontando-se os CEPACs já em circulação. A previsão do §2º no dispositivo tem a pretensão de impedir que exista alguém com CEPAC na mão e não existir estoque de metro quadrado disponível.

Se a Prefeitura fosse emitir hoje os CEPACs ela não poderia emitir mais do que 23.277 novos CEPACs calculados no Quadro 1, caso contrário existiria o risco (embora improvável) de alguém ficar com CEPAC na mão sem estoque disponível.

Importante ressaltar que a emissão de CEPAC deve ser registrada na Comissão de Valores Mobiliários, que tem por principal função proteger os investidores que adquirirem esses títulos.

A autorização legal pretendida prevê uma hipótese otimista de utilização de CEPACs, para se evitar solicitar novas autorizações a cada semestre ou ano. Provavelmente o número de CEPACs que serão emitidos serão inferiores aos 500.000 CEPACs, contudo, também deve ser muito superior aos 23 mil permitidos hoje.

Historicamente a conversão de CEPACs para alteração de parâmetros urbanísticos tem sido de 10%, ou seja, muito superior à considerada no Quadro 1 (considerado zero) e inferior à considerada no Quadro 2 (considerado 16%).

Em suma, o Quadro 2 procura demonstrar qual seria a quantidade máxima de CEPACs que poderão ser emitidos para a utilização integral dos estoques e inclui esta quantidade na autorização legal.

Atenciosamente,



ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO

Chefe de Gabinete

OAB/SP nº 162.363

CÓPIA

Folha de informação nº 64

Do Ofício PRE nº CHG – 021/11 (SCE 9464/2011)

em 27/04/2011 (a) 16h Paulo
Marta A. de Deus
SMDU/DEUSO

AUTOS : Ofício PRE nº CHG – 021/11 (SCE 9464/2011)
INTERESSADO : SP URBANISMO
ASSUNTO : Proposta de alteração legislativa – OUC – Faria Lima

CÓPIA

INFORMAÇÃO Nº 0438/2011/SMDU/DEUSO

DEUSO

Senhora Diretora

Trata o presente de pedido de manifestação acerca da proposta de alteração da lei nº 13.769/04, Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sugerida por SP Urbanismo. A alteração, conforme exposto às fls. 02 a 07 do presente, restringe-se à autorização para emissão de CEPACs vinculados a essa mesma Operação Urbana. O motivo que justifica a proposição é o esgotamento da quantidade de CEPACs, ao passo que ainda há estoque de potencial adicional de construção.

Como explicado às fls. 06, a lei 13.769/04 estabeleceu dois limites para a emissão de CEPACs: um direto, relativo à quantidade de títulos (650.000) e outro indireto, relativo ao limite de estoque de potencial adicional de construção, de 2.250.000 metros quadrados.

O estoque de potencial adicional de construção é distribuído de forma diferente entre os setores que compõem a Operação Urbana. Da mesma forma, a quantidade de CEPACs que deve ser apresentada para a obtenção do potencial adicional de construção ou outras modificações à legislação de uso e ocupação do solo, é distribuída de forma heterogênea entre os diversos setores, variando também em função do uso residencial ou não residencial. Ou seja, dependendo da localização do terreno (setor da Operação Urbana) onde se pretendem as alterações e do uso (residencial ou não residencial), será necessário apresentar maior ou menor quantidade de CEPACs.

Folha de informação nº 69

Do Ofício PRE nº CHG – 021/11 (SCE 9464/2011)

em 24/10/2011 (a) 114
Marta AP. Hoq. Paulino
SMDU/DEUSO

Esse fato decorre da equivalência de CEPACs em metros quadrados de construção estabelecidos no Anexo 1 – Tabela 1 – Tabela de Equivalência de CEPAC da Lei nº 13.769/04, alterada pela Lei nº 13.871/04. Exemplificando, 1000 metros quadrados de potencial adicional de construção demandarão maior quantidade de CEPACs para a edificação de um prédio de serviços no Setor 2 – Faria Lima, subsetor 2 a (1 CEPAC equivale a 0,5 m² de área adicional de construção computável) que para um edifício residencial localizado no Setor 1 – Pinheiros, subsetor 1 c (1 CEPAC equivale a 2,6 m² de área adicional de construção).

A sobra de estoque de potencial adicional de construção, explica o Sr. Chefe de Gabinete de SP Urbanismo às fls. 05, “é devida porque os CEPACS foram utilizados principalmente em setores e uso onde os fatores eram inferiores, bem como foi utilizado para alteração de uso e parâmetros urbanísticos ou de aumento de taxa de ocupação”.

De fato, como informa o Senhor Superintendente de Desenvolvimento de SP Urbanismo, os estoques de potencial adicional de construção comercial nos setores Faria Lima e Olímpíadas (onde houve concentração de investimentos públicos e interesse do setor privado) encontram-se esgotados. Isto quer dizer que, mesmo com a possibilidade de emissão de mais títulos - CEPACs – estes não poderão ser utilizados nesses setores, para esses usos. Isto porque conforme determina o artigo 8º da Lei nº 13.769/04, sua utilização em determinado setor está condicionada à disponibilidade de potencial adicional de construção, e não o contrário:

Art. 8º - Fica autorizado o Executivo a emitir até 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo de equivalência a seguir descrita.[..]

Dessa forma, o que se verifica é a disponibilidade de estoque em áreas que ora recebem os investimentos públicos, como a região do Largo da Batata, onde se faz necessária a recomposição da ocupação dos imóveis. Nos setores Pinheiros, Hédio Pellegrino e Olímpíadas ainda há considerável quantidade de metros quadrados adicionais disponíveis, e estas são áreas que ainda podem ser renovadas.

[Handwritten signature]

Folha de informação nº 01

Do Ofício PRE nº CHG – 021/11 (SCE 9464/2011)

em 27/04/11 (a) 1001
Mário AP. Nogueira
SMDU/DEUSO

Entendemos, assim, que é razoável propor aumento na quantidade de CEPACs, em virtude do estoque de potencial adicional de construção ainda disponível, uma vez superados os possíveis entraves de ordem legal. Entretanto, sugerimos que nas justificativas apresentadas se acrescente os investimentos públicos realizados nas áreas onde ainda há estoque, e quais os novos investimentos previstos em função da expectativa de arrecadação de recursos propiciado pela emissão de título.

São Paulo, 27 de abril de 2011.


Arq. Diana Teresa Di Giuseppe
SMDU/DEUSO

Folha de Informação nº...41....

Do Ofício PRE nº CHG-021/11 (SCE 9464/2011) em 29/09/2011 (a)...

Maria Ap. Nog. Paulino
SMDU/DEUSO

AUTOS : Ofício PRE nº CHG-021/11 (SCE 9464/2011)
INTERESSADO : SP URBANISMO
ASSUNTO : Proposta de alteração legislativa - OUC -
Faria Lima

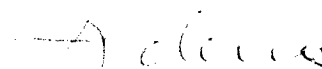
CÓPIA

INFORMAÇÃO/SMDU.DEUSO.G/393/2011

SMDU.DEURB
Sra. Diretora

Em atenção ao solicitado nas fls. 62 v,
encaminhamos o presente, com manifestação deste Departamento.

São Paulo, 27/09/2011.


HELENA LANIA DE ARAUJO
Departamento do
Uso do Solo
Diretora

/rbr.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Folha nº 29 do anexo —
do proc. nº 01-425 de 2011
KARDEC K. ANDRADE
Assistente Parlamentar
RFO 1694

Folha de Informação nº 68

Do Ofício PRE/CHG-021/11
(TID 7166891) DOC (9464/2011)

em 02/05/11

a).....

AUREA LUCIA R. GOMES
REGISTRO DE
SMDU DEURB

INTERESSADO: SP – Urbanismo

ASSUNTO: Proposta alteração legislativa – OUC – Faria Lima

Inf. 112/DEURB/11

SMDU/DEURB

Arq. André Luís Gonçalves Pina

Para exame e manifestação da minuta de Projeto de Lei que altera a redação do artigo 8º da Lei 13.769, de 26/01/2004 proposta pela SP-Urbanismo.

SP. 02/05/11

Arq. Nilza Maria Toledo Antenor

Diretora

Depto. de Urbanismo

SMDU



PREFEITURA DE SÃO PAULO

30
do proc. nº 01-425-11
KARDEC LINDAIA
Assistente Patrimonial
11/05/2011

Folha de Informação nº 69

Do Ofício PRE/CHG-021/11
(TID 7166891) DOC (9464/2011)

em 05/05/11

a).....

ALBERTO A. OLIVEIRA

INTERESSADO: SP – Urbanismo

ASSUNTO: Proposta alteração legislativa – OUC – Faria Lima

Inf. 119/DEURB/11

SMDU/DEURB

Sra Diretora

Trata o presente de solicitação de exame e manifestação sobre a proposta de alteração da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, Operação Urbana Consorciada Faria Lima, elaborada pela SP-URBANISMO à fls 8 e 56 a 60.

A Lei nº 13.769/2004, Operação Urbana Consorciada Faria Lima, estabeleceu dois limites para a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs:

1. O número de CEPACs autorizados para emissão que é de 650.000 (seiscentos e cinquenta mil); e
2. O estoque total de área adicional que é de 2.250.000 m² (dois milhões, duzentos e cinquenta mil metros quadrados).

A alteração proposta consiste na autorização para emissão de mais 500.000 (quinhentos mil) CEPACs. Atualmente a Lei nº 13.769/2004 autoriza a emissão de 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) CEPACs, com a proposta de SP-URBANISMO a autorização para emissão de CEPACs passaria para 1.150.000 (um milhão cento e cinquenta mil).

A justificativa apresentada para a proposta de aumento do número de CEPACs autorizado para emissão é que uma vez utilizados todos os CEPACs atualmente emitidos, ainda sobriaria estoque na Operação Urbana.

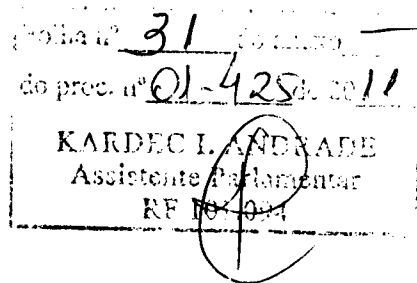
Segundo os dados apresentados à fls 58 e 59, em 31/12/2010, restava ainda em estoque 513.242,43 m², sendo que se encontrava em circulação 171.550 CEPACs, restando distribuir 12.441 CEPACs, o que totalizaria 183.991 CEPACs.

Para o cálculo da necessidade de novos CEPACs, a SP-URBANISMO elaborou duas hipóteses denominadas necessidade mínima e necessidade arrojada:

1. **necessidade mínima**, que contempla os CEPACs possíveis de serem emitidos considerando "(...) o **maior fator de conversão** de CEPAC em metros quadrados em cada um dos setores, o estoque ainda disponível nesses setores e que todo esse estoque seria utilizado exclusivamente para adicional de construção e exclusivamente no subsetor e uso de maior fator de conversão", resultando em 207.268 CEPACs, **ou seja, precisaria-se de autorização para emitir 23.277 CEPACs**, pois em 31/12/2010 só existiam 183.991 CEPACs (vide Quadro 1 à fls 58);
2. **necessidade arrojada**, que contempla os CEPACs possíveis de serem emitidos considerando "(...) o **menor fator de conversão** de CEPAC em metros quadrados em cada um dos setores, o estoque ainda disponível nesses setores, que 16% dos CEPACs sejam utilizados para alteração de parâmetros (não usa estoque) e que todo esse estoque de CEPACs seja utilizado exclusivamente no subsetor e uso de menor fator de



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**



Folha de Informação nº 70

Do Ofício PRE/CHG-021/11
(TID 7166891) DOC (9464/2011)

em 05/05/11

a).....

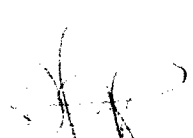
conversão” resultando em 681.861 CEPACs, **ou seja, precisaria-se de autorização para emitir 497.870 CEPACs**, pois em 31/12/2010 só existiam 183.991 CEPACs (vide Quadro 2 à fls 59).

Conforme declarou o Chefe de Gabinete da SP-URBANISMO, à fls 60, ***“Se a Prefeitura fosse emitir hoje os CEPACs ela não poderia emitir mais do que 23.277 novos CEPACs calculados no Quadro 1, caso contrário existiria o risco (embora improvável) de alguém ficar com CEPAC na mão sem estoque disponível”***.

Segundo dados disponíveis na página da SP-URBANISMO na Internet, os setores Faria Lima e Olimpíadas já não possuem mais estoque disponível para o uso não residencial - nR, sendo que o setor Pinheiros, em 31/03/2011, apresentava somente 14.598,22 m² disponível para este uso, ou seja, 84,89% do estoque não residencial deste setor já foi consumido. Como podemos observar a maior demanda de estoques, até o momento, esteve voltado para o uso nR, exceção feita par o setor Hélió Pelegrino, onde o uso residencial já consumiu 169.927,62 m², ou seja, 58,11% do estoque residencial do setor e 65.781.90 m² do estoque não residencial, correspondente a 36,04%. Portanto, a não ser que a tendência de mercado mude e comece a apontar para uma maior demanda pelo uso residencial, nos setores da OUC Faria Lima, a necessidade de emissão de novos CEPACs não será tão grande quanto a apontada pela “necessidade arrojada” anteriormente exposta.

Em termos de uso e ocupação do solo, como a proposta de alteração legislativa não modifica o limite total de metros quadrados estabelecidos na tabela 2, para outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, entendemos que a autorização para emissão de CEPACs não alterará o adensamento construtivo proposto na Lei da Operação Urbana.

É a nossa informação.


Arq. André Luís Gonçalves Pina



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Folha nº 32 do processo nº 01.425 2011
KARDEC L. ANDRADE
Assistente Parlamentar
RF 104/004

Folha de Informação nº 71

Do Ofício PRE/CHG-021/11
(TID 7166891) DOC (9464/2011)

em 05/05/11

a).....
DIRETORIA DE URBANISMO

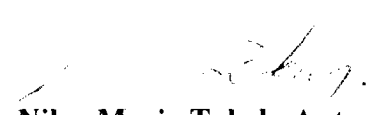
SMDU/AJ

Sr. Chefe de Assessoria Jurídica

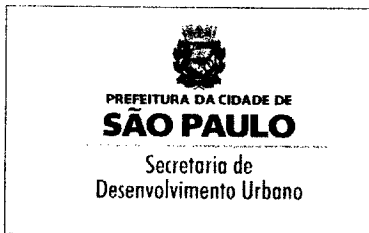
CÓPIA

Com as informações prestadas pelo Arq. André Luís G. Pina, encaminhamos o presente conforme solicitado à folha 62 verso.

SP. 05/05/11


Arq. Nilza Maria Toledo Antenor
Diretora
Depto. de Urbanismo
SMDU

NMI: Avaliao



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
ASSESSORIA JURÍDICA

KARDEC L. ANDRADE
Assistente Parlamentar
RS 10/004

Do Ofício PRE/CHG-021/11-SP Urbanismo
TID nº 7166891

Folha de Informação nº 72

Em.../.../...
Elaine do C. R. P. Dias
07 de 01 de 2011
SMDU/AJ

INTERESSADO: SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo

ASSUNTO: Proposta de alteração da Lei nº 13.769/04 – OUC Faria Lima

CÓPIA

INFORMAÇÃO Nº 196/2011/SMDU.AJ

SMDU.AJ

Senhor Chefe da Assessoria Jurídica

Trata-se de minuta de projeto de lei de lavra da SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo apresentado com o objetivo de alterar a Lei nº 13.769/04, que aprovou a Operação Urbana Consorciada – OUC Faria Lima.

A SP-Urbanismo propõe seja modificada a redação do *caput* do art. 8º da indigitada lei para permitir ao Executivo emitir até 1.150.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, em vez dos 650.000 ora autorizados, sem prejuízo da obediência ao limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 do artigo que se pretende alterar, conforme minuta de fls. 08, complementada com as disposições da manifestação de fls. 56.

Para fins de ordenação do diploma legal, o projeto contempla, também, a renumeração do parágrafo único do artigo, que passaria a ser o § 1º, em virtude do acréscimo do § 2º, que condiciona a emissão dos novos certificados à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção



**SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO
ASSESSORIA JURÍDICA**

KARDECIA ANDRADE
Assistente Parlamentar

Do Ofício PRE/CHG-021/11-SP Urbanismo

Folha de Informação nº

TID nº 7166891

Em

estabelecidos na Tabela 2 do artigo de lei a ser alterado, considerando os fatores de conversão previstos na mesma tabela.

CÓPIA

Sob o aspecto da oportunidade, da necessidade e da conveniência da implementação do projeto, ou seja, do mérito da alteração legislativa pretendida, o expediente encontra-se devidamente instruído com as manifestações da SP-Urbanismo de fls. 02 a 07, 56, e 58 a 60.

Sob o prisma técnico-urbanístico, pronunciaram-se o Departamento de Uso do Solo – DEUSO (fls. 64 a 67) e o Departamento de Urbanismo – DEURB (fls. 69 a 71) desta Secretaria que não se opuseram aos termos do projeto apresentado.

Ouvida, a E. Secretaria de Negócios Jurídicos – SJ, por intermédio da Procuradoria Geral do Município – PGM, concluiu pela viabilidade jurídica do encaminhamento do projeto nos moldes propostos (fls. 47 a 53).

Conforme restou certificado às fls. 56-verso, aprovada a minuta do projeto de lei por SJ, o expediente foi encaminhado à Secretaria Municipal de Governo – SGM para análise e deliberação quanto ao seu envio à Câmara Municipal.

Diante do acima relatado e estando o expediente devidamente instruído, entendemos que a alteração legislativa proposta está justificada sob o aspecto técnico-urbanístico sendo que a minuta de projeto de lei apresentada pela SP-Urbanismo encontra-se juridicamente em ordem e em condições de prosseguir.

 PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO Secretaria de Desenvolvimento Urbano	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO ASSESSORIA JURÍDICA KARDEC LANDLAGE Assessoria Jurídica
--	--

Do Ofício PRE/CHG-021/11-SP Urbanismo

Folha de Informação nº 11

TID nº 7166891

Em 12/05/2011

Destarte, sugerimos seja o presente restituído a Assessoria Técnico-Legislativa, da Secretaria Municipal de Governo para prosseguimento.

À sua consideração.

CÓPIA

São Paulo, 11 de maio de 2011.

JÚLIO CÉSAR DE MOURA OLIVEIRA
Procurador do Município
OAB/SP nº 218.041
SMDU.AJ



**SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO
ASSESSORIA JURÍDICA**

Folha nº 36 do anexo —
do proc. nº 01-425 de 20 11
KARDEC LANDRAGE
Assistente Parlamentar
R. 16-094

Do Ofício PRE/CHG-021/11-SP Urbanismo

Folha de Informação nº 70

TID nº 7166891

Em 11/05/2011

INTERESSADO: SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo

ASSUNTO: Proposta de alteração da Lei nº 13.769/04 – OUC Faria Lima

INFORMAÇÃO Nº 196/2011/SMDU.AJ

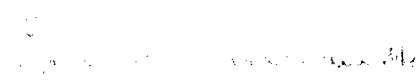
CÓPIA

SMDU.G

Senhora Chefe de Gabinete,

Nos termos da manifestação retro, que endossamos, encaminhamos o presente para remessa à SGM.

São Paulo, 11 de maio de 2011.


EDUARDO MIKALAUSKAS
Chefe da Assessoria Jurídica
OAB/SP nº 179.867
SMDU.AJ



**SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO**
ASSESSORIA JURÍDICA

KARDEC L. ANDRADE
Assistente Parlamentar
RF 101.094

Do Ofício PRE/CHG-021/11-SP Urbanismo

TID nº 7166891

Folha de Informação nº 1

Em 11/05/2011

Elaine do C. B. P. Dias
PE 373.403.401
SMDU

INTERESSADO: SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo

ASSUNTO: Proposta de alteração da Lei nº 13.769/04 – OUC Faria Lima

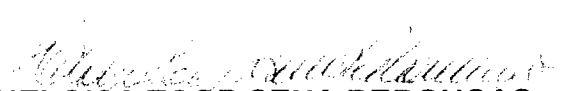
CÓPIA

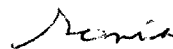
SGM/ATL

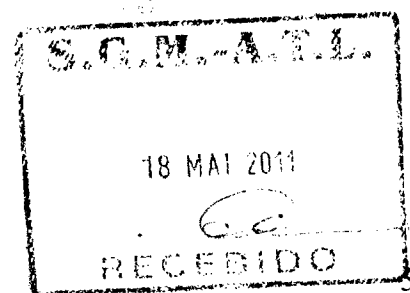
Senhora Assessora Especial,

Em atendimento à solicitação de fls. 61 e nos termos das informações prestadas pelos Departamentos do Uso do Solo e de Urbanismo e pela Assessoria Jurídica desta Pasta, restituo o presente expediente.

São Paulo, 11 de maio de 2011.


HELOISA TOOP SENA REBOUÇAS
Chefe de Gabinete
SMDU







SP-URBANISMO

Folha nº 38 do anexo —
do proc. nº 01-425 de 2011
KARDEC L. ANDRADE
Assistente Parlamentar
79 FF-101/094

PAPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº

CARTA

Nº

PRE/CHG-021/11 - SP-URBANISMO

09/06/11

DATA

Giselda F. Santos
ASSINATURA
M.^a GISELDA F. SANTOS
Secretária

SMDU.G

SR^a CHEFE DE GABINETE

Cópia

Encaminho, em anexo, quadro com as obras executadas e a executar por setor ressaltando que os valores a executar são estimativos e que deverão ser ainda revisados, especialmente Boulevard JK, bem como SEHAB ainda não definiu a forma de atendimento aos moradores das Favelas Coliseu e Panorama, o que impossibilita qualquer estimativa.

Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho

ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO

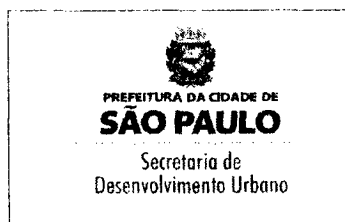
Chefe de Gabinete

PRE/CHG/MGFS

SMDU/GABINETE

Entrada 13 / 06 / 11Horário: 12 : 20Nome: Drusila

FE-200681



**SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO**

Folha nº 39 do anexo 1
do proc. nº 01-428 de 2011
KARDEC L. ANDRADE
Assistente Parlamentar
RP 11.704

Folha de Informação nº 80

Da Carta PRE/CHG-021/11-SP Urbanismo (TID nº 7166891)

Em 15.6.2011

Neuza Maria Oliveira de Alcantara

INTERESSADO: SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo

RF. 772.804
SMDU LGAB

ASSUNTO: Proposta de alteração da Lei nº 13.769/04 – OUC Faria Lima

Informação nº 011/2011/SMDU-G

SGM/ATL

Senhora Assessora Especial,

CÓPIA

Em atendimento à solicitação de fl. 77 informo estar de acordo com os termos das informações prestadas pelos Departamentos do Uso do Solo e de Urbanismo e pela Assessoria Jurídica desta Pasta.

Com relação à apontada sugestão de fl. 66, a empresa SP- Urbanismo providenciou a juntada de quadro ilustrativo com as obras executadas e a executar por setor, ressaltando seu caráter meramente estimativo e ainda sujeito a revisão (especialmente do denominado Boulevard JK e da forma de atendimento do programa habitacional, a cargo da SEHAB).

Com estas informações, restituo o presente expediente para prosseguimento de sua instrução.

São Paulo, 15 de junho de 2011.

MIGUEL LUIZ BUCALEM
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

SMDU

S.G.M.-A.T.L.

16 JUN 2011

RECEBIDO

I-CG-030/11 pl oufl

obs mantido o quadro anexado pelo SP Urbanismo.

16 JUN 2011
para
W.20
RECEBIDO

OPERAÇÃO URBANA C SORCIADA FARIA LIMA - OBRAS EXECUTADAS E EXECUTAR POR SETOR

Setor	ESTOQUE DISPONIVEL				OBRAS			
	Residencial (m²)	%	Não Residencial (m²)	%	Executadas	R\$	A Executar	R\$
H. PELLEGRINO	112.517,98	81,89	246.709,10	18,11	Desapropriações relativa as obras da Av. Helio Pellegrino	R\$ 73.293.356,63		
					Ligação Rua Funchal com Av. Brig. Faria Lima (Ramo 200)	R\$32.053458,02		
					1. Implantação viária e urbanização de trecho da Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal - Haroldo Veloso	R\$ 5.900.000,00		
					2. Obras de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação publica e infra-estrutura entre a Alameda Raja Gabaglia e Rua Ramos Batista, na diretriz da Rua Gomes de Carvalho e rua Olimpíadas	R\$ 4.900.000,00		
					3. Obras de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação publica e infra-estrutura no viário da ligação da Rua Funchal com Av. Brigadeiro Faria Lima na confluência da Av. Helio Peregrino no eixo das ruas Gomes de Carvalho, Olimpíadas e Fiandeiras	R\$ 48.000.000,00	Remanejamento de redes da Eletropaulo, retirada de postes e redes aéreas e subterraneas	
					4. Intervenções paisagísticas no canteiro central da Av. Brigadeiro Faria Lima e da Av. Helio Pellegrino	R\$ 1.390.000,00		
					6. Passagem subterrânea na Av. Presidente Juscelino Kubitschek no cruzamento com a Av. Santo Amaro (Túnel Tribunal de Justiça - 1993)	R\$ 389.900.000,00	Passagem em desnível no eixo da Av. Presidente Juscelino Kubitschek entre os túneis Sebastião Camargo/Jânio Quadros x Tribunal de Justiça (Bulevar JK)	R\$ 288.400.000,00

CÓPIA

Folha nº 40 do anexo
do proc. nº 01-425 de 2011
KARDECA. ANDRADE
Assistente Parlamentar
RFO/094

OPERAÇÃO URBANA - CONSORCIADA FARIA LIMA - OBRAS EXECUTADAS E A EXECUTAR POR SETOR

Setor	ESTOQUE DISPONÍVEL				OBRAS			
	Residencial (m²)	%	Não Residencial (m²)	%	Executadas	R\$	A Executar	R\$ (Estimado)
FARIA LIMA	10.167,76	99,16	0,00	0,00	7. Execução de obras relativas a implantação da Passagem em desnível e da Estação de transferência de passageiros do novo sistema estrutural de transporte coletivo da cidade de São Paulo (Integração Ônibus-ônibus) a ser implantada no nível da Av. Brigadeiro Faria Lima ao longo de seu eixo central, na região de cruzamento com a Av. Cidade Jardim.	R\$ 178.800.000,00		
					8. Execução das obras relativas a implantação da passagem em desnível e da estação de transferência de passageiros do novo sistema estrutural de transportes coletivo da cidade de São Paulo (Integração Ônibus-ônibus) a ser implantada no nível da Av. Brigadeiro Faria Lima ao longo do seu eixo central na região de cruzamento com Av. Rebouças	R\$ 141.200.000,00		
					9. Adaptação das redes elétricas e de telecomunicações as exigências do CONDEPHAAT, remoção de superestrutura da passarela da Av. Eusébio Matoso junto ao shopping Eldorado, demolição de infra-estrutura da passarela, demolição e adaptação do canteiro central e também do sistema viária para a instalação de plataforma de ônibus, instalação e adaptação de passarela do Passa-Rápida (fase 1,2,3)	R\$ 37.700.000,00		
					10. Micro e macrodrenagem pluvial, projeto executivo e remanejamento de interferências nas ruas Jorge Rizo, Cardeal Arcoverde, São Colombano e Av. Eusébio Matoso	R\$ 596.070,46		
FARIA LIMA	239.021,53	83,30	48.998,72	16,70	11. Terminal de ônibus da Rua Capri, Garagem Subterrânea, Rua Eugênio de Medeiros, Rua Sumidouro, Rua Baltazar Carrasco, Av. Gonçalves; Pça Septimo Arantes, Rua Pe Carvalho/Cardeal Arcoverde	R\$ 139.013.331,78	Obras complementares e Operacionalização do Terminal de ônibus da Rua Capri	R\$ 59.835.071,34
					12. Mudança geométrica Av. Faria Lima e implantação de ciclovia; complementação viária Baltazar Carrasco/Sumidouro/C Gonçalves; Pça Septimo Arantes, Rua Pe Carvalho/Cardeal Arcoverde			
					13. Mudança geométrica Av. Faria Lima e implantação de ciclovia; complementação viária Baltazar Carrasco/Sumidouro/C Gonçalves; Pça Septimo Arantes, Rua Pe Carvalho/Cardeal Arcoverde	R\$ 136.582.357,20	Reconversão Urbana do Largo da Batata II	R\$ 102.000.000,00
					14. Desapropriações relativa as obras de Reconversão do Largo da Batata	R\$ 72.602.491,31	Desapropriações relativa as obras de Reconversão do Largo da Batata	R\$ 26.397.508,69

CÓPIA

OPERAÇÃO URBANA SORCIADA FARIA LIMA - OBRAS EXECUTADAS E A EXECUTAR POR SETOR

SETOR	ESTOQUE DISPONIVEL				OBRAS			
	Residencial (m²)	%	Não Residencial (m²)	%	Executadas	R\$	A Executar	R\$ (Estimado)
OLIMPIADAS	174.728,41	91,74	1,87	0,96			Favela Coliseu	
					15.			
TODOS OS SETORES					16.		Exigências da LAP/EIA-RIMA - Areas Verdes/Transportes	R\$ 30.500.000,00
					16. Provisão de Habitação de interesse social - repasse para HABI	R\$ 26.999.353,04	Provisão de Habitação de interesse social - repasse para HABI	R\$ 226.174.124,52
					17.		Favela Panorama	
					18. Desapropriação para implantação de HIS	R\$ 7.719.118,74		
					19.		Ciclovia	R\$ 6.000.000,00

CÓPIA

Folha nº 42 do anexo 1
do proc. nº 01.425 de 20 11
KARDECILIO DRADE
Assistente Parlamentar
RF 101/094



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº 43

do processo nº 01-425 de 20. 11, 26, 08, 11 (a)

Kardec Isidoro Andrade
Assistente Parlamentar
RF 101.094

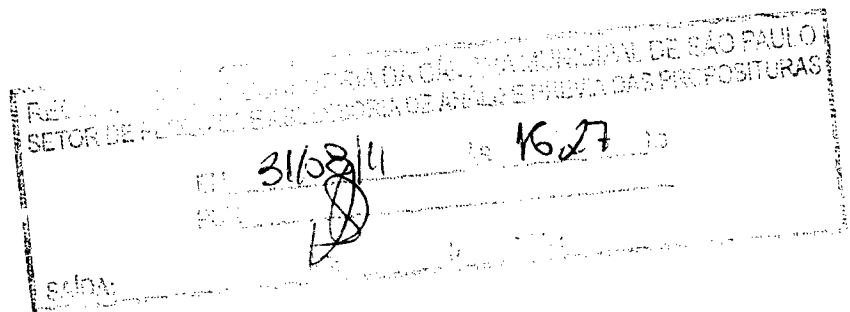
À Procuradoria – Setor de Pesquisa e Assessoria de Análise Prévia das
Proposituras

Efetuada a autuação, encaminho os presentes autos para prosseguimento.

31/08/2011
Jader Augusto Pimenta

JADER AUGUSTO PIMENTA

Supervisor da Equipe de Controle do Processo Legislativo
SGP.22



44/99 020911



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PROCURADORIA

SETOR DE PESQUISA, ASSESSORIA E ANÁLISE PRÉVIA

PL Nº 0425/11

Realizada a pesquisa no APL (Banco de Dados da Câmara Municipal de São Paulo), no site www.prefeitura.sp.gov.br/legislacao e no site www.senado.gov.br/legislacao, a respeito do assunto foi localizado o seguinte:

-Constituição da República Federativa do Brasil, especialmente artigo 182;

- Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências;

- Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função de interligações da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Helio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim; cria incentivos e instrumentos para sua implantação, e dá outras providências. REVOGADA pela Lei nº 13.769/04;

-Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que institui o Plano Diretor Estratégico, especialmente nos seus artigos ora juntados;

- Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programas de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Helio Pellegrino, dos Bandeirantes, Eng. Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

- Lei Municipal nº 13.871, de 8 de julho de 2004, que altera a redação de disposições da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

Cópias dos textos acima indicados acompanham a presente informação.

À Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, para prosseguimento, conforme despacho do Senhor Presidente de fls.05.

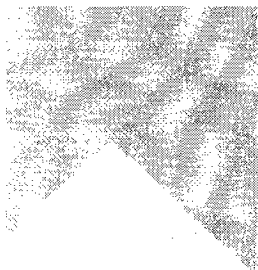
São Paulo, 31 de agosto de 2011.

Cajo Marcelo de Carvalho Giannini
Procurador Supervisor do Setor de Pesq. e Análise Prévia
OAB/SP 55.289

Constituição Federal

25
01-09-2011
RECEBIDO

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Texto consolidado até a Emenda Constitucional nº 66 de 13 de julho de 2010



Título VII

Da Ordem Econômica e Financeira

Capítulo II

Da Política Urbana

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

➤ II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Senado Federal - Praça dos Três Poderes - Brasília DF - CEP 70165-900 - Fone: (61)3303-4141
Cidadão

Fale com o Senado

Respostas rápidas

Glossário Legislativo

[Projetos mais solicitados](#)

[Campanhas Institucionais](#)

[Visite o Senado](#)

[Endereço dos Gabinetes](#)

[Imprensa](#)

[Jornal do Senado - Publicações](#)

[Entenda o assunto](#)

[Clipping](#)

[Credenciamento](#)

[Serviços](#)

[INTRANET - Acesso restrito](#)

[Programa de Estágio](#)

[Licitações e Contratos](#)

[Acompanhamento de Matérias](#)

[Livraria do Senado](#)

[Entidades Parceiras](#)



46
01-5425/11
RE 11.527



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

430
010105111
[assinatura]

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Mensagem de Veto nº 730

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I – legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento

econômico e social.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- ~~t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)~~
- ~~u) legitimação de posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)~~
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- u) legitimação de posse. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Seção V

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de composesse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Seção VI

Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15. (VETADO)

Art. 16. (VETADO)

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO)

Art. 19. (VETADO)

Art. 20. (VETADO)

Seção VII

Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VIII

Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º A notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Seção X

Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;
- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades da operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII

Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

58
01-04-2011
[Signature]

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III

DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

CAPÍTULO IV

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V – (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do caput, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

~~Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo no prazo de cinco anos.~~

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do **caput** do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. (Redação dada pela Lei nº 11.673, 2008) Vigência

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

I – (VETADO)

II – deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;

III – utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;

IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

VII – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

VIII – adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

~~Art. 53. O art. 1º da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, passa a vigorar acrescido de novo inciso III, renumerando o atual inciso III e os subsequentes: (Revogado pela Medida Provisória nº 2.180-35, de 24.8.2001)~~

~~"Art. 1º~~

~~.....~~

~~III – à ordem urbanística;~~

~~....." (NR)~~

Art. 54. O art. 4º da Lei nº 7.347, de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO)." (NR)

Art. 55. O art. 167, inciso I, item 28, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167.

I -

.....

28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

....." (NR)

Art. 56. O art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39:

"Art. 167.

I –

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;" (NR)

Art. 57. O art. 167, inciso II, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

"Art. 167.

II –

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano." (NR)

Art. 58. Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Paulo de Tarso Ramos Ribeiro

Geraldo Magela da Cruz Quintão

Pedro Malan

Benjamin Benzaquen Sicsú

Martus Tavares

José Sarney Filho

Alberto Mendes Cardoso

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 11.7.2001

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 11732

Total de referências : 1

1/1

Título: LEI Nº 11.732 14/03/1995 ([ver documento](#))

Revogado(a)

Ementa: Estabelece programa de melhorias para a area de influencia definida em funcao da interligacao da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Helio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim; cria incentivos e instrumentos para sua implantacao, e da outras providencias.

Projeto: Projeto de Lei Nº 543/1993 ([ver documento](#))

Autor(es): EXECUTIVO; Paulo Maluf

Regulamentação: Decreto nº 35.051/1995 - Regulamenta dispositivos desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 35.373/1995 - Regulamenta dispositivos desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 41.257/2001 - Regulamenta dispositivos desta Lei. ([ver documento](#))
PARA VERIFICAR SE HÁ ALTERAÇÕES PARA OS ATOS E DECRETOS DE REGULAMENTAÇÃO DESTA NORMA, FAÇA NOVA PESQUISA PELO NÚMERO DE CADA ATO OU DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO.

Revogação: Lei nº 13.769/2004 - Revoga esta Lei. ([ver documento](#))

Notas complem.: - Decreto nº 35.151/1995 - Declara de utilidade publica, para desapropriação, imoveis situados no Itaim Bibi, necessarios a execucao de plano de melhoramentos publicos aprovado por esta lei.
- Decreto nº 35.858/1996 - Prorroga o prazo de vigencia do Decreto nº 35.373, de 9 de agosto de 1995, que regulamenta esta lei.
- Lei nº 12.047/1996 - Aprova plano de melhoramentos no Distrito de Pinheiros. Para a celebração de acordo, o valor dos imoveis objeto de desapropriação sera estabelecido com base em laudo de Comissao de Avaliadores a ser composta nos termos do art. 11, desta lei.
- Decreto nº 36.426/1996 - Prorroga o prazo de vigencia do Decreto nº 35.373/1995, que regulamenta esta Lei, na redação conferida pelo Decreto nº 35.858/1996.
- Representação de Inconstitucionalidade da Lei Municipal, formulada ao Procurador-Geral de Justiça pelo 2º Promotor de Justiça da Habitação e Urbanismo da Capital - Ofícios nº 5568/98 e 2369/98, da PGJ/SP - Protocolado nº 17.853/98-MP - Em 05 de agosto de 1998, o I Procurador Geral de Justiça determinou o Arquivamento da Representação, " por nao vislumbrar confronto entre esta Lei e a Constituição Paulista". DOM 2/9/1998, p. 38 c.3.

[\[Back \]](#)

LEI Nº 11 732 DE 14 DE MARÇO DE 1995

Estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, oria incentivos e instrumentos para sua implantação e de outras providências.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal em sessão de 7 de março de 1995 decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Faz saber que a Câmara Municipal em sessão de 7 de março de 1995 decretou e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I CONCEITUAÇÃO

Art 1º - Fica aprovada a Operação Urbana Faria Lima compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura per intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB com a participação dos proprietários moradores usuários e investidores em geral visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim.

§ 1º - A área objeto da Operação Urbana Faria Lima é a contida e delimitada pelo perímetro assinalado na planta nº 00-3B-00-10-A, que deverá integrar o Arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB constante do Anexo I desta lei descrito a seguir:

Começa no ponto situado na Avenida Cidade Jardim distante 50 00 (cinquenta) metros de sua confluência com a Avenida Brigadeiro Faria Lima segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro, Rua Henrique Monteiro, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Artur de Azevedo, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior, Avenida das Nações Unidas, Ponte Eusébio Matoso, Rua Garivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Farias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso, Avenida das Nações Unidas, Rua Hungria, Avenida das Nações Unidas, Avenida dos Bandeirantes, Rua do Cabo Verde, Avenida Santo Amaro, Avenida Grauna, Rua Pintassilgo, Rua Inajaroba, Avenida Jacutinga, Rua Tuim, Avenida Lavandisca, Rua Inhambu, Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos, Rua Canário, Avenida República do Líbano, Avenida IV Centenário, Rua Vasco Crevatin, Rua Diogo Jacome, Rua Balthazar da Veiga, Rua Escobar Ortiz, Rua Afonso Brás, Rua Barra do Peixe, Rua Guararu, Rua Paula Ferreira, Rua Valois de Castro, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Apraxível, Rua Matavidade, Avenida Santo Amaro, Rua Tenente Negrão, Rua Dr Renato Paes de Barros, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Joaquim Floriano, Rua Igatemi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Avenida Cidade Jardim até o ponto inicial.

§ 2º - Para os efeitos da presente Operação Urbana ficam excluídas da área descrita no parágrafo anterior as zonas Z8-AV8 - Esporte Clube Pinheiros e Z8-AV8 - Associação Atlética A Beiraica e a parte da zona de uso Z1-013 contida entre a faixa de 50 00 (cinquenta) metros lindeira à Avenida Brigadeiro Faria Lima e a faixa de 50 00 (cinquenta) metros lindeira à Rua Hungria, entre a Rua Dr Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Rebouças.

§ 3º - Para os efeitos da presente Operação Urbana fica excluída da área descrita no parágrafo 1º deste artigo a parte remanescente da zona de uso Z9-022 não contida na faixa de 90 00 (noventa) metros de profundidade contados a partir de seu alinhamento lindeira à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e situada entre as Ruas Clodomiro Amazonas e Ramos Batista.

§ 4º - Para os efeitos da presente Operação Urbana os lotes parcialmente contidos nas faixas lindeiras à Rua Hungria e ao Corredor Z8-CR3 da Avenida Faria Lima serão considerados como integrantes da mesma.

Art 2º - Para os efeitos da Operação Urbana Faria Lima considera-se potencial adicional de construção a área de construção computável passível de ser acrescida à permitida pela legislação vigente e que poderá ser outorgada nos termos desta lei.

Parágrafo único - Fica assegurada aos proprietários de imóveis contidos no perímetro referido no artigo 1º a opção de utilizar os benefícios concedidos nos termos desta lei ou as disposições da legislação vigente.

Art 3º - Para os efeitos da aplicação desta lei as áreas contidas no perímetro referido em seu artigo 1º ficam classificadas em 2 (duas) categorias:

I - Áreas diretamente beneficiadas;
II - Áreas indiretamente beneficiadas;
§ 1º - Áreas diretamente beneficiadas são as localizadas e contidas nos subperímetros assinalados na planta referida no parágrafo 1º do artigo 1º e descritas a seguir:

a) Subperímetro 1 - Pinheiros: começa no cruzamento da Rua Martins Carrasco com a Rua Miguel Isasa, Rua Miguel Isasa até o prolongamento da Rua Baltazar Carrasco, Rua Baltazar Carrasco, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Rua Matin-gui, Rua Vupabuçu, Rua Ferreira de Araújo, Rua Marcos de Azevedo, Rua Padre Carvalho, Rua Sumidouro, Rua Fernão Dias, Rua Martin Carrasco até o ponto inicial;

b) Subperímetro 2 - Itaim: começa no cruzamento da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek com a Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Borácio Lafer, Rua Projetada (segmento C-D), Rua Igatemi, Rua Jorge Coelho, Rua Arapari, Rua Adolpho Tabacow, Rua Maria Rosa, Rua Tabapuá, Rua Lopes Neto, Rua Leopoldo Couto Magalhães Junior, Rua Garimpelros, Rua Fernandes de Abreu, segmento no prolongamento da Rua Ramos Batista, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até o ponto inicial.

c) Subperímetro 3 - Vila Olímpia: começa no ponto localizado na esquina do lado ímpar da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek com a Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Professor Atílio Innocenti, ponto distante 90 00 (noventa) metros do ponto inicial deste subperímetro, linha paralela à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até a Rua Ramos Batista, Rua Ramos Batista, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até o ponto inicial.

d) Subperímetro 4 - Vila Funchal: começa no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Funchal, Rua Funchal, Rua São Tomé, segmento A-B, Rua Fidêncio Ramos, Rua Ramos Batista, Rua Fiandeiras, Rua Nova Cidade, Rua Quatá, Rua Alvorada, Rua Casa do Ator, Rua Louraço Marques, Rua Gomes de Carvalho, Alameda Vicente Pinzon, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial;

e) Subperímetro 5 - Uberaba: começa no cruzamento da Rua Professor Atílio Innocenti com a Rua Santa Justina, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Fiandei, Avenida Santo Amaro, Rua Silvana, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Apraxível, Rua Professor H. Santana, Rua Guararu, Rua Diogo Jacome, Rua Afonso Brás, Rua Sampaio Góes, Rua Inajaroba, Rua Inhambu, Avenida Juruti, Rua Tuim, Avenida Sabia, Rua Araguari, Rua Periquito, Avenida Santo Amaro, Rua Hélio Povoá, Rua Uberabinha, Rua Quatá, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Santa Justina até o ponto inicial.

§ 2º - Áreas indiretamente beneficiadas são as contidas no perímetro da Operação Urbana Faria Lima e não incluídas nos subperímetros referidos no parágrafo anterior.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art 4º - A Operação Urbana Faria Lima tem por objetivos específicos:

I - Criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos mencionados a seguir forneçam os recursos necessários à sua viabilização sem qualquer ônus para a Municipalidade.

a) melhoramentos ainda não implantados constantes do plano aprovado pela Lei nº 7 104 de 3 de janeiro de 1968, desde a Avenida Pedroso de Moraes até a confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Hélio Pellegrino;

b) melhoramentos ainda não implantados constantes do plano aprovado pela Lei nº 8 126 de 27 de setembro de 1974 e referentes à interligação da Avenida Cidade Jardim com a Avenida dos Bandeirantes;

c) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor;

d) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana;

II - Criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização à vista e previamente e ainda para que possam efetivamente participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana.

III - melhorar a área objeto da Operação Urbana a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores inclusive da habitação subnormal e de usuários promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental;

IV - Incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis em particular dos não construídos ou subutilizados;

V - Ampliar e articular os espaços de uso público em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

Art 52 - A Operação Urbana Faria Lima tem como diretrizes urbanísticas

I - Complementação e Integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da zona Sul de forma a possibilitar a distribuição adequada dos novos fluxos de tráfego gerados quando da conclusão das obras da Ponte Bernardo Goldfarb do túnel sob o Rio Pinheiros, dos corredores de ônibus e ainda pela implantação dos projetos de transporte de massa elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM para atendimento dos usuários da região;

II - Abertura de espaços de uso público compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;

III - Criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos mediante a implantação de arborização mobiliário urbano e comunicação visual adequados

IV - Uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infra-estrutura;

V - Criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados

VI - Estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento sem prejuízo da qualidade ambiental respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro)

VII - Interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos;

VIII - Incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;

IX - Estímulo ao uso residencial em áreas específicas com taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do lote

X - Criação de áreas verdes cicloviárias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais

XI - Construção de Habitação de Interesse Social em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da Operação Urbana e na região do seu entorno

XII - Atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;

XIII - Ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços;

XIV - Implantação de Avenida Parque no trecho compreendido entre as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Helio Pellegrino com dispositivos de controle de acesso às vias transversais existentes e com a vedação de acesso aos imóveis lindeiros entre as Ruas Ministro Jesuino Cardoso e Rívia Ferraz

CAPÍTULO III MEIOS E RECURSOS

Art 62 - Fica o Executivo autorizado a efetuar de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção e alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º desta lei na conformidade dos valores críticos e condições nestas estabelecidos como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para a realização da Operação Urbana Faria Lima

§ 1º - O total de potencial adicional de construção outorgado para utilização nos lotes contidos nas áreas diretamente beneficiadas descritas no artigo 3º desta lei fica limitado a 1 250 000 (um milhão duzentos e cinquenta mil) metros quadrados

§ 2º - O total de potencial adicional de construção outorgado para utilização nos lotes contidos nas áreas indiretamente beneficiadas fica limitado a 1 000 000 (um milhão) de metros quadrados

§ 3º - O potencial adicional de construção e alteração de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo concedidos nos termos desta lei de forma onerosa após vinculação a lote específico não perderão sua validade

Art 7º - Fica a Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA autorizada a emitir certificados referentes à outorga de potencial adicional de construção e da alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo

§ 1º - Os certificados mencionados neste artigo serão emitidos sob a denominação Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC que serão convertidos na ocasião desejada por seu detentor em quantidade de metros quadrados de área de construção computável estabelecida em função de sua aplicação em lote específico contido no perímetro definido no artigo 1º e de acordo com a tabela constante do Anexo nº 2 desta lei

§ 2º - A emissão dos certificados deverá ser efetuada até o limite necessário ao custeio de todas as despesas referentes à realização do programa de investimentos da Operação Urbana Faria Lima

§ 3º - Os certificados poderão ser negociados livremente até que seus direitos sejam utilizados na vinculação a lote específico cujo projeto de edificação deverá ser submetido à aprovação dos órgãos competentes da Municipalidade

§ 4º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB procederá ao registro à comercialização e ao controle da utilização final dos certificados destinando o produto da comercialização à conta vinculada referida no artigo 18 desta lei

§ 5º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB publicará mensalmente relatório do andamento das obras e balanço da emissão e comercialização de certificados, da utilização dos recursos e do potencial adicional de construção

§ 6º - A comercialização dos CEPACs só poderá ser efetuada pela EMURB na medida do andamento da implantação do Programa de Investimentos da presente Operação Urbana

Art 8º - Os direitos conferidos pelos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC terão as seguintes garantias:

I - Irrevogabilidade durante o período de vigência desta lei

II - Utilização em outras operações urbanas ou em operações interligadas a que se refere a Lei nº 10 209 de 9 de dezembro de 1986 mediante análise e aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA na hipótese de legislação federal ou estadual superveniente impedir restringir ou prejudicar a sua plena utilização na Operação Urbana de que trata esta lei;

III - A possibilidade de transferência estabelecida no inciso II deste artigo ocorrerá também na hipótese de paralisação das obras viárias contratadas constantes do Programa de Investimento da que trata esta lei por prazo superior a 360 (trezentos e sessenta) dias ressalvadas as ocorrências de força maior

CAPÍTULO IV

PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E DESAPROPRIAÇÕES

Art 9º - Fica aprovado o Programa de Investimentos relacionado no Anexo nº 3 desta lei

Parágrafo único - A inclusão de novos investimentos no Programa referido no caput deste artigo poderá ser aprovada através de lei específica que passará a integrar os objetivos desta lei

Art 10 - Para os efeitos de aplicação desta lei os imóveis objeto de desapropriação contidos nas áreas delimitadas no perímetro referido no artigo 1º ficam classificados da seguinte forma:

I - Imóveis objeto de desapropriação total: imóveis totalmente atingidos pelas leis de melhoramentos e imóveis em parte atingidos cuja área remanescente seja inaproveitável isoladamente para edificação;

II - Imóveis objeto de desapropriação parcial: imóveis parcialmente atingidos pelas leis de melhoramentos e cuja área remanescente seja aproveitável isoladamente para edificação

Art 11 - Para a celebração de acordo o valor dos imóveis objeto de desapropriação com seus eventuais acréscimos cujas ações ainda não tenham sido ou não venham a ser ajuizadas pelo Executivo será estabelecido em função dos parâmetros de Mercado Imobiliário para pagamento à vista, com base em laudo de Comissão de Avaliadores composta de 5 (cinco) membros, portadores de diploma universitário e inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA indicados pelas seguintes entidades: 1 (um) da EMURB que será seu Presidente 1(um) do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - IBAPE; 1 (um) do Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra Venda Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECovi 1 (um) do Sindicato dos Corretores de Imóveis - São Paulo - SCIESP e 1 (um) do Instituto de Engenharia - IE

Art 12 - Os proprietários de imóveis objeto de desapropriação total desde que aceitem o valor estabelecido na forma do artigo 11 desta lei poderão a seu critério exclusivo receber a indenização em dinheiro ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC de acordo com qualquer das formas previstas a seguir:

I - Totalmente em dinheiro para pagamento metado no ato da escritura e metade contra a entrega do imóvel

II - Totalmente em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC de valor correspondente a 1,5 vezes o valor estabelecido para o imóvel desapropriado

III - Parcela do valor da avaliação em dinheiro nas condições do inciso I e o saldo em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC observados quando a estes, os parâmetros do inciso II deste artigo

Parágrafo único - Nos casos de existência de área remanescente de imóvel desapropriado fica a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB autorizada a promover a sua avaliação e a efetuar sua venda aos proprietários das áreas lindieiras observados o direito de investidura e as disposições da Lei Orgânica do Município de São Paulo devendo os recursos obtidos ser destinados à conta vinculada prevista no artigo 18 desta lei

Art 13 - Os proprietários de imóveis objeto de desapropriação parcial desde que aceitem o valor estabelecido na forma do artigo 11 desta lei poderão a seu critério exclusivo receber a indenização em dinheiro ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC de acordo com qualquer das formas previstas a seguir:

I - Totalmente em dinheiro para pagamento metade no ato da escritura e metade contra a entrega do imóvel;

II - Totalmente em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC de valor correspondente a 1/25 vezes o valor estabelecido para a parte desapropriada do imóvel;

III - Parcela do valor da avaliação em dinheiro nas condições do inciso I e o saldo em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC observados quanto a estes os parâmetros do inciso II deste artigo

Parágrafo único - Para o remanescente de imóvel parcialmente desapropriado aplicam-se as disposições estabelecidas no artigo 14 desta lei

CAPÍTULO V

INCENTIVOS E CONTRAPARTIDA

Art 14 - Os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos nas áreas diretamente beneficiadas poderão usufruir dos seguintes incentivos

I - Quando após a data da promulgação desta lei forem remembrados lotes em área de até 2000m² (dois mil metros quadrados) cada e desde que o novo lote resulte em área de no mínimo 2500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) será concedido de forma gratuita um incentivo, em áreas de construção computável igual a 20% (vinte por cento) da área do lote resultante do remembramento respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote

II - Para lotes com área igual ou superior a 2000m² (dois mil metros quadrados) será concedido de forma gratuita um incentivo em área de construção computável igual a 20% (vinte por cento) da área do lote desde que a edificação disponha no pavimento térreo de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público a critério da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA

III - Para qualquer lote com área superior a 1000m² (mil metros quadrados) será concedido de forma onerosa o aumento do potencial construtivo do lote estabelecido na legislação vigente de uso e ocupação do solo acrescido quando for o caso, dos incentivos dos incisos I e II deste artigo até atingir o índice máximo de 4 (quatro) vezes sua área desde que atenda as demais exigências da legislação vigente e às disposições complementares estabelecidas no artigo 15 desta lei;

IV - Para lotes com área superior a 1000m² (mil metros quadrados) além do benefício constante do inciso III deste artigo, e desde que atendidas suas exigências serão concedidos de forma onerosa mais os seguintes incentivos

a) aumento da taxa de ocupação para uso comercial e de serviços até o limite de 70% (setenta por cento) da área do lote

b) permissão do uso misto residencial e comercial ou de serviços em zonas de uso Z2 desde que atendidas as demais características de ocupação do solo para os usos conformes nesta zona

c) mudança de uso no Corredor Z8-CRI-I contido no subperímetro de Pinheiros e na zona de uso Z9-022, contida no subperímetro da Vila Olímpia

V - Para lotes com qualquer área serão concedidos de forma onerosa os seguintes incentivos decididos caso a caso:

a) anexação de área remanescente de imóvel desapropriado quando lideiro ao mesmo observado o direito de investidora

b) cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo resguardado o interesse público

VI - Os incentivos estabelecidos neste artigo poderão ser aplicados cumulativamente respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote

§ 1º - A forma onerosa a que se referem os incisos III e IV deste artigo compreende o pagamento por parte do interessado de contrapartida financeira fixada em função do valor estabelecido para cada um dos incentivos na Tabela constante do Anexo nº 2 desta lei

§ 2º - O pagamento dos valores da contrapartida correspondente aos incentivos referidos nos incisos III e IV deste artigo somente poderá ser efetuado em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, ou em dinheiro, nos casos previstos nesta lei

§ 3º - A forma onerosa a que se refere o inciso V deste artigo corresponderá a uma contrapartida financeira efetuada em dinheiro e fixada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB em função de critérios previamente aprovados pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU

§ 4º - Os incentivos estabelecidos neste artigo para vilas e edifícios em condomínio contidos nas áreas referidas no caput somente poderão ser concedidos mediante a concordância da totalidade de seus proprietários

§ 5º - No caso de propostas referentes à cessão mencionada na alínea c do inciso V deste artigo fica a Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA obrigada a promover no mínimo 1 (uma) audiência pública devidamente divulgada em jornal de grande circulação com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização cabendo à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU a aprovação ou não das propostas

§ 6º - Os incentivos estabelecidos nos incisos III e IV deste artigo poderão ser concedidos para lotes com área inferior a 1000m² (mil metros quadrados) quando a critério da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU houver a impossibilidade de anexação de lotes da qual resulte área superior a 1000m² (mil metros quadrados)

§ 7º - A concessão dos incentivos estabelecidos neste artigo para o imóvel ou imóveis atingidos pela Lei nº 9.768 de 28 de novembro de 1984 ficará vinculada à preservação, restauração e conservação da Casa do Bandeirista e ainda à aprovação prévia pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU do projeto de construção de edificações em tais imóveis

Art 15 - Além das disposições gerais da legislação vigente ficam estabelecidas, para os imóveis contidos nas áreas diretamente beneficiadas referidas no parágrafo 1º do artigo 3º que vierem a utilizar os incentivos desta lei as seguintes disposições específicas:

I - O potencial adicional de construção concedido na forma da presente lei não poderá ser utilizado cumulativamente com quaisquer incentivos que mediante a redução da taxa de ocupação elevem o coeficiente de aproveitamento do lote

II - As mudanças de uso nos lotes do subperímetro 1 - Pinheiros contidos no Corredor Z8-CRI-I somente serão admitidas para as categorias R3 R2-02 C2 S2 e S2 de acordo com as seguintes exigências:

a) vedação de acesso pela Avenida Pedrossa de Moraes;

b) quando os lotes não forem de esquina obrigatoriedade de anexação de lote ou lotes do Corredor com lote da zona de uso Z2 de forma que o acesso seja sempre direto para outra via que não a do Corredor;

c) limitação do gabarito da edificação a 25,00 (vinte e cinco) metros de altura

III - As edificações nos lotes do subperímetro 2 - Itaim de frente para o prolongamento da Avenida Faria Lima deverão obedecer as seguintes exigências no pavimento térreo:

a) construção até o limite das divisas laterais e do recuo obrigatório de frente com altura mínima de 6 00 (seis) metros e máxima de 9 00 (nove) metros;

b) recuo de frente totalmente pavimentado na mesma cota de nível da calçada e sem qualquer fechamento inclusive na lateral vedado o seu uso para estacionamento de veículos;

c) marquise obrigatória na cota de 3 50 (três e meio) metros de altura em toda a frente do lote com projeção de 3 00 (três) metros sobre o recuo dispensada nas esquinas, no recuo de frente referente à outra via;

d) recuo de frente de 10 00 (dez) metros para os lotes lideiros à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek;

IV - As mudanças de uso nos lotes do subperímetro 3 - Vila Olímpia, somente serão admitidas para as categorias referidas neste inciso e de acordo com as seguintes exigências:

a) uso comercial C 2 serviços S 2 e institucional E 2, nos imóveis lideiros à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek contidos na faixa de 90 00 (noventa) metros de profundidade contados a partir de seu alinhamento com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote

b) observância dos recuos de frente e de fundos de 10 00 (dez) metros e laterais de 3 00 (três) metros;

V - O aumento de potencial construtivo dos lotes do subperímetro 5 - Uberaba só será admitido para o uso residencial multifamiliar;

VI - Para as categorias de uso C2 e S2 a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 (uma) vaga para cada 35m² (trinta e cinco metros quadrados) de área de construção computável

VII - As edificações nos lotes situados na área envoltória com largura de 50 00 (cinquenta) metros contados das divisas de vilas existentes que venham a ser enquadradas nos termos desta lei como Z8-200 deverão ter sua volumetria contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60º calculado a partir da altura da 6 00 (seis) metros medidos da cota média do terreno da vila na respectiva divisa

Art 16 - Os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos nas áreas indiretamente beneficiadas poderão apresentar propostas de alteração dos parâmetros de uso ocupação e aproveitamento do solo e de aquisição de áreas remanescentes de desapropriações que serão submetidas à Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA para aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU após análise caso a caso do Grupo de Trabalho formado por técnicos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA devidamente assessoreados por outros órgãos da administração municipal especialmente convocados

§ 1º - A aprovação final pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU deverá ser efetuada com base nos parâmetros estabelecidos para as zonas diretamente beneficiadas e em avaliação do imóvel com e sem a alteração dos parâmetros apresentada pelo interessado e aceita pelo Grupo de Trabalho referido no caput deste artigo devendo o valor da contrapartida financeira corresponder a um percentual da diferença constatada

67
01-0428

§ 2º - O pagamento do valor da contrapartida financeira deverá ser efetuado pelo interessado em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC ou em dinheiro nos casos previstos nesta lei.

§ 3º - A cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo será admitida nas áreas indiretamente beneficiadas com a observância das mesmas exigências estabelecidas no parágrafo 5º do artigo 14 desta lei.

§ 4º - No ato da aprovação final pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU será fornecido ao interessado documento hábil com os novos parâmetros para a aprovação do projeto respectivo junto aos órgãos competentes da Municipalidade.

§ 5º - O Certificado de Conclusão somente será concedido pelo órgão competente depois de emitido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB o Termo de Quitação comprovando o cumprimento das obrigações pactuadas.

CAPÍTULO VI

DA GESTÃO DA OPERAÇÃO

Art. 17 - Fica a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima em especial o da venda de áreas remanescentes de imóveis desapropriados contidos no perímetro da Operação e o da celebração de acordos amigáveis judicial ou extrajudicialmente com os proprietários de imóveis necessários à implantação de qualquer melhoramento objetivado nesta lei.

§ 1º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB estabelecerá o Plano de Prioridades para a implantação do Programa de Investimentos em função dos recursos disponíveis para sua realização e do qual o valor correspondente a 10% (dez por cento) do total das aplicações deverá sempre ser destinado à construção de Habitações de Interesse Social e à urbanização de favelas em conta vinculada a esse fim.

§ 2º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a receber remuneração a ser fixada pelo Executivo por serviços prestados decorrentes da implantação do Programa de Investimentos objetivado na Operação Urbana Faria Lima e referentes a desapropriações, projetos e obras.

§ 3º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a receber de qualquer interessado sob a forma de doação sem encargos recursos em dinheiro ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC vinculados ao pagamento de desapropriações e/ou obras referentes à implantação total ou parcial de melhoramento específico desde que incluído no Programa de Investimentos constante do Anexo nº 3 desta lei.

§ 4º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá conceder a interessados autorizações para realização total ou parcial de obras ou serviços constantes do Programa de Investimentos integrante do Anexo nº 3 desta lei os quais deverão ser executados sob orientação dos órgãos próprios da Municipalidade e sem quaisquer ônus para a mesma.

§ 5º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a efetuar o pagamento de qualquer despesa do Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima em dinheiro ou com Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

Art. 18 - Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei e os referentes à comercialização de potencial adicional de construção deverão ser administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB em conta vinculada à Operação Urbana Faria Lima observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 17.

§ 1º - Os recursos referidos no caput deste artigo serão aplicados exclusivamente no pagamento de desapropriações, estudos, projetos, supervisão técnica, remuneração da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e despesas do Programa de Investimentos constantes dos objetivos da Operação Urbana Faria Lima bem como no reembolso dos custos havidos com ações já ajuizadas pelo Executivo e referentes a desapropriações mencionadas nesta lei e ainda, dos custos havidos referentes a investimentos constantes de seu Anexo nº 3.

§ 2º - Os recursos enquanto não forem efetivamente utilizados deverão ser aplicados em operações financeiras objetivando o aumento das receitas a serem aplicadas conforme o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

§ 3º - Os recursos referidos neste artigo por não se enquadrarem como receitas correntes não serão computados para fins de apuração dos vencimentos dos servidores municipais (VETADO).

Art. 19 - Os recursos remanescentes após a implantação dos investimentos constantes desta lei e de outros que venham a ser aprovados no perímetro indicado em seu artigo 1º deverão ser transferidos para conta vinculada à execução de outras operações urbanas aprovadas em leis específicas.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 20 - As faixas delimitadas pelo corredor ZB-CRI-I da Avenida Pedroso de Moraes serão contadas a partir dos alinhamentos da Lei nº 7.104 de 3 de janeiro de 1968 quando da implantação dos mesmos.

Art. 21 - As vilas existentes contidas no perímetro da presente Operação Urbana definido na conformidade dos parágrafos do artigo 1º cuja totalidade dos proprietários tiver interesse no seu enquadramento como ZB-200 poderão no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data da publicação desta lei apresentar proposta ao Grupo de Trabalho mencionado no artigo 16 para posterior aprovação pela CNLU.

Parágrafo único - A partir da data do protocolamento da proposta formulada nos termos do presente artigo e junto à Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA os proprietários de lotes situados na área envolvida definida no inciso VII de artigo 15 desta lei quando vierem a utilizar seus benefícios deverão atender as exigências fixadas no referido inciso.

Art. 22 - Os incentivos estabelecidos no artigo 14 desta lei e a alteração de parâmetros proposta na conformidade de seu artigo 16 não serão concedidos para lotes que venham a ser objeto de desapropriação, em função do disposto no parágrafo único do artigo 9º a partir da data da remessa do projeto de lei respectivo à Câmara Municipal de São Paulo.

Art. 23 - A área ajardinada referida no inciso VI do artigo 1º da Lei nº 8.274 de 12 de agosto de 1975 poderá ser ocupada por atividades que a critério da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU não descaracterizem sua finalidade e não ocupem mais de 20% (vinte por cento) de sua área.

Parágrafo único - A ocupação da área referida no caput deste artigo será efetuada sob a forma de concessão de direito real de uso, que será outorgada pela EMURB de forma onerosa pelo prazo de 10 (dez) anos e mediante concorrência a interessados em geral que se obriguem a promover a manutenção das áreas não ocupadas e a impedir os acessos de lotes limítrofes a tais espaços.

Art. 24 - Durante o prazo de vigência desta lei a outorga onerosa de que trata o artigo 6º poderá ser efetuada em dinheiro desde que o Executivo estabeleça períodos de validade para ocorrência dessa hipótese e que sejam observadas as seguintes exigências:

I - Tanto a outorga de potencial adicional de construção como a alteração de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo deverão ser vinculadas a lote específico;

II - O valor da outorga para os imóveis localizados nas áreas diretamente beneficiadas deverá ser calculado a partir de um valor base de equivalência estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU e aplicável em função das relações constantes na tabela do Anexo 2 desta lei;

III - O valor da outorga para os imóveis localizados nas áreas indiretamente beneficiadas deverá ser calculado de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 16 desta lei.

Art. 25 - Fazem parte integrante desta lei rubricados pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara os Anexos de nºs 1 a 3.

Art. 26 - Esta lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação.

Art. 27 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Faria Lima de recursos próprios da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e ainda de dotações próprias.

Art. 28 - As disposições da presente lei vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos podendo ser revistas a partir do 10º (décimo) ano de sua vigência.

Parágrafo único - Os prazos estabelecidos no caput deste artigo não se aplicam ao disposto no parágrafo 3º do artigo 6º desta lei.

Art. 29 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO aos 14 de março

de 1995 442ª da fundação de São Paulo

PAULO MALUF PREFEITO

JOSÉ ALTINO MACHADO Secretário dos Negócios Jurídicos

CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO Secretário das Finanças

REYNALDO EMYGIDIO DE BARROS Secretário de Vias Públicas

ROBERTO PAULO RICHTER Secretário Municipal do Planejamento

WERNER EUGÊNIO ZULAU Secretário do Verde e do Meio Ambiente

Publicada na Secretaria do Governo Municipal em 14 de

março de 1995

EDEVALDO ALVES DA SILVA Secretário do Governo Municipal

ANEXO Nº 2

OPERAÇÃO URBANA FÁRIA LIMA
TABELA DE VALORES DE CONVERSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC - EM M²
(APLICÁVEL A LOTES COM MAIS DE 1.000M²)

SUPERFÍCIE	ZONAS DE USO	EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC EM M² DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL			EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC EM M² DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL PARA OCUPAÇÃO NO TERRENO (ACIMA DE 50% ATÉ 70%)	EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC EM M² DE ÁREA DE TERRENO REFERENTE A MUDANÇA DE USO (COM OU SEM OUTORGA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO)		
		COMERCIAL/SERVIÇOS	R2.02	R3.01		COMERCIAL/SERVIÇOS	HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	
1. PINHEIROS	2.2	4,00	4,50	5,00	2,5	CORREDOR 2.8 CRI.1	R.02	R 3.01
2. ITAIM	2.2	1,50	1,80	2,20	1,00	4,00	4,50	5,00
3. V. OLÍMPIA	FRENTE J. KUBITSCHEK	2,00	-	3,00	1,3	2,00	-	3,00
4. V. FUNCHAL	2.2/2.3	4,00	5,00	6,00	2,5	-	-	-
	2.4	4,00	5,00	6,00	-	-	-	-
5. UBERABA	2.2	-	4,00	6,00	-	-	-	-

EXEMPLOS USO:

A) OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO DE 1.500M² DE ÁREA COMPUTÁVEL (PARA USO COMERCIAL/SERVIÇOS NO SUPERFÍCIE ITAIM):

X CEPAC = 1.500 = 1.000 CEPACs
1 CEPAC = 1,5

B) OUTORGA ONEROSA PARA POSSIBILITAR A MUDANÇA DE USO, PARA HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR, EM TERRENO DE 1.200M², COM AUMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DE MAIS 2.400M² NA VILA OLÍMPIA.

- MUDANÇA USO X CEPAC = 1.200 = 200 CEPACs
1 CEPAC = 6,00

- AUMENTO POTENCIAL X CEPAC = 2.400 = 400 CEPACs
1 CEPAC = 6,00

- TOTAL 600 CEPACs

RESERVAÇÃO:

- A EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC VARIA EM M² DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL ENTRE 1 A 6 M²

OPERAÇÃO URBANA FÁRIA LIMA

ANEXO Nº 3 - PROGRAMA DE INVESTIMENTOS

DESCRIÇÃO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS APROVADO NO ARTIGO 9º DA LEI Nº 11.732, DE 14 DE MARÇO DE 1995.

- I - Realização dos estudos, projetos, supervisão técnica e remuneração de EMMs necessários à implantação da presente Operação Urbana e adoção de medidas visando a valorização da História dos Bairros contidos no perímetro da Operação
- II - Pagamento de desapropriações ainda não efetivadas referente ao cumprimento das Leis 5399/57, 7104/60, 8126/74 e 8274/75 e de Leis específicas referentes a melhoramentos viários contidos no perímetro da Operação Urbana.
- III - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos constantes do inciso II acima, referentes a:
 - a) demolições, remanejamento de redes e interferências, terraplanagem, remoção de entulho;
 - b) pavimentação de vias e espaços públicos, drenagem urbana e redes de infraestrutura básica e de serviços públicos, iluminação, sinalização e semáforos;
 - c) mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e arborização;
- IV - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos seguintes equipamentos:
 - a) viaduto da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Quaresima e Ribeiro do Vale;
 - b) acessos viários e passarelas do conjunto das pontes Buebio Matoso e Bernardo Goldfarb sobre o rio Pinheiros;
 - c) acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o rio Pinheiros;
 - d) novo Terminal de Ônibus, para o remanejamento ou transferência do existente nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo.
- V - Construção de Habitações de Interesse Social, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da presente Operação Urbana, e na região de seu entorno, de acordo com as seguintes prioridades de atendimento:

- a) favela da Rua Coliseu
- b) favela de Av. Mag' Luis Carlos Berrini e Av. Nações Unidas, localizada na faixa destinada ao prolongamento da futura Av. Água Esquente.
- c) favela do Real Parque
- d) favela Panorama

VI - Construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área objeto de desapropriação e que esteja interessada em continuar morando na região.

VII - Aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais necessários para comportar o incremento populacional decorrente da presente Operação Urbana.

VIII - Execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA-G/94, de 03 de março de 1994 emitido pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

Retificação da publicação do dia 15/março/1995

Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995

No Art. 14 - Leia-se como segue e não como constou:

§ 5º - No caso de propostas referentes à cessão mencionada na alínea "b" do inciso V deste artigo,

• Representação de Inconstitucionalidade da Lei Municipal nº 11.732/95, formulada ao Procurador-Geral de Justiça pelo 2º Promotor de Justiça da Habitação e Urbanismo da Capital - Ofícios nºs 5568/98 e 2369/98, da PGJ/SP - Protocolado nº 17.853/98-MP.

Em 05 de agosto de 1998, o I. Procurador Geral de Justiça determinou o Arquivamento da Representação, "por não vislumbrar confronto entre a Lei nº 11.732/95, do Município de São Paulo, e a Constituição Paulista". Entre outras considerações, ponderou a d. autoridade que a lei em pauta, "visando a melhoria e a valorização ambiental da área sob influência do que define como 'Operação Urbana Fária Lima', delimitou com precisão os limites geográficos de sua incidência (arts. 1º, 2º e 3º); fixou objetivos claros de melhoramentos e diretrizes urbanísticas (arts. 4º e 5º); estabeleceu condições, valores e critérios específicos de outorga de potencial adicional de construção e alteração dos parâmetros urbanísticos (arts. 6º, 7º e 8º), e limitou a concessão dos incentivos que cria, tanto para as áreas diretamente beneficiadas, como para aquelas indiretamente beneficiadas pelo programa (arts. 14 e 16)".

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 13430

Total de referências : 1

1/1

- Título: LEI Nº 13.430 13/09/2002 ([ver documento](#))
Sem revogação expressa
- Ementa: Plano Diretor Estratégico.
- Projeto: Projeto de Lei Nº 290/2002 ([ver documento](#))
- Autor(es): EXECUTIVO; Marta Suplicy
- Regulamentação: Decreto nº 42.873/2003 - Regulamenta o direito de preempção, de acordo com os arts. 204 a 208 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.230/2003 - Regulamenta o Conselho Municipal de Política Urbana e a Câmara Técnica de Legislação Urbanística, criados por esta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.231/2003 - Regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Urbano, criado por esta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.232/2003 - Regulamenta a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos arts. 209 a 216 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.300/2003 - Regulamenta a realização das Assembleias Regionais de Política Urbana, previstas nos arts. 272, inciso III, 276 e 279, inciso II, desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.384/2003 - Regulamenta a mediação, pelo Executivo, dos conflitos de interesses de que tratam os arts. 288 e 289 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.417/2004 - Regulamenta o art. 230 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.667/2004 - Regulamenta disposições desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.703/2004 - Regulamenta a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos arts. 209 a 216 deste Decreto.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.844/2004 - Regulamenta o art. 230 desta Lei, revogando o Decreto nº 44.417/2004.; ([ver documento](#))
Decreto nº 47.145/2006 - Regulamenta o Termo de Compromisso Ambiental, instituído pelo artigo 251 e seguintes desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 47.522/2006 - Disciplina a categoria de manejo das Reservas Particulares do Patrimônio Natural, de que tratam os arts. 132, inciso II, alínea "e", e arts. 135 e 143, todos desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 47.661/2006 - Regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Urbano, criado pelo art. 235 e seguintes desta Lei.; ([ver documento](#))
Lei nº 15.003/2009 - Regulamenta os arts. 119 e 120 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 51.277/2010 - Regulamenta a emissão e demais características dos Certificados de Potencial Adicional de Construção, previstos no art. 230 desta Lei. ([ver documento](#))
PARA VERIFICAR SE HÁ ALTERAÇÕES PARA OS ATOS E DECRETOS DE REGULAMENTAÇÃO DESTA NORMA, FAÇA NOVA PESQUISA PELO NÚMERO DE CADA ATO OU DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO.
- Revogação: Revoga a Lei nº 10.676/1988. ([ver documento](#))
- Notas complement.: - Decreto nº 42.871/2003 - Atribui a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, por intermédio da Superintendência de Habitação Popular, a elaboração e a implementação do Plano de Urbanização do Complexo Paraisópolis, relativos as ZEIS 1-131, ZEIS 1-132, ZEIS 1-133, ZEIS 3-001 e ZEIS 3-002.
- Decreto nº 43.270/2003 - Cria a Comissão Permanente para Áreas Públicas - COMAP, conforme a Política de Áreas Públicas definida nos arts. 85 a 87 desta Lei.
- Decreto nº 45.726/2005 - Dispõe sobre a equivalência entre as zonas de uso definidas por esta Lei e pela Lei nº 13.885/2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior.
- Decreto nº 45.952/2005 - Cria a Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município de São Paulo, de acordo com o que dispõe o inciso V do art. 87 desta Lei.
- Lei nº 15.234/2010 - Institui os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo, nos termos estabelecidos nos arts. 199 a 203 desta Lei.
- Alterações: Lei 13.575/2003 - Prorroga até 30/06/2003 o prazo previsto no art. 271 desta Lei.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Estabelece normas complementares a esta Lei.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 3º - Acresce à Rede Estrutural Hídrica Ambiental, prevista nos termos do par. 3º do art. 106 do PDE, o disposto nos Quadros de nº 1 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 4º - Inclui no Quadro nº 3 anexo ao PDE as vias constantes dos Quadros 03A e 03B.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 5º - Acresce ao Quadro nº 11 do PDE melhoramentos previstos nos Quadros de nº 2 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 7º - Acresce complementações ao Quadro nº 12 do PDE.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 18, par. 1º - Altera o "caput" do art. 201 desta Lei.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 19 - A Zona Industrial em Reestruturação - ZIR, de que trata o art. 162 do PDE, passa a denominar-se Zona Predominantemente Industrial - ZPI.; ([ver documento](#))

Lei 13.885/2004 - Art. 63, par. único - Exclui do §2º do art. 225 do PDE a Operação Urbana Consorciada Tiquatira.; ([ver documento](#))
Lei 14.253/2006 - Prorroga até 2007 o prazo previsto no art. 293 desta Lei.; ([ver documento](#))
Lei 14.457/2007 - Prorroga até 02/10/2007 o prazo previsto no art. 293 desta Lei. ([ver documento](#))

[[Back](#)]

70
01-09-25/11
[Signature]

LEI Nº 13.430, DE 13 DE SETEMBRO DE 2002
(Projeto de Lei nº 290/02, do Executivo)

Plano Diretor Estratégico.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 23 de agosto 2002, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

TÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO, FINALIDADE, ABRANGÊNCIA E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º - Esta lei institui o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo.

Art. 2º - O Plano Diretor Estratégico é instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º - O Plano Diretor Estratégico é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º - Além do Plano Diretor Estratégico, o processo de planejamento municipal compreende, nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, os seguintes itens:

I - disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

II - zoneamento ambiental;

III - plano plurianual;

IV - diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

V - gestão orçamentária participativa;

VI - planos, programas e projetos setoriais;

VII - planos e projetos regionais a cargo das Subprefeituras e planos de bairros;

VIII - programas de desenvolvimento econômico e social.

§ 3º - O Plano Diretor Estratégico do Município deverá observar os seguintes instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento da região metropolitana de São Paulo.

Art. 3º - O Plano Diretor Estratégico abrange a totalidade do território do Município, definindo:

I - a política de desenvolvimento urbano do município;

II - a função social da propriedade urbana;

III - as políticas públicas do Município;

IV - o plano urbanístico-ambiental;

V - a gestão democrática.

Art. 4º - Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos objetivando a coordenação das ações dos setores público e privado, e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

Parágrafo único - O Sistema de Planejamento e Gestão, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas.

Art. 5º - Este Plano Diretor Estratégico parte da realidade do Município e tem como prazos:

I - 2006 para o desenvolvimento das ações estratégicas previstas, proposição de ações para o próximo período e inclusão de novas áreas passíveis de aplicação dos instrumentos do

72
01-04251
[assinatura]

- III - viabilizar parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores na gestão dos espaços públicos;
- IV - prever a integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo, junto aos órgãos competentes, os tratamentos urbanísticos e de infra-estrutura adequados;
- V - otimizar o uso das áreas públicas para cumprimento das funções sociais da Cidade;
- VI - criar espaços destinados para atividades de associações de cultura popular.

Art. 86 - São diretrizes para a política de Áreas Públicas:

- I - o cadastramento e mapeamento das áreas e edifícios públicos, implantando e mantendo atualizado sistema único informatizado de cadastro georreferenciado;
 - II - o estabelecimento de programas que assegurem a preservação das áreas ainda não ocupadas, atribuindo à Subprefeitura competente a função de zelar pela posse, manutenção e conservação dos espaços públicos não ocupados, com o compromisso de coibir invasões;
 - III - a complementação de política de ações de reintegração de posse, associada, quando pertinente, a programas habitacionais, das áreas públicas que não cumprirem função social;
 - IV - a promoção, quando prevista em programas habitacionais, da regularização fundiária e da urbanização das áreas públicas ocupadas que cumprirem função social, garantindo o reassentamento das famílias removidas por estarem em situação de risco ou por necessidade da obra de regularização;
 - V - a destinação prioritária dos bens públicos dominiais não utilizados para assentamento da população de baixa renda e para áreas verdes e instalação de equipamentos coletivos;
 - VI - a implantação de praças e equipamentos sociais, com a participação dos beneficiados pelas operações;
 - VII - a criação da legislação de uso e ocupação do solo para as áreas e prédios públicos, visando atender às demandas de equipamentos e serviços públicos, garantindo a preservação e a recuperação do meio ambiente;
 - VIII - a criação de legislação que regulamenta o uso e a implantação de equipamentos de infra-estrutura no solo, subsolo e espaço aéreo das vias públicas.
- Art. 87 - São ações estratégicas da política de Áreas Públicas:
- I - encaminhar para apreciação e deliberação da Câmara Municipal, no prazo máximo de 1 (um) ano após a publicação desta lei, projeto de lei do Código de Posturas, disciplinando as condições e os parâmetros para uso das áreas e espaços públicos por atividades, equipamentos, infra-estrutura, mobiliário e outros elementos subordinados à melhoria da qualidade da paisagem urbana, ao interesse público, às funções sociais da Cidade e às diretrizes deste Plano Diretor Estratégico;
 - II - elaborar Plano Diretor de Gestão das Áreas Públicas, articulando os Planos Setoriais e os Planos Regionais, que deverá estabelecer as necessidades de aquisição de novas áreas públicas para equipamentos, considerando características, dimensões e localização;
 - III - criar Cadastro Geral de Áreas Públicas através de sistema de informações georreferenciadas;
 - IV - revisar as cessões das áreas públicas com o objetivo de compatibilizar sua finalidade com as necessidades da Cidade, adequar as contrapartidas tendo em conta os valores do mercado imobiliário, avaliar e reparar irregularidades, cobrando indenizações e demais combinações previstas em lei;
 - V - criar conselho intersecretarial de áreas, edifícios e equipamentos públicos municipais, composto por técnicos das secretarias envolvidas e representantes das Subprefeituras e da comunidade para a fiscalização do uso desses bens públicos;
 - VI - instituir Código de Posturas regulamentando o uso de áreas públicas.

SUBSEÇÃO V

DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 88 - São objetivos da política relativa ao Patrimônio Histórico e Cultural documentar, selecionar, proteger e promover a preservação, a conservação, a reciclagem, a revitalização e a divulgação dos bens tangíveis, naturais ou construídos, assim como dos bens intangíveis, considerados patrimônios ou referências históricas ou culturais no âmbito do

Município.

Art. 89 - São diretrizes para a política relativa ao Patrimônio Histórico e Cultural:

- I - a elaboração de normas para a preservação de bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas;
- II - a revitalização de áreas degradadas, em especial a área central e a área da estrada de ferro Perus-Pirapora assinalada no mapa nº 1 desta lei;
- III - a preservação e a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história, sociedade e cultura;
- IV - a disponibilidade das informações sobre o patrimônio histórico-cultural à população;
- V - a sensibilização da opinião pública sobre a importância e a necessidade de preservação de seu patrimônio;
- VI - o incentivo à fruição e ao uso público dos imóveis tombados.

Art. 90 - São ações estratégicas da política do Patrimônio Histórico e Cultural:

- I - utilizar legislação municipal ou tombamento para proteger bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas;
- II - mapear e inventariar bens culturais e patrimônio ambiental, formando cadastro de dados informatizado;
- III - assegurar o adequado controle da interferência visual nas áreas envoltórias de imóveis preservados;
- IV - elaborar estudos e fixar normas para as áreas envoltórias de bens tombados, contribuindo para a preservação da paisagem urbana e racionalizando o processo de aprovação de projetos e obras;
- V - incentivar a preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo e implementar política de financiamento de obras e de isenções fiscais;
- VI - criar mecanismos de captação de recursos em áreas de interesse histórico ou cultural, visando à sua preservação e revitalização;
- VII - incentivar a participação e a gestão da comunidade na pesquisa, identificação, preservação e promoção do patrimônio histórico, cultural, ambiental e arqueológico;
- VIII - organizar sistema de informações e de divulgação da vida cultural e da história da Cidade;
- IX - promover a instalação de centros de memória dos bairros, favorecendo a preservação de sua identidade, história e cultura.

SUBSEÇÃO VI

DA PAISAGEM URBANA

Art. 91 - São objetivos da Política de Paisagem Urbana:

- I - garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;
- II - garantir a qualidade ambiental do espaço público;
- III - garantir a possibilidade de identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados, pelo cidadão;
- IV - assegurar o equilíbrio visual entre os diversos elementos que compõem a paisagem urbana;
- V - favorecer a preservação do patrimônio cultural e ambiental urbano;
- VI - disciplinar o uso do espaço público pelo setor privado, em caráter excepcional, subordinando-o a projeto urbanístico previamente estabelecido, segundo parâmetros legais expressamente discriminados em lei.

Art. 92 - São diretrizes da Política de Paisagem Urbana:

- I - a criação de instrumentos técnicos, institucionais e legais de gestão da paisagem urbana, eficazes, visando garantir sua qualidade;
- II - a disciplina do ordenamento dos elementos componentes da paisagem urbana, assegurando o equilíbrio visual entre os diversos elementos que a compõem, favorecendo a preservação do patrimônio cultural e ambiental urbano e garantindo ao cidadão a possibilidade de identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados;

74
01-04-2011
[assinatura]

estabelecimentos geradores de viagens deverão estar condicionados ao equacionamento do serviço de transporte coletivo e do sistema viário.

§ 2º - O Poder Executivo encaminhará, para apreciação e deliberação da Câmara Municipal, projeto de lei referido no "caput" deste artigo, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a data de publicação desta lei.

Art. 118 - A circulação e presença de cargas perigosas, em locais públicos ou privados, no território do Município deverão ser regulamentadas por ato do Executivo num prazo não superior a 360 (trezentos e sessenta) dias contados a partir da data de publicação desta lei.

Art. 119 - O Poder Executivo encaminhará para a apreciação e deliberação da Câmara Municipal, no prazo máximo de um ano, projeto de lei disciplinando a instalação, operação, reforma e ampliação de aeródromos e heliportos no território do Município, determinando:

I - horários de funcionamento, tendo em vista condições aceitáveis de bem estar da população e atividades presentes no entorno do aeródromo;

II - os horários de funcionamento a que se refere o inciso I deste artigo aplicar-se-ão não só a pousos e decolagens, como também a testes de motores e quaisquer outras atividades, exceto aquelas estritamente relacionadas a operações de emergência ou à segurança que não possam se valer de outro local que esteja em horário normal de funcionamento;

III - limites de intensidade, duração e frequência de ocorrência de geração de ruídos e vibrações a serem obedecidos durante seu horário de funcionamento;

IV - penalidades aplicáveis no caso de não cumprimento do disposto no ato do Poder Executivo de que trata o "caput" deste artigo, a serem arcadas em favor do Município pela autoridade responsável pelo aeródromo.

Art. 120 - A instalação, reforma e ampliação de aeródromos e heliportos ficará condicionada à apresentação de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo relatório - EIA/RIMA.

Parágrafo único - A instalação e operação de heliportos fica condicionada à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

SUBSEÇÃO III

DA REDE ESTRUTURAL DE TRANSPORTE COLETIVO PÚBLICO

Art. 121 - Ao longo da Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público deve-se estimular o adensamento populacional, a intensificação e diversificação do uso do solo e o fortalecimento e formação de pólos terciários - Eixos e Pólos de Centralidades - desde que atendidas:

I - as restrições de caráter ambiental, particularmente quando são coincidentes ou cruzam os eixos da Rede Hídrica Estrutural;

II - as diferentes características dos vários modos de transporte coletivo público, tais como o metrô, ferrovia, ônibus, veículos leves sobre pneus - VLP e veículos leves sobre trilhos - VLT;

III - a forma com que os eixos de Transporte Coletivo Público se apresentam na paisagem urbana, a saber, em superfície, em subsolo ou no espaço aéreo;

IV - medidas de políticas urbanas que promovam a equidade na distribuição de acessibilidade;

V - a compatibilidade entre a capacidade instalada de transporte e a demanda gerada pela ocupação lindeira e regional.

§ 1º - A Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público, bem como as propostas específicas, constam do Quadro nº 12 e do Mapa nº 03, integrantes desta lei, refletindo estratégia de expansão em rede articulada.

§ 2º - São considerados transporte coletivo público de massa aqueles realizados por metrô, por ferrovia, por veículos leves sobre pneus (VLP) e veículos leves sobre trilhos (VLT).

Art. 122 - Ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana, áreas ao longo dos eixos das linhas de transporte público coletivo, com o objetivo de qualificar estas áreas e seu entorno e obter recursos para aplicação na implantação e melhoria das linhas de transporte público por meio da outorga onerosa do potencial construtivo adicional, delimitadas por:

I - faixas de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos alinhamentos do sistema de

75
01-0425
L

transporte público coletivo de massa;

II - círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário.

Parágrafo único - O Executivo estimulará a implantação de estacionamentos de veículos e de bicicletas, em um raio de 100 (cem) metros de todas as estações de metrô e de trens urbanos, dando prioridade para as estações localizadas nos cruzamentos com vias estruturais.

Art. 123 - A Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo dará suporte físico ao Sistema Integrado de Transporte Coletivo criado pela Lei Municipal nº 13.241, de 12 de dezembro de 2001 composto por:

I - Subsistema Estrutural, definido pelo conjunto de linhas de Transporte Coletivo Público de Passageiros, que atendem a demandas elevadas e integram as diversas regiões da Cidade;

II - Subsistema Local, formado pelo conjunto de linhas de Transporte Coletivo Público de Passageiros, que atendem a demandas internas de uma mesma região e alimentam o Subsistema Estrutural.

Art. 124 - O Subsistema Estrutural de Transporte Coletivo deverá utilizar somente as vias estruturais.

Art. 125 - O Subsistema Local de Transporte Coletivo deverá utilizar preferencialmente as vias coletoras ou estruturais.

Parágrafo único - Quando a distância entre vias coletoras for superior a 500 (quinhentos) metros, o subsistema local de transporte coletivo poderá utilizar as vias locais, ressalvadas as disposições dos Planos Regionais.

SUBSEÇÃO IV

DA REDE ESTRUTURAL DE EIXOS E PÓLOS DE CENTRALIDADES

Art. 126 - Será estimulada a geração de novas centralidades e dinamizadas as já existentes pela implantação contígua, de agências e repartições da Prefeitura, escolas públicas, pontos de embarque, praças e passeios públicos, equipamentos de serviços públicos, como elementos catalisadores do comércio e serviços privados.

§ 1º - Ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana as faixas de largura de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos eixos de centralidade, visando à inclusão social e à melhoria da qualidade dos centros atuais e futuros.

§ 2º - As Áreas de Intervenção Urbana para implantação dos pólos de centralidade serão definidas nas leis dos Planos Regionais.

§ 3º - Para a qualificação ou requalificação de eixos e pólos de centralidade poderão ser realizadas parcerias com a iniciativa privada.

§ 4º - A Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades, bem como as propostas específicas, constam do Quadro nº 08 e Mapa nº 04, integrantes desta lei.

Art. 127 - As centralidades mencionadas no artigo anterior deverão ser integradas pelos eixos estruturais viários, de transporte coletivo ou ambiental e aeroportuários.

SEÇÃO III

DOS ELEMENTOS INTEGRADORES

SUBSEÇÃO I

DA HABITAÇÃO

Art. 128 - A Habitação como elemento integrador pressupõe o direito social à moradia digna em bairros dotados de equipamentos sociais, de comércio e serviços, providos de áreas verdes com espaços de recreação e lazer e de espaços públicos que garantam o exercício pleno da cidadania.

Parágrafo único - A Lei de Uso e Ocupação do Solo, os Planos Regionais e demais leis que integram o Sistema de Planejamento deverão garantir a habitabilidade das áreas residenciais e a qualidade das intervenções relacionadas à moradia.

SUBSEÇÃO II

DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS

Art. 129 - Os Equipamentos Sociais constituem elemento integrador na medida em que

46
01-0428/11
X

comércio, serviços e indústria compatíveis com o uso habitacional.

CAPÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 146 - Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - Área Bruta de uma zona é a sua área total, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;

II - Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

III - Área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

IV - Área Construída Não Computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

V - Área Líquida de uma zona é a área dos lotes e glebas, excluídos logradouros, áreas verdes e institucionais;

VI - Áreas de Intervenção Urbana são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VII - Benefício Econômico Agregado ao Imóvel é a valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Construtivo Adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos;

VIII - Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;

IX - Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser:

a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) máximo, que não pode ser ultrapassado;

c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

X - Contrapartida Financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;

XI - Empreendimento de Habitação de Interesse Social corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica;

XII - Estoque é o limite do potencial construtivo adicional, definido para zonas, microzonas, distritos ou subperímetros destes, áreas de operação urbana ou de projetos estratégicos ou seus setores, passível de ser adquirido mediante outorga onerosa ou por outro mecanismo previsto em lei;

XIII - Habitação de Interesse Social - HIS, é aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 50 m² (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias;

XIV - Habitação de Mercado Popular - HMP, é aquela que se destina a famílias de renda igual ou inferior a 16 (dezesseis) salários mínimos ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção privada, com padrão de unidade habitacional com

01-779/25/11

até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 70m² (setenta metros quadrados);

XV - Índice de Cobertura Vegetal é a relação entre a parte permeável coberta por vegetação e a área do lote;

XVI - Outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;

XVII - Potencial Construtivo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento;

XVIII - Potencial Construtivo Adicional corresponde à diferença entre o Potencial Construtivo igual ou inferior ao Máximo e o Potencial Construtivo Básico;

XIX - Potencial Construtivo Básico de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado;

XX - Potencial Construtivo Máximo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado;

XXI - Potencial Construtivo Mínimo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;

XXII - Potencial Construtivo Utilizado de um lote corresponde à área construída computável;

XXIII - Potencial Construtivo Virtual é o potencial construtivo dos imóveis de preservação cultural e ambiental, passível de ser transferido para outras áreas, conforme o disposto em lei;

XXIV - Promotores da Habitação de Interesse Social - HIS são os seguintes:

a) órgãos da administração direta;

b) empresas de controle acionário público;

c) institutos previdenciários estatais;

d) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;

e) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS;

XXV - Projeto de Intervenção Urbana Estratégica é um território cuja localização urbana o predispõe a receber projetos urbanísticos e a implantação de equipamentos capazes de dinamizar e qualificar toda a região circunstante;

XXVI - Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;

XXVII - Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;

XXVIII - Transferência de Potencial Construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou potencial construtivo virtual de lote ou gleba ou potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel ou parte deste, no caso de doação, para outros lotes;

XXIX - Coeficiente de Aproveitamento Bruto é a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta.

SEÇÃO II

DO MACROZONEAMENTO

SUBSEÇÃO I

DAS MACROZONAS

Art. 147 - O território do Município fica dividido em duas macrozonas complementares, delimitadas no Mapa nº 05, integrante desta lei:

I - Macrozona de Proteção Ambiental;

29
01/04/2011
[assinatura]

II - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

§ 1º - Ficam enquadradas na Macrozona de Proteção Ambiental os perímetros delimitados no Mapa nº 05 e Quadro nº 17 integrantes desta lei.

§ 2º - As áreas restantes, cuja descrição de perímetros não está incluída no parágrafo anterior ficam enquadradas, por exclusão, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Art. 148 - Na Macrozona de Proteção Ambiental os núcleos urbanizados, as edificações, os usos e a intensidade de usos, e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.

Art. 149 - Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, as edificações, usos e intensidade de usos subordinar-se-ão a exigências relacionadas com os elementos estruturadores e integradores, à função e características físicas das vias, e aos planos regionais a serem elaborados pelas Subprefeituras.

SUBSEÇÃO II

DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 150 - A Macrozona de Proteção Ambiental, apresentando diferentes condições de preservação do meio ambiente, fica subdividida, para orientar os objetivos a serem atingidos, em conformidade com diferentes graus de proteção e para dirigir a aplicação dos instrumentos ambientais, urbanísticos e jurídicos em três macroáreas, delimitadas no Mapa nº 06, integrante desta lei:

I - Macroárea de Proteção Integral;

II - Macroárea de Uso Sustentável;

III - Macroárea de Conservação e Recuperação.

§ 1º - As Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, estabelecidas pelas Leis Estaduais nºs 898, de 18 de dezembro de 1975, 1.172, de 17 de novembro de 1976, e 9.866, de 28 de novembro de 1973, localizadas no território do Município de São Paulo, ficam incluídas na Macrozona de Proteção Ambiental, podendo estar, conforme suas características de ocupação, inseridas nas zonas acima referidas.

§ 2º - Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais serão definidas diretrizes de uso e ocupação do solo para cada bacia hidrográfica, de acordo com legislação, em consonância com as diretrizes estabelecidas nesta lei.

§ 3º - Imóveis localizados na Macrozona de Proteção Ambiental que forem utilizados para fins de proteção ou recuperação ambiental, enquanto mantiverem essas funções, poderão transferir de forma gradativa o Direito de Construir definido pelo Potencial Construtivo Virtual, de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidos em lei específica.

Art. 151 - Nas Macroáreas de Proteção Integral, de que fazem parte as reservas florestais, os parques estaduais, os parques naturais municipais, as reservas biológicas e outras unidades de conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza, são admitidos apenas os usos que não envolvam consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais, sendo vedados quaisquer usos que não estejam voltados à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, mediante definição caso a caso do coeficiente de aproveitamento a ser utilizado conforme a finalidade específica.

Parágrafo único - Na Macroárea de Proteção Integral serão utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

I - Zoneamento Ambiental;

II - outros instrumentos previstos na legislação ambiental e na Lei Federal nº 10.257/02 - Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos propostos no "caput" deste artigo.

Art. 152 - Nas Macroáreas de Uso Sustentável, que abrangem as Áreas de Proteção Ambiental - APAs, as Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPNs, e outras, cuja função básica seja compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes, são permitidos usos econômicos como a

exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 208 - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 1º - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

§ 2º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO IV

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 209 - A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei.

Art. 210 - Áreas Passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico e até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

Parágrafo único - A Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida pelas leis específicas.

Art. 211 - Fica delimitada a Macrozona de Qualificação e Estruturação Urbana, demarcada no Mapa nº 05 e Quadro 17, integrantes desta lei, como passível de aplicação da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, excetuadas as:

a) ZER, Z9, Z17, Z18, e corredores de uso especial Z8-CR a eles lindeiros, quando não contidas no perímetro de Operações Urbanas Consorciadas ou Áreas de Intervenção Urbana;

b) ZEPEC;

c) Zonas de Uso Z8 que não constam dos Quadros nº 18 e 19, integrantes desta lei.

Art. 212 - O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado:

I - nos lotes, pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo definido para a zona, área de Operação Urbana ou Área de Intervenção Urbana;

II - nas zonas ou parte delas, distritos ou subperímetros destes, áreas de Operação Urbana Consorciada e de Projetos Estratégicos ou seus setores, pelo Estoque de Potencial Construtivo Adicional.

§ 1º - Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos através da outorga onerosa, deverão ser estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, calculados e periodicamente reavaliados, em função da capacidade do sistema de circulação, da infra-estrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser diferenciados por uso residencial e não-residencial.

§ 2º - Os estoques estabelecidos nos termos das disposições do parágrafo 1º deste artigo deverão valer para um período não inferior a dois anos.

§ 3º - O impacto na infra-estrutura e no meio ambiente da concessão de outorga onerosa de potencial construtivo adicional e da transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que deverá periodicamente tornar públicos relatórios deste monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

§ 4º - Caso o monitoramento a que se refere o parágrafo 3º deste artigo, revele que a tendência de ocupação de determinada área da Cidade a levará à saturação no período de um ano, a concessão da outorga onerosa do potencial construtivo adicional e a transferência do direito de construir poderão ser suspensas 180 (cento e oitenta) dias após a publicação de ato do Executivo neste sentido.

§ 5º - Os estoques de potencial construtivo adicional serão determinados também nas leis de Operações Urbanas, Projetos Estratégicos e nos Planos Regionais, de acordo com critérios definidos no parágrafo 1º deste artigo.

Art. 213 - A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação: $Ct = Fp \times Fs \times B$
Onde: Ct = contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional.

Fp = fator de planejamento, entre 0,5 e 1,4.

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1,0.

B = benefício econômico agregado ao imóvel, calculado segundo a seguinte equação: $vt \div CAB$, sendo vt = valor do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores - PGV e CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 1º - Os fatores Fp e Fs da equação prevista no "caput" deste artigo poderão ser fixados para as zonas ou parte delas, distritos ou subperímetros destes, áreas de Operação Urbana Consorciada e de Projetos Estratégicos ou seus setores.

§ 2º - Os fatores mencionados no parágrafo 1º deverão variar em função dos objetivos de desenvolvimento urbano e das diretrizes de uso e ocupação do solo, estabelecidas neste Plano Diretor Estratégico.

§ 3º - Ficam mantidos os critérios de cálculo das contrapartidas financeiras estabelecidos nas leis de Operações Urbanas em vigor.

§ 4º - Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização do fator Fs, o Poder Executivo procederá à cassação ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança com multa, juros e correção monetária.

§ 5º - Quando o coeficiente de aproveitamento básico puder ser acrescido nas condições estabelecidas nos artigos 166 e 297 desta lei, na fórmula de cálculo da contrapartida financeira definida no "caput" deste artigo, o coeficiente de aproveitamento básico deverá ser substituído pelo coeficiente de aproveitamento que resultou da redução da taxa de ocupação.

Art. 214 - Deverão ser utilizados para o cálculo da contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa do direito de construir, segundo as disposições do artigo 213 desta lei, até sua revisão pela nova legislação de Uso e Ocupação do Solo ou por lei, os seguintes fatores Fp e Fs estabelecidos nos Quadros nº 15 e 16.

§ 1º - Os fatores mencionados no "caput" deste artigo não se aplicam nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas em vigor.

§ 2º - Os fatores fixados nos Quadros nº 15 e 16 poderão ser revistos quando da revisão deste Plano Diretor Estratégico.

Art. 215 - Quando o Potencial Construtivo Adicional não for solicitado diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, o Executivo poderá expedir Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional vinculada a determinado lote ou lotes, que será convertida em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

§ 1º - As certidões expedidas na forma que dispõe o "caput" deste artigo, que ainda não tiverem sido convertidas em direito de construir, poderão ser negociadas a critério da Prefeitura, desde que sejam atendidas todas as condições estabelecidas nesta Seção, para o lote que passará a receber o Potencial Construtivo Adicional.

§ 2º - Apresentada solicitação de transferência da certidão para outro lote, o Executivo:

a) verificará se o lote para o qual se pretende transferir a certidão localiza-se em áreas passíveis de aplicação de outorga onerosa e se há estoque disponível, não sendo possível a transferência para as áreas de Operações Urbanas e Áreas de Intervenção Urbana;

b) determinará o novo potencial construtivo adicional por meio da relação entre os valores dos lotes calculada, utilizando-se os valores que constam para o metro quadrado de terreno na Planta Genérica de Valores - PGV;

c) poderá expedir nova certidão cancelando a certidão original, com a anuência do titular desta, realizando os procedimentos necessários à atualização e ao controle de estoque.

Art. 216 - Os procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, deverão ser fixados pelo Executivo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a publicação desta lei.

SEÇÃO V

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 217 - O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo deduzida a área construída utilizada quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

Art. 218 - A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir: $ACr = vtc \div CAc \times CAr \div vtr \times ATc$

Onde: ACr = Área construída a ser recebida

vtc = Valor do m² do terreno cedente determinado na PGV

ATc = Área do terreno cedente

vtr = Valor do m² do terreno receptor determinado na PGV

CAc = Coeficiente de Aproveitamento do terreno cedente

CAr = Coeficiente de Aproveitamento do terreno receptor.

Parágrafo único - Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação: $Acr = (VVI \div Vtr) \times CAr \times Fi$

Onde: Acr = área construída a ser recebida

VVI = Valor Venal do imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente

Vtr = Valor do m² do terreno receptor constante da PGV no exercício correspondente

CAr = Coeficiente de Aproveitamento do terreno receptor

Fi = Fator de Incentivo à doação.

Art. 219 - A aplicação do instrumento definido no "caput" do artigo 217 seguirá as seguintes determinações:

I - os imóveis enquadrados como ZEPEC, poderão transferir a diferença entre o Potencial Construtivo Utilizado existente e o Potencial Construtivo Máximo;

II - os imóveis enquadrados como ZEPEC, incluídos na Operação Urbana Centro podem transferir potencial construtivo na forma definida na Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997;

III - os imóveis doados para o Município para fins de HIS localizados nas ZEIS poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel;

IV - os imóveis, lotes ou glebas localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, em ZEPAG e em propriedade particular enquadrada no Sistema de Áreas Verdes do Município poderão transferir de forma gradativa o Potencial Construtivo Virtual, de acordo com critérios, prazos e condições definidas em lei;

V - os imóveis, lotes ou glebas localizados nas faixas aluviais dos parques lineares poderão transferir potencial construtivo para as faixas de até 200 metros localizadas no interior dos mesmos parques lineares, de acordo com o que dispuser lei específica.

01/04/2019

Art. 220 - São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o Coeficiente Básico pode ser ultrapassado, situados nas Áreas dos Projetos Estratégicos, nas faixas de até 300 (trezentos) metros ao longo dos eixos de transporte público de massa e os situados na área definida por circunferências com raio de até 600 (seiscentos) metros, tendo como centro as estações de transporte metroviário ou ferroviário excluídas as áreas de Operações Urbanas Consorciadas.

§ 1º - As transferências do potencial construtivo dos imóveis localizados na Operação Urbana Centro enquadrados como ZEPEC seguem as disposições do "caput" deste artigo.

§ 2º - O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico do imóvel receptor, exceto para as transferências originadas na Operação Urbana Centro.

§ 3º - Lei específica poderá determinar novas áreas para receber a transferência do potencial construtivo.

SEÇÃO VI

DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

Art. 221 - Áreas de Intervenção Urbana, definidas no artigo 146 desta lei, compreendem:

I - áreas de Operação Urbana Consorciada;

II - áreas de Projeto Estratégico indicadas no Quadro nº 10 e Mapa 9;

III - áreas de implantação de parques lineares;

IV - eixos e pólos de centralidade;

V - áreas para a implantação de rede viária estrutural;

VI - áreas para implantação de rede estrutural de transporte público coletivo;

VII - áreas envoltórias do Rodoanel Metropolitano Mário Covas.

§ 1º - A criação de Áreas de Intervenção Urbana dependerá de lei que disciplinará a aplicação dos instrumentos correspondentes às suas finalidades no âmbito de seus perímetros de abrangência, especialmente a outorga onerosa de potencial construtivo adicional e transferência do direito de construir segundo os índices estabelecidos nesta seção para cada uma das áreas constantes dos incisos do "caput" deste artigo.

§ 2º - As áreas de Operação Urbana Consorciada deverão seguir as condições, parâmetros e diretrizes estabelecidos na Seção VII - Das Operações Urbanas Consorciadas, do Capítulo III do Título III desta lei.

§ 3º - Nas Áreas de Intervenção Urbana poderão ser estabelecidos Coeficientes de Aproveitamento Máximo limitados a 4,0 (quatro), que poderão ser atingidos mediante Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e Transferência do Direito de Construir, bem como o estoque de potencial a eles relativos, com base nos estudos técnicos de capacidade de suporte da infra-estrutura de circulação e nas finalidades da intervenção.

§ 4º - Nas Áreas de Intervenção Urbana definidas no entorno das estações do sistema de transporte coletivo público metroviário e ferroviário, nos termos do inciso II do artigo 122 desta lei, os Coeficientes de Aproveitamento Máximo e os estoques de potencial construtivo por uso deverão ser estabelecidos com base em estudos da capacidade de suporte do sistema infra-estrutural de circulação, para os níveis metropolitano e municipal, por bacia de tráfego intermunicipal e local.

§ 5º - Para a concretização das finalidades estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana poderão ser desenvolvidas parcerias com os demais níveis de governo e com o setor privado.

§ 6º - Até a aprovação das leis específicas de cada Área de Intervenção Urbana, as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo, serão estabelecidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e pelos Planos Regionais, respeitadas as disposições transitórias estabelecidas nesta lei.

Art. 222 - Nas Áreas de Intervenção Urbana para implantação dos Parques Lineares, a faixa envoltória determinada segundo o disposto no inciso III do artigo 109 desta lei é a possível de aplicação de outorga onerosa de potencial

construtivo adicional e de recepção da transferência do direito de construir oriundo das áreas contínuas na faixa de planície aluvial determinada segundo disposto no inciso II do artigo 102 desta lei.

Art. 223 - Ao longo dos trechos do Rodoanel Metropolitano Mario Covas ficam definidas Áreas de Intervenção Urbana abrangendo:

I - faixas de até 500 (quinhentos) metros nos trechos da Macrozona de Estruturação Urbana;

II - faixas de até 300 (trezentos) metros nos trechos da Macrozona de Proteção Ambiental.

§ 1º - Nas faixas definidas no inciso I deste artigo deverão ser incentivados usos relacionados à função e à proximidade do Rodoanel como depósitos atacadistas, centrais de distribuição e transportadoras.

§ 2º - nas faixas definidas no inciso II deste artigo deverão ser implantados parques e não serão permitidas ligações com o sistema viário do Município, com o objetivo de minimizar os impactos decorrentes da implantação e operação do Rodoanel.

§ 3º - para viabilizar a implantação dos parques citados no parágrafo 2º deste artigo poderá ser aplicada a Transferência do Direito de Construir nos termos que definir a lei.

Art. 224 - Fica incluída nas áreas para a implantação de Rede Viária Estrutural, a área de Intervenção Urbana para a complementação viária Itaquera-Guaianases no trecho desativado da linha leste da CPTM, entre as estações Artur Alvim e Guaianases.

SEÇÃO VII

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 225 - As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro.

§ 1º - Cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 2º - Ficam delimitadas áreas para as novas Operações Urbanas Consorciadas Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru-Vila Maria, Rio Verde-Jacú, Vila Leopoldina, Vila Sônia e Celso Garcia, Santo Amaro e Tiquatira, além das existentes Faria Lima, Água Branca, Centro e Águas Espraiadas, com os perímetros descritos nas suas leis específicas e indicadas no Mapa nº 09, integrante desta lei.

§ 3º - Outras Operações Urbanas Consorciadas poderão ser definidas nas Áreas de Intervenção, indicadas no Mapa nº 09, integrante desta lei.

Art. 226 - Nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas, a serem definidas por lei específica, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I - mínimo - 0,2 (dois décimos);

II - básico - correspondente ao definido nesta lei para a zona em que se situam os lotes;

III - máximo - 4,0 (quatro).

§ 1º - (VETADO)

§ 2º - Nas Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, poderão ser estabelecidos coeficientes de aproveitamento máximo superiores a 4,0 (quatro) para os lotes contidos num raio de 600 m (seiscentos metros) em torno das estações do transporte ferroviário, desde que o coeficiente de aproveitamento bruto não ultrapasse 4,0 (quatro).

Art. 227 - As Operações Urbanas Consorciadas criadas por leis específicas, têm, alternativamente, como finalidades:

I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III - implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;

84
01-0425711
10/10/2011
10/10/2011

IV - ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;

V - implantação de espaços públicos;

VI - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

VII - melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural;

VIII - dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Art. 228 - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 229 - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterá, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - estoque de potencial construtivo adicional;

XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 230 - A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º - A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser vinculados ao terreno através de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de certidão.

§ 4º - Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os

85
01-04259

limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.

§ 5º - A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

- a) a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;
- b) o valor mínimo do CEPAC;
- c) as formas de cálculo das contrapartidas;
- d) as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;
- e) o limite do valor de subsídio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social - HIS.

§ 6º - O Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, regulamentará todas as operações relativas ao Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs.

Art. 231 - Em relação às áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a outorga onerosa se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Art. 232 - Nas áreas localizadas no interior dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas, os Planos Regionais previstos neste Plano diretor, deverão observar o disposto nas respectivas leis das Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 233 - Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 234 - Nas áreas localizadas no interior dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas já existentes, a utilização de qualquer dos instrumentos previstos neste Plano Diretor, especificamente nas Seções I, II, III, IV, V e VI, Capítulo III do Título III, deverão ser obedecidas as regras estabelecidas nas leis específicas.

SEÇÃO VIII

DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 235 - Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da Lei do Plano Diretor Estratégico, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

§ 1º - O FUNDURB será administrado por um Conselho Gestor, composto por membros indicados pelo Executivo, garantida a participação da sociedade.

§ 2º - O plano de aplicação de recursos financeiros do FUNDURB deverá ser debatido pelo CPMU e encaminhado anualmente, anexo à lei orçamentária, para aprovação da Câmara Municipal.

Art. 236 - O Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB será constituído de recursos provenientes de:

- I - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de São Paulo a ele destinados;
- III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V - contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base na lei do Plano Diretor Estratégico, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas;
- X - receitas provenientes de concessão urbanística;
- XI - retornos e resultados de suas aplicações;

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 13769

Total de referências : 1

1/1

Título: LEI Nº 13.769 26/01/2004 ([ver documento](#))

Revogado(a) parcialmente

Ementa: Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Helio Pelegrino, dos Bandeirantes, Eng. Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Projeto: Projeto de Lei Nº 493/2003 ([ver documento](#))

Autor(es): EXECUTIVO; Marta Suplicy

Regulamentação: Decreto nº 45.213/2004 - Regulamenta esta Lei. ([ver documento](#))
PARA VERIFICAR SE HÁ ALTERAÇÕES PARA OS ATOS E DECRETOS DE REGULAMENTAÇÃO DESTA NORMA, FAÇA NOVA PESQUISA PELO NÚMERO DE CADA ATO OU DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO.

Revogação: Revoga a Lei nº 11.732/1995.; ([ver documento](#))

Lei nº 13.871/2004 - Revoga as alíneas "d" e "e" do inciso IV do art. 14 e os pars. 1º a 4º do art. 21, todos desta Lei. ([ver documento](#))

Alterações: Lei 13.871/2004 - Altera dispositivos desta Lei.; ([ver documento](#))

Lei 13.885/2004 - Art. 37, §4º - Altera o "caput" do art. 6º desta Lei. ([ver documento](#))

[[Back](#)]

LEI Nº 13 769 DE 26 DE JANEIRO DE 2004

(Projeto de Lei nº 493/03 do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Altera a Lei nº 11 732 de 14 de março de 1995 que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek Hélio Pellegrino dos Bandeirantes Eng. Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim adequando-a a Lei Federal nº 10 257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)

MARTA SUPLICY Prefeita do Município de São Paulo no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei faz saber que a Câmara Municipal em sessão de 19 de dezembro de 2003 decretou e eu promulgo a seguinte lei:

**CAPÍTULO I
CONCEITUAÇÃO**

Art. 1º Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização EMURB com a participação dos proprietários moradores usuários e investidores em geral visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek Hélio Pellegrino dos Bandeirantes Eng. Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim.

§ 1º A área objeto da Operação Urbana Faria Lima e a contida e delimitada pelo perímetro assinalado na planta nº FL017B001 que deverá integrar o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização EMURB constante do Anexo I desta lei descrito a seguir: começa no ponto situado na Avenida Cidade Jardim distante 50 00 (cinquenta) metros de sua confluência com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro Rua Henrique Monteiro Rua Bianchi Bertoldi Rua Artur de Azevedo Rua Cunha Gago Rua Padre Garcia Velho Avenida Pedroso de Moraes Avenida Professor Frederico Hermann Junior Avenida das Nações Unidas Ponte Eusébio Matoso Rua Gerivativa Rua Magalhães de Castro Rua Desembargador Armando Fairbanks Avenida Valdemar Ferreira Praça Jorge de Lima Avenida Eusébio Matoso Rua Bento Frias Rua Henrique da Cunha Ponte Eusébio Matoso Avenida das Nações Unidas Rua Hungria Avenida das Nações Unidas Avenida dos Bandeirantes Rua do Cabo Verde Avenida Santo Amaro Avenida Grauna Rua Pintassilgo Rua Indiaroba Avenida Jacutinga Rua Tuim Avenida Lavandisca Rua Inhambu Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos Rua Canário Avenida República do Líbano Avenida IV Centenário Rua Vasco Crevatin Rua Diogo Jácome Rua Balthazar da Veiga Rua Escobar Ortiz Rua Afonso Brás Rua Barra do Peixe Rua Gararu Rua Coronel Artur Paula Ferreira Rua Valois de Castro Rua Marcos Lopes Rua Monte Aprazível Rua Natividade Avenida Santo Amaro Rua Tenente Negro Rua Dr. Renato Paes de Barros Avenida Presidente Juscelino Kubitschek Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior Rua Clodomiro Amazonas Rua Joaquim Floriano Rua Iguaçu Avenida Brigadeiro Faria Lima Avenida Cidade Jardim até o ponto inicial.

§ 2º Para os efeitos da presente Operação Urbana, ficam excluídas da área descrita no parágrafo anterior as zonas Z8 AV8 Esporte Clube Pinheiros e Z8 AV8 Associação Atlética "A Hebraica" e a parte da zona de uso Z1-013 contida entre a faixa de 50 00 (cinquenta) metros lindeira a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a faixa de 50 00 (cinquenta) metros lindeira a Rua Hungria entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Rebouças.

§ 3º Para os efeitos da presente Operação Urbana, os lotes parcialmente contidos nas faixas lindeiras a Rua Hungria e ao Corredor Z8-CR3 da Avenida Faria Lima serão considerados como integrantes da mesma.

§ 4º Para os efeitos da presente Operação Urbana Consorciada, fica excluída da área descrita no parágrafo primeiro deste artigo a parte remanescente da zona de uso Z9-022 não contida na faixa de 90 00 (noventa) metros de profundidade contidos a partir de seu alinhamento lindeira a Av. Presidente Juscelino Kubitschek, e situada entre as Ruas Clodomiro Amazonas e Ramos Batista.

Art. 2º Para os efeitos da Operação Urbana Faria Lima, considera-se potencial adicional de construção a área de construção computável passível de ser acrescida à permitida pela legislação vigente e que poderá ser outorgada nos termos desta lei.

§ 1º Para os efeitos da Operação Urbana Faria Lima, considera-se modificação de uso a possibilidade de se obter mediante contrapartida a alteração de usos não conformes com a legislação vigente na data da promulgação desta lei e que passam a ser admitidos conforme condições estabelecidas nos termos desta Operação Urbana.

§ 2º Para os efeitos desta lei consideram-se parâmetros urbanísticos, a Taxa de Ocupação e o Gabarito da edificação.

§ 3º Fica assegurada aos proprietários de imóveis contidos no perímetro referido em seu artigo 1º a opção de utilizar os benefícios concedidos nos termos desta lei ou as disposições da legislação vigente na data de entrada do pedido.

Art. 3º Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região e privilegiando as funções urbanas relacionadas com a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços urbanos, são criados os seguintes setores:

I Setor 1 Pinheiros inicia-se no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso e Avenida Rebouças com a Av. Brigadeiro Faria Lima segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro Rua Henrique Monteiro Rua Bianchi Bertoldi Rua Artur de Azevedo Rua Cunha Gago Rua Padre Garcia Velho Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior Avenida das Nações Unidas Ponte Eusébio Matoso Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso Rua Bento Frias Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso Avenida Eusébio Matoso até o ponto inicial.

II Setor 2 Faria Lima inicia-se no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso com a Avenida Nações Unidas segue em linha paralela a Avenida das Nações Unidas Rua Hungria, Avenida das Nações Unidas, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Av. Brigadeiro Faria Lima, Av. Eusébio Matoso até o ponto inicial.

III Setor 3 Hélio Pellegrino inicia-se no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Cabo Verde segue pela Rua Cabo Verde Avenida Santo Amaro Avenida Grauna, Rua Pintassilgo Rua Indiaroba, Avenida Jacutinga, Rua Tuim Avenida Lavandisca, Rua Inhambu, Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos Rua Canário Avenida República do Líbano Avenida IV Centenário Rua Vasco Crevatin Rua Diogo Jácome Rua Balthazar da Veiga, Rua Escobar Ortiz, Rua Afonso Brás Rua Barra do Peixe Rua Guararu, Rua Paula Ferreira, Rua Valois de Castro Rua Marcos Lopes Rua Monte Aprazível Rua Natividade Avenida Santo Amaro Rua Tenente Negro Rua Dr. Renato Paes de Barros, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior Rua Clodomiro Amazonas, Rua Joaquim Floriano Rua Iguaçu Avenida Brigadeiro Faria Lima, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Comendador Miguel Calfat Rua Professor Atilio Innocenti, Rua Figueiras, Rua Nova Cidade Rua Alvorada, Rua Dr. Manoel da Rocha, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial.

IV Setor 4 Olimpíadas inicia-se no cruzamento da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek com a Avenida das Nações Unidas segue em linha paralela com a Avenida das Nações Unidas, Avenida dos Bandeirantes Rua Dr. Manoel da Rocha, Rua Alvorada, Rua Nova Cidade Rua Figueiras Rua Professor Atilio Innocenti Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Clodomiro Amazonas Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial.

**CAPÍTULO II
OBJETIVOS E DIRETRIZES**

Art. 4º A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem por objetivos específicos:

I criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos mencionados a seguir forneçam os recursos necessários à sua viabilização sem qualquer ônus para a municipalidade.

a) melhoramentos ainda não implantados constantes do plano aprovado pela Lei nº 7 104 de 3 de janeiro de 1968 desde a Avenida Pedroso de Moraes até a confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Hélio Pellegrino.

b) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 8 126 de 27 de setembro de 1974 e referentes a interligação da Avenida Cidade Jardim com a Avenida dos Bandeirantes.

c) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor.

d) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana.

II criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização à vista e previamente e, ainda para que possam efetivamente participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana.

III melhorar na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infraestrutura e da qualidade ambiental.

IV incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados.

V ampliar e articular os espaços de uso público em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

Art. 5º - A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem como diretrizes urbanísticas:

I - complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos fluxos de tráfego gerados pela Ponte Bernardo Goldfarb, pelo túnel sob o Rio Pinheiros, pelos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, para atendimento dos usuários da região;

II - abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;

III - criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;

IV - uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infra-estrutura;

V - criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;

VI - estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);

VII - interligação de quadras e de edificações dentro de uma mesma quadra mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo inclusive dos logradouros públicos;

VIII - incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;

IX - estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

X - criação de áreas verdes, cicloviárias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;

XI - provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana e região do seu entorno;

XII - atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;

XIII - ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços.

Parágrafo único - A provisão de habitação de interesse social poderá ser realizada por meio de soluções habitacionais que assegurem o reassentamento da população favelada de que trata o inciso XI deste artigo, através de:

- a) carta de crédito;
- b) alienação de Habitação de Interesse Social;
- c) alienação de Habitação do Mercado Popular (HMP);
- d) locação social;
- e) outras soluções, mediante aprovação do Conselho Municipal de Habitação.

CAPÍTULO III MEIOS E RECURSOS

Art. 6º - Fica o Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da promulgação desta lei, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º desta lei, na conformidade dos valores, critérios e condições nesta estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para a realização da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Parágrafo único - O total de potencial adicional de construção, outorgado para utilização nos lotes contidos no interior do perímetro descrito do artigo 1º, fica limitado a 2.250.000 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil) metros quadrados, devendo ser deduzidos todos os metros quadrados de outorga de adicional de construção aprovados até a data de aprovação da presente lei, de acordo com a Tabela 2 do artigo 8º desta lei.

Art. 7º - A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos prevista no artigo 6º desta lei, somente será realizada através de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos definidos no artigo 8º desta lei.

§ 1º - Os certificados mencionados neste artigo serão emitidos sob a denominação "Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC", que serão convertidos, na ocasião desejada por seu detentor, em quantidade de metros quadrados de área adicional de construção computável no caso de aumento de potencial construtivo, e/ou em metros quadrados de terreno para efeitos de benefícios relativos a usos e parâmetros urbanísticos conforme estipulado nesta lei, estabelecidos em função de sua aplicação em lote específico, contido no perímetro definido no artigo 1º e de acordo com a Tabela 1 do artigo 8º desta lei.

§ 2º - O valor mínimo estabelecido para cada Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, é de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) podendo ser reajustado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e a Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

§ 3º - O pagamento do valor da venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, poderá ser recebido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB à vista ou parceladamente, sendo neste caso, no mínimo 15% (quinze por cento) à vista, e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor.

§ 4º - Os Certificados referidos neste artigo deverão ser alienados em leilão público, na forma que venha a ser determinado pela EMURB ou, utilizados para o pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no Programa de Investimentos da presente Operação Urbana.

§ 5º - Para expedição de Alvará de Aprovação e Execução do Projeto, ou para a aplicação no disposto no parágrafo 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico), somente serão aceitos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC's quitados, ou que apresentem garantia de pagamento aceita pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB nos termos do parágrafo 3º deste artigo.

§ 6º - Antes da expedição do Alvará de Aprovação, a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, comunicará à EMURB e ao interessado a memória de cálculo da outorga onerosa e a equivalência em quantidade de CEPAC's necessários para o pagamento da contrapartida.

Art. 8º - Fica autorizado o Executivo a emitir até 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo de equivalência a seguir descrita:

Parágrafo único Para aplicação da Tabela de Equivalência, os setores criados no artigo 3 ficam subdivididos nos subsectores abaixo descritos, delimitados pelos perímetros constantes da planta n.º FL017B002 que deverá integrar o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização EMURB (Anexo 3)

SETOR 1 PINHEIROS

Subsetor 1a corresponde aos lotes com frente para a Av. Faria Lima.

Subsetor 1b inicia no cruzamento da Av. Faria Lima com a Rua Teodoro Sampaio segue pela Rua Teodoro Sampaio até a Rua Cunha Gago Rua Artur de Azevedo Rua Bianchi Bertoldi Rua Henrique Monteiro Avenida Rebouças Avenida Faria Lima até o ponto inicial

Subsetor 1c inicia no cruzamento da Avenida Professor Frederico Hermann Junior com a Rua Natingui segue pela Rua Natingui, Rua Vupabussu Rua Ferreira de Araújo, Rua Padre Bento Dias Pacheco Rua Padre Carvalho Rua Paes Leme Rua Capri Avenida das Nações Unidas, Avenida Eusébio Matoso Rua Cardenal Arco Verde, Rua dos Cariris, Rua Cláudio Soares, Avenida Faria Lima, Rua Teodoro Sampaio Rua Cunha Gago Rua Pedro Cristi, Avenida Faria Lima, Rua Coropés, Avenida Pedrosa de Moraes, Avenida Professor Hermann Junior até o ponto inicial

Subsetor 1d1 inicia no cruzamento da Av. Professor Frederico Hermann Junior com a Rua Natingui, segue pela Rua Natingui até a Rua Vupabussu, Rua Ferreira de Araújo Rua Marcos de Azevedo Rua Padre Carvalho Rua Paes Leme, Rua Capri Avenida das Nações Unidas Avenida Professor Frederico Hermann Junior até o ponto inicial.

Subsetor 1d2 inicia no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a ponte Eusébio Matoso segue pela Ponte Eusébio Matoso Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso Rua Bento Frías, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso até o ponto inicial

Subsetor 1d3 inicia no cruzamento da Rua Coropés com Avenida Pedrosa de Moraes, segue pela Avenida Pedrosa de Moraes, Rua Padre Garcia Velho Rua Cunha Gago Rua Pedro Cristi Avenida Faria Lima, Rua Coropés até o ponto inicial

Subsetor 1d4 inicia no cruzamento da Rua Teodoro Sampaio com a Avenida Faria Lima, segue pela Avenida Faria Lima até a Avenida Eusébio Matoso Rua Cardenal Arco Verde Rua dos Cariris, Rua Cláudio Soares até o ponto inicial

SETOR 2 FARIA LIMA

Subsetor 2a corresponde aos imóveis integrantes da faixa de 50 00 (cinquenta) metros, lideira à Avenida Faria Lima, descrita no artigo 1 desta lei no trecho compreendido entre a Avenida Cidade Jardim e Avenida Rebouças/Avenida Eusébio Matoso

Subsetor 2b corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Faria Lima no trecho compreendido entre a Av. Juscelino Kubitschek e Avenida Cidade Jardim.

Subsetor 2c1 compreende todos os imóveis com frente para a Avenida Cidade Jardim em ambos os lados da Avenida.

Subsetor 2c2, inicia no cruzamento da Avenida Faria Lima com a Avenida Cidade Jardim segue pela Avenida Cidade Jardim, Avenida das Nações Unidas, Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto Rua Dr. Alceu de Assis, Rua Angelina Maffei Vita, Rua Hans Nobiling, Rua Tucumã, Avenida Faria Lima, Rua Angelina Maffei Vita, Rua Ibiapinópolis Rua Carlos Millan, Praça Yitzhak Rabin, viela existente Avenida Faria Lima até o ponto inicial

Subsetor 2d, inicia no cruzamento da Avenida Faria Lima com a Avenida Juscelino Kubitschek, segue pela Avenida Juscelino Kubitschek Avenida das Nações Unidas Avenida Cidade Jardim, Avenida Faria Lima até o ponto inicial

Subsetor 2e inicia no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso com a Avenida das Nações Unidas, segue pela Avenida das Nações Unidas até a Alameda Gabriel Monteiro da Silva segue numa paralela à Rua Hungria distante a 50 00 (cinquenta) metros de seu alinhamento conforme descrito no artigo 1 desta lei até a Avenida Rebouças, Rua Ibiapinópolis, Avenida Eusébio Matoso até o ponto inicial

SETOR 3 HÉLIO PELEGRIÑO

Subsetor 3a corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Faria Lima

Subsetor 3b corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Juscelino Kubitschek

Subsetor 3c1 inicia no cruzamento da Avenida Juscelino Kubitschek com a Avenida Faria Lima, segue pela Avenida Faria Lima, Rua Igatemi Rua Joaquim Floriano Rua Clodomiro Amazonas, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Dr. Renato Paes de Barros Rua Tenente Negrão Avenida Santo Amaro Avenida Hélio Pelegriño Rua Nova Cidade, Rua Figueiras, Rua Professor Afílio Inocenti Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial

Subsetor 3c2 inicia no cruzamento da Rua Afonso Braz com a Rua Escobar Ortiz, segue pela Rua Escobar Ortiz, Rua Baltazar da Veiga, Rua Diogo Jácome, Rua Vasco Crevatin Avenida IV Centenário Avenida República do Líbano Rua Afonso Braz até o ponto inicial

Subsetor 3d: inicia no cruzamento da Rua Afonso Braz com a Av. República do Líbano, segue pela Avenida República do Líbano Rua Cândido Rua Ministro Gabriel Rezende Passos, Rua Inhambu, Avenida Lavandisca, Rua Tum, Avenida Jacutinga, Rua Indiaroba Rua Pintassilgo Avenida Grauna Avenida Santo Amaro Rua Natividade Rua Monte Aprazível Rua Marcos Lopes, Rua Valois de Castro Rua Coronel Artur de Paula Ferreira, Rua Guararu, Rua Barra do Peixe, Rua Afonso Braz, Avenida República do Líbano até o ponto inicial

Subsetor 3e inicia na Avenida Santo Amaro com a Rua Cabo Verde segue pela Rua Cabo Verde Avenida dos Bandeirantes, Rua Dr. Manoel da Rocha Rua Alvorada, Rua Nova Cidade, Avenida Hélio Pelegriño Avenida Santo Amaro até o ponto inicial.

SETOR 4 OLIMPIADAS

Subsetor 4a, compreende todos os imóveis com frente para a Avenida Faria Lima.

Subsetor 4b inicia no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a Avenida Juscelino Kubitschek, seguindo pela Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Clodomiro Amazonas Rua Comendador Miguel Calfat Rua Professor Afílio Inocenti, Rua Figueiras, Avenida Faria Lima, Rua Ministro Jesuíno Cardoso Rua Ramos Batista Rua Olimpíadas Rua Gomes de Carvalho Rua Tenerife Avenida dos Bandeirantes, Avenida das Nações Unidas até o ponto inicial.

Subsetor 4c inicia na Avenida dos Bandeirantes com a Alameda Vicente Pinzon, segue pela Alameda Vicente Pinzon Rua Gomes de Carvalho, Rua Lourenço Marques, Rua Casa do Ator Rua Alvorada, Rua Quatá, Rua Nova Cidade Rua Alvorada, Rua Doutor Manoel da Rocha, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial

Subsetor 4d inicia no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Tenerife segue pela Rua Tenerife Rua Gomes de Carvalho, Rua Olimpíadas, Rua Ramos Batista, Rua Ministro Jesuíno Cardoso Avenida Faria Lima, Rua Quatá Rua Alvorada Rua Casa do Ator Rua Lourenço Marques Rua Gomes de Carvalho Alameda Vicente Pinzon, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial

CAPÍTULO IV PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E DESAPROPRIAÇÕES

Art. 9º Fica aprovado o Programa de Investimentos relacionados no Anexo 2 desta lei

Parágrafo único A inclusão de novos investimentos no Programa referido no "caput" deste artigo poderá ser aprovada através de lei específica, que passará a integrar os objetivos desta lei

Art. 10 Todas as disposições a serem reguladas nesta lei que se referem às desapropriações a serem efetivadas em função das obras necessárias à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observarão o disposto no Decreto-Lei n.º 3 365 de 21 de junho de 1941 e demais disposições pertinentes à matéria.

Art. 11 Na hipótese de realização de acordo para se estabelecer o valor da indenização a ser paga aos proprietários de imóveis atingidos pelas desapropriações, a Empresa Municipal de Urbanização EMURB fica autorizada a realizar o pagamento do valor da indenização em Certificados de Potencial Adicional de Construção CEPAC desde que haja aceitação do proprietário

§ 1º A possibilidade de que proprietário de imóvel expropriado para os fins da presente Operação Urbana, através de acordo venha a receber o valor da indenização na forma prevista no "caput" não impede que a Empresa Municipal de Urbanização EMURB opte por realizar o pagamento em dinheiro ou ainda, parte em dinheiro e parte em Certificados de Potencial Adicional de Construção CEPAC

§ 2º Havendo opção pelo pagamento da indenização em Certificados de Potencial Adicional de Construção CEPAC o valor destes será aquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento, levando-se em conta a quantidade de metros quadrados desapropriada e o valor acordado entre as partes.

Art. 12 Havendo remanescente de área desapropriada e optando a Empresa Municipal de Urbanização EMURB pela alienação, esta deverá ser realizada na forma da legislação específica, e os recursos obtidos destinados à conta vinculada prevista nesta lei.

CAPÍTULO V INCENTIVOS E CONTRAPARTIDA

Art. 13 Os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos no interior do perímetro da presente operação poderão usufruir dos seguintes incentivos

I quando após a data da promulgação desta lei forem remembrados lotes em área de até 2 000 m² (dois mil metros quadrados) cada, e desde que o novo lote resulte em área de no mínimo 2 500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) será concedido de forma gratuita, um incentivo em áreas de construção computável igual a 20% (vinte por cento) da área do lote resultante do remembramento respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote

II para lotes com área igual ou superior a 2 000 m² (dois mil metros quadrados), será concedido de forma gratuita, um incentivo em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público

III para qualquer lote com área superior a 1 000 m² (mil metros quadrados), será concedido de forma onerosa, o aumento do potencial construtivo do lote, estabelecido na legislação vigente de uso e ocupação do solo acrescido quando for o caso, dos incentivos do inciso I deste artigo, até atingir o índice máximo de 4 (quatro) vezes sua área, atendidas as demais exigências da legislação vigente e as disposições estabelecidas nesta lei

IV para lotes com área superior a 1 000 m² (mil metros quadrados) além do benefício constante do inciso III deste artigo e desde que atendidas suas exigências, serão concedidos, de forma onerosa, mais os seguintes incentivos.

a) aumento da taxa de ocupação para uso residencial comercial e de serviços, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do lote conforme coluna C da Tabela de Conversão constante do artigo 8º desta lei,

b) permissão do uso misto residencial e comercial ou de serviços, em um mesmo lote em zonas de uso Z2 respeitada, sempre que necessário a equivalência de valores de CEPAC prevista na coluna B da Tabela de Conversão constante no artigo 8º desta lei,

c) alteração de uso nas Z1 nas Z2, ao Corredor Z8-CRI I contido no Setor Pinheiros e na zona de uso Z9-Z22 contida no Setor Olímpia, respeitadas as restrições específicas previstas nesta lei e conforme coluna B da Tabela de Equivalência de CEPAC constante nesta lei

V para lotes com qualquer área, serão concedidos, de forma onerosa, os seguintes incentivos, decididos caso a caso pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU

a) cessão do espaço público aéreo e/ou subterrâneo resguardado o interesse público

b) anexação de área remanescente de imóvel desapropriado quando lúcido ao mesmo, observado o direito de investidura,

VI os incentivos estabelecidos neste artigo poderão ser aplicados cumulativamente respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote.

§ 1 A forma onerosa, a que se refere o inciso V deste artigo corresponderá a uma contrapartida financeira efetuada em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC e fixada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB em função de critérios previamente aprovados pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU

§ 2º Os incentivos estabelecidos neste artigo para vilas e edifícios em condomínio contidos nas áreas referidas no "caput" somente poderão ser concedidos mediante a concordância da totalidade de seus proprietários.

§ 3º No caso de propostas referentes à cessão mencionada na alínea "a" do inciso V deste artigo, fica a Secretária Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA obrigada a promover no mínimo 1 (uma) audiência pública devidamente divulgada em jornal de grande circulação com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização cabendo à Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU a aprovação ou não das propostas

§ 4º A concessão dos incentivos estabelecidos neste artigo para o imóvel ou imóveis atingidos pela Lei nº 9 768, de 28 de novembro de 1984 ficará vinculada à preservação restauração e conservação da "Casa do Bandeirista" e ainda à aprovação prévia pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU do projeto de construção de edificações em tais imóveis.

Art. 14 Além das disposições gerais da legislação vigente na data da promulgação desta lei ficam estabelecidas para os imóveis contidos no interior do perímetro desta operação que vierem a utilizar os incentivos desta lei, as seguintes disposições específicas.

I o potencial adicional de construção concedido na forma da presente lei não poderá ser utilizado cumulativamente com quaisquer incentivos que mediante a redução da taxa de ocupação elevem o coeficiente de aproveitamento do lote,

II as alterações de uso nos lotes do Setor I - Pinheiros, contidos no Corredor Z8-CRI I somente serão admitidas para as categorias R3 R2-02, C2, S2 e E2, de acordo com as seguintes exigências

a) vedação de acesso de veículos pela Avenida Pedroso de Moraes

b) quando os lotes não forem de esquina, obrigatoriedade de anexação de lote ou lotes do Corredor com lote da zona de uso

Z2 de forma que o acesso seja sempre direto para outra via que não a do Corredor

c) limitação do gabarito da edificação a 25 00 (vinte e cinco) metros de altura,

III as edificações nos lotes do Setor Faria Lima de frente para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek deverão observar recuo de frente de 10 00 (dez) metros para os lotes lindos, exceto para o subsolo cujo recuo de frente deverá ser aquele previsto em lei ordinária vigente na data da promulgação desta lei,

IV As alterações de uso nos lotes do Setor 3 Hélio Pellegrino e Setor 4 Olímpia somente serão admitidas para as categorias referidas neste inciso e de acordo com as seguintes exigências

a) uso residencial R2-02 R3-01 uso comercial C2, serviços S2 e institucional E2, nos imóveis lindos à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, totalmente contidos na faixa de 90 00 (noventa) metros de profundidade, contados a partir de seu alinhamento com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote

b) observância dos recuos de frente e de fundos de 10 00 (dez) metros e laterais de 3 00 (três) metros, excluído o subsolo para o qual serão observados os recuos de lei ordinária vigente na data da entrada do pedido de aprovação de projeto em SEHAB

c) uso residencial R2-02 e R3-01 uso comercial C2, serviços S2 nos imóveis contidos no Setor 3 Hélio Pellegrino

d) para os imóveis contidos no perímetro que começa no cruzamento da Rua Ramos Batista com a Avenida Juscelino Kubitschek, segue pela Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Silva Correia, Rua Professor Atílio Inocenti Rua Santa Justina Rua Figueiras Rua Elvira Ferraz, Rua Ramos Batista até o ponto inicial, só será admitido uso residencial multifamiliar com gabarito de 25 00 m respeitada a largura mínima da via em 10 00 (dez) metros exceto nos lotes com frente para a Avenida Juscelino Kubitschek e Avenida Faria Lima, para os quais, além de não haver restrições ao gabarito serão admitidos usos C2 e S2

e) para empreendimentos a serem implantados em vãos com larguras superior a 10 00 m (dez) até 12 00 (doze) metros de vira ser mantido o gabarito de 25 00 (vinte e cinco) metros estabelecido na legislação vigente,

V a alteração de uso em Z2 a que se refere a letra "c" do inciso III do artigo 14 desta lei refere-se à categoria R2-02

VI para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 (uma) vaga para cada 35 m (trinta e cinco metros quadrados) de área de construção computável

VII as edificações nos lotes situados na área envoltória com largura de 50 00 (cinquenta) metros, contados das divisas de vilas existentes, que venham a ser enquadradas, nos termos desta lei, como Z8-200 deverão ter sua volumetria contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60º calculado a partir da altura de 6 00 (seis) metros, medidos da cota média do terreno da vila na respectiva divisa.

CAPÍTULO VI DA GESTÃO DA OPERAÇÃO

Art. 15 Fica a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima, em especial o da venda de áreas remanescentes de imóveis desapropriados, contidos no perímetro da Operação e o da celebração de acordos amigáveis, judicial ou extrajudicialmente com os proprietários de imóveis necessários à implantação de qualquer melhoramento obtido nesta lei.

§ 1 A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB estabelecerá o Plano de Prioridades para a implantação do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis para sua realização e do qual o valor correspondente a 10% (dez por cento) do total das aplicações deverá sempre ser destinado à construção de Habitações de Interesse Social e à urbanização de favelas, em conta vinculada a esse fim.

§ 2º A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a receber remuneração a ser fixada pelo Executivo por serviços prestados, decorrentes da implantação do Programa de Investimentos objetivado na Operação Urbana Faria Lima e referentes a desapropriações, projetos e obras

§ 3 A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá conceder a interessados autorização para realização total ou parcial de obras ou serviços constantes do Programa de Investimentos, integrante do Anexo 2 desta lei, as quais deverão ser executadas sob orientação dos órgãos próprios da municipalidade e sem quaisquer ônus para a mesma.

§ 4 Cabe à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB implementar o programa de investimentos definido na presente lei e o programa de obras necessárias e complementares à efetivação desta Operação Urbana.

§ 5º A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a efetuar o pagamento de qualquer obra do Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima em dinheiro ou com Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, desde que haja concordância do contratado

§ 6º Cabe à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB coordenar o Grupo da Gestão criado nesta lei

70
07-24-2011

Art. 16 - Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei e os referentes à comercialização de potencial adicional de construção deverão ser administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 15.

§ 1º - Os recursos referidos no "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no pagamento de desapropriações, estudos, projetos, supervisão técnica, remuneração da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e despesas do Programa de Investimentos, constantes dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

§ 2º - Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando o aumento das receitas a serem aplicadas conforme o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

Art. 17 - Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, coordenado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, contando com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, visando a definição e implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana, bem como a definição de aplicação dos seus recursos.

Parágrafo único - O Grupo de Gestão terá a seguinte composição:

a) Empresa Municipal de Urbanização - EMURB - como coordenadora;

b) 1 (um) representante de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas: Movimento Defesa São Paulo, IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil, IE - Instituto de Engenharia, APEOP, SECOVI, OAB, FAU/USP, União de Movimentos de Moradia, e Associação de Moradores de Favelas (das favelas envolvidas nesta Operação Urbana);

c) 1 (um) representante de cada um dos órgãos públicos municipais a serem designados pela(o) Prefeita(o), num total de 9 representantes.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 18 - As vilas existentes, contidas no perímetro da presente Operação Urbana, definido na conformidade dos parágrafos do artigo 1º, cuja totalidade dos proprietários tiver interesse no seu enquadramento como Z8-200, poderão, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data da publicação desta lei, apresentar proposta à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, para posterior aprovação pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

Parágrafo único - A partir da data do protocolamento da proposta, formulada nos termos do presente artigo e junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, os proprietários de lotes situados na área envoltória definida no inciso VII do artigo 14 desta lei quando vierem a utilizar seus benefícios deverão atender as exigências fixadas no referido inciso.

Art. 19 - Os incentivos estabelecidos no artigo 13 desta lei e a alteração de parâmetros proposta na conformidade de seu artigo 14 não serão concedidos para lotes que venham a ser objeto de desapropriação, em função do disposto no parágrafo único do artigo 9º, a partir da data da remessa do projeto de lei respectivo à Câmara Municipal de São Paulo.

Art. 20 - A área ajardinada referida no inciso VI do artigo 1º da Lei nº 8.274, de 12 de agosto de 1975, poderá ser ocupada por atividades que, a critério da Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU, não descaracterizem sua finalidade e não ocupem mais de 20% (vinte por cento) de sua área.

Parágrafo único - A ocupação da área referida no "caput" deste artigo será efetuada sob a forma de concessão de direito real de uso, que será outorgada pela EMURB, de forma onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos e mediante concorrência, a interessados em geral, que se obriguem a promover a manutenção das áreas não ocupadas e a impedir os acessos de lotes limítrofes a tais espaços.

Art. 21 - Durante o prazo de vigência desta lei, a outorga onerosa de que trata o artigo 6º poderá ser efetuada em dinheiro, até a primeira emissão e colocação pública ou privada do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC desta Operação Urbana pelo poder Executivo, ou no caso de não emissão do CEPAC.

§ 1º - As propostas de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima que já tiverem sido protocoladas na data da publicação desta lei, serão analisadas de acordo com as disposições da Lei nº 11.732/95, exceto naquilo referente ao valor da contrapartida.

§ 2º - Os cálculos dos valores da contrapartida serão feitos com base na lei vigente na data da emissão da Certidão de Uso do Solo.

§ 3º - As propostas de que trata o parágrafo 1º deste artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinadas conforme as disposições desta lei.

§ 4º - O estoque relativo às propostas a que se refere o parágrafo 1º deste artigo, deverá ser abatido do estoque total previsto no artigo 6º desta lei.

Art. 22 - Fazem parte integrante desta lei, rubricados pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara, os Anexos 1, 2 e 3.

Art. 23 - Esta lei será regulamentada pelo Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 24 - Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação desta lei serão analisados, dirimidos e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

Art. 25 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, de recursos próprios da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e, ainda, de dotações próprias.

Art. 26 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

Art. 27 - A aprovação do presente projeto de lei poderá ser feita conforme os ditames previstos na alínea "a", do parágrafo 2º, do artigo 46 da Lei Orgânica do Município.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 26 de janeiro de 2004, 451ª da fundação de São Paulo.

MARTA SUPPLY, PREFEITA

LUIS FERNANDO MASSONETTO, Secretário dos Negócios Jurídicos - Substituto

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

LUÍZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

IVAN CARLOS MAGLIO, Secretário Municipal de Planejamento Urbano - Substituto

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, aos 26 de janeiro de 2004.

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal

ANEXO I DA LEI Nº 13.769, DE 26 DE JANEIRO DE 2004

91
01-0563711

TABELA 1 – TABELA DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área de terreno referente a alteração de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m² de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 – Pinheiros	1a (frente F. Lima)	1,0	0,8	2	1,0	0,8
	1b	1,5	1,2	2	1,5	1,2
	1c	2,0	1,7	2	2,0	1,7
	1d	1,8	1,5	2	1,8	1,5
SETOR 2 – Faria Lima	2a (frente F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim)	0,6	0,5	1,5	0,6	0,5
	2b (frente F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino)	1,0	0,6	1,5	1,0	0,6
	2c (frente C. Jardim)	1,0	0,8	1,5	1,0	0,8
	2d	0,6	0,5	1,5	0,6	0,5
	2e	1,2	1,0	1,5	1,2	1,0
	3a (frente F. Lima)	1,0	0,8	1,5	1,0	0,8
SETOR 3 – Hélio Pellegrino	3b (frente Juscelino)	1,0	0,8	1,5	1,0	0,8
	3c	1,2	1,0	1,5	1,2	1,0
	3d	1,2	1,0	1,5	1,2	1,0
	3e	1,8	1,5	1,5	1,8	1,5
	4a (frente F. Lima)	0,8	0,6	2	0,8	0,6
SETOR 4 – Olimpiadas	4b	1,0	0,9	2	1,0	0,9
	4c	1,5	1,2	2	1,5	1,2
	4d	1,2	1,0	2	1,2	1,0

TABELA 2 – DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES

Perímetro	Estoque máximo (m²)		
	Residencial	Com/serv	Total
SETOR 1 – Pinheiros	286.695	96.600	383.295
SETOR 2 - Faria Lima	288.190	73.715	361.905
SETOR 3 - Hélio Pellegrino	292.445	182.505	474.950
SETOR 4 – Olimpiada	190.440	95.565	286.005

RESUMO DOS ESTOQUES

ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL 2.250.000 m²

ÁREA ADICIONAL JÁ UTILIZADA 940.000 m²

ESTOQUE LÍQUIDO A SER UTILIZADO 1.310.000 m²

ANEXO 2 DA LEI Nº 13.769, DE 26 DE JANEIRO DE 2004

ANEXO 2 - PROGRAMA DE INVESTIMENTOS
DESCRIÇÃO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS
APROVADO NO ARTIGO 9º DA LEI Nº 11.732, DE 14 DE
MARÇO DE 1995.

I - Realização dos estudos, projetos, supervisão técnica e remuneração da EMURB necessários à implantação da presente Operação Urbana e adoção de medidas visando a valorização da História dos Bairros contidos no perímetro da Operação.

II - Pagamento de desapropriações ainda não efetivadas referente ao cumprimento das Leis 5399/57, 7104/68, 8126/74 e 8274/75 e ao de Leis específicas referentes a melhoramentos viários contidos no perímetro da Operação Urbana.

III - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos constantes do inciso II acima, referentes à:

- a) demolições, remanejamento de redes e interferências, terraplenagem, remoção de entulho;
- b) pavimentação de vias e espaços públicos, drenagem urbana e redes de infra-estrutura básica e de serviços públicos, iluminação, sinalização e semáforos;
- c) mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e ajardinamento.

IV - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos seguintes equipamentos:

- d) viaduto da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale;
- e) acessos viários e passarelas do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb sobre o Rio Pinheiros;
- f) acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o Rio Pinheiros;
- g) novo Terminal de ônibus, para o remanejamento ou transferência do existente nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo.

V - Provisão de Habitações de Interesse Social, melhoramento e reurbanização, nos termos do disposto no parágrafo único do artigo 5º em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à população favelada residente na área da presente Operação Urbana, e na região de seu entorno, de acordo com as seguintes prioridades de atendimento:

Favela da Rua Coliseu.

Favela do Real Parque.

Favela Panorama.

VI - Construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área objeto de desapropriação e que esteja interessada em continuar morando na região.

VII - Aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais necessários para comportar o incremento populacional decorrente da presente Operação Urbana.

VIII - Execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA-G/94, de 03 de março de 1994 emitido pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

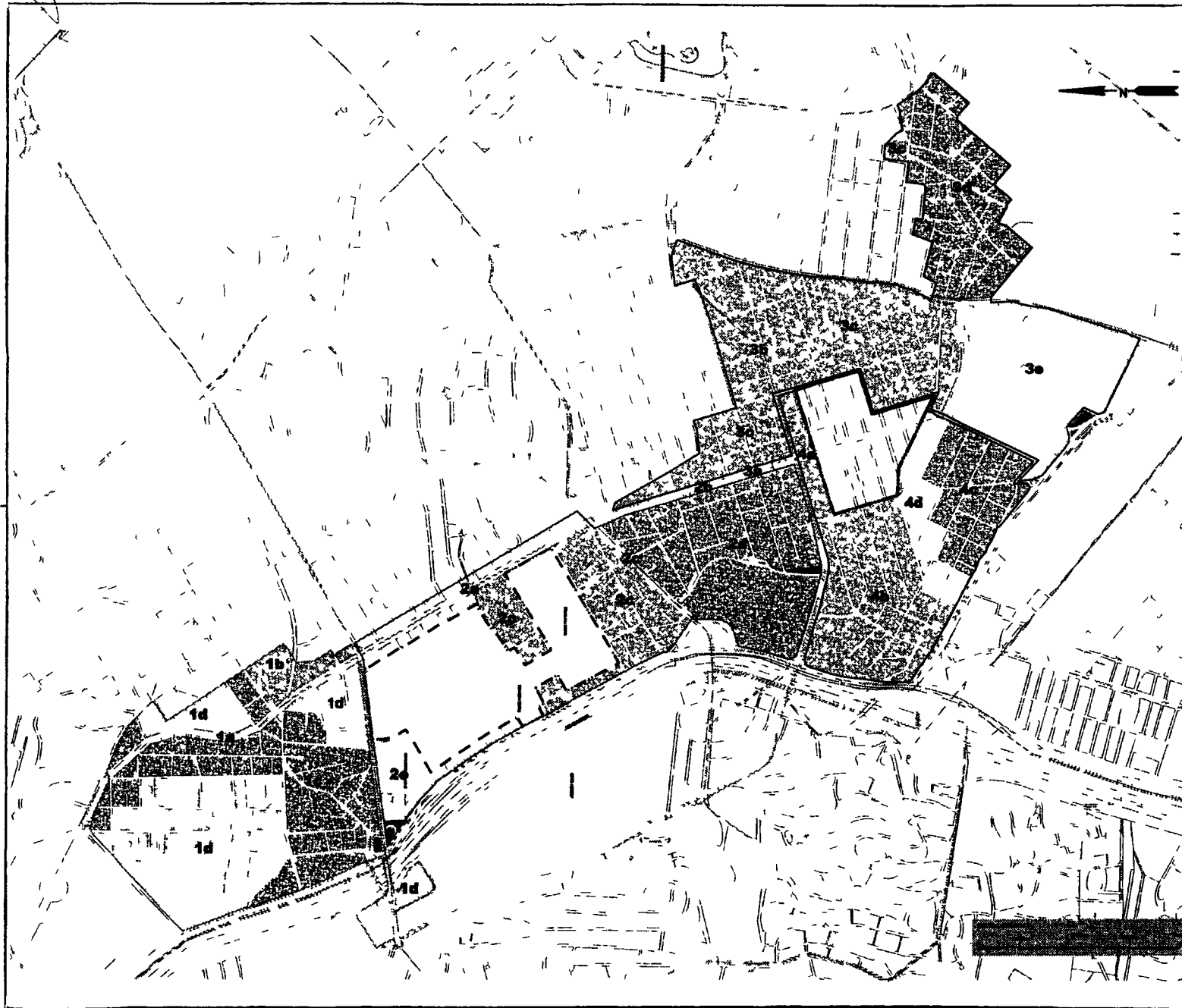
IX - Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Av. Faria Lima com Av. Rebouças/Eusébio Matoso e Cidade Jardim;

X - Execução de Boulevard na Av. Juscelino Kubitschek do túnel tribunal de Justiça até a Av. Marginal Pinheiros, incluindo as conexões com a Av. Marginal Pinheiros sentido sul.

XI - Execução de intervenção de requalificação urbana do Largo da Batata

ANEXO 3 DA LEI Nº 13.769, DE 26 DE JANEIRO DE 2004

01/04/2010



LEGENDA

- Setor 1 - Pórtico**

Subsetor 1a (Pórtico - Leste)

Subsetor 1b

Subsetor 1c

Subsetor 1d
- Setor 2 - Pórtico**

Subsetor 2a (Pórtico - Leste)

Subsetor 2b (Pórtico - Oeste)

Subsetor 2c (Pórtico - Centro)

Subsetor 2d

Subsetor 2e
- Setor 3 - Pórtico**

Subsetor 3a (Pórtico - Leste)

Subsetor 3b (Pórtico - Oeste)

Subsetor 3c

Subsetor 3d

Subsetor 3e
- Setor 4 - Pórtico**

Subsetor 4a (Pórtico - Leste)

Subsetor 4b

Subsetor 4c

Subsetor 4d
- Ponto de Abastecimento**

Área Pública

Setor	Subsetor	Área (m²)	População (hab.)	Índice de Densidade
1	1a			
1	1b			
1	1c			
1	1d			
2	2a			
2	2b			
2	2c			
2	2d			
2	2e			
3	3a			
3	3b			
3	3c			
3	3d			
3	3e			
4	4a			
4	4b			
4	4c			
4	4d			

TÍTULO: **FIL 01171810121A**
 SUBTÍTULO: **OPERAÇÃO URBANA PARA LIMA**
 SUBTÍTULO: **INDICADORES DA TABELA DE EXERCÍCIO DO CENSO (TABELA 1)**
 DATA: **2008**
 AUTOR: **EMURB**

ANEXO 03


EMURB
 EMPRESA MUNICIPAL DE URBANISMO DE LISBOA
 Rua da ... 100
 1000-000 Lisboa
 Telefone: ...
 Fax: ...
 E-mail: ...

☐ PERÍMETRO DA URB. JOZÁS
☒ SETOR PIRIBASSÉ
☒ SETOR FÁBIA LIMA
☒ SETOR 3 NÉLIO POLSÓRIO
☒ SETOR OLÍMPIAS
☐ ÁREA EXCLUIDA DA OPERAÇÃO URBANA

RESEARCH DESIGN

[illegible]

F L O I 7 B O O I

**OPERAÇÃO URBANA FIANNA LIMA
PERIMETRO E SETORES DA OPERAÇÃO**

10/10/2010 10:10 AM

ANEXO 01



(continued)

sample Rep.		
sample		
sample		
sample		

5

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 13871

Total de referências : 1

1/1

Título: LEI Nº 13.871 08/07/2004 ([ver documento](#))

Sem revogação expressa

Ementa: Altera a redação de disposições da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

Projeto: Projeto de Lei Nº 186/2004 ([ver documento](#))

Autor(es): EXECUTIVO; Marta Suplicy

Legislação explicativa: Lei nº 13.769/2004 - Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Eng. Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). ([ver documento](#))

[[Back](#)]

LEI Nº 13.871, DE 8 DE JULHO DE 2004

(Projeto de Lei nº 186/04, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Altera a redação de disposições da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

MARTA SUPPLY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 25 de junho de 2004, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º A Tabela I a que se refere o art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com os valores de equivalência contidos na Tabela constante do Anexo I desta lei.

Art. 2º O parágrafo único do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Parágrafo único. Para aplicação da Tabela de Equivalência, os setores criados no art. 3º ficam subdivididos nos subsetores abaixo descritos, delimitados pelos perímetros constantes da planta nº FL017B003A, que integra o Anexo A desta lei e o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB."

Art. 3º O Subsetor 1c do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a ter a seguinte redação:

"Subsetor 1c: inicia no cruzamento da Avenida Professor Frederico Hermann Junior com a Rua Natingui, segue pela Rua Natingui, Rua Vupabussu, Rua Ferreira de Araújo, Rua Marcos de Azevedo, Rua Padre Carvalho, Rua Paes Leme, Rua Capri, Avenida das Nações Unidas, Avenida Eusébio Matoso, Rua Cardeal Arco Verde, Rua dos Cariris, Rua Cláudio Soares, Avenida Faria Lima, Rua Teodoro Sampaio, Rua Cunha Gago, Rua Pedro Cristi, Avenida Faria Lima, Rua Coropés, Avenida Pedrosa de Moraes, Avenida Professor Hermann Junior até o ponto inicial."

Art. 4º O Subsetor 3c1 do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, fica denominado Subsetor 3c e passa a ter a seguinte redação:

"Art. 8º
Setor 3 Hélio Pelegriño

Subsetor 3c: inicia no cruzamento da Avenida Juscelino Kubitschek com a Avenida Faria Lima, segue pela Avenida Faria Lima, Rua Igatemi, Rua Joaquim Floriano, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Rua Tenente Negrão, Avenida Santo Amaro, Avenida Hélio Pelegriño, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Professor Atílio Inocenti, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial."

Art. 5º O Subsetor 3c2 do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a integrar o Subsetor 3d, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 8º
Setor 3 Hélio Pelegriño

Subsetor 3d: inicia no cruzamento da Rua Afonso Braz com a Avenida República do Líbano, segue pela Avenida República do Líbano, Rua Canário, Rua Ministro Gabriel Rezende Passos, Rua Inhambu, Avenida Lavandisca, Rua Tuim, Avenida Jacutinga, Rua Indiaroba, Rua Pintassilgo, Avenida Granina, Avenida Santo Amaro, Rua Natividade, Rua Monte Aprazível, Rua Marcos Lopes, Rua Valois de Castro, Rua Coronel Artur de Paula Ferreira, Rua Gararu, Rua Barra do Peixe, Rua Afonso Braz, Rua Escobar Ortiz, Rua Baltazar da Veiga, Rua Diogo Jacome, Rua Vasco Crevatim, Avenida IV Centenário, Avenida República do Líbano, até o ponto inicial."

Art. 6º A descrição da delimitação dos Subsetores 4b e 4d do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º
Setor 4 Olimpíadas

Subsetor 4b: inicia no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a Avenida Juscelino Kubitschek, segue pela Avenida Juscelino Kubitschek até a Rua Clodomiro Amazonas, segue pela Rua Clodomiro Amazonas numa distância de 90,00 metros, medida a partir do alinhamento da Avenida Juscelino Kubitschek, segue em linha paralela à Avenida Juscelino Kubitschek até a Rua Ramos Batista, Rua Olimpíadas, Rua Gomes de Carvalho, Rua Tenerife, Avenida dos Bandeirantes, Avenida das Nações Unidas até o ponto inicial.

97
Dr. Helio Pelegriño

Subsetor 4d: inicia no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Tenerife, segue pela Rua Tenerife, Rua Gomes de Carvalho, Rua Olimpíadas, Rua Elvira Ferraz, Rua das Fiandeiras, Avenida Faria Lima, Rua Quatá, Rua Alvorada, Rua Casa do Ator, Rua Lourenço Marques, Rua Gomes de Carvalho, Alameda Vicente Pinzon, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial."

Art. 7º O art. 14, "caput", e seu inciso III, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 14. Além das disposições gerais da legislação vigente na data do protocolamento da proposta de participação na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ficam estabelecidas, para os imóveis contidos no interior do perímetro desta operação que vierem a utilizar os incentivos desta lei, as seguintes disposições específicas:

III - as edificações nos lotes do Setor Faria Lima devem obedecer ao seguinte:

- a) recuo de frente de 10,00 metros para os lotes lineares de frente para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, exceto para o subsolo cujo recuo de frente deverá ser aquele previsto em lei ordinária vigente na data do protocolamento da proposta;
- b) nos lotes situados na faixa de 50,00 metros lineares à Rua Hungria, entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Reboças, as novas edificações deverão observar as seguintes disposições:
 - 1 - em relação aos lotes com frente para a Rua Hungria e com testada mínima de 24,00 metros:
 - 1.1 excluído o ático, a volumetria da edificação deverá estar contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60º (sessenta graus), calculado a partir da altura de 6,00 metros, medidos verticalmente na linha divisória da faixa de 50,00 metros em questão com a zona de uso Z1-013 lineares, ficando o gabarito de altura, até o piso do ático, limitado a um máximo de 35,00 metros;
 - 1.2 distância mínima de 10,00 metros da zona residencial, contados a partir da linha divisória da faixa em questão com a zona de uso Z1-013 lineares;
 - 1.3 ajardinamento de todos os recuos não utilizados para circulação de pedestres ou acesso a estacionamento de veículos, sempre que possível com vegetação arbórea;
 - 1.4 número máximo de pavimentos: térreo, mais 9 (nove) pavimentos, com observância do gabarito da altura e volumetria fixados no item 1.1 desta alínea;
 - 1.5 recuo de frente mínimo de 10,00 metros para a Rua Hungria e de 5,00 metros para os logradouros transversais a esta, recuos laterais de 3,00 metros de ambos os lados;
 - 1.6 os acessos (entradas e saídas) de veículos deverão, obrigatoriamente, ser efetuados pela Rua Hungria;
 - 1.7 as propostas compreendendo toda uma face de quadra para a Rua Hungria deverão prever, no recuo frontal de 10,00 metros, uma faixa de desaceleração, com largura mínima de 2,75 metros que conterá os entrelaçamentos decorrentes dos fluxos de entrada e saída de veículos;
 - 2 - em relação aos lotes com frente para a Rua Hungria e com testada inferior a 24,00 metros e nos lotes sem frente para a Rua Hungria, as novas edificações e as reformas ou adaptações em edificações regularmente existentes:
 - 2.1 só serão admitidas as atividades permitidas no corredor de uso especial Z8-CR1-II;
 - 2.2 a taxa de ocupação máxima é de 70% da área do terreno;
 - 2.3 o coeficiente de aproveitamento máximo é de 1,5 (uma vez e meio) da área do terreno;
 - 2.4 devem respeitar distância mínima de 10,00 metros da zona residencial, contados a partir da linha divisória da faixa em questão com a zona de uso Z1-013 lineares;
 - 2.5 número máximo de pavimentos: térreo, mais 3 (três) pavimentos, com gabarito de altura máximo de 15,00 metros, até o piso do ático, com observância da volumetria fixada no item 1.1 desta alínea;
 - 2.6 recuos de frente e de fundo mínimos de 5,00 metros, recuo lateral de 1,50 metros de ambos os lados até o 2º pavimento e de 3,00 metros de ambos os lados acima do 2º pavimento;
 - 2.6.1 nos lotes com frente para a Rua Hungria, o recuo da frente mínimo será de 10,00 metros;
 - 3 - nos lotes parcialmente contidos nesta faixa, à área do lote excedente à faixa de 50,00 metros será sempre considerada "non aedificandi", podendo ser compu-

tada para cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o da taxa de ocupação;
4 - quaisquer lotes limítrofes entre si integrantes da faixa descrita nesta alínea poderão ser remembrados;
5 - nas reformas e adaptações de edificações regularmente existentes, as diretrizes urbanísticas estabelecidas nesta alínea, exceto no que se refere aos usos, só se aplicam às novas partes a serem edificadas;"

Art. 8º O art. 14 da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 14
V - a alteração de uso em Z2 que trata a letra "c" do inciso IV do art. 13 desta lei, refere-se à categoria de uso R2-02;

VIII - para empreendimentos a serem implantados em vias com largura superior a 10,00 até 12,00 metros deverá ser mantido o gabarito de 25,00 metros estabelecido na legislação vigente."

Art. 9º O art. 21 da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, fica acrescido do § 5º, com a seguinte redação:

"Art. 21.
§ 5º As propostas de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima serão analisadas pela SEMPLA até a regulamentação desta lei."

Art. 10. Fica criado o art. 21-A, à Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com a seguinte redação:

"Art. 21-A. As propostas de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima protocoladas anteriormente à data da publicação desta lei, serão analisadas de acordo com as disposições da Lei nº 11.732/95.

§ 1º A outorga onerosa referente às propostas de que trata este artigo poderá ser efetuada em dinheiro até a sua quitação.

§ 2º As propostas de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinadas conforme as disposições desta lei.

§ 3º O estoque relativo às propostas a que se refere este artigo deverá ser deduzido do estoque total previsto no art. 6º desta lei."

Art. 11. Ficam revogadas as alíneas "d" e "e" do inciso IV do art. 14, e os §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 21, todos da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

Art. 12. Para a aprovação desta lei não se aplicará o disposto no art. 46, "caput", da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 13. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 8 de julho de 2004, 451ª da fundação de São Paulo.

MARTA SUPPLY, PREFEITA

LUÍS FERNANDO MASSONETTO, Secretário dos Negócios Jurídicos - Substituto

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

MARCOS QUEIROGA BARRETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 8 de julho de 2004.

JILMAR AUGUSTINHO TATTO, Secretário do Governo Municipal

Anexo 1 Integrante da Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004

TABELA 1 - TABELA DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC						
PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m² de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 - Pinheiros	1a (frente F. Lima)	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 - Faria Lima	2a (frente F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim)	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b (frente F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino)	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c (incluindo frente C. Jardim)	1,1	0,8	1,5	1,2	0,9
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 - Hélio Pellegrino	3a (frente F. Lima)	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b (frente Juscelino)	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 - Olímpadas	4a (frente F. Lima)	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

Tabela de equivalência do CEPAC.xls

RECEBIDO
Comissão de Constituição e Justiça
Em 02/09/11 às 18h
RF

HÉLIO HIDEKI TANAHASHI
Secretário - 1.741.123

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora

Para R. 1.º
Sala de Funcionamento da Constituição, Justiça e
Legislação
Em 12/9/11

Presidente

Obs. O prazo para manifestação é de 8 dias,
nos termos do § 3º do artigo 63 do R.I.

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
Em 12/09/11 às 16:50h
Por Lina
SAÍDA: 13/09/11 ÀS 14h00 ASS: 12

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
Segredo de Justiça - Lei nº 1.000, de 1950 (art. 1º, inciso I)
nº 1000/116
22/9/11

COLANGE RIBEIRO DOS SANTOS
F. 1.1.1



SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO
PARTICIPATIVA**

PRESIDENTE: ARSELINO TATTO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 21 de setembro de 2011

OBSERVAÇÕES:

- Documento lido a ser encaixado pela Secretaria da Comissão

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Bom dia a todos. Na qualidade de Vice-Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, neste momento, substituindo o Sr. Presidente, Vereador Arselino Tatto, declaro aberto os trabalhos desta audiência pública convocada para a apreciação dos seguintes projetos de lei: PL 233/2010 de autoria do Vereador Arselino Tatto, PT; PL 456/2010 de autoria dos Vereadores José Police Neto e Nabil Bonduki, PT; PL 209/2011 de autoria dos Vereadores Floriano Pesaro, PSDB e José Police Neto; PL 414/2011 do Executivo; PLO 03/2009 de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, PSB; PL 342/2008 de autoria do Vereador Aurélio Nomura, PV; PL 331/2011 de autoria do Vereador José Police Neto; PL 361/2011 de autoria do Vereador Milton Leite, DEM; PL 425/2011 do Executivo e PLO 006/2010 de autoria do Vereador Ushitaro Kamia, DEM.

Informo que esta reunião está sendo transmitida pelo portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço: www.camara.sp.gov.br, *link* Auditórios On-Line.

Havia um pedido do Vereador José Police Neto, Presidente desta Casa, porém, V.Exa. abriu mão da palavra.

Tem a palavra o Vereador Milton Leite.

O SR. MILTON LEITE – Sr. Presidente, solicito uma inversão da pauta de discussão, para que seja considerado como primeiro item o PL 361/2011.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Atendendo ao pedido do Vereador Milton Leite, de ofício, esta Presidência faz a inversão de pauta. Portanto, passaremos a apreciar o PL 361/2011 do Vereador Milton Leite, que acresce o §6º da Lei 15.003 de 23 de outubro de 2009 e dá outras providências. Primeira audiência pública.

Tem a palavra o Vereador Milton Leite, autor do projeto de lei, se assim julgar necessário.

O SR. MILTON LEITE – Sr. Presidente, Srs. Vereadores e senhoras e senhores presentes, o projeto trata de regulação dos heliportos da cidade de São Paulo. É de conhecimento público que foi votado, recentemente, na Câmara Municipal de São Paulo, o projeto de lei que teve alguns artigos vetados pelo Sr. Prefeito desta Cidade, principalmente, os que regulam a distância da localização de escolas, hospitais, creches, prontos-socorros e maternidades estabelecendo 300 metros.

Elaborei um projeto determinando 200 metros e que fosse observado, no mesmo projeto de lei, o respeito à anterioridade. São três pontos: primeiro reduz de 300 para 200 metros, vamos discutir por que; sábado, domingo e feriados, permaneceriam livres, porque não há aulas e o respeito ao princípio da anterioridade para que haja segurança jurídica.

Por que o princípio da anterioridade? Se não houver o respeito a esse princípio, o cidadão faz qualquer tipo de construção, sob a égide de qualquer lei e independente de ser heliporto ou outro equipamento e após os investimentos e planejamentos necessários, vem alguém e faz uma lei modificando e dizendo que, a partir de amanhã, não vale mais isso. Dessa forma, acaba a segurança jurídica na cidade de São Paulo e a segurança do investimento. É o que houve no decreto do Sr. Prefeito, quando não respeitou a anterioridade.

Então, votamos o projeto de lei em 1ª discussão, há que se respeitar a anterioridade. A regulação sobre a anterioridade ainda está em discussão, meu projeto foi votado em 1ª e queremos discutir, em relação à anterioridade, se vale o protocolo daqueles que apresentaram o projeto, se vale a planta aprovada ou, efetivamente, o funcionamento. Neste momento, a anterioridade é algo que gostaria de deixar para o Executivo na regulação, porque caberá mais discussão quanto ao definitivo.

Agora, por que reduzimos dos 300 metros previstos para 200. A razão é simples. Se observarmos a Norma de Tráfego Aéreo, do Ministério da Aeronáutica, IMA 100-12, Regras do Ar e Serviços de Tráfego Aéreo, de 30 de junho de 1999, que se encontra em vigor, em seu artigo sobre Regras de Voo Visual, item 5 – subitens 5.1.2, 5.1.3 e 5.1.4 - diz em mil pés, ou seja, 300 metros, a regulação para voos nas cidades altamente adensadas, como é o caso da cidade de São Paulo.

Porém, quando ele fala da aproximação, quando a aeronave está em aproximação, ele fala em 150 metros.

Temos notado na Cidade de São Paulo que os helipontos, em 150 metros numa aproximação, não vemos problema, até porque hoje, não sei quem fiscaliza efetivamente – se é a Aeronáutica, e se a Prefeitura não tem como fiscalizar – o vôo da aeronave de aproximação, digamos o seguinte: o heliponto está em determinado local 'X', para aproximar, a norma da Aeronáutica é de 150 metros, ou seja, 5.12, quer dizer, de qualquer maneira, a aeronave vai aproximar a 150 metros.

No meu entendimento, 150 metros seria uma distância sustentável para a aeronave fazer a aproximação. É a distância mínima para o estacionamento desses equipamentos.

No meu projeto de lei considere 200 metros. Acho que acrescer em 50 metros permite uma margem de segurança maior com relação a ruídos.

Há outros quesitos a respeito disso e vou tratá-los no substitutivo a apresentar, e o projeto gostaria até de votar hoje, mas peço, Sr. Presidente, que o retire da pauta, pois, se não me engano, o projeto de lei estaria em pauta para segunda votação. Portanto, pedirei para que o retire de pauta para elaboração do substitutivo, o 361, modificando e adequando algumas regras, por exemplo: espaçamento de 40 metros da propriedade. Esse item pode ser discutido um pouco melhor ou podemos deixar que a própria Prefeitura regule isso.

Se houver demanda, discutimos mais, talvez mais uma audiência pública. Gostaria de ouvir as pessoas presentes, colher mais dados, mas, resta saber que, ao estabelecer-se uma distância de 300 metros, na verdade, é de 600 metros, ou seja, um raio de diâmetro de 600 metros do ponto de referência.

Se estabelecermos todos os pontos da Cidade de São Paulo, provavelmente, até pelos levantamos feitos, não teremos heliponto nenhum funcionando mais. Vamos fechá-los. Afinal, 300 metros de um lado e 300 metros de outro são 600 metros. E mais 600 metros não abro heliponto, eu fecho. Considerados helipontos.

Temos de considerar que a Cidade de São Paulo é uma cidade de serviços e, respeitados os níveis de ruídos, respeitados os decibéis necessários para a aproximação das aeronaves que ocorrem hoje, mesmo que haja os 300 metros, ela vai se aproximar aos 150 de altura. Então, não tem sentido. Vejam: eu faço tráfego por cima, a 150 metros, mas, para pousar, tenho 200 - 300 metros, ou seja, há um conflito.

A aeronave necessita de até 150 metros para vir a uma aproximação. Então, existe um erro técnico, ou nós proibimos heliponto na Cidade de São Paulo. É algo que precisamos avançar como discussão. Não dá para dizer, simplesmente, que vamos baixar 300 metros e daí fechar. Repito: 300 significam 600 e 600 metros, efetivamente, não funcionam.

Estamos abertos à discussão, fica o pedido para que retire meu projeto, uma vez que não preparei o substitutivo. Quero realmente discutir um substitutivo no que tange a esses pontos conflitantes, lembrando a recomendação de respeito, principalmente a segurança jurídica. As pessoas que tiveram ou pleitearam o registro através de plantas, devem ter a segurança jurídica. Vão dizer, obviamente: "Não posso ter uma regra hoje, e amanhã, outra".

O que é segurança jurídica? Como está o Decreto do Sr. Prefeito hoje? Funciona assim: imaginemos que alguém tenha um heliponto, respeitados 300 metros de cada lado, um cidadão desinformado vai lá e instala uma unidade de escola de informática, com um computador, por causa disso, ele fecha o heliponto. Ele chega e diz: "Está aqui, tenho uma escola de informática, estou a menos de 300 metros e requeiro o fechamento", ou seja, não haveria o respeito à anterioridade. Ele pode estar a 299 metros e, simplesmente, requer o fechamento do heliponto instalado.

Então, na Cidade de São Paulo não pode ter a insegurança jurídica, fator capital para qualquer cidade desejosa de se desenvolver dentro de um determinado ordenamento legal, maduro. Ainda que tenhamos de tomar outras medidas para adequar os helipontos na Cidade de São Paulo.

O SR. FLORIANO PESARO – Um aparte, nobre Vereador.

O SR. MILTON LEITE – Sempre, nobre Vereador. Está cedido o aparte.

O SR. FLORIANO PESARO - Eu não tenho a mesma propriedade de V.Exa. para discutir esse assunto de tamanha envergadura e complexidade, no entanto, Vereador Milton

Leite, vejo pelo dia a dia como cidadão que esse é um tema que a cidade precisa tratar melhor. Está mal tratado. Seu projeto, e já elogio toda sua dedicação ao tema, talvez possa nos ajudar. O fato é que hoje vivemos um verdadeiro inferno de helipontos em São Paulo, especialmente, próximos às residências, nos bairros mais centrais da cidade onde aparentemente não há um regramento claro, ou, de fato, há uma irregularidade nas ações dessas aeronaves porque não há final de semana, feriado, dia, noite, é o tempo todo. Aliás, tenho presenciado na região do Itaim, ou mesmo no Jardim Paulista, Pinheiros e cercanias da Vila Mariana, helicópteros pousando à noite, até de madrugada, eu nunca vi isso, pode ser um desconhecimento meu.

O fato é que com o aumento da frota de helicópteros em São Paulo temos na região da Paulista e Faria Lima, aliás V.Exa trouxe esse dado recentemente, pousos e decolagens de helicópteros numa quantidade maior do que qualquer outra cidade do mundo. Não sei o dado exato que V.Exa. trouxe, mas era impressionante o número de pousos.

Parabenizo pelo tema e esse é um assunto que nos preocupa porque aparentemente a cidade vive um descontrole em relação ao bem estar dos seus cidadãos com pousos e decolagens desse tipo de aeronave espalhadas pelos helipontos da cidade.

O SR. MILTON LEITE – Nobre Vereador, também moro em São Paulo e é obvio que quando uma aeronave faz aproximação, imagine o seguinte: aqui nas regras de voo visual do Ministério da Aeronáutica estabelecem em 150 metros. Exemplo, o helicóptero precisa cruzar a pista, fica a 100 ou 150 metros para cruzar em cima das residências. O nosso problema não é distância do heliponto e sim o que o Ministério da Aeronáutica, e a Câmara Municipal não pode fazer isso, pois é uma regra que temos de discutir no Congresso Nacional, as normas que o Ministério da Aeronáutica fixa. É ele que fixa a altura de navegação e aproximação, são regras de voo.

Estamos extrapolando. Se para aproximar e cruzar a pista eu posso utilizar 150 metros, porque não o heliponto a 150 metros? Há que se dizer que o nível de ruídos é muito grande, a 300 metros do aeroporto de Congonhas ninguém aguenta.

Eles não obedecem nas aproximações. Você tem hoje os corredores aéreos criados em cima das Marginais, das vias de trem, que tem de se utilizar, mas quando vêm cruzar a linha do aeroporto, nós temos aeroportos em São Paulo que são entraves para os helicópteros, não sei se V.Exa. sabe disso. Tenho dois cones aéreos de aproximação.

O SR. FLORIANO PESARO – Quantos metros nós estamos desse heliponto da Prefeitura que virou quase um aeródromo, porque pousa um helicóptero a cada dez minutos. Antigamente, era o helicóptero do Prefeito, agora, ele abriu esse heliponto para todos os helicópteros. Não sei a quantos metros estamos da sede da Prefeitura, mas o barulho daqui é ensurdecedor quando ele pousa e decola e passa em cima desta Casa.

O SR. MILTON LEITE – Todos os prédios aqui passam seguramente a menos de 150 metros. O problema nosso é um erro técnico do nosso projeto.

Eu vou abrir a discussão, Vereador, para aqueles que desejam falar. Vou fazer a coleta de dados, mas resta saber que temos, de fato, um problema que podemos suplantar, qual seja, a distancia de 150 metros. No meu projeto de lei pleiteia 200, está colocado em 200. Porém, não é o piso mínimo que, infelizmente, são os 150 pelo qual estão voando hoje na cidade de São Paulo, fora as emissoras de televisão que todo dia colocam helicópteros a 100 metros da cabeça de qualquer um a qualquer instante e não perguntam se há residências, hospitais, não querem saber. Se abater um ladrão e tem um carro, etc, há quatro ou cinco helicópteros na cabeça. Eles não respeitam nada!

Nobre Vereador Dalton Silvano, eu devolvo a palavra, gostaria de colher mais dados para a confecção final do meu projeto de lei.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Parabéns, Vereador Milton Leite que com a sua persistência, repete 20 vezes e eu sei que o negócio são 200 metros, Vereador. Essa é uma estratégia muito boa de argumentação. Acabei aprendendo que realmente 150... Se 300 não dá, muito bem, 200 metros para os helipontos.

Quero aqui registrar a presença de Daniel de Bonis da Câmara Municipal de São Paulo, da liderança do PSDB; Cândido Malta Campos Filho, urbanista; Claudio Oliveira de

Messias, da rede social; Heloisa Rebouças, Secretária do Desenvolvimento Urbano; Antonio Carlos Cintra do Amaral Filho, São Paulo Urbanismo, chefe de gabinete; e Vládir Bartalini, São Paulo Urbanismo, Superintendente de Operações Urbanas; Ângela Veloso, do gabinete do Vereador Tatto; Altair da Silva, do gabinete do Vereador Dalton Silvano; Ana Mara Ribeiro do gabinete do Vereador Eliseu Gabriel; Maria Raquel Pacheco; Vicente de Paula Júnior da Secretaria do Verde e Meio Ambiente; Elizabeth Salgado, do bairro de Perus.

Pergunto se há mais alguém que queira falar sobre o PL 361/11, do Vereador Milton Leite. (Pausa) Não havendo mais ninguém inscrito para falar, declaro encerrada a primeira audiência pública da propositura.

Tem a palavra, pela ordem, Vereador Milton Leite.

O SR. MILTON LEITE – Ainda que alguns dos presentes deseje se manifestar, o meu gabinete se encontra no sétimo andar, receberemos as propostas por e-mail ou presencial, da forma que quiserem, como colaboração para decidirmos sobre o texto final do projeto de lei. Ouviremos também os órgãos competentes, principalmente o Ministério da Aeronáutica, o qual consultarei a respeito dos 150 metros, falaremos com Contru, porque decisão só de Câmara não dá.

Nobre Vereador Presidente, agradeço a atenção de todos.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Justifico a presença do Presidente da Comissão de Constituição e Justiça, a ausência do Vereador Arselino Tatto, que não pode presidir nem comparecer por estar fazendo fisioterapia, haja vista que rompeu o tendão. Não sei se o de Aquiles ou não, mas está convalescendo. Como sempre o Vereador Dalton Silvano está aqui sempre pronto para substituí-lo.

Passemos ao próximo item da pauta, PL 233/10 do Vereador Arselino Tatto. Institui normas para proteção e segurança de recém nascidos e crianças internadas em hospitais e maternidades municipais e particulares e dá outras providências. Está em segunda audiência pública. Não há oradores inscritos. Pergunto à assessoria do Vereador se deseja se manifestar. (Pausa) Como não se manifestou, declaro encerrada a audiência do PL 233/10. Ficam intrínsecas as justificativas pertinentes ao projeto de lei, tornaram-se de conhecimento público.

Registro a presença do Vereador, do sempre amigo, Carlos Apolinario.

Passemos ao próximo item, PL 456/10 de autoria dos Vereadores José Police Neto e Nabil Bonduki do PT, que “Regulamenta o consórcio imobiliário de interesse social, previsto nos artigos 46 e 47, da Lei Federal 10.257, de 10 de junho de 2001, Estatuto da Cidade, e no artigo 246, do Plano Diretor Estratégico.”

Esta é a segunda audiência pública.

Com a palavra um dos autores, Vereador José Police Neto, Presidente desta Casa.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sr. Presidente, Srs. Vereadores, aqueles que nos acompanham, vou proceder à sustentação oral, até para apresentar qual foi o espírito do legislador.

A iniciativa do nosso mandato e do Vereador Nabil Bonduki, tenta inserir a modalidade de consórcio imobiliário de interesse social, no âmbito dos imóveis consagrados como de não-cumprimento da função social. A grande preocupação que os mandatos apresentaram, era a incapacidade de cada lote individualmente performar quanto à tão necessária oferta de unidades habitacionais.

No final do primeiro semestre do ano passado, aprovamos o IPTU Progressivo no Tempo, portanto os proprietários de imóveis serão notificados para provar à sociedade o cumprimento da função social da sua propriedade. São propriedades que já estão identificadas como Zonas Especiais de Interesse Social II e III, e área de abrangência da Operação Urbana Centro.

O que ficou claro nos estudos realizados prévios à aprovação desse projeto, é que um conjunto desses proprietários detêm um território ou espaço incapaz de produzir as unidades habitacionais que o próprio zoneamento definiu para aquela unidade.

O projeto tenta consagrar a capacidade de a unidade desses lotes sugerir a

implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, conforme a própria regra do Estatuto da Cidade, que o nosso Plano Diretor também consagra.

A iniciativa teve uma primeira audiência pública, esta é a segunda, o esforço que estamos realizando é para ter esta modalidade antes do cumprimento do primeiro ano da imposição do IPTU Progressivo, para que o pequeno proprietário de lote, que está inserido nesse zoneamento de interesse social, não seja penalizado com tributação do IPTU em dobro, conforme consagra a própria legislação, mas que tenha uma oportunidade de associação em forma de consórcio para render ao Município as tão necessárias habitações de interesse social. Os 40% que são definidos pela própria legislação, os 40% do mercado popular e os 20% para o não-residencial.

Então, o esforço que é feito é para dar uma alternativa ao proprietário de lote que não consagra naquele pequeno perímetro do lote esta capacidade de rendimento.

Eram essas as apresentações iniciais, o nosso mandato vai manter-se à disposição. O projeto ainda não foi aprovado na Comissão de Constituição e Justiça, portanto o debate realizado foi prévio a essa aprovação.

Por uma questão absolutamente objetiva, a maior preocupação que temos é o enfrentamento no Judiciário, que matérias de Direito Urbanístico têm tido. A sorte que tivemos até agora, no caso do IPTU Progressivo no Tempo, é que não enfrentamos nenhuma polêmica judicial, mas temos certeza que ainda no mês de setembro, com as notificações que são anunciadas pelo Executivo há mais de um ano e que serão realizadas, com certeza debates no Judiciário acontecerão. Queremos ter alternativas a esses debates já configuradas dentro de processos legislativos.

Era isso, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Para falar sobre esta matéria, inscrito o Sr. Cândido Malta.

O SR. CÂNDIDO MALTA – Parabenizo tanto o Vereador José Police Neto, como o ex-Vereador Nabil Bonduki por esta iniciativa. Todos sabem que a luta da reforma urbana visa fazer com que a Cidade cumpra sua função social. Para que isso aconteça é necessário que a propriedade também a cumpra. O instrumento como o IPTU Progressivo no Tempo é hábil e foi aprovado – aliás, devemos parabenizar a Câmara Municipal pela iniciativa de ter aprovado esse instrumento fundamental.

Ficou faltando, de certo modo, um complemento que agora se apresenta nesse projeto, que é a possibilidade do proprietário, pressionado que está pelo IPTU Progressivo no Tempo, encontre uma alternativa de dar uso produtivo à sua propriedade, fazendo com que ela cumpra a sua função social.

É a combinação inteligente de um instrumento do Estatuto da Cidade, com o instrumento do Plano Diretor. O projeto está muito bem elaborado, creio que vá contribuir bastante para fazer com que o cidadão de menor renda tenha acesso à habitação popular.

Era o que eu queria apresentar.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Não havendo mais nenhuma inscrição para o tema, declaro encerrada a segunda audiência pública do PL 456/10, de autoria dos Vereadores José Police Neto e Nabil Bonduki.

Item três da pauta, PL 209/11, do Vereador Floriano Pesaro, do PSDB, e do Vereador José Police Neto.

Com a palavra um dos autores, Vereador José Police Neto, Presidente desta Casa.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sr. Presidente, Srs. Vereadores, da mesma forma, realizarei com objetividade a sustentação oral da matéria.

É sabido por todos o esforço feito para a recuperação de áreas centrais e degradadas no Município de São Paulo. O que mais vem preocupando o olhar do nosso mandato, assim como o olhar do mandato do Vereador Floriano Pesaro, é que o esvaziamento de regiões de centros mais antigos, hoje não são só mais uma realidade no centro chamado de Nova Luz, de Cracolândia, mas nos centros em outros bairros que também têm esse esvaziamento. Notadamente o centro de Pinheiros há o processo em curso; o de Santana já

tem um muito parecido também em curso; o da Mooca já o teve.

Na realidade, a proposta que trazemos ao debate, mas que ainda não passou na Comissão de Constituição e Justiça, é uma fórmula apresentando diretrizes básicas para a readequação e reaproveitamento de edificações verticais de interesse social.

Na realidade, em todo processo de *retrofit* sugere-se uma mais valia daquele prédio construído em região central, que ao se recuperar ou ter alteração de uso, efetivamente é apresentado para o mercado com valores muito superiores àqueles que originalmente tinham. Notadamente acaba-se realizando um processo de repovoamento de baixíssima densidade. Prédios que terão unidades de 100, 150 a 200m² e, no máximo, um casal ocupando esse espaço.

O esforço feito por esse projeto dá incentivos para aqueles que realizarem o processo de reaproveitamento e readequação de edificações verticais para população de baixa renda. Portanto, será para aqueles que se inserirem nas habitações de interesse social em mercado popular, objetivando o repovoamento verdadeiro dessas regiões, com o traço de todas as classes sociais que compõem o território da Cidade que serão reproduzidas nesse território a ser recuperado.

A primeira imagem que se tem disso é o processo de recuperação da região central. O Município de maneira ousada desapropriou mais de 50 imóveis, realizou concurso público para que se oferecessem modalidades de ocupação, modalidades inteligentes para essa ocupação, mas me parece que só trabalhar com a intervenção pública é pouco para a recuperação de regiões, como a região central de São Paulo.

Faz-se necessária, portanto, a apresentação de diretrizes para o mercado privado também trabalhar naquilo que essencialmente já faz fora das regiões centrais. Então, quando você vai observar a franja, ou a borda externa do Município, verá a presença do Minha Casa, Minha Vida com muita intensidade.

Quem vai a Guarulhos consegue enxergar as unidades sendo lançadas para a parte da população que virá ao Centro de São Paulo, sendo transportada por mais de duas horas para chegar na sua oportunidade de emprego.

Estamos dizendo que não parece justo com essa população - na cidade justa que queremos construir - não oportunizar empreendimentos habitacionais nos centros dos bairros. No caso, aqui, o Centro Central, o coração, a primeira intervenção a ser feita sim é na região central de São Paulo, onde se assentou a primeira operação urbana, a Operação Urbana Centro, onde se assentou também a concessão urbanística e portanto, sugere a primeira aplicação deste instrumento para essa região. Lembremos que ele também invade competências do COE - Código de Obras e Edificação. Até porque não adianta um esforço apenas de benefícios urbanísticos que não estejam associados aos inquilinos. Para imóveis tombados, cuja fachada deve ser protegida, bem como componentes já reconhecidos como patrimônio histórico, é preciso estabelecer um bom uso do imóvel, que também deve estar associado à habitação de interesse social e ao mercado popular. Assim, o repovoamento de regiões degradadas, como o Centro de São Paulo, seja uma verdade não apenas pela intervenção com recursos públicos - Cohab, Secretaria de Habitação -, mas também pela legislação, que deve promover, com base em outros recursos - Minha Casa, Minha Vida; recursos privados -, tais habitações. O que assistimos na região central é um alargamento extraordinário do valor dessas unidades. Quem passear pela região central verá que o metro quatro construído pelos novos empreendimentos já chegam a cerca de 6 mil, 7 mil reais o metro quadrado, de modo a reafugentando a população de média e baixa renda, já aproveitada como mão de obra nesta região central, que poderia voltar à região. Então o projeto tenta equilibrar esse jogo muitas vezes desigual, o que se acentua com a ausência de lei.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Tem a palavra o Sr. Cândido Malta.

O SR. CÂNDIDO MALTA - Todos sabemos que o esvaziamento da zona central de São Paulo é um dos seus grandes problemas. Há um desperdício enorme de infraestrutura instalada. E esse processo avança para o centro expandido. Realmente é um dos grandes problemas a ser enfrentado. Assim também é pensado e definido pelo Plano Diretor em vigor.

Portanto, esse projeto de lei trata de um aperfeiçoamento dos instrumentos de atuação. Claro que não podemos deixar de apoiar algo que tenha reconhecida importância estratégica. Daí o nosso apoio a essa iniciativa dos nobres Vereadores Pesaro e Police Neto.

No entanto, queria lembrar que esse processo de esvaziamento decorre dos congestionamentos de tráfego. E caso esses congestionamento continuem acontecendo, teremos a continuidade do esvaziamento. Então, se de um lado queremos reaproveitar os imóveis vazios ou pouco utilizados, temos também de estancar o processo de esvaziamento, que é um processo mais geral do congestionamento que sofremos na Cidade.

Todos sabemos que para resolver esse problema é conseguir reverter uma situação em que o transporte individual vem predominando sobre o coletivo, fazendo com que o coletivo prevaleça sobre o individual.

Torno a fazer uma defesa que tenho feito publicamente: o pedágio urbano é o que está mais disponível, a curtíssimo prazo, para resolver até o problema da Copa.

Já se fala em dar feriados para as cidades que venham a receber os jogos, criando uma perda social pelo dia parado em termos de produção de riqueza pelo País, algo que pode ser resolvido por meio do pedágio urbano, sem nenhum custo social. Aliás, reduzindo um custo social, que é o tempo perdido e a saúde abalados pelos congestionamentos.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o nobre Vereador Floriano Pesaro.

O SR. FLORIANO PESARO – Sr. Presidente, sem dúvida alguma, esse é mais um projeto de interesse da Cidade, especialmente por tratar da questão do seu desenvolvimento habitacional, e também imobiliário, porque inova, ao trazer o setor privado da construção, os incorporadores para as diretrizes de desenvolvimento do Centro, inclusive no aspecto social, algo em que acreditamos.

Um ponto extraordinário é o fato de focar a questão da revitalização do Centro, que é algo que vimos defendendo desde os tempos em que passamos pela Prefeitura, período durante o qual atuamos no reaproveitamento de áreas centrais para equipamentos sociais e para moradias, na época, especialmente, as provisórias.

E a nossa dificuldade é de encontrar imóveis que estivessem, além de disponíveis, aptos a receberem aquelas famílias nas situações em que se encontravam.

Então o projeto não apenas respeita a inclusão social, como, de certa forma, a promove, ao readequar esses imóveis localizados na região central.

A outra questão diz respeito à própria região, uma vez que identifica imóveis, com a criação até de uma espécie de cadastro, o que nos permite utilizar toda a infraestrutura já instalada já disponível na região – como água, saneamento, iluminação e segurança, bem como a infraestrutura viária e dos meios de locomoção.

Portanto, quero, mais uma vez, parabenizar o nobre Vereador Police Neto, que vem liderando os debates nesta Casa, do ponto de vista da urbanização e da urbanidade da cidade de São Paulo, revendo conceitos, e, de forma extremamente corajosa, fazendo propostas e enfrentando todas as resistências para buscar uma cidade melhor para todos. É uma honra ser coautor intelectual deste projeto ao lado do nobre Vereador Police Neto.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Não havendo mais nenhum orador inscrito para falar sobre a matéria, declaro encerrada a segunda audiência pública para tratar do PL 209/2011, de autoria dos nobres Vereadores Floriano Pesaro e Police Neto.

Esta Presidência, de ofício, faz inversão da pauta, passando para o próximo item, o PL 331/2011, do Vereador Police Neto.

- É lido o seguinte: (PL 331/2011, do Vereador Police Neto)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o autor do projeto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Srs. Vereadores e demais pessoas que nos acompanham, agradeço a presença de parte da sociedade que participou da discussão do plano de bairro do Distrito de Perus.

Antes de fazer a defesa da matéria, considerar importante o que representa a mudança de escala para planejamento e desenvolvimento da Cidade para o nosso mandato e para a Cidade.

Até a experiência do plano de bairro do Distrito de Perus, a escala de planejamento da Cidade chegava até a Subprefeitura. Portanto, 31 dispositivos regionais de planejamento, que estão no nosso ordenamento jurídico, seguem a orientação do Plano Diretor de 2002, tendo se consagrado no final de 2004, com início de vigência a partir de 2005.

Muitos desses planos de subprefeitura indicaram a necessidade de uma nova escala, a qual deveria estar mais próxima do cidadão, ou seja, mais próxima da sua realidade de contribuição.

A escala que se buscou em Perus foi o distrito, que é metade, praticamente, daquela Subprefeitura que se divide em dois distritos: Perus e Anhanguera.

Posso informar que os moradores do Distrito do Anhanguera esperam com muita expectativa o início do desenvolvimento do plano para aquele território.

O projeto é bastante ousado. Apresenta inovações ao ordenamento jurídico do Município. Aliás, foi para isso que o legislador, em 2004, salientou a necessidade de planos de desenvolvimento para bairros.

No caso, não se buscou um bairro único, observando-se outro princípio para o Plano Diretor, que é estabelecer a bairrificação, portanto conseguir enxergar os limites dos bairros que compõem o distrito, no caso de Perus se criou, inclusive, uma metodologia para você identificar os componentes necessários para que um agrupamento de moradias de cidadãos e de atividade econômica se identificasse como bairro, e foi assim que se consolidou os dez arranjos apresentados como dez bairros que compõe o distrito de Perus. Para isso, também se discutiu o arranjo oferecido pelo Plano Regional das áreas de intervenção urbana. Portanto, aquelas que já se anunciava desde de 2004, que teriam o trabalho ativo do planejador urbano para um novo modelo de ocupação.

Passados quase dez anos, nos parecia obrigatório a apresentação do próximo passo e este é o passo que coube ao nosso mandato, a partir da experiência do debate de revisão do Plano Diretor - e está aqui o nosso presidente à época que não deixa mentir, que estivemos em todas as subprefeituras. Em todos esses territórios o que a população mais clamava era para um debate que aproximasse o seu conhecimento. A praça que ele conhece, a escola, o sistema viário que ele usa, sistema de educação que ele acompanha porque é onde estão os filhos, o plano de bairro de Perus nasceu com essa perspectiva da participação absolutamente ativa da população, mas não ativa só pelo conhecimento, ativa, pela importância da oferta de informações. Troca de informações durante mais de ano, que foi publicado no nosso Diário Oficial, no mês de julho, apresentado na última sessão ordinária do mês de junho, e que se inicia o debate. a principal tarefa que o mandato quer trazer para esse debate é a mudança de escala. Nós discutimos a cidade do ponto de vista central, no plano diretor, tivemos a oportunidade descer a escala a subprefeitura, mas as nossas subprefeituras tem tamanho de capital: diâmetros, perímetros e quantidade de moradores, 600, 700, 1000 habitantes que já apontam para realidades distintas dentro do mesmo território, sendo necessário, sim, o fracionamento deste processo e esse processo que nascendo com a participação daquele cidadão que efetivamente consegue reconhecer a forma como deve desenvolver o seu bairro, com o apoio, imprescindível do agente público da burocracia instável que tem a obrigação de ordenar este desenvolvimento e fomentar a sua ilha de tranquilidade, portanto, todos os instrumentos lançados dentro de um mesmo território para que os tão abomináveis deslocamentos pela cidade, diminuam, é a principal recomendação para os planos de desenvolvimentos de bairros e distritos. A cidade hoje tem 4 milhões de passageiros, sistema metroviário, dois milhões e meio no sistema CPTM, seis milhões no sistema da CPTM, são mais de 27 milhões de viagens dia, que acontece nesse 1.5 mil quilômetros metros quadrados. Um dispêndio mensal de meio bilhão com o sistema de transporte. Subsídio público de quase 1 bilhão de reais. É lógico que estamos trabalhando em uma cidade que não é nada competitiva na questão de mobilidade e a solução não está em transportar mais, mas em

transportar menos, portanto, respeitar mais articulação dos territórios. O plano do bairro de Perus, que nasce a partir da geração de recursos do crédito de carbono, por conta de ser a região que abrigou nos últimos 25 anos o lixo que produzimos, e que nos parecia obrigatório, com primeira ação com esse recurso, planejar o território que receberá esse resultado econômico para afastar a possibilidade a qualquer governante de se montar lá o "Perusão". O que seria o "perusão"? Quem sabe um estádio que vai funcionar para alguma intervenção futura e que vá queimar toda capacidade de recursos gerado por aquele aterro que tão mal fez ao desenvolvimento local, mas era tão necessário o desenvolvimento da cidade. portanto a primeira tarefa que utilizou o recurso publico advindo da queima de metano do nosso aterro, foi planejar o bairro que receberá mais recursos dessa queima de metano, garantindo àquela população não o desejo de um governante - imaginando, ainda, o estado absolutista em que o cidadão é apenas um súdito, não se inserindo no campo da decisão. O que se buscou foi um sistema em que a participação levasse ao centro da discussão e da deliberação o morador cidadão. Aquele que em nossos esforços têm estado absolutamente tendentes.

Finalizo pedindo à Comissão de Constituição e Justiça muita atenção para a tramitação desse projeto, muito esforço para retirar deles as nossas incompetências, mas a garantia de que teremos uma deliberação célere desse processo.

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano, na semana passada, apresentou as premissas do Projeto São Paulo 2040 e está claro para este Vereador que, para chegar em 2040 com um projeto de cidade sustentável e justa, temos de passar pelos 96 distritos da Cidade de São Paulo. Portanto, temos um trajeto longo porque estamos iniciando a discussão do primeiro, e teremos, ainda, de fazer em outros 95 para que, aí, tenhamos, de verdade, um processo organizado e que a Cidade se transporte menos por obrigação. Que esse transporte seja resultado de uma decisão do cidadão, não uma obrigação da Cidade. A Cidade vem impondo aos seus cidadãos regras absolutamente injustas, de onde se vive, de onde se trabalha e como se pode ter qualidade de vida.

Então, o esforço que o mandato faz, neste momento, ao apresentar em primeira audiência pública o projeto, é a reflexão da escala. Ou descemos a uma escala de pertencimento do nosso cidadão ou ele jamais se sentirá pertencente de nosso processo de planejamento e a Cidade sempre estará longe do desejo de seu morador.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o nobre Vereador Floriano Pesaro.

O SR. FLORIANO PESARO – Atendendo à solicitação do Presidente Police Neto, e diante da importância e relevância desse projeto e do trabalho que foi produzido pelo Plano de Bairro Distrito de Perus, de forma inovadora, inédita e fundamental para o desenvolvimento da Cidade.

Acredito que fica aqui para nós, Vereadores de São Paulo – especialmente aqueles mais distritais – a provocação do Presidente desta Casa de que deveríamos todos nos preocupar em realizar, promover, estimular o Plano de Bairro nos demais distritos da Cidade. Já temos uma facilidade, neste momento, porque a picada deste caminho já foi aberta pelo desbravador Police Neto. Isso facilita porque podemos seguir a mesma trilha, a mesma estratégia, o mesmo caminho.

Presidente, fica meu compromisso como membro da Comissão de Constituição e Justiça – e já o divido com o Vereador Dalton Silvano, Vice-Presidente – a responsabilidade de colocarmos em pauta, a fim de que seja aprovado. Parece-me que o relator é o Vereador José Américo e falaremos com ele também.

Mais uma vez, Presidente Police, parabéns pela iniciativa, ousadia e resultado muito positivo do trabalho.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – É claro e óbvio que tudo que depender deste Vereador, na Comissão de Justiça, para acelerar, para dar maior rapidez a esse projeto de lei, será feito.

Nobre Presidente José Police Neto, quero congratulá-lo pela ação. Como bem disse V.Exa., outros distritos também já podem pegar esse modelo, essa experiência. Incluo,

aí, Cidade Tiradentes, bairro longínquo e que necessita de uma infraestrutura cada vez maior, uma distância muito longa do Centro da Cidade, mas é sempre uma experiência nova que vamos aprendendo frente à complexa legislação existente em São Paulo.

Tem a palavra o Sr. Cândido Malta.

O SR. CÂNDIDO MALTA – Quero fazer minha as palavras dos Vereadores Police Neto, Floriano Pesaro e Dalton Silvano em apoio ao Plano de Bairro.

Fui diretor técnico do Plano de Bairro de Perus, por contrato com a Prefeitura, e digo que essa iniciativa, realmente, introduz essa nova escala que é aquela que chega junto ao cidadão. Que mostra ao cidadão a que vem um plano, um planejamento urbano, que em uma gigantesca metrópole como essa, sempre acaba chegando em uma certa escala intermediária, não conseguindo chegar ao nível do cidadão. É como se houvesse uma barreira. Como Secretário, vi isso. Senti isso na carne. E, daí, comecei a pensar de que modo poderíamos resolver esse problema.

Em uma cidade pequena isso não acontece, porque o Plano Diretor já chega no nível do bairro justamente porque a cidade é pequena. Em uma gigantesca metrópole tivemos de criar, aos poucos, essa nova escala. Um passo muito importante, também, foi a criação dos planos regionais, aprovados em 2004, graças ao Vereador Nabil Bonduki, que introduziu o conceito de Plano de Bairro no Plano Diretor da Cidade. Aquele vereador colocou no Plano de Bairro de Perus uma prioridade: a de se fazer os planos de bairro específicos, quer dizer, dos bairros que compõem Perus. Isso foi o que desenvolvemos.

Relatarei um fato que me parece importante. No início, um descrédito! Houve um descrédito, por parte da população, quando nos apresentávamos com essa ideia: "Isso é papel pintado. Isso não vai resolver nada. Por que um Plano de Bairro? Para que serve?" E, na medida em que mostrávamos que o Plano de Bairro era o complemento do Plano Diretor que detalhava todas as carências do bairro, as pessoas foram entendendo a finalidade. Então, o Plano de Bairro levanta detalhadamente a população que lá mora e coloca, também, uma visão de futuro. Quer dizer, qual a população que poderá vir a morar em Perus, isso por conta do próprio planejamento urbano. Lá, o planejamento diz que pode haver áreas que poderão ser loteadas, dependendo da dinâmica da Cidade, do mercado imobiliário querer se desenvolver para lá – e tudo indica que isso está acontecendo. Anhanguera, lá do lado, mostra um dinamismo muito grande.

Então, temos de regulamentar isso. Se vão morar tantas pessoas no bairro, vamos prevenir, vamos planejar qual a quantidade de vagas em escolas, creches ou em leitos hospitalares que aquela população vai precisar.

Portanto, no Plano de Bairro dividimos claramente aquilo que a população, que já está morando, precisa e não tem, daquilo que a população que irá morar precisará. Com isso, estamos propondo um instrumento novo que é a reserva de área para equipamentos públicos. Quando se vai fazer um plano viário, tem-se de fazer a Lei de Melhoramentos Públicos: a Câmara aprova a Lei de Melhoramentos Públicos. E essa lei, então, diz: "Aqui passará uma via, um metrô, etc". Ali fica previsto, aos proprietários da área, um certo ônus. Digo isso porque, uma vez aprovada a Lei de Melhoramentos Públicos aquilo que for construído após a data marcada, o proprietário não será ressarcido. Essa é a regra da Lei de Melhoramentos Públicos.

Pois é.

Não temos isso para escola, para creche ou para hospital; temos para o viário. Se nós criamos essa figura nova, que estou denominando, nesse projeto de lei, de zona de reserva de área, estamos garantindo o lugar das escolas e creches. Na falta dessa garantia, o que tem ocorrido – aliás, na minha gestão já era assim -? Há um pedido da Secretaria da Educação, da Secretaria de Saúde, de instalação de um novo equipamento. Pergunta-se, então, aos órgãos da Prefeitura que detêm o cadastro das áreas públicas se existe alguma área disponível e, aí, estuda-se caso a caso. Se há, muito bem; se não há, tem de desapropriar.

Se nos pegamos por aquilo que os loteadores oferecem como área pública, área chamada institucional pela Lei de Loteamentos, e declaramos que ali vai haver uma escola, a

própria população fiscalizará para manter aquilo como uma área para a escola, pois esse é um equipamento que é essencial para ela. Estaríamos articulando a população moradora na defesa do Plano de Bairro.

Tudo isso foi muito discutido nas várias audiências públicas e fizemos questão de instituir um processo democrático de votação formal de todos os que estavam presentes nessas audiências públicas. Talvez tenhamos hoje algumas dessas pessoas presentes. (Falha na gravação)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – (Falha na gravação) algo que parece fundamental também é informar que, pela primeira vez, (falha na gravação) É a primeira vez que um planejamento nessa escola, que um planejamento da Cidade também anuncia todos os valores envolvidos para se fazer frente à demanda que já está colocada e também projetada para o bairro completo, conforme a orientação que já está no Plano Regional.

O SR. CÂNDIDO MALTA – Exatamente. Então, essa ideia do orçamento do bairro é um instrumento importante de cidadania. O cidadão passa a saber o quanto custa cada coisa e quanto em recursos serão necessários públicos para completar o bairro. Essa informação, sem o Plano de Bairro, não é disponível. Então, trata-se de um avanço democrático muito importante.

Voltando à proporção dos votos favoráveis, tivemos uma proporção de 90% a 95%, até 100% de votos a favor das medidas. Porque, obviamente, quem ficará contra a haver as escolas em número necessário? Quem ficará contra pavimentarem-se todas as ruas de que o bairro precisa? Quem ficará contra canalizar-se um córrego? Quem ficará contra a implantação de um hospital? Esses que foram contra não devem ter entendido direito, porque era uma minoria muito inexpressiva, mas que mostra, inclusive, que foi uma votação aberta e cada um votou como quis.

Trata-se de um apoio maciço. Todos aqueles que desacreditavam, não tinham convicção de que esse plano pudesse ser útil, mudaram totalmente de opinião e ficaram maciçamente a favor. Pudemos contar com um apoio maciço de todos os que participaram. Houve variação, claro, e quero até chamar a atenção para o fato de que quanto mais bem equipado o bairro é – porque Perus possui bairros de classe média –, menor é a proporção dos que estavam presentes. Ao contrário: os mais carentes são os que mais maciçamente comparecem a essas audiências e, com sua presença e participação, marcam a vontade de que isso seja aprovado. Registro o caso do Jardim da Conquista, bairro irregular que nasceu de uma ocupação. Os moradores desse bairro estavam presentes e muito atuantes na defesa de seus direitos.

Em relação ao emprego, como mencionou o Vereador Police Neto, ali é possível que haja um centro de logística integrada, projeto do Governo do Estado que depende do Ferroanel. Agora, por uma felicidade muito grande, houve um acordo entre o governo Alckmin e o governo Dilma para que o Ferroanel passe exatamente onde projetamos o Centro de Logística de Perus. É onde está situado, pela lei do Plano Regional, uma área industrial. A área industrial ganha outra potência se, naquele lugar, coloca-se o centro de logística, que, como todos sabem, é o centro de distribuição de mercadorias que pode até implicar no acondicionamento de volumes grandes e volumes, quando há os grandes caminhões ou os grandes vagões na ferrovia, e esses produtos têm de ser acondicionados para uma distribuição interna na Cidade.

Perus está numa localização especial, pois o Rodoanel e o Ferroanel cruzam-se ali. Trata-se de um lugar muito especial. Isso não estava no Plano Regional, o qual nem poderia ter previsto isso na ocasião em que foi feito, em 2004. Estamos propondo uma adequação do Plano Regional visando à geração de um grande centro de empregos, que será muito importante para que a população de Perus não tenha de ir à Lapa, que é para onde eles normalmente vão em busca de seus empregos. Esse é um ponto importante, no qual houve até uma inovação, ou melhor, a utilização de um modo atualizado da outorga onerosa quando nós propomos um anel viário, algo necessário de ser criado, pois o sistema viário interno de Perus é muito mal dimensionado: a avenida principal, a Fiorelli Peccicacco, e as seguintes são muito

estreitas, com 10m, 15 de largura. Então, um anel viário resolveria isso, articulando esse centro de logística com a Rodovia dos Bandeirantes, com a Rodovia Anhanguera e com o Rodoanel. Cria-se, então, uma condição de funcionamento dessa verdadeira cidade, pois a região conta, agora, com 120 mil habitantes, número que poderá dobrar para cerca de 250 mil. Isso, somente no distrito de Perus. Toda essa nova realidade só poderia ser apoiada pela população de Perus, maciçamente.

Finalmente, o centrinho de Perus, por meio de uma operação urbana – que lá é chamada de AIU, Área de Intervenção Urbanística, embora seja muito semelhante à ideia de operação urbana –, será requalificado, criando-se um calçadão para o comércio. Os comerciantes, então, ficaram muito interessados, porque ali – como em qualquer centro comercial – há um problema de acesso dos clientes aos estabelecimentos, aos bancos e até ao Magazine Luiza – estabelecimento cuja instalação só vem revelar um dinamismo da região. Toda essa readequação do centro de Perus está, portanto, prevista no Plano de Bairro, assim como já estava previsto no Plano Regional; ou seja, o Plano Regional já tinha dito que o Plano de Bairro tinha de avançar nessa definição dessa AIU.

Tudo isso é uma forma de concretizar, por vários ângulos, o planejamento da Cidade. Penso que se isso se estender ao conjunto dos 96 distritos, haverá um enorme ganho para toda a população e para o planejamento da Cidade. Temos de fazer com que a população seja a maior defensora do planejamento. Sem essa defesa do planejamento, será muito difícil reverter a tendência caótica que a Cidade ainda apresenta. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Com a palavra, a Sra. Elizabete Salgado, para falar sobre a matéria.

A SRA. ELIZABETE SALGADO – Bom dia. Gostaria de me manifestar como participante de todo esse processo de elaboração do Plano de Perus e reiterar tudo o que já foi dito aqui a favor do Plano e a respeito da importância da escala local do planejamento. Estamos num momento importante, pois, pelo que tudo indica, bairros como Perus devem crescer, e rapidamente, até por condições externas como esse traçado do Ferroanel, por exemplo.

Todo o conceito da unidade ambiental de vizinhança que dividiu o distrito de Perus em 10 bairros, além de chegar mais próximo da população local, que garantiu debates e discussões locais muito próximas da população, ele preserva a qualidade de vida onde ela já existe e garante a conquista de uma qualidade de vida em situações onde ela ainda não existe. Esse conceito permite que todos os habitantes daquela unidade ambiental de moradia tenham acesso, a pé, a todos os equipamentos. Isso é uma qualidade muito importante, principalmente para bairros como Perus, que podem crescer e, de uma hora para outra, perder toda essa qualidade, como já vimos em projetos, aqui, que discutem a questão do tráfego e, até, do transporte aéreo.

Como a escala é local, tivemos um cuidado especial até com, por exemplo, circulação vertical. Perus é um bairro que tem a topografia muito difícil, aliás, a nossa periferia quase toda tem topografia muito difícil, o que provoca um sistema viário curvilíneo e acompanhando as curvas de nível, que provocam tamanhos de quadras muito grandes. Isso fez com que o distrito de Perus tivesse 41 escadões para circulação vertical com o objetivo de vencer aquele tamanho de quadra.

Então essa escala também permite que a gente desça com cuidado a esse tipo de projeto, inclusive, mais detalhado. O percurso do pedestre até os equipamentos, enfim, é uma escala realmente adequada à preservação da qualidade de vida de quem lá mora e de fixação dessa população, que com o desenvolvimento não perca essa qualidade, ou que saia de lá para outras regiões mais periféricas.

Muito obrigada.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Antes de concluir a primeira audiência pública, acho importante relatar que no mês de maio o nosso mandato, a partir da minha organização com um suporte muito importante da Elizabeth Salgado, Guilherme Salgado e tendo por trás todo esse trabalho relatado pelo Professor Cândido, realizamos uma publicação do plano de bairro

no limite do seu bairro, uma experiência sem limite, que tenta contar o que foram esses debates.

Na realidade esses três anos de intensa discussão com a população local, esses anos de intensa aplicação técnica dos profissionais de planejamento urbano, o entrelace deles com os advogados e juristas fizeram um pouco a modulação, para que os nossos sonhos não fujam do contexto material do nosso ordenamento jurídico e, ao apresentar o projeto no final do semestre passado, concluindo três anos exatos do início desse nosso trabalho, o esforço era trazer esses três anos para dentro da Câmara Municipal.

Então quero colocar toda a equipe do meu mandato, assim como sei que o Guilherme, Elizabeth e Cândido estarão à disposição de todos os Vereadores para o diálogo, para buscar uma boa compreensão do esforço que já foi feito, mas também reconhecer o esforço que ainda temos de fazer. O diálogo intenso com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, com a Secretaria dos Negócios Jurídicos e com a Secretaria de Planejamento, portanto, aquela que define as regras de composição orçamentária da Cidade e essa é a nossa vontade. Estaremos absolutamente à disposição e sei que essa disposição também é da população de Perus, que veio aqui nos acompanhar e participará ativamente do debate tão logo a gente vença o primeiro, que é um enfrentamento complexo: a constitucionalidade e legalidade da matéria.

Então passado esse que, muitas vezes, foge a nossa capacidade de compreensão, sei que na discussão do mérito a galeria estará lotada e a população de Perus virá a esta Casa se manifestar sobre o desejo de organização do seu bairro.

Era isso. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Quero deixar minhas congratulações, porque estou nesta Casa há quatro mandatos e partindo da iniciativa de um Vereador, nunca vi, nobre Presidente, Vereador José Police Neto, um projeto de lei de tamanha grandeza, tamanho detalhamento, que envolve todo um distrito como Perus. Nunca vi. Já vi vários e vários projetos de lei – estou falando até para que fique registrado – mas nenhum com esse nível de detalhamento, os problemas que foram levantados e as propostas que foram oferecidas. Até falei para o Presidente: precisamos levar isso para a Cidade Tiradentes, por ser um distrito periférico com uma série de necessidades e demandas.

Então, mais uma vez, parabéns.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Não é projeto de lei de autoria de um Vereador. O Vereador foi o instrumento.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Foi o instrumento e o organizador, entendi, mas se não tiver o Vereador que coordene, organize e que vá às audiências públicas o instrumento legal e legítimo acaba não tendo eficácia, não tendo eficiência.

Feitas essas considerações, declaro encerrada a 1ª audiência pública ao PL 331/2011, do Vereador José Police Neto, com louvor.

Passamos ao PL 414/2011, do Poder Executivo, que dispõe sobre estudo de impacto de vizinhança e respectivo relatório, 2ª audiência pública.

Tem a palavra o Sr. Cândido Malta.

O SR. CÂNDIDO MALTA – A regulamentação dos estudos de impacto, o relatório de impacto de vizinhança é algo muito importante, para que a gente consiga dar conta não apenas dos impactos ambientais, mas também dos impactos sociais e podemos acrescentar ainda os impactos econômicos. Ele é um complemento dos estudos de impacto ambiental propriamente ditos e, nesse sentido de complemento, ele tem essa importância estratégica de conseguir traduzir para uma comunidade menor aquilo que numa escala maior está sendo pensado.

São empreendimentos considerados de impacto aqueles com uma certa dimensão, como também devem ser considerados de impacto um conjunto de pequenos empreendimentos que acabam, na soma, produzindo um impacto significativo. Essa idéia de conjunto de pequenos empreendimentos, ainda não estou familiarizado com o projeto de modo que possa saber se isso já está contemplado. Se está, muito bem. Se não está, peço que isso

fosse acrescentado, para que pudéssemos dar conta de uma tendência do mercado imobiliário, que é a aglomeração no mesmo lugar, por exemplo, de um comércio especializado. Então temos em vários lugares, como a rua das noivas perto da Luz, ou então lojas de lustres e equipamentos de iluminação num trecho da Consolação e vários outros como a Rua Santa Efigênia e 25 de Março, para citar as maiores.

Então esse tipo de aglomeração comercial, que interessa ao comerciante, porque os competidores em volta atraem a clientela e interessa também para quem é comprador que haja uma competição entre esses comércios, e se isso tem uma tendência de ocorrência deve um estudo de impacto de vizinhança considerar como uma questão também a ser resolvida.

Essa é a contribuição que queria dar a este debate. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra a Sra. Heloísa Rebouças, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

A SRA. HELOÍSA REBOUÇAS - Bom dia a todos. Agradeço as palavras do Prof. Cândido Malta. O projeto é de iniciativa do Executivo em cumprimento a uma previsão do Plano Diretor Estratégico, Lei 13.430, que já previa a necessidade de estipular em uma lei de caráter complementar sobre quais seriam os empreendimentos que deveriam estar sujeitos ao EIV, Estudo de Impacto de Vizinhança.

O projeto partiu de um grupo de trabalho com grande contribuição da Secretaria do Verde com interação com a Secretaria dos Negócios Jurídicos e do próprio Desenvolvimento Urbano no sentido de regulamentar exatamente o que o Plano Diretor já previa.

O Plano Diretor estabeleceu essa linha de corte nos empreendimentos não residenciais de nível três, os ENR 3. Então, são aqueles empreendimentos que já por força de um artigo da disciplina de ocupação do solo já são sujeitos a uma tramitação especial, que é do artigo 158 que passa por instrução prévia na CAIEPS, e pode ter exigências adicionais instituídas pela CTLU.

São esses empreendimentos que foram considerados passíveis de exigência de um estudo de impacto de vizinhança e por equiparação, embora sejam empreendimentos residenciais, foram incluídos aqueles que se aproximam das linhas de cortes dos pólos geradores de tráfego. Portanto, conforme o número de unidades e de vagas de estacionamento demandadas, eles também ficarão sujeitos, apesar de serem residenciais, mas por equiparação, apresentação desse Estudo de Impacto de Vizinhança.

A sugestão que o senhor deu também foi considerada que é o critério de cumulatividade de atividades e que isso, eu acho, pode ainda ser aprimorado.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Não havendo mais nenhum orador inscrito, declaro encerrada a segunda audiência pública do PL 414/11, do Poder Executivo.

O próximo item é o PLO 003/09, do Vereador Eliseu Gabriel. O Vereador não está presente e, em conformidade com o alto grau de complexidade da matéria, esta presidência adia o PLO de ofício para que inclusive quando a secretaria marcar a audiência pública, convoque o representante da Secretaria da Educação e que o próprio Vereador esteja presente, pois o objetivo do PL é aplicar anualmente um mínimo de 36% da receita resultante de impostos na área da Educação. A matéria é meritória, mas é complexa e temos de fazer uma ampla audiência pública.

Portanto, fica adiada a audiência pública com as devidas considerações: o Vereador esteja presente para defender a matéria; e que esteja presente o próprio Secretário da Educação ou um representante. É uma mudança de Lei Orgânica do Município e esta presidência não se sente confortável que as pessoas não se manifestem em relação a esta importante matéria.

PL 342/08, do Vereador Aurélio Nomura, do PV, que altera a Lei 10.923, de 30 de dezembro 1990 que dispõe sobre incentivo fiscal para a realização de projetos culturais no âmbito do Município de São Paulo. Primeira audiência pública.

Há no plenário alguém que deseje fazer uso da palavra? Não observando e nem constatando nenhum orador que deseje falar sobre a matéria, declaro encerrada a primeira

audiência pública do PL 342/08.

Próximo item, PL 425/11, do Poder Executivo que dá nova redação ao *caput* do artigo 8º, da Lei 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º. Primeira audiência pública.

Há algum representante do Executivo que deseja fazer uso da palavra? Pois não. Só fale o nome e o órgão para que fique consignado nas atas e anais desta Casa.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Bom dia, Vereador. Meu nome é Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho, chefe de gabinete da São Paulo Urbanismo e Procurador do Município.

Este projeto de lei é bem simples, ele só aumenta o número de Cepacs que existe na Operação Urbana Faria Lima. Só para fazer um histórico da Operação Urbana Faria Lima, ela foi instituída em 1995 prevendo, naquele momento, um estoque de metros quadrados adicionais que poderiam ser construídos naquela região como decorrência das obras previstas na lei.

Foram feitos 2 milhões e 200 mil metros quadrados de estoque. Em 2004 foram instituídos os Cepacs. Até 2004 para você comprar esse metro quadrado é como outorga que a pessoa pagava e depositava esse dinheiro e poderia construir a mais e descontava desse estoque. Em 2004 a forma de pagar em dinheiro foi extinta e só pode ser pago em Cepac. Na época ainda tinha a previsão de estoque de um milhão e 300 mil metros quadrados e foram previstos 650 mil Cepacs.

Esses 650 mil Cepacs já foram vendidos quase na totalidade, restando apenas 12 mil a serem vendidos, só que o estoque consumido foi menor do que estava se estimando, então, de certa forma tinha-se um Cepac para cada dois metros quadrados, mas na prática utilizou-se muito menos metro quadrado para cada Cepac porque os fatores de conversão conforme o setor - a Operação é dividida em quatro setores, Faria Lima, Pinheiros, Olimpíadas e Hédio Pelegrino -, você consumiu principalmente nessas regiões e o uso comercial.

Então, o comercial você precisava mais Cepac para comprar o metro quadrado. Então, hoje, está acabando os Cepacs e ainda tem estoque disponível previsto inicialmente na Operação em 1995.

Para viabilizar a construção e, principalmente, a utilização residencial na região porque até agora o estoque zerou do não residencial, para se possibilitar que se construa residência que é fundamental para o conceito de cidade compacta, está se pedindo autorização para emitir mais Cepacs, ao invés de 650 mil até 1 milhão, 150 mil que seria mais do que suficiente para zerar o estoque.

Reiterando, não se mexe no estoque de metro quadrado, não se mexe no estoque da distribuição entre residencial e não residencial, apenas o aumento do número de Cepacs para poder zerar o estoque previsto desde 1995 na Lei da Operação Urbana Faria Lima.

São esses os esclarecimentos. Estou à disposição para mais esclarecimentos que se façam necessários.

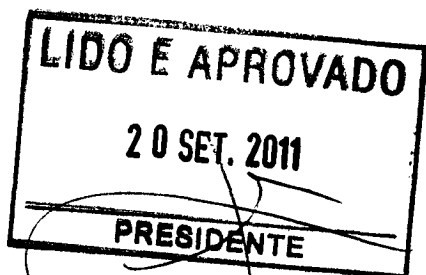
O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Não havendo mais nenhum orador inscrito para falar sobre a matéria declaro encerrada a primeira audiência pública do PL 425/11, do Poder Executivo.

Passemos ao último item da pauta, PLO 006/10, do Vereador Kamia, acrescenta o artigo 88 à Lei Orgânica do Município de São Paulo. Primeira audiência pública.

Alguém deseja fazer uso da palavra? Não havendo ninguém inscrito, declaro encerrada a primeira audiência pública do PLO 006/10.

Não havendo mais nenhum projeto de lei na pauta, não havendo ninguém que queira fazer uso da palavra e nem mais outra consideração sobre os assuntos dessa audiência pública, agradeço a presença de todos e declaro encerrada a audiência pública do dia 21 de setembro de 2011.

Boa tarde a todos.



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

1168
Folha nº 100 de pros.

nº 01-425/2011

Delegado Raimundo [signature]
RE 10.000

Requerimento nº

07 - RPS
07-00038/2011

Requeiro, com fundamento no parágrafo único do art. 66 do Regimento Interno, seja reduzido à metade o interstício mínimo entre a realização das audiências públicas necessárias aos Projetos de Lei a seguir relacionados:

1	PL 425/2011 Just	Executivo
2	PL 311/2011 dia 30/11	José Police Neto
3	PL 361/2011 SGA	Milton Leite
4	PL 342/2008	Aurélio Nomura
5	PLO 06/2011	Ushitaro kamia

Sala das Sessões em,

[signature]
Roberto Tripoli
Vereador

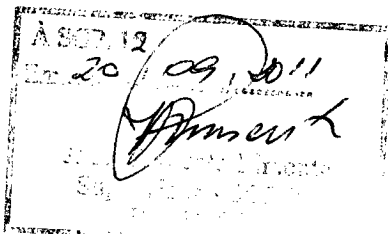
[signature]

Requer redução do interstício mínimo entre a realização das audiências públicas necessárias aos projetos que especifica.

N.º	VEREADORES
1	ABOU ANNI
2	ADILSON AMADEU
3	ADOLFO QUINTAS
4	AGNALDO TIMÓTEO
5	ALFREDINHO
6	ANÍBAL DE FREITAS
7	ANTONIO CARLOS RODRIGUES
8	ARSELINO TATTO
9	ATÍLIO FRANCISCO
10	ATTILA RUSSOMANNO
11	AURÉLIO MIGUEL
12	AURÉLIO NOMURA
13	CARLOS APOLINÁRIO
14	CARLOS NEDER
15	CELSO JATENE
16	CHICO MACENA
17	CLAUDINHO DE SOUZA
18	CLAUDIO FONSECA
19	CLAUDIO PRADO
20	DALTON SILVANO
21	DAVID SOARES
22	DOMINGOS DISSEI
23	DONATO
24	EDIR SALES
25	ELISEU GABRIEL
26	FLORIANO PESARO
27	FRANCISCO CHAGAS
28	GILSON BARRETO

N.º	VEREADORES
29	GOULART
30	ITALO CARDOSO
31	JAMIL MURAD
32	JOSÉ AMÉRICO
33	JOSÉ FERREIRA (ZELÃO)
34	JOSÉ POLICE NETO
35	JOSÉ ROLIM
36	JULIANA CARDOSO
37	JUSCELINO GADELHA
38	MARCO AURÉLIO CUNHA
39	MARTA COSTA
40	MILTON FERREIRA
41	MILTON LEITE
42	NATALINI
43	NETINHO DE PAULA
44	NOEMI NONATO
45	PAULO FRANGE
46	QUITO FORMIGA
47	RICARDO TEIXEIRA
48	ROBERTO TRIPOLI
49	SANDRA TADEU
50	SENIVAL MOURA
51	SOUZA SANTOS
52	TIÃO FARIAS
53	TONINHO PAIVA
54	USHITARO KAMIA
55	WADIIH MUTRAN

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob nº
117 a 119 e folha de informação
sob nº 26, 10, 12011
Machado da Silva T. Xavier
Ass: Técnico Administrativo





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 117 do anexo —
do proc. nº 01-0425 de 2011
MATHIAS S. T. XAVIER
Técnico Administrativo
RF 11.233

36 - OF-SGP12
36- 00490/2011

São Paulo, 03 de outubro de 2011.

Senhor Prefeito,

CÓPIA

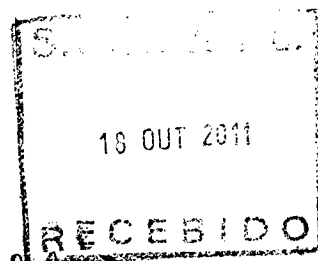
Em atenção ao requerido pelo Vereador **Aurélio Miguel** e aprovado na Douta Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, e nos termos do art. 68 do Regimento Interno, solicito que nos envie subsídios ao Projeto de Lei nº 425/2011, de sua autoria, que "Dá nova redação ao *caput* do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.", para que a Comissão possa emitir parecer a respeito.

Valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência os meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

JOSÉ POLICE NETO
Presidente

Anexo: Fotocópia do pedido da Comissão solicitante e do requerimento do Vereador Aurélio Miguel

A Sua Excelência o Senhor
Doutor Gilberto Kassab
Digníssimo Prefeito da Cidade de São Paulo.



Ana Lúcia Torres Ferreira
RF: 585.083.1.01
SGM/ATL



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 118	do anexo —
do proc. nº 01-0425 de 2011	
MATHIAS S. T. XAVIER	
Técnico Administrativo	
RF 11.233	

EXMO. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Sr. Presidente,

Encontra-se em trâmite nesta Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, o projeto de lei nº 425/11, de autoria do Executivo, que visa alterar a redação do "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como acrescentar § 2º, renumerando o parágrafo único como § 1º.

A fim de obter subsídios para apreciação do projeto por esta Comissão, foi aprovado na reunião de 28 de setembro de 2011, requerimento de autoria do Vereador Aurélio Miguel, razão pela qual requeiro seja encaminhado pedido de informações ao Poder Executivo para saber, com relação ao PL 425/11:

I – qual o saldo remanescente atualizado de área adicional de construção e a respectiva disponibilidade de CEPACs, posterior a 31 de julho do corrente?

II – qual o estoque consumido, em análise e propostas pendentes, de áreas e CEPACs, posterior a 31 de julho do corrente?

III – qual o montante geral arrecadado até a presente data (posterior a 31 de julho) por força da Lei nº 13.769/2004 e qual a aplicação efetuada, descrevendo todas as aplicações, respectivos custos e saldo remanescente?

Esclareço que tais informações são necessárias ao seguro pronunciamento desta Comissão no projeto de lei nº 425/11, e saliento a importância de se enviar, junto ao ofício de praxe, cópia da folha deste pedido e do requerimento do Vereador Aurélio Miguel.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em

ARSELINO TATTO

Vice-Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa

DEFIRO

17/10/11

Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
GABINETE VEREADOR AURÉLIO MIGUEL

Folha nº 113 do anexo —
do proc. nº 01-0425 de 2011
MATHIAS S. T. XAVIER
Técnico Administrativo
RF 11.233

Reg. 52/11

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA COMISSÃO DE
CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA.**

Projeto de Lei de autoria do Executivo
N. 425/2011

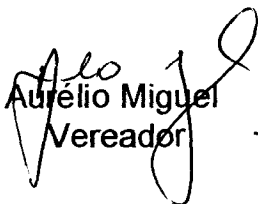
Requeiro, nos termos e forma regimental, a esta D. Comissão,
que seja oficiada ao Sr. Prefeito de São Paulo para que informe o que
segue:

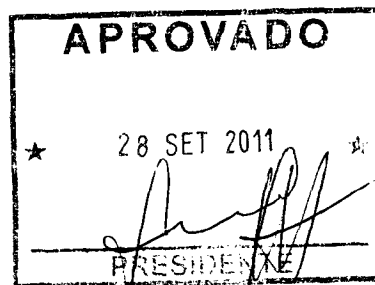
a-) Qual o saldo remanescente atualizado de área adicional de
construção e a respectiva disponibilidade de CEPACs, posterior a 31 de
julho do corrente?

b-) Qual o estoque consumido, em análise e propostas
pendentes de áreas e CEPACs posterior a 31 de julho do corrente?

c-) Qual o montante geral arrecadado até a presente data,
(posterior a 31 de julho) por força da Lei 13.769/2004, e qual a aplicação
efetuada, descrevendo todas as aplicações, respectivos custos e saldo
remanescente?

São Paulo, 28 de setembro de 2011.


Aurélio Miguel
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Segue juntado nesta data o ~~original~~ rubricado sob

folha n. 120 a 130 de

27/10/11

in
Rodo Ricardo Takahashi

Reg. 11123



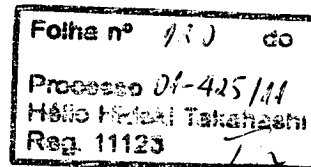
Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 26 de outubro de 2011.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. I. L. nº 380/11-C

Ref.: OF-SGP12 nº 00490/2011



Senhor Presidente

15 - DOCREC
15- 02078/2011

Reportando-me ao ofício acima referenciado, relativo às indagações formuladas pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa sobre o Projeto de Lei nº 425/11, de autoria deste Executivo, que objetiva introduzir alterações no artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 – Operação Urbana Consorciada Faria Lima, transmito a essa Presidência, por cópia, as informações e demais elementos fornecidos pela empresa SP-Urbanismo.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.


NELSON HERVEY COSTA
Secretário do Governo Municipal

Ao

Excelentíssimo Senhor

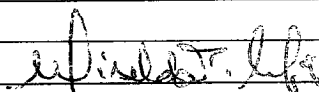
JOSÉ POLICE NETO

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

PAPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº **108** DO
PROCESSO Nº **2011-0.241.249-6**

26/10/11

DATA


ASSINATURA
M.ª GIBELDA F. CARVALHO
Secretária

CÓPIA

SGM/ATL

SRª ASSESSORA ESPECIAL CHEFE

Segue abaixo as informações solicitadas às fls. 104 e 105:

1) Qual o saldo remanescente atualizado de área adicional de construção e a respectiva disponibilidade de CEPACs ?

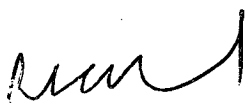
Encaminhamos em anexo quadro resumo com o saldo remanescente de área adicional de construção por setor e a respectiva disponibilidade de CEPACs, em suma, restam 435.843,26 metros quadrados de estoque, 124.895 CEPACs em circulação e 12.441 CEPACs a serem negociados.

2) Qual o estoque consumido, em análise e propostas pendentes, de áreas e CEPACs ?

Encaminhamos em anexo a relação de estoque consumido, em análise e propostas pendentes.

3) Qual o montante geral arrecadado até a presente data (posterior a 31 de julho) por força da Lei nº 13.769/2004 e qual a aplicação efetuada, descrevendo todas as aplicações, respectivos custos e saldo remanescente ?

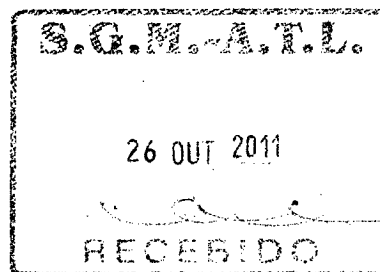
Encaminhamos em anexo na contracapa deste o resumo financeiro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como a relação dos pagamentos efetuados após 31 de julho de 2011.



ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO

Chefe de Gabinete

PRE/CHG/ACCAF/LF



422 31-425/44

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
ESTOQUE CONSUMIDO - 30/09/2011

CÓPIA

Setor	Data	Nº Certidão	Empresa	Processo Prefeitura	Processo EMURB	Área Adicional - Residencial (m²)	Área Adicional - Não Residencial (m²)	Área Adicional - Total (m²)	CEPAC - Área Adicional	CEPAC - Modificação de Uso	CEPAC Total
FARIA LIMA	10/8/2004		Atalanta Participações e Propriedades Ltda.	2004-0.096.854-8		-	2.033,00	2.033,00	-	-	-
	21/8/2007	Certidão FL-008/2007	Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Ltda	2005-0.324.078-4	015/2007	4.500,00	-	4.500,00	3.462	-	3.462
	9/8/2007	Certidão FL-009/2007	Irapuera Incorporação SPE Ltda	2006-0.210.854-0	006/2007	4.086,30	-	4.086,30	3.715	-	3.715
	21/8/2007	Certidão FL-011/2007	HEPB SPE Empreendimento Imobiliário Ltda	2008-0.274.892-1	017/2007	-	-	-	-	1.461	1.461
	24/9/2007	Certidão FL-012/2007	Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Ltda/ Quality Building Empreendimentos e Participações Ltda/ Tecrum a Corporate	2006-0.049.011-4	014/2006	4.940,97	-	4.940,97	3.801	-	3.801
	1/11/2007	Certidão FL-013/2007	HEPB SPE Empreendimento Imobiliário Ltda	2006-0.274.892-1	017/2007	-	4.564,31	4.564,31	3.804	-	3.804
	15/2/2008	Certidão FL-001/2008 - Vinculação	FLPP - Serviços de Cobrança e de Informações Cadastrais Ltda	2007-0.397.221-5			27.531,55	27.531,55	45.886	-	45.886
	3/4/2008	Certidão FL-003/2008	Panamby Administração e Participações Ltda	2008-0.013.203-0	013/2008	-	52,38	52,38	88	-	88
	11/4/2008	Certidão FL-005/2008 - Vinculação e Apostila	GAFISA S/A	2008-0.077.732-4		14.760,00	-	14.760,00	10.597	935	11.532
	15/4/2008	Certidão FL-007/2008 - Vinculação	Edifício Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda	2008-0.078.461-4		-	8.432,13	8.432,13	9.838	-	9.838
	10/9/2008	Certidão FL-015/2008 - Vinculação	Edifício Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda	2008-0.179.067-7		-	1.758,05	1.758,05	2.049	-	2.049
	23/11/2009	Certidão FL-002/2009 - Vinculação	Edifício Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda	2008-0.179.067-7		-	-	-	-	118	118
	18/2/2009	Certidão FL-005/2009 - Vinculação	Davilar Projetos e Empreendimentos Ltda	2008-0.369.479-9		-	6.611,310	6.611,31	13.223	-	13.223
	18/2/2009	Certidão FL-004/2009 - Vinculação	FLPP - Serviços de Cobrança e de Informações Cadastrais Ltda	2007-0.397.221-5		-	525,200	525,20	-	-	-
	12/3/2009	Certidão FL-009/2008 - Vinculação	JK 16 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, e ATINS	2008-0.078.866-0		-	8.639,220	8.639,22	14.975	1.920	16.895
	10/12/2009	Certidão FL-021/2009 Vinculação	Davilar Projetos e Empreendimentos Ltda	2008-0.369.479-9		-	381,300	381,30	763	-	763
	31/3/2010	Certidão FL-010/2010 Vinculação	Davilar Projetos e Empreendimentos Ltda	2008-0.369.479-9		-	945,450	945,45	829	-	829
	21/5/2010	Certidão FL-014/2010 Vinculação	FLPP - Serviços de Cobrança e de Informações Cadastrais Ltda	2007-0.397.221-5 28/12/2007		-	5.053,200	5.053,20	2.737	-	2.737
	2/6/2010	Certidão FL-015/2010 Vinculação	TS-4 FLT Desenvolvimento Imobiliário Ltda	2010-0.140.132-4		-	7.189,158	7.189,16	5.103	-	5.103
	17/11/2010	Certidão FL-025/2010 - Vinculação	Horizon 38 Participações Ltda	2010-0.241.078-5 31/08/2010		9.000,000	-	9.000,00	8.182	-	8.182
	18/11/2010	Certidão FL-027/2010 - Vinculação	GAFISA S/A	2008-0.077.732-4 12/03/08	008/2009 01/06/09	-	-	-	-	235	235
	23/11/2010	Certidão FL-028/2010	JHS-F INCORPORAÇÕES S/A	2010-0.220.214-7 11/08/2010	019/10 22/11/2010	-	-	-	-	453	453
	14/12/2010	Certidão FL-030/2010 Vinculação	Construtora Kaufmann S/A	2010-0.266.228-8 27/09/2010		1.735,470	-	1.735,47	1.335	45	1.380
	25/4/2011	Certidão FL-008/2011	Roberto Elias Cury	2010-0.142.055-8 20/05/2010	25/5/2010	8.997,900	-	6.997,90	5.383	-	5.383
	5/5/2011	Certidão FL-009/2011	Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Imobiliário Ltda	2009-0.286.284-3 30/09/09	004/10 18/03/10	3.848,890	-	3.848,89	2.961	-	2.961
	18/8/2011	Certidão FL-015/2011	Yuny Apolo Empreendimentos Ltda.	2008-0.245.317-0 24/08/2009		4.807,080	-	4.807,080	6.009	1.470	7.479
	TOTAL					54.676,61	73.714,26	128.390,87	144.740	6.637	151.377
OLÍMPIA	26/10/2006	Certidão FL-005/2006	F.Reis Administração de Imóveis Ltda	2005-0.256.976-6	015/2006	2.079,10	-	2.079,10	2.311	-	2.311
	16/8/2007	Certidão FL-010/07	Braidecar Empreendimentos Ltda	2006-0.079.215-0	027/2006		13.425,00	13.425,00	11.127	-	11.127
	13/11/2007	Certidão FL-014/2007	Braidecar Empreendimentos Ltda	2006-0.079.215-0	027/2006		-	-	3.790	-	3.790
	18/3/2008	Certidão FL-002/2008	Nações Unidas Empreendimento Imobiliário Ltda	2004-0.158.467-0		-	17.389,20	17.389,20	19.322	773	20.095
	4/4/2008	Certidão FL-004/2008	Fleury S/A	2006-0.305.188-8	055/2007		1.977,54	1.977,54	2.198	230	2.428
	15/4/2008	Certidão FL-006/2008	W Torre São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda	2007-0.384.894-8		-	48.214,75	48.214,75	53.572	-	53.572
	25/6/2008	Certidão FL-009/2008	F.Reis Administração de Imóveis Ltda	2007-0.391.357-0	021/2008		2.000,00	2.000,00	1.667	500	2.167
	5/9/2008	Certidão FL-012/2008 - Vinculação	Bni Ônix Desenvolvimento Imobiliário	2008-0.118.470-0			5.636,64	5.636,64	3.754		3.754
	5/9/2008	Certidão FL-013/2008 - Vinculação	Bni Esmeralda Desenvolvimento Imobiliário	2008-0.174.584-1			2.920,00	2.920,00	3.245		3.245
	5/9/2008	Certidão FL-014/2008 - Vinculação	Bni Safra Empreendimentos Imobiliários	2008-0.118.467-0			4.000,00	4.000,00	3.334		3.334
	8/1/2009	Certidão FL-001/2009 - Vinculação	BNI Ônix Desenvolvimento Imobiliário	2008-0.118.470-0			-	-	3	-	3
	30/9/2009	Certidão FL-019/2009	MPH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	2008-0.247.707-7	013/2009 15/09/2009	-	-	-	-	147	147
	26/2/2010	Certidão FL-004/2010 - Vinculação	João Salles Ferreira Alves, Diálogo Engenharia e Construção Ltda, Concivil Construtora e	2009-0.354.978-8 07/12/09		2.910,000	-	2.910,00	1.455	-	1.455
	3/3/2010	Certidão FL-005/2010	GREEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	2008-0.320.243-8 24/10/08	001/10 03/02/2010	3.000,000	-	3.000,00	1.500	-	1.500
	27/10/2010	Certidão FL-023/2010 - Vinculação	BNI Ônix Desenvolvimento Imobiliário	2008-0.118.470-0			-	-	355		355
	14/12/2010	Certidão FL-029/2010	Luba 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2010-0.174.977-0 23/06/2010	015/2010 24/09/2010	4.468,110	-	4.468,11	2.235	-	2.235
	20/12/2010	Certidão FL-031/2010 Vinculação	Werner's Participações Ltda.	2010-0.266.517-1 27/09/2010		3.275,370	-	3.275,37	1.638	-	1.638
	16/6/2011	Certidão FL-011/2011	Tríplice A. Empreendimentos Imobiliários Ltda	2011-0.117.818-0 29/04/2011		14.381,835	-	14.381,84	7.191	2097	9.588
	TOTAL					30.115,42	95.563,13	125.678,55	118.697	4.047	122.744

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
ESTOQUE CONSUMIDO - 30/09/2011

CÓPIA

Forma nº 124
Processo 01-425/11
Resolução 124/11
Rég. 11123

Setor	Data	Nº Certidão	Empresa	Processo Prefeitura	Processo EMURB	Área Adicional - Residencial (m²)	Área Adicional - Não Residencial (m²)	Área Adicional - Total (m²)	CEPAC - Área Adicional	CEPAC - Modificação de Uso	CEPAC Total
H E L I O P E L L E G R I N O	16/2/2006	Certidão FL-001/2006	BL Empreendimentos SPE Ltda	2003-0.324.466-7		4.800,00	-	4.800,00	1.920	-	1.920
	10/3/2006	Certidão FL-002/2006	Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos e Participações	2005-0.021.493-6	005/2005	7.125,00	-	7.125,00	2.850	-	2.850
	29/6/2006	Certidão FL-003/2006	Conceito Construtora e Participações Ltda	2005-0.320.407-9		-	780,87	780,87	975	173	1.148
	29/11/2006	Certidão FL-006/2006	Cipepa Engenharia S/A	2005-0.020.911-8	017/2006	4.212,33	-	4.212,33	1.685	-	1.685
	21/11/2007	Certidão FL-015/2007	Rovic Vila Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE	2006-0.329.361-2	041/2007	3.372,73	-	3.372,73	1.350	-	1.350
	7/12/2007	Certidão FL-016/2007	Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda	2007-0.235.144-8	053/2007	4.915,40	-	4.915,40	3.277	1.095	4.372
	10/6/2008	Certidão FL-008/2008	Kalapalo Empreendimentos Imobiliários Ltda e Gliese	2007-0.139.265-3	022/2008	-	-	-	-	4.554	4.554
	3/9/2008	Certidão FL-010/2008	Leopoldo Green Empreendimentos e Participações Ltda	2008-0.212.890-0		-	27.230,82	27.230,82	23.601	-	23.601
	5/9/2008	Certidão FL-011/2008	Schedar Incorporadora Ltda e Caph Incorporadora Ltda	2007-0.179.306-2	054/2007	15.501,12	-	15.501,12	5.737	-	5.737
	29/9/2008	Certidão FL-016/2008	Garisa S/A	2008-0.141.637-6		4.515,03	-	4.515,03	3.011	1.051	4.062
	12/11/2009	Certidão FL-017/2008	Fadjo Haider Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda	2004-0.299.325-8	004/2006	4.886,60	-	4.886,60	1.955	-	1.955
	16/11/2008	Certidão FL-018/2008	Yuny Gts Atílio Innocenti Empreendimentos e Participações	2008-0.211.055-6		-	-	-	-	-	-
	2/12/2008	Certidão FL-019/2008	Labrador Investimentos Imobiliários Ltda	2008-0.082.363-6	039/2008	-	-	-	-	2.953	2.953
	12/12/2008	Certidão FL-020/2008	JHS-F Incorporações S/A	2007-0.396.554-5	040/2008	13.857,90	-	13.857,90	6.971	3.080	12.051
	12/2/2009	Certidão FL-003/2009	Regina Helena Chede Mariani e outros (Helbor)	2008-0.241.868-3	002/2009	3.240,00	-	3.240,00	2.160	720	2.880
	23/3/2009	Certidão FL-007/2009	BES Empreendimentos e Participações Ltda	2007-0.178.532-8		-	781,91	781,91	782	-	782
	23/3/2009	Certidão FL-008/2009	DESTINY INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA	2005-0.022.151-7		1.185,00	-	1.185,00	790	-	790
	16/4/2009	Certidão FL-011/2009 - Vinculação	RPB Empreendimentos e Participações S/A	2009-0.100.238-7		5.885,12	-	5.885,12	2.347	-	2.347
	22/5/2009	Certidão FL-012/2009 - Vinculação. Cancelou	Yuny Gts Atílio Innocenti Empreendimentos e Participações	2008-0.211.055-6		-	9.290,58	9.290,58	8.672	-	8.672
	14/7/2009	Certidão FL-014/2009	FVM Desenvolvimento Imobiliário Ltda	14.951-4 24/01/2005		2.400,00	-	2.400,00	960	70	1.030
	19/8/2009	Certidão FL-015/2009	SEMAITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	2008-0.198.582-2 01/07/2008	010/09 05/06/09	8.024,60	-	8.024,60	2.996	-	2.996
	19/8/2009	Certidão FL-016/2009	VIP Incorporações Imobiliárias Ltda/Fundo de Invest. Imob. Premier Realty	2005-0.257.352-6 16/10/2005	033/2008 1/9/2008	-	14.658,78	14.658,78	9.773	3.260	13.033
	8/9/2009	Certidão FL-017/2009	LABRADOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	2008-0.082.363-6	039/2008	13.287,05	-	13.287,05	8.266	-	8.266
	28/10/2009	Certidão FL-020/2009	Vitacon Empreendimentos Ltda	2009-0.075.611-9	016/09 21/10/09	-	-	-	-	254	254
	3/3/2010	Certidão FL-006/2010 - Vinculação	Beme Empreendimentos Imobiliários Ltda	2009-0.370.036-7 21/12/09		3.879,00	-	3.879,00	1.552	-	1.552
	11/3/2010	Certidão FL-007/2010 - Vinculação	F.Reis Administração de Imóveis Ltda	2009-0.327.976-9	018/09 19/11/09	-	4.183,08	4.183,08	4.184	-	4.184
	24/3/2010	Certidão FL-008/2010	KALAPALO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GLIESE INCORPORADORA LTDA	2007-0.139.265-3	022/2006	20.584,62	-	20.584,62	13.530	-	13.530
	24/3/2010	Certidão FL-009/2010	SP Lapin Empreendimentos Imobiliários Ltda	2009-0.208.614-2 17/07/09	021/09 02/12/09	3.824,34	-	3.824,34	1.530	-	1.530
	4/5/2010	Certidão FL-011/2010	Vitacon Empreendimentos Ltda	2009-0.075.611-9	016/09 21/10/09	4.662,00	2.835,00	7.497,00	3.755	-	3.755
	4/5/2010	Certidão FL-012/2010	Extó Humaitá Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	2009-0.226.460-6 05/08/09	003/10 18/03/10	8.548,005	-	8.548,01	3.192	-	3.192
	22/7/2010	Certidão FL-018/2010 - Vinculação	YUNY GTIS ATÍLIO INNOCENTI EMPREENDIMENTOS LTDA	2010-0.088.023-2 01/04/2010		-	1.716,78	1.716,78	668	-	668
	31/8/2010	Certidão FL-019/2010 - Vinculação	Luymak Inc. e Part. Emp. De Prop. Específicos Ltda	2010-0.191.930-7 13/07/2010		-	4.277,61	4.277,61	4.278	-	4.278
	10/9/2010	Certidão FL-020/2010	Aveiro Incorporações S/A	2007-0.396.563-4 26/12/2007	012/2010 24/06/10	5.177,16	-	5.177,16	2.071	-	2.071
	3/11/2010	Certidão FL-024/2010 - Vinculação	Apoena SPE Empreendimentos Imobiliários S/A	2010-0.276.720-9 08/10/2010		3.000,00	-	3.000,00	1.200	54	1.254
	17/11/2010	Certidão FL-026/2010 - Vinculação	TS 8 Participações Ltda	2010-0.249.541-1 09/09/2010		10.225,77	-	10.225,77	6.363	2.273	8.636
	6/1/2011	Certidão FL-002/2011	Sardenha Incorporações SPE Ltda	2009-0.371.898-7 22/12/2009	016/10 06/10/2010	5.996,22	-	5.996,22	2.399	-	2.399
	22/1/2011	Certidão FL-003/2011	SAB VM Empreendimentos SPE Ltda	2008-0.373.940-7 17/12/2008	018/10 06/10/2010	5.136,32	-	5.136,32	3.425	1.150	4.575
	24/3/2011	Certidão FL-007/2011	Max Casa XV Empreendimentos Imobiliários Ltda	2009-0.214.443-6		1.706,31	26,47	1.732,78	710	-	710
	27/6/2011	Certidão FL-014/2011	Yuny Projeto Imobiliário IV Ltda	2010-0.304.687-4 08/11/2010		4.362,18	-	4.362,18	1.745	194	1.939
	22/8/2011	Certidão FL-017/2011	Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda	2010-0.272.090-3 16/05/2011	006/2011 - 24/05/2011	4.746,600	-	4.746,600	1.899	-	1.899
	TOTAL	-	-	-	-	179.036,40	65.781,90	244.818,30	144.781	20.881	165.662

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
ESTOQUE CONSUMIDO - 30/09/2011

CÓPIA

Setor	Data	Nº Certidão	Empresa	Processo Prefeitura	Processo EMURB	Área Adicional - Residencial (m²)	Área Adicional - Não Residencial (m²)	Área Adicional - Total (m²)	CEPAC - Área Adicional	CEPAC - Modificação de Uso	CEPAC Total
P I N H E I R D S	10/3/2006	Certidão FL-002/2006	Even Construtora e Incorporadora Ltda	2005-0.020.668-2	011/2005	22.769,70	-	22.769,70	2.043	-	8.133
			Pinheiros Desenvolvimento Imobiliário Ltda						6.090	-	-
	20/6/2007	Certidão FL-007/2007	Bodum Comércio e Participação Ltda	2006-0.142.101-5	016/2008	-	-	-	-	601	601
	17/12/2007	Certidão FL-017/2007	W Torre CJ Empreendimentos Imobiliários Ltda	2007-0.186.164-5		-	14.386,38	14.386,38	8.463	-	8.463
	27/2/2009	Certidão FL-006/2009	Jorge Thomaz Weil e Pedro Sylvio Weil (Josilane Slaviero & Filhos)	2008-0.090.243-0		-	1.863,330	1.863,330	1.036	-	1.036
	16/3/2009	Certidão FL-010/2009	Palmares Empreendimentos e Participações S/A	2004-0.294.005-5		-	-	-	-	254	254
	19/6/2009	Certidão FL-013/2009	Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda	2008-0.254.707-5 25/08/2008	005/2009 26/05/2009	9.005,210	-	9.005,210	3.002	100	3.102
	25/9/2009	Certidão FL-018/2009	Abiatar Empreendimentos e Participações Ltda	2008-0.237.838-6 06/10/2008	012/2009 11/09/2009	-	2.372,04	2.372,04	938	1.711	2.649
	11/12/2009	Certidão FL-022/2009 Vinculação	Iuni Participações e Serviços S/A	2009-0.296.830-7 08/10/2009		-	4.272,00	4.272,00	2.374	26	2.400
	4/1/2010	Certidão FL-001/2010 Vinculação	Zamorra Incorporações Ltda	2009-0.318.661,1 03/11/2009		-	11.002,873	11.002,873	5.700	-	5.700
	7/1/2010	Certidão FL-002/2010 - Vinculação	CICLAME INCORPORADORA LTDA	2007-0.337.168-8		-	-	-	-	453	453
	7/1/2010	Certidão FL-003/2010 - Vinculação	Legacy Empreendimentos Imobiliários Ltda	2009-0.353.717-2 04/12/09		-	3.123,400	3.123,400	1.736	-	1.736
	13/5/2010	Certidão FL-013/2010 Vinculação	Eugênio de Medeiros Empreendimento Imobiliário SPE	2010-0.025.284-8 25/02/2010		-	16.530,360	16.530,360	9.076	-	9.076
	20/8/2010	Certidão FL-017/2010 - Vinculação	TEOEMP Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2010-0.150.597-9 31/05/2010	40329	-	5.709,040	5.709,040	3.023	-	3.023
	24/8/2010	Certidão FL-018/2010	Abiatar Empreendimentos e Participações Ltda	2008-0.237.638-6 06/10/2008	012/2009 11/09/2009	-	16.975,710	16.975,710	9.095	1.514	10.609
	10/9/2010	Certidão FL-021/2010 - Vinculação	Zamorra Incorporações Ltda	2009-0.318.661,1 03/11/2009		-	135,017	135,017	75	-	75
	5/10/2010	Certidão FL-022/2010	VR Empreendimentos Participações e Serviços Ltda.	2003-0.295.418-0		-	-	-	-	2.343	2.343
	4/1/2011	Certidão FL-001/2011 Vinculação	Esser General Empreendimentos Imobiliários Ltda	2010-0.211.141-9 04/08/2010		-	1.681,900	1.681,900	1.107	-	1.107
	14/3/2011	Certidão FL-004/2011 Vinculação	Modena Investimentos Imobiliários Ltda.	2010-0.352.075-4 27/12/2010		8.504,000	-	8.504,000	2.323	-	2.323
	14/3/2011	Certidão FL-005/2011 Vinculação	Yuny Hailey Empreendimentos S/A	2010-0.157.728-7 08/06/2010		-	3.749,730	3.749,730	2.064	-	2.064
	23/3/2011	Certidão FL-006/2011	Agata Brasil Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2010-0.059.829-9 02/03/2010 2010-0.345.248-1	002/2011	8.844,570	-	8.844,570	3.175	-	3.175
	8/8/2011	Certidão FL-010/2011	Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2008-0.188.232-6 29/06/2010	013/10	5.583,000	-	5.583,000	1.994	150	2.144
	5/9/2011	Certidão FL-020/2011	SPE Diogo Moreira Ltda.	2011-0.196.817-2		6.704,280	-	6.704,280	2.395	-	2.395
	TOTAL	-	-	-	-	59.410,76	82.001,78	141.412,54	65.729	7.152	72.881
TOTAL GERAL						323.239,19	317.061,07	640.300,26	473.947	38.717	512.664

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
ESTOQUE EM ANÁLISE - 30/09/2011

CÓPIA

126
01-425/11
11123

Setor	Empresa	Registro Proposta	Data Registro	Processo Prefeitura	Processo SP-Urbanismo	Área Adicional - Residencial (m²)	Área Adicional - Não Residencial (m²)	Área Adicional - Total (m²)	CEPAC - Área Adicional	CEPAC - Modificação de Uso	CEPAC Total	SITUAÇÃO
F L I M A	Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Brazil Realty S/A		11/3/2010	2010-0.041.188-1 08/03/2010	-	12.217,41	-	12.217,41	8.772	-	8.772	Análise do Processo
	JHS-F Incorporações S/A		22/11/2010	2010-0.220.214-7 11/08/2010	019/10 22/11/2010	5.431,80	-	5.431,80	4.179	-	4.179	Apresentação CEPAC
	TOTAL			-	-	17.649,21	-	17.649,21	12.951	-	12.951	
P E L E G I R I N O	Empreendimento Imobiliário Canário (Raul Sabbad)			2003-0.327.160-0	-	-	-	-	8.070	-	8.070	Jurídico
	JK 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda		27/7/2010	2010-0.202.586-5 23/07/10	40.382,000	-	7.853,43	7.853,43	7.330	-	7.330	Análise do Processo
	TOTAL			-	-	-	7.853,43	7.853,43	15.400	-	15.400	
P I N H E I R O S	TEOEMP Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	FL-001/11	12/1/2011	2010-0.150.597-9 31/05/2010	-	-	750,000	750,000	412	-	412	Análise do Processo
	Companhia Brasileira de Distribuição	FL-002/11	21/1/2011	2010-0.171.731-3 23/06/2010	-	13.144,000	8.487,070	21.811	10.037	-	10.037	Análise do Processo
	Abilatar Empreendimentos e Participações Ltda	FL-005/11	28/4/2011	2008-0.237.638-6 07/08/2008	012/2009 11/09/2009	-	2.815,280	2.815,280	1.459	1.455	2.914	Análise do Processo
	Yuny Halley Empreendimentos S/A	FL-007/11	12/5/2011	2010-0.157.728-7 08/06/2010	-	-	1.183,860	1.184	657	-	657	Análise do Processo
	Kapok Empreendimento Imobiliário SPE Ltda e outras	FL-010/11	2/5/2011	2009-0.368.308-0 17/12/2009	005/2011 11/05/2011	-	7.538,460	7.538,460	3.909	1.593	5.502	Análise do Processo
	Esser General Empreendimentos Imobiliários Ltda	FL-012/2011	29/7/2011	2010-0.211.141-9 04/08/2010	-	-	2.573,100	2.573,100	1.514	-	1.514	Análise do Processo
	TOTAL			-	-	13.144,00	23.327,75	36.471,75	17.986	3.048	21.036	
TOTAL GERAL						30.793,21	31.181,18	61.974,39	46.339	3.048	49.387	

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
PROPOSTAS PENDENTES POR INSUFICIÊNCIA DE ESTOQUE - 30/09/2011

Setor	Empresa	Processo Prefeitura	Processo EMURB	Área Adicional - Residencial (m²)	Área Adicional - Não Residencial (m²)	Área Adicional - Total (m²)	CEPAC - Área Adicional	CEPAC - Modificação de Uso	CEPAC Total
F A R I A L I M A	TS-4 Participações Ltda	2008-0.017.163-9 18/01/2008	019/2009 19/11/09	-	31.005,55	31.005,55	48.229	6.895	55.124
	TOTAL	-	-	-	31.005,55	31.005,55	48.229	6.895	55.124

CÓPIA

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 31/08/2011

Elaborado em 19/09/2011

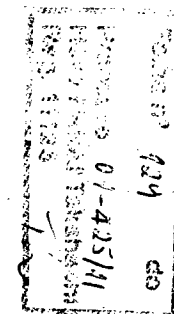
ENTRADAS		R\$	1.803.007.243,03
Outorga Onerosa	R\$	420 487 635 64	
Leilão de CEPAC	R\$	1 047 908 464 18	
CEPAC - Colocação Privada	R\$	140 971 609 42	
Outras Entradas	R\$	597 384 05	
Receita Financeira Líquida	R\$	193 042 149 74	
SAÍDAS		R\$	(1.061.601.232,72)
Obras e Serviços	R\$	(679 415 680 39)	
Habitação de Interesse Social-Real Parque	R\$	(23 999 944 87)	
Taxa de Administração	R\$	(74 965 980 29)	
Despesas Bancárias CPMF e Outros	R\$	(3 717 004 66)	
Desapropriação	R\$	(155 862 332 53)	
Desapropriação - HIS Real Parque	R\$	(7 525 291 12)	
Transporte Coletivo - Metro	R\$	(116 114 998 86)	
SALDO FINAL		R\$	741.406.010,31

RESUMO DOS RECURSOS FINANCEIROS	
RECURSOS DISPONIVEL PMSP	R\$ 583 922 114 27
RECURSOS VINCULADOS HIS	R\$ 149 676 193 12
RECURSOS VINCULADOS - METRÔ	R\$ 7 807 702 92
TOTAL	R\$ 741.406.010,31

RESUMO HABITAÇÃO INTERESSE SOCIAL	
GASTO - REURBANIZAÇÃO REAL PARQUE	R\$ 23 999 944 87
GASTO - DESAPROPRIAÇÃO REAL PARQUE	R\$ 7 525 291 12
SALDO CONTA VINCULADA	R\$ 149 676 193 12
TOTAL DESTINADO HIS	R\$ 131.201.429,11

		Resultado	-521.357,80	-237.970,72	-283.387,08
		Entrada de Recursos	90.356,00	48.212,89	42.143,11
17	1	ENTRADAS DE OPERAÇÕES URBANAS	90.356,00	48.212,89	42.143,11
23	1.5	OPERAÇÕES URBANAS	90.356,00	48.212,89	42.143,11
30	1.5.01	RECEITAS DE OPERAÇÕES URBANAS	90.356,00	48.212,89	42.143,11
75	1.5.01.04	Rendimentos de Aplicações Financeiras	90.356,00	48.212,89	42.143,11
709	1.2.2.02.01	OP URB CONSORC FARIA LIMA - OUTORGA	134,58	74,07	60,51
1519	1.2.2.02.01.90	99154522090 Receitas	134,58	74,07	60,51
780	1.2.2.02.02	OP URB CONSORC FARIA LIMA - CEPAC	90.221,42	48.138,82	42.082,60
1531	1.2.2.02.02.90	99154522090 Receitas	90.221,42	48.138,82	42.082,60
		Saída de Recursos	611.713,80	286.183,61	325.530,19
98	2	SAÍDAS DE OPERAÇÕES URBANAS	611.713,80	286.183,61	325.530,19
106	2.5	OPERAÇÕES URBANAS	611.713,80	286.183,61	325.530,19
112	2.5.01	CUSTOS DE OPERAÇÕES URBANAS	611.713,80	286.183,61	325.530,19
171	2.5.01.05	Despesas de Cepac	607.001,39	284.341,87	322.659,52
780	1.2.2.02.02	OP URB CONSORC FARIA LIMA - CEPAC	607.001,39	284.341,87	322.659,52
891	1.2.2.02.02.19	99154522019 CEPAC	607.001,39	284.341,87	322.659,52
10926	2.1.1.01.01.001	Banco do Brasil S/A	8.119,52	0,00	8.119,52
15898	2.1.1.01.01.001	Caixa Econômica Federal	482.875,24	168.867,30	314.007,94
2163	2.1.2.01.01	COFINS/PIS/CSL retenção pgto a PJ	54.671,74	54.269,45	402,29
2170	2.1.2.01.02	IRRF retido de PJ	2.980,65	2.850,88	129,77
2157	2.1.2.01.16	ISS retido de Terceiros	58.354,24	58.354,24	0,00
193	2.5.01.07	IRRF s/ Aplicações Financeiras	4.712,41	1.813,24	2.899,17
780	1.2.2.02.02	OP URB CONSORC FARIA LIMA - CEPAC	4.712,41	1.813,24	2.899,17
1525	1.2.2.02.02.80	99154522080 Custos	4.712,41	1.813,24	2.899,17
201	2.5.01.09	Outras Despesas	0,00	28,50	-28,50
780	1.2.2.02.02	OP URB CONSORC FARIA LIMA - CEPAC	0,00	28,50	-28,50
1525	1.2.2.02.02.80	99154522080 Custos	0,00	28,50	-28,50

CÓPIA



CÓPIA

Folha nº 130 do
Processo 01-425/11
Módulo Social Totalizado
Rég. 11723

Resumo do Banco

Resumo do Banco		Valor em R\$	
SEHAB-010/2010 - CONSÓRCIO OAS/CONSTRAN		Valor em R\$	Valor em R\$
Habituação de Interesse Social		15.891.666,04	15.891.666,04
99154522027 HIS REAL PARQUE		15.891.666,04	15.891.666,04
CONSTRAN S/A CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO		3.972.916,50	3.972.916,50
4/8/2011		999.999,90	999.999,90
30/8/2011		750.000,12	750.000,12
30/9/2011		2.222.916,48	2.222.916,48
CONSTRUTORA OAS LTDA.		11.918.749,54	11.918.749,54
4/8/2011		2.999.999,71	2.999.999,71
30/8/2011		2.250.000,37	2.250.000,37
30/9/2011		6.668.749,46	6.668.749,46
Total geral		15.891.666,04	15.891.666,04

A Comissão de Justiça
 Em 26/10/11
 Jader Augusto Pimenta
 Supervisor - SGP.22
 RF 10.860

RECEBIDO
 Comissão de Constituição e Justiça
 Em 26/10/11 às 19h30
in RF

HÉLIO HIDEKI TAKAHASHI
 Secretário - RF 11.129

RECEBIDO
 Comissão de Constituição e Justiça
 Em 27/10/11 às 15h15
 POR Isis
 SAÍDA: 03/11 às 13h40 ASS: [assinatura]

RECEBIDO
 Comissão de Constituição e Justiça
 Em 03/11/11 às 18h26
 POR [assinatura]
 SAÍDA: 07/11 às 16h20 ASS: [assinatura]

Segue Muntado S nesta data documento(s)
 e papel de informação rubricado S sob folha
 n.º 131 A146

Em 03/11/2011

Inácio José de Macedo Junior
 Secretário da Comissão
 RF - 101204



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

Folha nº 131

do Processo nº 01-425/2011

Inamar Alves de Sousa Jr.

RF: 101.204

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE.

PRESIDENTE: PAULO FRANGE

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 03 de NOVEMBRO de 2011

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Lista de participantes não fornecida
- Orador não identificado
- Manifestação fora do microfone

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Boa tarde a todos. Inicialmente, farei a leitura do requerimento que motivou a transformação da sessão ordinária, que realizar se ia, no dia de hoje, neste horário, neste plenário em oportunidade para este debate público, Audiência Pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente para tratar de tema relevante à cidade na medida em que as operações urbanas passam a ter o seu debate cada vez mais necessário ao anseio da sociedade e o nosso desejo é que este debate pudesse ser realizado no plenário, espaço em que as deliberações acontecem, mas do que isso, ser transmitido ao vivo pela TV Câmara São Paulo e pela internet.

“Considerando que as operações urbanas consorciadas forem incorporadas pelo estatuto da cidade como instrumento de intervenção e medida coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários, moradores usuários permanentes em investidores privados com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Considerando a importância e a repercussão da operação urbana consorciada Faria Lima para melhorar a infraestrutura local a ela delimitada.

Considerando a tramitação de recente projeto 425/11, que dá nova redação ao Caput do art. 8º, enumerando o parágrafo único, parágrafo 1º e acrescentando parágrafo 2º da Le 13 769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a operação urbana consorciada Faria Lima e que tem como objetivo aumento do número de CEPACs para permitir a completa utilização do estoque de outorga adicional da construção, ainda remanescente, requeremos, com fundamento nos artigos: 153 e 223 da 10ª Consolidação do Regimento Interno a não convocação de sessão ordinária para o dia 3 de novembro de 2011, para realização de amplo debate por meio de audiência pública, sobre operação urbana consorciada Faria Lima, a proposta do PL 425/11”.

Assinam os presidentes de todas as comissões permanentes, presidente da Casa, a Mesa e os demais vereadores.

Neste momento esta Presidência passa os trabalhos ao presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, nobre Vereador Paulo Frange.

- Assume a presidência, o nobre Vereador Paulo Frange.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Esta é a 24ª audiência da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, que se realiza, hoje, 3 de novembro de 2011.

Esta reunião está sendo transmitida por meio do portal da Câmara: www.camara.sp.gov.br, links TV Câmara e Auditórios On-Line. Esta audiência é para discutir o PL 425/11, do Executivo.

Foram convidados para esta audiência pública os Srs: Secretário Marcos Cintra; Marcelo Cardinale Branco, Secretário Municipal dos Transportes; Miguel Bucalém, Secretário do Desenvolvimento Urbano; Domingos Pires, Diretor do Desenvolvimento de Gestão e Urbanismo; Aparecida Regina Lopes Monteiro, Diretora da Paisagem Urbana de São Paulo; Antonio Carlos Cintra do Amaral, chefe de gabinete de SPTurismo-Urbanismo e Vládir Bartalini, Superintendente de Obras de Operação Urbana São Paulo Urbanismo.

Para compor a mesa, convido os Srs: Antonio Carlos Cintra do Amaral, chefe de gabinete de SPTurismo-Urbanismo; Vládir Bartalini, Superintendente de Obras de Operação Urbana São Paulo Urbanismo; Manuel Lacerda Pinto Neto, representando, Marcelo Cardinale Branco, Secretário Municipal dos Transportes.

Vou passar a palavra primeiramente ao Dr. Vládir Bartalini, Superintendente de Operações Urbanas da São Paulo Urbanismo para que possa fazer uma apresentação sobre os temas e em seguida aos demais. Depois abriremos a palavra aos senhores presentes. Peço para as pessoas que quiserem fazer uso da palavra se inscrevam junto à Secretaria.

Cumprimento o Vereador Tião Farias e mais uma vez parabeno o trabalho do presidente desta Casa, Vereador José Police Neto, que tem contribuído muito para debatermos exaustivamente cada um dos temas que vêm do Poder Executivo e dos Srs. Vereadores ao Plenário e ao seio das Comissões Permanentes desta Casa.

Tem a palavra o Sr. Vládir Bartalini.

O SR. VLADIR BARTALINI – Boa tarde, Sr. Presidente da Câmara, Sr. Presidente da Mesa, Srs. Vereadores, público que participa desta audiência pública.

A Operação Urbana Faria Lima teve o seu início em 1995. A primeira lei aprovada foi a da Operação Urbana Faria Lima, ainda naquela época anterior, evidentemente, ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Estratégico.

Em 2004 foi aprovada uma nova versão dessa mesma operação urbana já classificada como uma operação urbana consorciada. Tem, portanto, uma gestão compartilhada. Existe um grupo de gestão dessa operação urbana compartilhada entre sociedade civil e representantes da Prefeitura de São Paulo. Foram instituídos também os Cepacs.

É importante salientarmos que os estoques de área adicional desde a primeira versão da operação urbana de 95 até agora e nesse projeto de lei que está em análise não estão sendo alterados. A lei de 1995 estabeleceu um estoque de área adicional de 2 25 milhões de m² e a lei de janeiro de 2004 abateu desse total de 2 25 milhões de m² o que já havia sido consumido, estabelecendo assim um estoque de 1,310 milhão de m². Então a partir de 2004 o estoque de área adicional da operação urbana passou a ser de 1 310 milhão de m².

Esse projeto de lei que está sendo analisado não altera esse estoque ou seja, permanece o mesmo estoque. Não há nenhuma alteração, como também não há nenhuma alteração no quadro de intervenções da operação urbana. A alteração que está sendo proposta é que o aumento do número de Cepacs se deve basicamente pelo seguinte: esse estoque de área adicional de construção é convertido em Cepacs - Certificados de Potencial de Área Construída de acordo com fatores de conversão que são diferentes em cada um dos setores da Operação Urbana Faria Lima.

A Operação Urbana Faria Lima possui os Setores Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pelegrino e Olimpíadas. São quatro setores. Para cada um desses setores dependendo do uso residencial ou do uso não residencial que é requerido por quem quer participar da Operação Urbana existe um fator de conversão diferenciado. Essa tabela de conversão de fatores é bastante complexa, leva em conta a localização do empreendimento. Pode ocorrer que dentro de um mesmo setor se o imóvel está localizado na frente da Av. Faria Lima, digamos, ou na frente da Av. Juscelino Kubitschek e é destinado ao uso comercial, terá um fator de conversão menor, ou seja, será necessária uma quantidade maior de Cepacs para poder participar da Operação Urbana dependendo da localização do empreendimento.

Existe também a possibilidade de se utilizar os Cepacs para mudança de usos e parâmetros na operação urbana, ou seja, superação de gabaritos e usos que, em princípio, o Plano Regional Estratégico não permitiria nessas áreas. A lei de 2004 permite que haja essa alteração mediante o recolhimento de Cepacs. E novamente para cada um dos setores existe um fator de conversão diferenciado.

A terceira possibilidade de se usar os Cepacs é para o aumento da taxa de ocupação em termos gerais. O máximo estabelecido pelo Plano Regional é de 50% do terreno na maior parte dos casos. Na operação urbana é possível atingir até 70% mediante o recolhimento de Cepacs também e mediante a utilização de uma tabela de conversão própria para esse tipo de solicitação.

O que ocorreu e é o motivo do encaminhamento desse projeto de lei até por conta da complexidade do número muito grande desses fatores de conversão é que hoje temos estoque de área adicional de construção, cerca de 430 mil m² ainda disponíveis, só que os Cepacs estão esgotados. Isso porque a própria lei também estabeleceu um máximo de Cepacs que poderiam ser ofertados. Essa oferta está limitada a 650 mil Cepacs. À medida que os estoques foram sendo consumidos, as mudanças de uso e taxas de ocupação foram sendo requeridas, os Cepacs foram sendo recolhidos. Então a situação que temos hoje é que os Cepacs praticamente estão encerrados. Não existem mais Cepacs para se fazer novos leilões, mas existe estoque de área adicional disponível. Algo que me parece interessante é que a maior parte desse estoque disponível, cerca de 430 mil m², é para o uso residencial. Acho que tivemos uma demanda pelo estoque não residencial maior do que para o estoque residencial até hoje que basicamente são prédios de escritórios.

No nosso entender seria muito interessante que fosse viabilizada a utilização desse estoque de área adicional principalmente para o uso residencial de modo a haver um melhor equilíbrio entre os usos nessa região. Todos sabem que a região da Operação Urbana Faria Lima concentra grande parte dos escritórios da cidade de São Paulo, é um polo terciário importante e a possibilidade de consumir esse estoque que ainda resta para o uso residencial viria a equilibrar melhor o tipo de uso dessa região.

Se levarmos em conta que nos últimos anos alguns fatores importantes principalmente ligados à melhoria do sistema de transporte coletivo ocorreram - basicamente a modernização da Linha-9 da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos que passa ao longo da Marginal do Rio Pinheiros e a inauguração da Linha-4-Amarela do Metrô - isso no nosso ponto de vista só reforça que o consumo desse estoque residencial seria bom para a região. Estaríamos aproveitando melhor principalmente essa infraestrutura de transportes que está colocada ali.

Outro aspecto importante - e estou sempre ressaltando que os estoques não estão sendo alterados, o estoque permanece o mesmo desde 1995 - a possibilidade de que esse estoque venha a ser vendido também contribui para que talvez a totalidade ou a maior parte do quadro de obras da Operação Urbana Faria Lima possa de fato ser implementado, inclusive com melhorias ainda maiores no sistema de transporte coletivo.

Enfim, acho que resumidamente são essas as razões que nos levaram a elaborar esse projeto de lei solicitando autorização para a emissão dos Cepacs necessários para que esse consumo de estoque de área adicional de construção possa se dar.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Tem a palavra o Sr. Antonio Carlos Cintra do Amaral, Chefe de Gabinete da São Paulo Urbanismo.

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Boa tarde nobre Vereador Presidente da Câmara nobre Vereador Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, nobre Vereador Tião Farias e nobres Srs Vereadores publico presente

O Vladir já fez uma síntese muito completa. É um grande urbanista, funcionário de carreira da São Paulo Urbanismo, conhece as operações urbanas, é um dos pioneiros nessa área, é um especialista na matéria e já apresentou bem os argumentos urbanísticos desse projeto de lei.

Só queria ressaltar alguns pontos. Primeiramente, como o Vladir colocou, quando foi feita a Operação Urbana Faria Lima, houve um planejamento. Nesse planejamento, você previa um equilíbrio entre os usos comercial, não residencial e residencial. E com base nesse equilíbrio foi obtida uma licença ambiental.

Então, hoje, se você não tiver a aprovação desse projeto de lei, você vai ter, como o Matias colocou, a maior parte das novas construções que estão sendo feitas acabou usando só o estoque do não residencial que está praticamente zerado na operação e sobrou o estoque do residencial.

Assim, para se poder até efetivar o planejamento realizado na década de 90 com base na infra (?) obtida, a licença ambiental é fundamental a aprovação desse projeto de lei, sem o qual não conseguimos levar aquilo que está faltando na região da Faria Lima, que são moradores, ou seja, é em moradia que tem de ser investido lá nesse momento. Já está. O comercial chegou ao limite do permitido inclusive pelo planejamento que foi realizado. Então, o projeto de lei é fundamental nesse ponto, até para dar possibilidade de cumprir até com a licença ambiental.

Segundo ponto, comentando que, dentre as intervenções previstas, que ainda não foram realizadas, todo o dinheiro arrecadado com a Operação Faria Lima, no mínimo 10%, tem de ser utilizado para Habitação Social. Dentro desses 10%, está se fazendo hoje uma grande obra na Favela do Real Parque, que está sendo toda construída, já há prédio praticamente com sua estrutura toda pronta, está sendo feita em fases, vai ser uma grande mudança de paradigma dentro da cidade de São Paulo. Ou seja, construir HIS no próprio local da favela – não é tirar os favelados e mandar para a periferia – é construir HIS onde eles estão morando, tanto no Real Parque quanto no Jardim Edite, que é ali na Bernini com a Roberto Marinho, que também o prédio onde está com 15 andares já prontos, a estrutura pronta e vamos iniciar a fase de acabamento. Está se mudando um paradigma dentro da cidade de São Paulo, o que é fundamental, principalmente em região tão nobre assim, que é uma região de metro quadrado caro, estar sendo utilizada construção de HIS, sem expulsar população de baixa renda para a periferia da cidade.

Então, dentro desse dinheiro, se for aprovado o projeto de lei, boa parte desse investimento também será feito para complementar as obras de HIS da Operação Faria Lima. Ali na Favela do Real Parque, o dinheiro já está garantido atualmente, temos também a Favela Panorama, que é aquela favela do lado do Shopping Cidade Jardim, que também está em fase de elaboração de projeto habitacional, que depois, vai precisar de recursos para fazer a execução dessas obras. E há também a favela ao lado da Daslu, onde ficava a Daslu, que também está incluída no plano da Operação Faria Lima, além também da questão do transporte coletivo, como o Jurandir colocou, que é fundamental para a região também e essa possibilidade de venda de novos Cepacs vai facilitar, vai haver mais recursos para aplicar nossa área de transporte coletivo também.

E só para justificar por que chegou a 500 mil Cepacs a mais. Como o Vladir comentou, não existe uma. Na hora que você vai converter o Cepac, cada Cepac pode valer 1m² ou 2m². Por exemplo, 1m² na região, no setor da Faria Lima, e 2m², no setor de Pinheiros residencial. Então, não se sabe por quanto vai ser convertido esse Cepac, quanto estoque vai ser consumido por esse Cepac. E também não se sabe se vai ser utilizado esse Cepac para comprar mudança de parâmetro urbanístico, como por exemplo, taxa de ocupação e poder construir numa via local ou aumento de gabarito, esse tipo de considerações urbanísticas, que não consome estoque.

Então, o que foi feito? Foram feitas algumas projeções – pessimistas e otimistas – que estão na exposição de motivos do projeto de lei, onde se justificam os 500 mil. Ou seja, naquela versão otimista, em que a maior parte das pessoas converte Cepacs naqueles setores, como eu dei exemplo, em que um Cepac vale um metro quadrado e não dois, ou que 15% dos Cepacs sejam usados para mudança de parâmetros urbanísticos, vai-se precisar de 497 mil Cepacs a mais. Na hipótese de que nenhum Cepac seja utilizado para essa mudança de parâmetro ou também que só sejam convertidos Cepacs naqueles setores onde um Cepac vale mais metros quadrados, chegar-se-ia a 50 ou a 60 mil Cepacs, que precisariam novos para poder utilizar todo o estoque. Assim, foi utilizado um pedido de autorização – no caso, é só autorizativa essa lei, ela autoriza a emissão de 500 mil Cepacs. Não quer dizer que a Prefeitura vai emitir esses 500 mil novos Cepacs, que vai depender basicamente de existir o estoque ou não, por isso a inclusão do § 2º da lei, onde coloca que a emissão de Cepac só vai se dar paulatinamente, na medida em que se tem a garantia de que aquele Cepac vai poder ser convertido em metros quadrados para que ninguém, nenhum investidor possa ficar com um título Cepac que não possa ser convertido. Só para lembrar, o Cepac é considerado um título mobiliário. Ele é registrado na Comissão de Valores Mobiliários, um órgão do Governo Federal que controla o mercado de ações, o mercado de

capitais Então, temos de registrar e qualquer distribuição qualquer venda tem de ser registrada na CVM A CVM acompanha e os recursos são fiscalizados por um órgão, um agente financeiro que no caso é a Caixa Econômica Federal Quer dizer, qualquer gasto com arrecadação de Cepac precisa ser aprovado na Caixa Econômica Federal também Assim, existe todo um controle nesse ponto

É por isso que é essencial para manter o controle urbanístico como eu comentei, como também é essencial para que se garantam os recursos suficientes para concluir as intervenções previstas na Operação Faria Lima

Obrigado nobres Vereadores

O SR PRESIDENTE (Paulo Frange) – Eu que agradeço

Vamos então ouvir o Sr Manuel Lacerda Pinto Neto, Superintendente de Implantação da São Paulo Transportes

O SR MANUEL LACERDA PINTO NETO – Boa tarde a todos, Sr Presidente da Câmara, Presidente da Mesa Vereador Tião Farias, Vereador Claudio Fonseca, Vereador Paulo Frange senhoras senhores presentes

Só gostaria de complementar os colegas que me antecederam, o Vladimir e o Antonio Carlos a respeito da questão do transporte para a região, que já foi citada a linha da CPTM, que passa pela Marginal e já está interligada com a Estação Pinheiros do Metrô e que as licitações dos projetos já estão concluídas e a SP Obras está encarregada de fazer a construção do Terminal Pinheiros, que parte dele já está até construída que prevê o terminal de ônibus e um estacionamento coletivo no subsolo e também está entrando em obras ainda em dezembro deste ano Então isso vem só acrescentar ainda mais a demanda de passageiros e transporte público para essa região, o que reforça também a questão da aprovação da Lei por esses motivos de transporte

É só isso Agradeço a todos

Muito obrigado

O SR PRESIDENTE (Paulo Frange) - Indago se há mais algum membro do Executivo que queira se manifestar (Pausa) Antes de passar a palavra aos inscritos vou fazer já algumas questões e pedir aos Srs Vereadores que, se quiserem se manifestem

A primeira ponderação que faço para o Executivo é que, quando assistimos à implantação à criação da lei em 95 a impressão que tínhamos era que estava tudo errado, porque era uma operação urbana e, portanto, uma intervenção urbana que deveria gerar recursos para que se pudesse aplicar na região e aplicados na região, haver uma requalificação de toda a região inclusive a implantação de sistema viário com avenidas etc

Por ter sido feito por Paulo Maluf na época, todos nós acreditávamos que seria alguma coisa absolutamente equivocada A lei de 95 é uma lei de Paulo Maluf Quando cheguei a esta Câmara, em 1997 aqui reinava a informação de que era uma lei de falcatrues e isso durou por um bom tempo Por quê? Porque, ao invés de utilizar recursos da Operação Urbana para poder fazer a intervenção ele viu que não andava - como não anda a Operação Urbana Centro, porque não fez nada novo e o que se vai conseguir arrecadar vendendo o que é velho? Nada Fica mais ou menos, como vender no sebo vende barato e vende pouco

Aí naquele momento ou Governo usou dinheiro do Tesouro e fez as avenidas, fez toda a infraestrutura e usando dinheiro do Tesouro ele burlou a lei porque não era para usar e esperou a iniciativa privada correr atrás das avenidas que ele abriu e aí correndo atrás das avenidas começaram a vender Certificados - a vender muitos certificados - e esse dinheiro, segundo a lenda, voltaria Quando terminou a Gestão Celso Pitta entrou a gestão da Prefeita Marta Suplicy criamos uma CPI para investigar isso Para nossa surpresa e surpresa agradável é que cada tostão que o Tesouro aportou irregularmente lá ele foi devolvido do Cepac para o Tesouro Ficamos aqui com uma cara de capira porque na época era

Vamos pegar agora a maior falcatura do século Tudo aquilo foi feito com dinheiro do Tesouro e deveria ter sido feito com dinheiro da iniciativa privada” Aí descobrimos e checamos aqui, inclusive todas as contas, com cópia de estrato, o dinheiro que estava destinado para as obras foram compensados com a certificação Mas foi preciso primeiro, burlar a lei para depois implantar a operação urbana

Portanto a Operação Urbana Faria Lima nasce de um parto de fórceps, nasceu errado, nasceu por vias errada e no início deu certo Quando deu certo veio a intervenção que nós vimos nascer uma avenida nova na cidade e tudo muito bonito E de novo mais uma situação, não vimos uma casa sequer entregue como Habitação de Interesse Social Como se tratava, na época de um governo de esquerda se é que existe esquerda e direita no Brasil hoje, parece que é tudo igual já estou começando a ficar convencido de que não existe isso mais, nós vimos passar um governo sem também deixar nenhuma casinha construída e a população vinha aqui e insistia que não havia Habitação de Interesse Social

Começamos a discutir e mais uma vez CPI sobre esse assunto onde está o dinheiro da Habitação de Interesse Social? Estava guardado sim Então, mais uma vez, caímos do cavalo Veio aqui a Finanças lembro-me bem e as pessoas que estão vivas ainda, participando desse processo conosco, mostraram os extratos Havia lá destinado para Habitação de Interesse Social, conta do Banco do Brasil, conta das

habitações de interesse social Quando vimos aquilo o dinheiro estava guardado e não fazia casa Como nós não víamos nada, entramos mais uma vez numa comissão de investigação e buscamos entender porque não se fazia habitações de interesse social Isso se arrastou não conseguimos entender exatamente porque não fazíamos, mas conseguimos achar uma injustiça que não foi corrigida até hoje Apresentamos um projeto de lei na época tentando buscar, já que não vamos fazer Habitação de Interesse Social tão cedo na região e esse dinheiro está aplicado, rendendo juros baixo, nós pedíamos que houvesse uma compensação desses recursos nos índices da construção civil e não nos índices de poupança, porque tínhamos oscilação nos preços do cimento, do aço etc Naquela época o cimento era comprado a seis ou sete reais a saca e hoje está em 20 e isso não é remunerado pelo dinheiro aplicado na conta poupança da Habitação de Interesse Social Portanto, havia uma lesão nas contas de Habitação de Interesse Social Se você transformar esse recurso em Habitação de Interesse Social, se eu tivesse corrigido isso pelos índices da construção civil, com certeza teríamos um outro numero de habitações de interesse social implantadas nessa região

Nesse sentido, a primeira pergunta que eu faço é exatamente isso ou seja, esse dinheiro que estamos aplicando na Habitação de Interesse Social tem hoje a equivalência de 10% da aplicação em Habitação de Interesse Social Não seria mais justo fazer uma correção desse recurso pelos índices da construção civil porque, na verdade quem está perdendo é exatamente quem precisa dessas casas, porque nós estamos remunerando um dinheiro num fundo específico quase que um pouquinho acima da poupança, ao passo que os índices da construção civil subiram uma barbaridade Essa é a primeira pergunta

Também quero ouvir de vocês um comentário Da forma equivocada como nasceu a operação urbana e hoje 16 anos depois, estamos ainda sem entregar casas ou seja, estou aqui no quarto mandato, acompanhei quatro governos e ninguém entregou nenhuma casinha Agora está fazendo a tal casinha Naquela época falávamos em casinha carinhosamente para tentar chamar a atenção do seguinte, nós não estamos contemplando aquilo que está previsto na lei nós não estamos atendendo ao diploma legal que deu origem a essa lei apesar de tantas críticas

A outra vem exatamente no mesmo sentido - também está aqui o pessoal da São Paulo Transporte - da mesma forma é uma intervenção urbana, nós demos tantos exemplos, comparamos com a Argentina, comparamos com a Espanha comparamos com tudo, quando eu vou na Faria Lima eu encontro lá um verdadeiro comboio de ônibus, ou seja que intervenção urbana é essa que, no início nasce de maneira tão interessante, nasce de parto anormal, é diferente Parte dos escritórios migraram da Paulista para a Faria Lima a

Cidade caminhou naquele sentido e, de repente vemos um comboio de ônibus, assaltos a cada farol, o que continua acontecendo, e o Vladi disse aqui "Temos sobra de estoque residencial" Temos mesmo porque não acredito que um bacana queira morar na Faria Lima Na época, era uma vocação, era interessante mudar para lá Mas, hoje, é um mico, porque a pessoa será assaltada no farol, não terá a coragem para descer do carro, não tem coragem de caminhar pela avenida à noite Quem passa à noite por ali é apenas um transeunte, que vai para algum barzinho em outro lugar, porque ali deixou de ser um lugar seguro

Então, neste momento em que estamos emitindo mais CEPACs, será que não é hora de fazermos, também, algumas correções? Discutir a situação do Conselho Gestor por que não se pode ter um Conselho Gestor um pouco mais próximo dessas decisões e não tão distante como é hoje para que possamos ter uma Operação Urbana efetivamente implantada, já que temos a oportunidade de fazer mais uma correção

Corrigir perímetro como fizemos da outra vez é diferente aqui porque estamos fazendo a correção do numero de CEPACs

A terceira pergunta é - gostaria que fosse projetado baseado em série histórica dos CEPACs quanto se arrecada com isso? É lógico que isso vai para um leilão e valerá mais a frente Mas se vendêssemos todos os CEPACs hoje, quanto se arrecadaria?

Outra pergunta apesar de estar caminhando a emissão dos CEPACs, será que um estudo do impacto ambiental sobre esse aumento que propomos, ocupando, em algumas áreas, até 70% em taxa de ocupação Será que não seria o momento de uma correção com fundamento num estudo de impacto ambiental para que pudéssemos ter uma área livre de enchentes? Porque ali iremos adensar mais vamos verticalizar mais A micro e macrodrenagem da região suporta toda essa coleta até mesmo de esgoto que não é do Município mas não deixa de ser uma parceria que temos hoje com a Sabesp?

Esses são os meus questionamentos Peço a vocês que - se puderem - respondam Quero anunciar a presença do Vereador Toninho Paiva e o Vereador Celso Jatene Obrigado

(NÃO IDENTIFICADO) - Nobre Vereador vou tentar esclarecer alguns pontos, os que puder

A questão da correção pelo índice, primeiro, a lei fala que, no mínimo, é 10% em HIS e estabelece quais são as obras de HIS que têm de ser feitas o Real Parque, o panorama e a favela do lado da Daslu, que lembra o Coliseu Ela menciona que temos de resolver o problema habitacional dessas três HIS E estamos resolvendo o da Real Parque que é a maior, o do Coliseu é o menorzinho, provavelmente, não

será no próprio local porque não há espaço e o Panorama, que já tem projetos desenvolvidos em SEHAB para realizar atendimentos semelhantes ao do Real Parque

Todo o dinheiro arrecadado da Operação Faria Lima até hoje é de 1 bilhão e 800 milhões. O que foi destinado à HIS, reservado, é 181 milhões. Está um pouquinho maior porque, como demoramos para gastar, ele rendeu mais na HIS do que em outras operações. Então dá um pouco mais de 10% o que está reservado.

Desses 181 milhões, já foram gastos uns 40 milhões – posição de agosto –, sobrando ainda uns 150 milhões na conta, mais ou menos o que precisa para acabar o contrato da favela Real Parque. Mas a obrigação de fazer continua e persiste.

Agora, a utilização do índice, falar que os juros são baixos, o campeão mundial de juros e, às vezes, vice-campeão, é um pouco forçado. Hoje, a remuneração é 12%, que é mais ou menos a taxa de 75. E esses índices de inflação – não sei se ainda há os da construção civil – mas devem estar em média, seis a sete por cento ao ano. Então por ano, em tese, consegue-se aplicar pelo menos, nos últimos anos, temos tido esse comportamento, os juros tem sido muito acima da inflação. Mas precisamos verificar, pegar uma série histórica, e observar se fosse corrigido pelo índice da construção civil daria maior ou menor, podemos até fazer uma simulação e encaminhar para esta Comissão nos próximos dias. Não acredito que dê uma diferença tão grande porque houve anos em que a inflação foi maior, mas os juros também são bastante altos no Brasil.

Outra questão é quanto será arrecadado. Primeiro a questão dos 500 mil nos CEPACs é praticamente impossível, a probabilidade é 0,1% de serem os 500 mil. Na versão otimista chegamos a 495, que ficava um número quebrado, aí foi arredondado para 500 mil. A versão mais realista acreditamos que será entre 200 a 300 mil CEPACs.

O último leilão de CEPAC, o resto o último dos moicanos ou seja, não havia previsão de novos CEPACs, o preço chegou a quatro mil. Nos dois anos anteriores estava por volta de dois mil. Então acreditamos que será, em média, dois mil reais cada CEPAC. No finalzinho, sempre aumenta um pouquinho, se forem os 300 mil a dois mil dá 600 milhões de reais. Acreditamos que o aumento de arrecadação ficará entre 400 e 800 milhões, numa versão bem otimista. Vai depender muito das circunstâncias do mercado.

Sobre o estudo de impacto ambiental, o Vladí pode falar um pouco sobre a capacidade de suporte da região, que ele analisou antes de encaminhar o projeto de lei, mas como comentei, o estudo de impacto ambiental foi feito dentro de um equilíbrio de usos. E hoje esse equilíbrio não foi observado, porque não pegamos na mão do mercado e andamos junto, como o Vereador falou. No passado foi dito que esse dinheiro seria do mercado e não do cofre. Então foram comprando e usando o CEPAC para o comercial, não usou para o residencial.

Agora, como só sobrou o residencial há duas opções: ou pega aquele terreno e constrói uma vez só para comercial, ou seja, utiliza muito pouco do terreno, ou pode construir até quatro vezes e vender casas. Na região de Pinheiros até proximidades do Metrô Faria Lima tem saído vários lançamentos residenciais de um, dois dormitórios, para pessoas de classe média, não de interesse social, mas apartamentos pequenos para que se aproveite o transporte coletivo que há na região. Então já estão começando a sair os empreendimentos residenciais e se não houver o projeto de lei vão parar, porque não haverá mais CEPAC, que é a única forma de se construir a mais.

Quanto à questão urbanística, o Vladí pode complementar.

O SR _____ - Só para checar, vai haver conversão de CEPAC residencial para comercial?

R – Não vai haver conversão. Não é permitido. Uma dúvida que surgiu quando tivemos uma conversa com a Secretária do Verde, foi a necessidade de mexer com a licença ambiental e a conclusão foi: se não está mexendo no equilíbrio residencial e não residencial, não precisa. Até porque, dentro dos critérios urbanísticos, é fundamental que comece a haver uso residencial lá, daí a ideia de que uma cidade compacta deve ter residência e não residência nos locais, que não podem ser setorizados.

Então não é permitido. As mudanças de parâmetro urbanístico não podem mudar de residencial para comercial, porque seria burlar a lei. A lei diz que o fator de conversão comercial é diferente, aí a pessoa vai lá e usa o estoque do residencial para construir comercial, e burla a lei. Quer dizer, não existe. O que existe é gabarito, taxa de ocupação, a questão da via local, então ao invés de ter acesso pela Faria Lima, ter acesso de carro pela via local. São esses pequenos parâmetros urbanísticos que se podem comprar com CEPAC. A conversão de residencial e não residencial não pode ser comprada com CEPAC, tem de haver o estoque específico. E como não existe mais estoque não residencial nos setores Faria Lima, Pinheiros e Olimpíadas, há apenas um pequeno saldo no setor Hélio Pelegrino, mais próximo do Parque do Ibirapuera, em que não há tanta vocação comercial, não se tem mais como construir comercial usando CEPAC.

O SR _____ - Reforçando o que o Dr. Antonio Carlos falou, desses 435 mil metros quadrados de estoque que ainda restam, apenas cem mil, no máximo, poderão ser utilizados para

escritórios Então não cabe nenhuma alteração nessa proporcionalidade Desses 430, aproximadamente 300, 330 mil são para o uso residencial Temos um saldo de aproximadamente cem mil metros quadrados para uso comercial, no setor Hélio Pelegrino E esse numero não será alterado Com relação aos aspectos urbanísticos o Vereador Paulo Frange falou com bastante propriedade quanto à necessidade de projetos urbanos de boa qualidade Já tivemos a oportunidade de nos encontrar em outras comissões e o senhor sabe que existe uma preocupação da nossa parte de realmente implementar isso Acho que está havendo um esforço, Vereador e aos pouquinhos vamos trilhando esse caminho

Uma coisa que o senhor falou com muita propriedade Vereador Paulo Frange, foi sobre a dificuldade que as pessoas têm hoje de andar pela Av Faria Lima por ser um ambiente inóspito e inseguro Recentemente, na ultima reunião do grupo de gestão foi aprovada a utilização de recursos da operação urbana na reurbanização da Av Faria Lima Ou seja, os passeios serão refeitos um novo sistema de iluminação que privilegia o pedestre e a implantação de uma ciclovia Essas coisas devem contribuir para a melhoria das condições da Av Faria Lima

Há mais um projeto que ainda precisa ser complementado a reurbanização do Largo da Batata que inclui o que o nosso colega da SPTrans falou, a construção de um novo terminal de ônibus e estacionamento, junto à Estação Pinheiros do Metrô

Outra intervenção a meu ver muito interessante de ser feita e, provavelmente, custeada com recursos dessa nova emissão de CEPACs, é o que chamamos de Boulevard Juscelino Kubitschek Todos sabem que essa região da operação urbana Faria Lima evidentemente sofreu um adensamento por esse uso de escritórios, mas ela é também uma região de tráfego de passagem Está numa posição em relação à Cidade, em que tem de ser atravessada por várias pessoas, mesmo aquelas que não se dirigem à área da operação urbana Esse tráfego de passagem acaba também, prejudicando a qualidade urbanística dessa região

E um dos principais eixos desse tráfego de passagem é a Av Juscelino Kubitschek No próprio programa de intervenções da operação urbana está prevista a construção de um tunel que foi iniciado há cerca de 20 anos e a construção foi interrompida, mas está no programa de obras fazer a sequência desse tunel, exatamente, para separar o tráfego de passagem, aquele que não se destina à área da operação urbana, ele correria por baixo por esse tunel Isso abre a possibilidade de reurbanizar a superfície da Av Juscelino Kubitschek com uma qualidade diferenciada É o que esperamos

A licença ambiental prévia da operação urbana estabelece que deve ser implantado ao longo da Av Faria Lima um sistema de transportes coletivos não poluentes Há algum tempo, tanto a Secretaria de Transportes como a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, vem estudando que modo de transporte poderia ser esse Recentemente tivemos a divulgação, pela Companhia do Metrô dos estudos da chamada Linha Rosa, Linha nº 20, que sai da Lapa atravessa a região da operação Faria Lima e vai em direção à Moema sob o eixo da Av Faria Lima provavelmente Quer dizer, esses recursos adicionais do CEPAC poderiam ajudar a implantar essa linha de Metrô também

O senhor levantou também a questão do estudo de impacto ambiental do aumento da taxa de ocupação e alguma influência que isso possa ter sobre o sistema de drenagem Essa possibilidade de aumentar a taxa de ocupação até 70%, não exime o proprietário de continuar observando a taxa de permeabilidade mínima Ele pode aumentar a taxa de ocupação para 70% mas a taxa de permeabilidade mínima que é de 15%, ele sempre será obrigado a adotar Então desse ponto de vista, não haveria esse impacto

Outro aspecto para reforçar esse argumento, é que na região da operação Faria Lima há pouquíssimos terrenos vazios que sejam de fato permeáveis Essas novas construções se dão principalmente pela substituição de usos atuais Por isso entendemos que não haverá um agravamento da impermeabilização do solo

- Manifestação fora do microfone

O SR _____ - Sim Fizemos alguns estudos para embasar essa possibilidade de aumentar o numero de CEPACs Um deles foi com base na pesquisa Origem e Destino, da Companhia do Metrô de 2007 e o que se constatou e que já vinha sendo observado, é que houve uma diminuição do numero de moradores e um acréscimo de trabalhadores pela oferta de empregos mas houve um desadensamento da região menos pessoas morando Ao passo que temos paralelamente uma melhoria no sistema de transporte coletivo, ou seja, por essa razão que disponibilizar essa quantidade de CEPACs tornaria viável a construção de residências na região, o que seria um impacto positivo, retomar o adensamento da região com base no sistema de transporte coletivo

O Dr Antonio Carlos levantou uma questão bastante interessante, realmente verificamos uma mudança no padrão do uso residencial que está sendo oferecido Durante os primeiros anos da lei esses imóveis eram de alto padrão e alta metragem, com muitas vagas de garagem etc, o que percebemos agora são prédios com quatro, cinco ou seis unidades por andar apartamentos pequenos de 45, 50, 60 metros quadrados, indicando que o mercado está procurando uma faixa de renda média, que tenha poder aquisitivo para adquirir esses imóveis mas é outro perfil de ocupação É uma classe média, mas que

provavelmente utilizará o sistema de transporte coletivo já implantado e aquele que se pretende implantar também

O SR PRESIDENTE (Paulo Frange) – Registro a presença dos Vereadores Claudio Fonseca, Marco Aurélio Cunha e Gilson Barreto

Antonio Carlos estivemos nessa região e conversamos com algumas pessoas que eventualmente, podem até morar num conjunto desses que estão sendo feitos. Uma das preocupações que eles nos trouxeram e que nos deixa preocupados é esse conceito de, na operação urbana, dentro do perímetro, fazer habitação de interesse social para contemplar aquele morador que lá estava. Ele já começa a ter dúvida disso. Por exemplo, sou da Pompéia e classe média e tenho dificuldade de fazer compras e frequentar os restaurantes da Faria Lima.

Então esse pessoal da habitação de interesse social não vai comprar no mercado da região e não vai fazer a compra do comércio local normal com exceção da grande concorrência que tem entre as grandes drogarias, que lá você vai acabar encontrando preço acessível porque está mais ou menos tão acirrada a disputa de quem vende mais remédio hoje que está ficando até barato, suficiente para ficar ao alcance da população. Mas, afóra a rede farmacêutica, o custo de vida da região quase que inviabiliza a moradia da Habitação de Interesse Social. As pessoas que vão morar ali vão ter uma renda daquela compatível para o imóvel que estão usando, mas no local. Tem sido pensado alguma coisa com relação a essa situação de Habitação de Interesse Social nessas áreas onde o custo de vida é muito acima da média da cidade?

(NÃO IDENTIFICADO) – Nobre Vereador realmente a questão das habitações de interesse social são tocadas pela Secretaria de Habitação. Diz a própria lei que a Emurb, atual SP Urbanismo transfere o recurso, mas a gente, como gestor tem que acompanhar.

A minha opinião não é posição da Habitação que pode ter estudos mais profundos, mas pelo que eu conheço, o pessoal especificamente da Favela Real Parque os moradores já estão lá e já consomem, vivem tem muitas vezes o trabalho lá. Eles trabalham por lá, na Decathlon, no Pão de Açúcar, como empregados, porteiros, faxineiros naqueles prédios de alto padrão no Real Parque. Então o emprego deles está lá, tem pequeno comércio próximo da região lá. O projeto prevê também uma pequena área comercial onde você vai preservar o comércio que existe lá já hoje vai ter uma pequena vendinha pensando no pessoal, vai ter um centro comunitário vai ter creche. É algo que você mantém o padrão que tem hoje, mantém o que existe hoje e procura lá manter o padrão que tem hoje, lógico que com um padrão de vida muito melhor, tem um prédio construído em alvenaria, sem ser tanta área de risco.

Agora, o que está se preservando é exatamente isso, onde você cria uma área comercial lindeira ao centro onde você cria um centro comunitário, você tem um centro de convivência, onde você tem também. Acho que no caso do Real Parque vai ter também um posto de saúde e creche. Então você tem equipamentos sociais que hoje não tem e vai crescer ainda mais para atender ainda melhor essa população.

Acredito que tem dificuldade de renda, e tem, mas eles estão do lado do emprego. Então aí vai ter algum comércio que vai consumir? Vai ter que é o que tem hoje. Então é tentar preservar esse comércio que tem hoje. Tem dificuldades? Pode ser que tenha dificuldades mas acho que essa mistura, esse mix é fundamental para uma grande cidade, até para a sobrevivência dela. Você vai evitar duas horas de transporte como tem hoje gente da periferia que vem trabalhar nessa região. Então é fundamental que eles morem na região. Nós estamos vendo a questão de transporte coletivo até de fazer – e a São Paulo Transportes está estudando – uma linha específica do Real Parque para a estação de trem que fica do outro lado embora fique do lado mas é do outro lado tem que pegar a Ponte do Morumbi vai ter uma linha tipo circular para que possibilite também o transporte fácil até para ir para a área de consumo onde eles quiserem ir como o Largo 13 fazer algum consumo no final de semana.

O SR PRESIDENTE (Paulo Frange) – Esse assunto nós estamos tratando com a Hab e agora marcamos no CDHU, porque como as áreas foram definidas como residenciais não permitindo comércio local, ao longo da história eles implantaram comércio irregularmente e hoje o município vem fechando esse comércio irregular. Fechando esse comércio irregular eles acabam tendo que comprar nas grandes redes do entorno e aí o custo de vida aumenta, porque ele não consegue comprar lá, mas na vendinha local ele consegue. Precisariamos de ver que tipo de espaço reservado para esse comércio local, porque é por ali que eles conseguem a sobrevivência, ou eles sobrevivem porque há um comércio irregular ali instalada e ele consegue comprar. Vai ser contemplado nos projetos esse espaço comercial?

(NÃO IDENTIFICADO) – Está contemplado no projeto. Isso eu posso dizer. Agora como vai ocupar como vai ser a seleção e questão de valor aí é Sehab que vai fazer a administração.

O SR PRESIDENTE (Paulo Frange) – Esse assunto nós vamos tratar na Comissão de Política Urbana. A gente queria pedir que a Cohab e a Secretaria de Habitação estivessem aqui para tratar disso conosco, mais para a cidade e não especificamente para este assunto.

Vou passar a palavra, para que possa fazer uso a Sra Lucila Lacrete do Movimento Defenda São Paulo.

A SRA LUCILA LACRETA - Muito boa tarde a todos

Foi com uma grande surpresa que nós do Movimento Defesa São Paulo do qual sou Diretora Executiva tomamos conhecimento do 425/2011, que permite à Prefeitura colocar no mercado 1 150 000 CEPACs. É assim que está escrito no artigo 1º

Em primeiro lugar não fica claro se serão 1 150 000 CEPACs adicionais ou se serão descontados os CEPACs que já foram emitidos

Em segundo lugar estamos estarecidos com a falta de informação e de diagnóstico do que, realmente, aconteceu nesses últimos 16 anos de vigência da lei da Operação Urbana Faria Lima

O Movimento Defesa São Paulo tem insistentemente, solicita à Prefeitura, que apresenta o diagnóstico do que deu certo na Operação Urbana e do que não deu certo bem como do que precisa correção

Aqui tomamos o conhecimento de que veio apenas uma exposição de motivos com pouquíssimas explicações e notamos, também que as autoridades municipais não nos trazem elementos concretos que justifiquem esse aumento dos CEPACs. Por exemplo o que ficou muito claro para nós é o total descontrole da Operação Urbana por parte do Poder Público, porque não existe um projeto da Operação Urbana Faria Lima. Existe um apanhado de áreas a serem construídas, de uso residencial e não residencial, separadas em quatro grandes áreas. Mas, como essas áreas serão ou foram construídas não existe controle da Municipalidade nesses 16 anos nem nesse projeto se apresenta uma forma de controle municipal

O Arquiteto Bataglini falou que é proposta da Prefeitura uma cidade compacta, onde os usos residenciais e não residenciais se mesclam. Mas como, de fato, atender isso, se o mercado imobiliário mandou na Operação Urbana até agora? Onde estão os estudos de capacidade, de suporte de viário da infraestrutura urbana e ambiental, que são requisitos básicos para uma cidade saudável e sustentável? (Palmas)

Outra questão muito importante é a seguinte foi mencionado pelo Dr. Antônio Carlos que havia um licenciamento ambiental prévio. Particularmente, desconheço que a Operação Urbana tenha tido um EIA-RIMA. Mas, de qualquer forma, onde está esse licenciamento ambiental prévio? Quais foram as indicações, os requisitos desse licenciamento ambiental? Quais foram ou não atendidos? Haja vista que o licenciamento ambiental prévio precede o licenciamento ambiental de instalação da operação ou das obras. Quer dizer nem isso se tem

Estamos supostamente, numa prévia, com índices que não se conhecem, porque, se é um licenciamento ambiental prévio e se ele existe, há requisitos prévios. Mas eles foram ou não cumpridos?

Também tenho muita preocupação com o volume de CEPACs a serem colocados no mercado sem que tenha sido demonstrado por meio de estudos consistentes, que esse número, realmente, é satisfatório, se é demais ou de menos, porque ele dobra o que já foi colocado no mercado e, praticamente, consumido até agora. E o que se nota é que, em determinadas regiões, nós temos um verdadeiro colapso. O único estudo oficial que eu conheço, particularmente, e faço questão de divulgá-lo – diferentemente da Prefeitura, que, parece, quer esconder. O estudo a que me refiro foi feito em 23 de junho de 2008, pelos técnicos muito conscientes da Subprefeitura de Pinheiros, e foi chamado de *Dinâmica e localização dos polos geradores de tráfego na Subprefeitura de Pinheiros*

Segundo o estudo, o Distrito de Itaim em 2008, em relação à geração de tráfego, já estava absolutamente saturado. E daquela data até hoje vários novos edifícios foram construídos e nada foi feito. A situação só piorou

Fala-se que existe abundância no transporte, e que por causa da Linha 4 do metrô e da Linha 9 do CPTM a região estaria atendida

Senhoras e senhores todos nós sabemos que a Linha 4 do metrô abriu as suas portas já saturadas. Como nós vamos construir milhares – quase um milhão – de metros quadrados a mais numa infraestrutura de transportes absolutamente saturada? E o que dizer das habitações de interesse social?

Salvo engano, Sr. Antonio Carlos, a Favela Jardim Edith só está sendo construída por medida judicial por forte interferência do Ministério Público e da Defensoria Pública, que praticamente obrigaram a Prefeitura a fazer o projeto que ora está sendo executado naquela região

Ou seja se analisarmos passo a passo o que o Estatuto da Cidade propõe e espera de uma Operação Urbana essa operação é um fracasso. Ela só é vitoriosa para quem investiu ali e ganhou fortunas, porque nós consumidores da Cidade estamos pagando um alto preço (Palmas). Inclusive porque a população deixou de morar naquela região. Em alguns lugares em alguns dos bairros nobilíssimos daquela região, passou a ser insuportável viver (Palmas). É fato

E qual vai ser o projeto para corrigir esses fatores tão importantes na região da Faria Lima?

O projeto de lei que se apresenta é simplesmente o de permissão para colocar no mercado os tais de 1 milhão e 150 mil CEPACs. Ponto final. Isso basta para a Cidade?

Srs. Vereadores, esta é uma Casa cuja prerrogativa é fiscalizar o Executivo. Parece-me estarecedor – repetirei essa palavra porque não encontro outro adjetivo – que esta Casa não tenha solicitado ainda os estudos profundos que essa operação urbana requer, para explicar para a sociedade o que está

acontecendo e quais são as pretensões futuras da municipalidade (Palmas)

Para terminar em relação às habitações de interesse social fica claro que 10% da designação dos CEPACs para HIS não são absolutamente suficientes. Novas operações urbanas propõem 30% de designação dos recursos advindos do CEPAC para HIS. E realmente é preciso fazer um estudo para resolver a questão urbanística dentro da área da operação, para estipular quanto seria realmente necessário de investimento público.

O fato é que não precisa ser especialista para entender que aquela região em vários aspectos, já está urbanisticamente e ambientalmente esgotada.

Por favor, Srs Vereadores, solicitem à municipalidade que apresentem seus estudos, e, se for o caso, estabeleçam uma CPI inclusive para verificar o caminho do CEPAC, para fiscalizar as contas que têm esse dinheiro, e se ele está sendo colocado, de forma idônea, em obras que constam na Operação Urbana.

Muito obrigada (Palmas)

O SR PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra o Sr Carlos Eduardo Minniti, morador da Lapa.

O SR CARLOS EDUARDO MINNITI – Boa tarde, autoridades e público presente. Há muitos assuntos sendo tratados ao mesmo tempo, na cidade, bem no final do ano. Estamos tratando de questões como orçamento nas subprefeituras. Queremos dar a nossa contribuição, mas não conseguimos porque fomos pegos de surpresa agora, com essa audiência pública que está tratando sobre a Faria Lima. Fora isso, vamos discutir a São Paulo 2040. Então ficamos confusos e não sabemos em que vamos nos dedicar.

Em segundo lugar, Sr Presidente, nobre Vereador José Police Neto, no momento em que clicamos no projeto de lei da Faria Lima, não o encontramos. A matéria não está ainda *on-line*. Todos sabem que faço uma propaganda absurda sobre o seu *site*. Ele está maravilhoso e cada dia melhor, com mais informações e dados abertos. Sra Lucila, particularmente, sobre esse projeto de lei, não sei por que razão ele não está *on-line*. Gostaria de dar uma olhadinha no documento.

Como sempre ressalto, a minha impressão inicial é que os estoques construtivos na cidade de São Paulo são infinitos. Não têm uma regulação. Por exemplo, na Lapa e na Leopoldina, vemos diariamente, um novo empreendimento surgir da maneira que as construtoras querem. Parece que as coisas não têm fim. Acho que é melhor deixar as coisas livres. Digo isso porque, na Lapa, o estoque residencial já está encerrado. Por exemplo, a minha igreja, que se localiza, na Vila Anglo, estará totalmente quebrada. Será criado ali um prédio muito grande.

Vou abrir um parêntese. Fiquei muito feliz quando o Vereador Paulo Frange assumiu a presidência desta comissão, porque sei da ojeriza que S Exa tem sobre essas duas palavrinhas: Operações urbanas. Nobre Vereador, quero que V Exa continue desse jeito, lutando por nós. Lembro-me de quando V Exa ficava nervoso quando havia audiência pública sobre a Operação Urbana. Ninguém viu nenhum tão veemente, numa tribuna, ao falar sobre a operação urbana. Quero que V Exa continue assim.

E quanto ao valor dos CEPACs? Notamos que, em todas as operações urbanas, se eles são insuficientes. Não sei que equilíbrio financeiro é esse. Falo somente de duas gritantes. Uma foi falada há pouco, sobre 130 a 140 milhões de reais que há na Água Branca. Mal dá para dois córregos serem canalizados. Há o Água Preta e o Sumaré.

Temos de ir a público e dizer que vamos aumentar as tubulações desses dois córregos. Vamos fazer aquela pracinha em frente ao West Plaza. Vamos pedir para que não chova mais canivetes por duas horas. Caso contrário, não será possível ser contida toda aquela água. Sabemos que há somente um paliativo. Se está chovendo na cabeceira, Sr Presidente, nobre Vereador José Police Neto, o Rio Tietê já está cheio. Não adianta haver uma tubulação enorme e dizermos: "Água, entra nesse cano e vá para o rio". Por mais que seja, a tubulação não vai comportar de qualquer maneira. Isso vai resolver um pouco. Há outra questão seriíssima: é o túnel da Água Espraiada. O nosso Secretário, Sr Rubens Chamas, diz que o orçamento para o ano que vem será melhor, porque haverá entradas. Isso não é verdade. Só esse túnel é uma operação urbana. Ocorre o contrário. O Tesouro é que vai ter de bancar uma operação urbana. Não vou narrar cada operação urbana. Se fôssemos fazer todas as metas que gostaríamos para a zona Oeste, seriam insuficientes.

Sempre termino com uma sugestão. Está ocorrendo o contrário do que foi colocado aqui. Deveriam deixar a área livre na Faria Lima. Já que está superadensado na minha região, quebram pequenas casinhas e pequenos consultórios. Na Faria Lima, não há mais nada a ser quebrado. Então, quebrem aqueles prédios de 25 a 30 andares e construam prédios de 90 a 100 andares, como ocorre em Nova York.

Por que vai ter que ter esse complexo de inferioridade? Vamos construir a maior. Um milhão e 900 mil aqui, Lucila, é muito pouco, eu acho. Acho que tem que construir uns arranha-céus que atinjam os céus. Temos que sair da monarquia absolutista para um verdadeiro Deus, para ficar bem perto do céu. Não vejo outra maneira porque ali está intransitável. Hoje quase não consigo chegar aqui, estava naquela

região

Então, é isso. A gente fica realmente muito triste. Não temos para onde ir. Estamos de mãos amarradas. Gostaria que os senhores nas votações das próximas operações, principalmente da Lapa e Brás, tivessem misericórdia da população e não a tirassem da Lapa.

Muito obrigado. Vereador Paulo Frange (Palmas)

O SR PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Carlos Eduardo. Tem a palavra o Sr. Eduardo Merje da Assuapi - Associação dos Usuários e Amigos do Parque do Ibirapuera.

O SR EDUARDO MERJE – Boa tarde a todos, Srs. Vereadores, Presidentes, membros do Executivo. Acho que tudo o que eu queria falar foi dito, mas lembro-me da primeira audiência pública da Operação Urbana Faria Lima na qual tinha eu como defensor e o Zarattini como contrário dessa proposta.

Naquele momento imaginei que iria existir uma metodologia para a cidade que contemplasse realmente as necessidades da cidade. E aconteceu o inverso. Eu, pela não metodologia e já contrário pela desvalorização profissional que esse projeto traz embutido, porque se existem parâmetros de altura de edificações, existe por um motivo ou não existe ou então é como o meu antecessor ou a Lucila Lacreta falou "Então, libera geral". Se tivermos que pagar realmente para que as coisas ocorram e depois 10% para HIS e agora vem com a desculpa de que vai fazer um prédio, vão transformar, vão verticalizar todo mundo. Eu quero um cadastro individual de toda operação urbana, pessoa por pessoa, territorial para realmente saber onde estão essas pessoas ou para onde vão essas da Água Espraiada. Dizer que vai fazer o prédio, que prédio, que apartamento de HIS? Quanto vai custar? Quem vai para lá? Aí oferece um dinheiro um pouquinho a mais, lá vai o indivíduo mais longe da cidade, mais transporte, mais isso, mais aquilo. Então, vocês resolvam, ou são urbanistas ou corporativistas. Tem que tomar uma posição. É só (Palmas).

O SR PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. Tem a palavra a última inscrita, a Sra. Cleide Coutinho, Conselheira de Metas da Zona Oeste do Conseg da Lapa.

A SRA CLEIDE COUTINHO – Boa tarde a todos os presentes, nobres Vereadores, olha, sinceramente o meu sentimento aqui. Vereador Paulo Frange é de uma indignação tão grande, porque não sei por que está na pauta essa discussão da Operação Urbana Faria Lima.

Fomos pegos de surpresa. Estamos sendo tratados com uma falta de respeito tamanha pelo Executivo que determina o que tem que ser feito nesta cidade e o que os senhores tem que fazer. Acho que em vez de a gente estar aqui discutindo em uma audiência de operação nós deveríamos estar cobrando as 223 metas que o Prefeito prometeu para a cidade de São Paulo. Sou Conselheira de Metas eleita pela sociedade civil para representá-los da Zona Oeste. E na região inclusive essa do perímetro da Operação Urbana Faria Lima não foi contemplado nada das metas prometidas pelo nosso Prefeito. Isso é revoltante. Agora estou entendendo o porquê, porque nos planos dele está a aprovação desse PL que vai autorizar a Operação Urbana Faria Lima. Isso é justo com a sociedade? Isso é justo conosco que defendemos e queremos o melhor? Então, só vamos ter melhorias se forem vendidos os Cepacs a mais um milhão e pouco, se for liberado isso? Aí vamos ter a iluminação para a área, aí que nós vamos ter melhoria no viário, reurbanização das favelas.

O que é isso? Que absurdo é esse?

Nas reuniões do Conselho, nós cobramos. Sou uma Conselheira que estou ali cobrando do Sr. Secretário Rubens Chammas, Presidente junto dos demais companheiros. Cadê as metas da Zona Oeste?

Pinheiros é uma região pouco favorecida na área da Saúde. Não temos centro de referência do idoso. Então, espera aí, estão confundindo tudo. Temos audiência orçamentária para falar do que estamos precisando. Aí temos as metas para cobrar e depois vem uma Operação Urbana dizendo "Não. A especulação imobiliária vai construir, vai aumentar, adensar, aí sim, a gente pode fazer as habitações sociais, vamos ter um viário melhor, a iluminação já está projetada – como o Vladi disse. Mas por que a iluminação não vem antes? O que estamos esperando? Temos de vender a cidade, piorar a nossa vida dentro de um bairro, porque isso vai refletir na Lapa. Ou pensam que não?

Hoje na Tabapuã, Faria Lima e Joaquim Floriano não se anda. Isso porque disseram que é comercial. Eu digo que não. Se fizerem um estudo à noite, às 22 horas, as pessoas que ali moram não conseguem entrar nos seus prédios. Façam um estudo na Faria Lima. E eles não andam a pé também. A classe alta não está preparada para andar a pé e, muito menos, de metrô. Disseram que ali vai ser para pessoas de nível não tão alto. O custo de vida é muito caro, sim. Não se tem condição de comprar nem um sanduíche natural naquela região. Nem o trabalhador que mora na favela, no Real Parque, vai conseguir frequentar um Pão de Açúcar daquela área nem os novos, que não são a classe super alta que vai morar ali, porque será diminuído o espaço, e eles querem morar em apartamentos grandes, não terão condições de viver. Então, vão fazer compra onde? Na Lapa? Vão pegar seus carros e vão aos supermercados distantes, na periferia, onde podem comprar mais barato? Quem paga o preço de tudo isso? Nós? E a questão da segurança? Que medidas estão sendo tomadas? A iluminação é o que venho mais cobrando, como Conselheira de Metas, e esses pontos de iluminação não vêm.

A reurbanização de favelas é uma das metas. Cadê a reurbanização de favelas da Real Parque? Por que não começou? Porque não entrou nas metas? Terá o dinheiro da outorga onerosa da construção do potencial que será liberado?

Desculpem-me mas estou indignada porque estou vendo que estamos caminhando para o fim de uma cidade sustentável

Nobres Vereadores, espero que dentro desta Casa alguns se salvem, porque se esse projeto for aprovado, sinceramente, precisamos enterrar todos tanto do Executivo quanto do Legislativo. Não dá! Não permitiremos ser enganados com CP20 CP40 com audiências orçamentárias. Nós queremos melhorias e queremos ser respeitados. É o que não estamos sendo! (Palmas)

O SR PRESIDENTE (Paulo Frange) – Encerradas as exposições, quero cumprimentar à Vereadora Sandra Tadeu, que nos honra com a sua presença

Passarei os comentários ao Antônio Carlos, para que faça uso da palavra

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Primeiro quero deixar claro que a Operação Urbana Faria Lima especificamente tem recursos arrecadados através de CEPAC. A arrecadação de recursos do CEPAC é fiscalizada pela Comissão de Valores Mobiliários, que exige uma instituição financeira referendando cada pagamento realizado, que é a Caixa Econômica Federal.

No site da São Paulo Urbanismo www.saopaulourbanismo.sp.gov.br, em operações urbanas Faria Lima tem o relatório de todos os pagamentos efetuados com o dinheiro da Operação Faria Lima.

Entrem no site da CVM www.cvm.gov.br na área de CEPAC. Está lá trimestralmente somos obrigados a encaminhar relatório de todos os pagamentos efetuados que saíram do dinheiro da Operação Faria Lima. Realmente falta informar à sociedade mas está disponível para saber como são utilizados os recursos. Existe transparência total, há muitos anos até por exigência, desde 2004, desde que foi lançado o Cepac tem que ter essa informação.

Da mesma forma é com a licença ambiental. Existe licença ambiental para a Operação Urbana Faria Lima. Essa licença é da década de 90 de lei original desde que há o estoque foi aprovado, estão definidas as compensações e tudo que tem que ser feito.

Também no site da São Paulo Urbanismo, Operação Urbana Faria Lima, no local Cepac tem uma coisa chamada lá que somos obrigados a apresentar para a CVM, são os prospectos da Operação Urbana. No prospecto consta o relatório da licença ambiental com as suas exigências inclusive com a cópia da licença ambiental.

Também está disponível em quanto está Operação Urbana Faria Lima, os estoques estão tudo de forma transparente, e não só da Operação Faria Lima, mas das outras operações.

Quero ressaltar o que disse o nobre Vereador Frange, de que houve CPI para verificar a questão dos recursos, mesmo na época em que não havia a fiscalização da CVM foi detectado que o dinheiro estava todo lá reservado. Inclusive, a lei da operação urbana, o Estatuto das Cidades dizem que interferir no dinheiro de Operação Urbana é caso de improbidade administrativa. Existe todo um controle sobre os recursos. Como eu disse o licenciamento ambiental existe.

Foi citado o Jardim Edith, que está sendo feito, é obra da Operação Água Espraiada e não está sendo feito lá por exigência judicial. No Real Parque não há exigência judicial e está sendo feita a construção no local. Esse dinheiro do Real Parque não depende do projeto de lei a obra está contratada está em andamento há prédios em fase de acabamento. Um dos moradores é da própria Favela Real Parque, os primeiros a serem atendidos é o pessoal que passou por incêndio anos atrás que estavam em moradias provisórias serão os primeiros a serem beneficiados. Existe um conselho em Sehab que determina quem vai ser atendido, como as previsões e tudo mais. Há todo um controle na questão do Real Parque. No Real Parque tivemos dificuldade, há moradores do entorno que entraram com ação judicial com representação no Ministério Público contra construção de HIS lá. Discutiam a utilização do dinheiro, e a Prefeitura então defendeu construção de habitação social com o dinheiro da operação Faria Lima.

Quanto à redação como não fica claro lendo o projeto de lei que você tem que descontar os 650 mil Cepacs emitidos dos 1 150. O conselho deu uma nova redação dizendo que a utilização máxima é de 1 150 milhão, com certeza passando para 1 650 você está aumentando em 500 mil e não 1 150 milhão. Essa é uma questão de técnica legislativa.

A Sra Lucila o Sr Carlos Eduardo a Sra Cleide, eles defendem, comentam, são coisas que pretendem em uma nova Operação Urbana. Esse projeto de lei não mexe, não faz não toca na operação urbana Faria Lima que é uma lei aprovada pela Câmara Municipal de São Paulo, em 95, no Governo Maluf. Mas depois houve um novo projeto de lei que mudou tudo, só não mexeu no estoque no Governo da Senadora Marta Suplicy, ou seja, onde manteve a atual Gestão tem mantido, não está se mexendo na Operação Urbana Faria Lima. Por isso, não tem todo esse estudo, esse balanço e tudo mais. Estamos dando então concretude ao que se iniciou lá atrás. Como a Sra Lucila afirmou, diminuiu a moradia região. Ter moradia na região com toda a infraestrutura investida e ainda está sendo investido é um desperdício não ter moradia. Esse projeto de lei garante que o estoque residencial seja utilizado, não estamos fazendo uma nova operação urbana uma reforma na Operação, estamos apenas dando

continuidade à operação já aprovada. Claro pode ter defeitos, pode ter impactos, mas o projeto não tem a ambição de alterar a operação urbana de modificar ou de fazer uma nova operação.

Para esclarecer, a questão de novos calçamentos, iluminação pública e ciclovia Faria Lima está em fase de contratação, independente do projeto de lei. Não precisa esperar esse projeto de lei para que se tenha isso na Faria Lima. Estão em andamento.

O projeto de lei vai permitir que você utilize a questão residencial e também conclua intervenções que ainda não estão em andamento como o Bulevar JK, o transporte coletivo na Faria Lima e não apenas o metrô, a linha quatro e a questão dos HIS da Favela Panorama.

Basicamente era isso.

Não sei se o Valdir (?) quer fazer mais algum comentário.

O SR _____ – Quero fazer apenas um. Acho que a grande diferença da primeira operação urbana para a que está em vigor atualmente, que foi introduzida pelo Estatuto da Cidade, é o fato de haver um sistema de gestão compartilhada. É o grupo de gestão que faz a interlocução com o poder público em assuntos relativos à Operação Urbana Faria Lima. É ali que as comunicações são feitas e esperamos que repercutam. A iniciativa de enviar projeto de lei à Câmara Municipal de São Paulo aumentando o número de Cepacs foi informada ao grupo de gestão.

- Manifestação fora do microfone

O SR _____ – Sim, mas há informação! Eu digo isso, Lucila, porque você disse que ninguém foi informado, sim, foi informado. Existe uma informação. Esse assunto foi tratado no grupo de gestão, ou seja, não há segredo, há uma informação que foi dada. Era isso que eu queria comentar.

O SR PRESIDENTE (Paulo Frange) – Deixe o microfone disponível para que a Lucila possa falar.

A SRA LUCILA LACRETA – Quero fazer um esclarecimento em relação à suposta participação da comunidade no grupo de gestão. O Movimento Defesa São Paulo tem por lei um assento no Grupo de Gestão Operação Urbana Faria Lima. Recentemente, o seu Presidente Rubem Chammas, numa reunião do grupo gestor, simplesmente apresentou um data show, não distribuiu sequer um documento para os membros do grupo gestor, informou que já havia sido mandado, estava na Câmara Municipal esse projeto de lei, com a alegação de que seria sigiloso porque de acordo com a Comissão de Valores Mobiliários não podia informar o grupo de gestão antes de informar para todo mundo. Ou seja, o grupo gestor tomou conhecimento do projeto de lei quando já estava nesta Casa. Isso tem que ficar claro porque mesmo em tese o grupo gestor não discutiu se a operação está indo bem, se está indo mal. Inclusive, não lhes foram apresentados dados para análise da situação real, até financeira, do que se pretende fazer e do que já está feito. Isso é muito grave, o grupo gestor simplesmente foi informado de que o projeto de lei já estava na Câmara. Inclusive, o nosso representante protestou, disse: olha, não temos nada a dizer sobre isso porque nem sequer fomos consultados sobre a possibilidade do envio da permissão da emissão dos Cepacs pela Câmara Municipal. Inclusive, isso não é em tese. Por outro lado, o mercado inteiro, nós todos sabíamos que haveria nossa emissão de Cepacs por conta do esgotamento de Cepacs. Aliás, parece que ainda tem 120 mil Cepacs na mão de particulares, do suposto esgotamento de Cepacs dessa operação.

Obrigada.

O SR _____ – Eu posso? Desculpa interromper, mas é para complementar o que a Sra Lucila colocou porque a lei é autorizativa. A emissão de Cepacs precisa da autorização do Conselho Gestor. Então, a lei apenas autoriza e quando for encaminhar para a CVM porque quem autoriza a emissão é a Comissão de Valores Mobiliários. E o encaminhamento para a emissão de novos Cepacs é que tem que passar pelo Conselho Gestor.

O SR PRESIDENTE (Paulo Frange) – OK. Um encaminhamento também porque o Carlos Eduardo colocou uma situação visível na cidade. Estamos aí e de repente aparece um prédio ao lado de casa e isso tem acontecido. Uma boa parte do potencial construtivo de algumas áreas da cidade não tem mais, está zerado e aí se diz: por que o prédio apareceu? Foi aprovado há um ano, dois anos, comprou aquele potencial construtivo, até que se implantasse a obra aparece depois. Mas você olha lá e não tem mais potencial construtivo, não tem mais o que vender. Mas o prédio aparece porque tinha comprado e comprado e pago e aí aparece esse prédio. Essa é uma situação crítica. São Paulo vai ter que ter coragem de discutir o assunto em qualquer momento. O Legislativo vai ter que trabalhar o assunto porque regiões como Santana, por exemplo, não tem mais e o bairro está fora dessa área de conflito. Bairros como Mooca também. Têm bairros já começando a ser distantes do centro da cidade sem condição de estoque. A nossa ideia é que houvesse verticalização em outras regiões e regiões que também estão esgotando o estoque. Itaquera, por exemplo, e vai diminuindo a cada momento. Esse é um assunto que vamos ter que tratar e não vai demorar muito. Cambuci, por exemplo, está fechado há muito tempo, não pode construir praticamente mais nada. Excetuando a situação prevista em leis como hospitais protocolados até 2009. Enfim, não temos mais estoques em algumas áreas, mas alguns prédios estão com essas outorgas adquiridas para ser implantados. Por isso, aparecem prédios ao lado da casa da gente e ficamos indignados, vamos checar e está correto.

Vou passar a palavra para que o Vereador Police Neto Presidente da Casa, faça uso da palavra faça o encerramento dos trabalhos de hoje

O SR JOSE POLICE NETO - Primeiramente quero agradecer a contribuição daqueles que estiveram nesta audiência pública. Uma questão fundamental é realizar a polêmica. Há informações que ainda podem ser remetidas pelo Executivo, algumas foram encaminhadas no curso do processo legislativo até agora em função de requerimento de informações levantado pelos parlamentares.

Quanto às informações do projeto, estão disponíveis na Internet desde o dia 26/8/11. A única coisa que checamos e acabei de pedir para a equipe técnica verificar, é o link da matéria que não dá acesso ao projeto, mas se você for na consulta de projetos, o projeto está lá desde o dia supra citado e teve mais de 400 visitas. Estamos verificando porque o link da matéria não dá acesso ao projeto, mas está disponível desde a citada data.

Mais do que isso, um volume de informações, acessórios, foi enviado, o que motivou inclusive esta audiência pública. São informações importantes trazidas quanto à questão do consumo de estoque nesse período. São projetos por projetos, autorizados e certificados o volume de área adicional residencial e não residencial adquirido e a Cepac adicional utilizada. Então, essas são as informações que a própria comissão foi solicitando e também uma informação bastante detalhada do volume de investimento feito até agora e o que se pretende fazer, inclusive o atinente a LAP e às intervenções que nascem da licença ambiental apresentada no início da operação, entre 94 e 95. Também os recursos que estão sendo investidos nas intervenções do consórcio que realiza a obra HIS no Real Parque.

Há uma questão importante sobre a qual a Câmara Municipal de São Paulo se debruça neste momento, porque o acompanhamento das operações urbanas tem caixa exclusivo para a realização de intervenção no território pode compactuar com o desejo da comunidade que está e a que virá a pertencer a um território delimitado por uma operação urbana. Talvez o grande conflito que vamos atravessar é reconhecer que a operação urbana é um instrumento capitalista e assim nasce no Estatuto da Cidade. Então, você está oferecendo ao mercado sim uma oportunidade em cima de um projeto público e essa questão tem que ser enfrentada como ela é. Se não, nós precisamos enfrentar o que é a operação urbana e desistir dela se a sociedade assim não reconhecer os avanços que entendo um bom projeto urbanístico a presença do capital é voluntarista se o poder público souber ter comando sobre os recursos que ingressa e realiza as intervenções projetadas na própria lei. As três intervenções aqui anunciadas, em especial aquelas que apontam para soluções sociais que notadamente em todas as operações urbanas têm sido o final das operações, e isso é ruim porque todos aqueles observam o território e percebem que verdadeiramente o território se transforma, mas se transforma para a área mais nobre. E quando você vai observar a capacidade que o setor público tem tido de fazer com que a operação urbana também tenha olhar social é diminuto. Essa é uma questão a ser enfrentada por todos nós. Quando o Município de São Paulo anuncia que tem 10% da operação urbana para HIS e a leitura é que isso é pouco, o esforço que tem de ser feito é não só ter mais de 10%, mas ter projetos para esse percentual. Até para você não ter esvaziamento daquilo que é HIS em regiões em que você não conseguiu dar um contorno muito social para a sua ocupação. A prova disso é uma ação promovida por alguns moradores que não querem HIS próximo das suas casas. Não vamos então imaginar que o conflito só acontece dentro do Plenário nos debates, mas também acontecem na própria sociedade. Não é recente informações de que parte da sociedade dessa região reagiu quando da mudança de um equipamento social e todos assistimos ao debate. Esse é um debate que tem que ser enfrentado.

O conflito é presente na democracia, é presente na Câmara Municipal de São Paulo. O que importa é como você enfrenta. Aqui a nossa opção é agredir diariamente os argumentos com a forma e capacidade que cada um tem de se preparar e trazer novos argumentos e preservar o argumentador que tem aqui o respeito do Parlamento a vontade de cada vez mais termos mais argumentadores, favoráveis, contrários ou que não entendem o processo de desenvolvimento da cidade por esse caminho ou por outro.

Mas há duas questões que me parecem fundamentais serem abordadas neste momento. No começo do mês tivemos a primeira publicação da função social da propriedade, mais de três milhões de metros quadrados foram anunciados como obrigatórios ao cumprimento da função social, que são os terrenos os lotes que não tem até 20% de sua área construída e que a partir da notificação terão um ano para apresentarem a função social, sob pena de dobrar o IPTU se a retenção especulativa continuar utilizando ou garantindo a retenção dessas áreas. Por que falo isso? Porque parte da importância do cumprimento social da cidade se dá por esse mecanismo. Se observarmos onde está o mecanismo social do nosso desenvolvimento urbano, ele está em que você observe a propriedade na cidade e a ela se obrigue função social também, e não só a função que o proprietário define na sua área. Essa me parece uma questão importante a ser abordada porque caminha paralelamente a uma operação que é capitalista que são as Operações Urbanas consorciadas em que se delimita um espaço que tem de ter projeto oportunidade de recurso vindo dele mesmo, para ali ser financiado.

Do outro lado, temos o processo de Outorga Onerosa em que o recurso da Outorga vai a um fundo para

urbanizar as áreas que não tiveram essa mesma oportunidade. Então, a leitura de ir ao limite da Operação Urbana é para fazer com que aquilo que foi aprovado pelo parlamento, de fato, chegue ao fim, sob pena de interromper um processo de uma Operação Urbana e deixar as garantias que o capital quis, mas não que o projeto previu, tirando a oportunidade de financiar exatamente aquilo que mais precisa, o objeto social ainda não atendido no projeto. Por quê? Porque tivemos obras viárias que foram, acertadamente ou erroneamente constantes do projeto, realizadas.

No momento em que se vai começar a gastar dinheiro efetivamente com a população que mais precisa, não. Agora, vamos dar um freio no processo.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Não. Não queremos consumir aquilo que está aprovado. Parece-nos estranho que na hora que vai conseguir definitivamente tirar do papel os projetos que tanto se esperavam para garantir à população de média e baixa renda o conforto de uma área que efetivamente é rica, interrompemos o processo. Por que não? Porque já se financiou parte daquela estrutura necessária para a certificação que ali já foi lançada.

Então, esse equilíbrio é necessário e o debate é mais importante ainda, até para se reconhecer se essas intervenções ambientais que ainda tem de ser feitas, pois no relatório se aponta que as exigências da LAP não foram cumpridas. Portanto, parte desse dinheiro vem inclusive para cumprir as funções ambientais que não foram cumpridas até o momento.

Temos questões ambientais, de transporte e sociais a serem cumpridas e já tivemos a valorização do metro quadrado daquela área para aqueles que lá já moravam ou para aqueles que lá foram morar.

Quando se inicia as intervenções que mais importam ao funcionamento da Cidade e que se verifica que de fato não precisa aumentar a capacidade de metros quadrados a serem construídos, mas tem de lançar as certificações necessárias para que se gere o recurso para fazer cumprir o que a lei já estabeleceu, tem de iniciar esse debate. Estão certos os projetos lançados? Parece-me que é esta a discussão que a sociedade nos solicita. Então, vamos mudar porque o que o Executivo solicitou não é mudar o projeto e a lei aprovada, mas sim dar cumprimento àquilo que aprovado já está, em especial, essas intervenções que não foram cumpridas. Onde elas estão? Favela Coliseu, favela Panorama, finalização da favela Real Parque.

Precisamos decidir se, de fato, vamos dar cumprimento à Operação Urbana para cumprir a parte social que a Operação Urbana se apresentou, sob pena de realizarmos a Operação Urbana espancando de toda aquela região as intervenções sociais que não serão cumpridas se a Operação Urbana não chegar ao fim.

A decisão é: Vamos interromper a Operação Urbana e não atender as intervenções sociais que são necessárias? Esse aprofundamento a Câmara Municipal de São Paulo está disposta a fazer. Mas lembrando de que a Operação Urbana existe em uma modalidade desde o começo da década de 90, pelo menos da primeira metade da década de 90. Houve duas alterações, uma no final de 2003 e outra em 2004. Essa discussão há de ser feita, sob pena de não interpretar e não entender o que de fato está sendo autorizado e para quê.

Se há uma autorização para emissão de certificação e isso não aumenta o que lá pode ser construído porque já está aprovado, o que se busca é o financiamento para as intervenções que ainda não foram realizadas. Esse financiamento virá do mercado de capital, daqueles que comprarem as certificações e também já traz, na própria lei, as intervenções que serão realizadas com esse recurso de ingresso.

Essa é a questão que se envolve nesse momento. Teremos a oportunidade de ter os recursos financiados pela própria Operação Urbana para aquilo que ela já disse que veio ou não, interromperemos a operação neste momento sem aquilo que estava previsto no projeto originalmente. Essa discussão deve ser feita pela Casa e é isso que estamos dispostos a fazer.

Agradeço ao Presidente Paulo Frange pela oportunidade de podermos participar do debate nesta comissão e trazer à luz o que na nossa compreensão está sendo lançada. Levaremos a Operação Urbana até o fim para cumprir a sua obrigação especial que é de função social da propriedade ou interromperemos a Operação Urbana deixando com que o mercado que a operou até agora continue operando para seu benefício, como já o fez. O que precisamos buscar agora é o contorno social que esta Operação Urbana ainda não deu.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Nada mais havendo a tratar. Estão encerrados os trabalhos da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Agrademos a todos os presentes, em especial, à sociedade civil, aos representantes do Executivo e aos Srs. Vereadores que estiveram conosco nesta tarde.

Boa tarde.

RECEBIDO DA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE CONTABILIDADE
EM 07/11/11 às 17:15h
POR Jorj
SAÍDA: 08/11/11 às 13:00h

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Sequência (protocolo) assina data documento(s) rubricado(s)
sob nº 147.2.163 a folha de informação nº

em 09/11/11

Rubem Davi Romancini
Técnico Administrativo
RF 11.257



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

16 - PAR
16- 01532/2011

pl0425-11

Protocolo nº 47 do proc.
nº 01-425 de 2011
Rubem Davi Romancini
RF 11257

**PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E
LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0425/11.**

Trata-se de projeto de lei, encaminhado pelo Exmo. Sr. Prefeito, que visa alterar a redação do "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como acrescentar § 2º, renumerando o parágrafo único como § 1º.

As modificações introduzidas têm por objetivo autorizar o Executivo a emitir novos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACS no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a fim de viabilizar a utilização integral dos estoques ainda disponíveis, condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 da Lei nº 13.769, de 2004, considerando os fatores de conversão nela previstos.

O projeto pode prosperar, como veremos a seguir.

Com efeito, conforme dispõe o art. 182 e § 1º, da Constituição Federal, ao Poder Público Municipal compete executar a política de desenvolvimento urbano, a fim de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme diretrizes fixadas em lei, sendo o plano diretor o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Os incisos I e VIII, do art. 30, da Carta Magna, por seu turno, determinam competir ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Por fim, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, dispõe em seu art. 32 e § 1º que "lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas", assim considerada "o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

pl0425-11

ma n° 148 do proc.
n° 01-425 de 20.11
Rubem

ambiental".

Com fundamento no Estatuto da Cidade e nos referidos dispositivos constitucionais, reafirmados nos arts. 13, incisos I e XIV; 148 e 150 da Lei Orgânica do Município, foi editada a Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, que assim dispôs sobre as operações urbanas consorciadas:

Art. 229 - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterá, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - estoque de potencial construtivo adicional;

XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 146.

...

VIII - Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

pl0425-11

Folha nº 149 de 150
nº 01-425 de 20 11

Rubem Davi Romancini
RF 11257

Urbanas Consorciadas;

Art. 230. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º - A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser vinculados ao terreno através de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de certidão.

§ 4º - Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.

§ 5º - A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

a) a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

b) o valor mínimo do CEPAC;

c) as formas de cálculo das contrapartidas;

d) as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;

e) o limite do valor de subsídio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social - HIS.

§ 6º - O Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, regulamentará todas as operações relativas ao Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs. (grifamos)



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425-11

✓
Folha nº 50 do proc.
nº 01-425, de 2011
Rubem F. de Almeida
11/12/11

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi inicialmente criada pela Lei nº 11.732, de 14 de fevereiro de 1995, lei esta que foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004.

Pelo art. 8º da Lei nº 13.769, de 2004, ficou o Executivo autorizado a emitir até 650.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo o total de metros quadrados constante da Tabela 2, ou seja, 2.250.000 m², descontada a área já utilizada de 940.000m².

Contudo, informa o Executivo na justificativa à proposta e às fls. 25/27, que tendo em vista:

(i) a existência de diversos fatores de conversão aplicáveis aos diferentes setores integrantes do perímetro da Operação Faria Lima, constantes da Tabela de Equivalência do CEPAC anexa à Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

(ii) o uso dos CEPACs em setores onde os fatores eram inferiores; e

(iii) sua utilização não somente para a compra de potencial construtivo adicional, mas também para alteração de uso e parâmetros urbanísticos ou para aumento de taxa de ocupação;

fato é que os títulos inicialmente emitidos não se mostraram suficientes para esgotar a integralidade do estoque de metros quadrados de construção para outorga onerosa de potencial adicional de construção, alteração de uso e parâmetros urbanísticos e taxa de ocupação previsto na referida operação urbana.

Haveria, desta forma, no final de dezembro de 2010, cerca de 175.000 CEPACs em circulação e um saldo a emitir de 12.000, ao passo que o estoque disponível seria de 520.000m² (fls. 12), razão pela qual se mostraria possível a emissão de títulos adicionais, a fim de que a lei cumprisse os objetivos urbanísticos e econômicos inicialmente previstos.

Sob o ponto de vista jurídico, a proposta encontra amparo legal, ressaltando-se que, como nos termos do art. 230, § 5º, "a", do Plano Diretor, a lei específica que criar a Operação



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

pl0425-11

Ordem nº 151 do proc.
nº 01-425 de 20 11
Rubem Davi Romancini
RP 11257

Urbana Consorciada deverá prever a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação, inquestionável que a propositura versa sobre alteração da própria Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e portanto sobre matéria atinente ao Plano Diretor Estratégico.

Acrescentamos que a emissão de CEPACs encontra-se regulamentada pela Instrução nº 401, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários, a qual exige como condição para ofertar o CEPAC no mercado o prévio registro da Operação na Comissão de Valores Mobiliários, com a indicação da lei específica onde conste a autorização para emissão de CEPAC.

Reitera o Executivo em sua proposta que não se trata de ampliar o estoque de metros quadrados, mas tão somente de se criar instrumentos para a sua integral utilização, razão pela qual não seria necessária a atualização da licença ambiental em vigor, como se vê da manifestação da Procuradoria Geral do Município de fls. 14/18, abaixo transcrita:

"Autorizar futura emissão de CEPACs não significa interferência direta e concreta no meio ambiente, no sentido material aludido pelo legislador federal e exemplificado no art. 2º da resolução CONAMA nº 001/1986.

...

A alteração legislativa proposta, ademais, não contempla a alteração da Tabela 2 que integra o art. 8º da Lei nº 13.769/2004, mantendo, pois, incólume, o limite total de metros quadrados (...) para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos. Nessa circunstância, não há relação imediata entre a emissão adicional de CEPACs e impacto urbanístico que, mesmo em tese, pudesse ser sindicado em licenciamento ambiental.

...

Posto isso, é de se concluir pela viabilidade jurídica do encaminhamento de projeto de lei nos moldes do anteprojeto de fls. 7, não havendo necessidade de atualização da licença ambiental em vigor para a 'Operação Urbana Faria Lima'." (grifamos)

Contudo, deve-se ponderar que, quando da aprovação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e dos limites impostos à sua implementação, quais sejam, autorização para



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

pl0425-11

Folha nº 152 do proc.
nº 01-425-11
Requer: [assinatura]

emissão de 650.000 CEPACs e utilização de no máximo 2.250.000 m² de metros quadrados de construção e/ou metros quadrados de terreno (art. 7º, § 1º, da Lei nº 13.769, de 2004), e tendo em vista os fatores e hipóteses de conversão constantes da Tabela 1 anexa à mesma Lei, já sabia o legislador que uma vez esgotados os CEPACs autorizados pela lei esgotado também estaria o estoque de metros quadrados, ante a impossibilidade de sua utilização.

A Lei nº 13.769, de 2004, simplesmente estabeleceu dois limitadores para a conversão de CEPACs em metros quadrados para a aquisição de potencial adicional de construção e alteração de usos e parâmetros urbanísticos e taxa de ocupação, (i) a existência de CEPACs e (ii) a existência de metros quadrados, extinguindo-se tal possibilidade com o atingimento do limite que fosse primeiramente alcançado.

A lei foi concebida com esta expectativa e considerando o impacto decorrente de tal previsão foi emitida a licença ambiental correspondente.

Com efeito, com a autorização para a emissão de novos CEPACs, não previstos originalmente, abre-se na verdade a possibilidade de utilização de um novo estoque de metros quadrados que de outra forma não poderia ser usado, razão pela qual entendemos ser necessário encaminhar a esta Casa, até a apreciação da proposta pela Comissão de mérito competente, novo estudo prévio de impacto ambiental e relatório de impacto de vizinhança, os quais configuram exigência para a aprovação de qualquer operação urbana consorciada, conforme art. 229, inciso IV do Plano Diretor e art. 33, inciso V, do Estatuto da Cidade, para posterior adequação da licença ambiental originalmente emitida.

De fato, conforme consta do Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, disponível em <http://www.bb.com.br/docs/pub/siteEsp/dimec/opa/dwn/farialima.pdf>, p. 84-85, acesso em 05.09.11, o EIA/RIMA já realizado levou em conta o incremento da área construída, a diversificação de usos, a modificação de índices urbanísticos e a emissão de CEPACs, na quantidade originalmente prevista, senão vejamos:

"A Lei de Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê o atendimento às exigências a serem estabelecidas na licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para a sua implementação.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

pl0425-11

Para a elaboração do EIA/RIMA a EMURB procedeu à licitação para habilitação da contratação da empresa que atenda às qualificações exigidas no edital.

A SVMA, em conjunto com a EMURB, estabeleceu um termo de referência que serviu como base para elaboração do EIA/RIMA, sempre levando em consideração que a Operação Urbana é constituída por intervenções de natureza diversas, quais sejam o incremento de área construída, diversificação de usos e a execução das obras previstas.

(...)

*No EIA/RIMA do "Projeto da Operação Urbana Faria Lima" foram indicados impactos referentes às intervenções de obras da extensão da Av. Brigadeiro Faria Lima em direção a Av. Pedroso de Moraes, do prolongamento da Av. Nova faria Lima, do prolongamento da Av. Hélio Pelegrino a Rua Funchal, do prolongamento e alargamento da Rua Funchal e Rua Brigadeiro Haroldo Veloso, **modificação de índices urbanísticos e comercialização de CEPAC.**" (grifamos)*

Salientamos, ainda, que o Estatuto da Cidade instituiu como diretriz da política urbana a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (art. 2º, inciso II); indicando como instrumentos para a garantia da gestão democrática os debates, audiências e consultas públicas (art. 43, inciso II), conforme consta também do art. 279, inciso IV, de nosso Plano Diretor.

Ademais, conforme leciona Paulo José Villela Lomar, ao comentar sobre a importância dada pela lei ao cumprimento da diretriz geral da gestão democrática da cidade por meio da promoção de audiências pública e debates, "embora este preceito se refira expressamente ao processo de elaboração do plano diretor, ao abranger o de fiscalização de sua implementação inclui, implicitamente, a operação urbana consorciada, na medida em que esta se constitui em instrumento de cumprimento dos objetivos e diretrizes do plano diretor e do próprio Estatuto da Cidade, como se depreende do estatuído nos arts. 4º e 32, *caput*, desta lei nacional." (*in* "Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257/2001)", 3ª edição, Malheiros, p. 254)

Dessa forma, deverão ser juntadas à proposta, também, para a análise da Comissão de



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

pl0425-11

Folha nº 154 do proc.
nº 01-425 de 2011
Rubem Davi Romancini
RF 11257

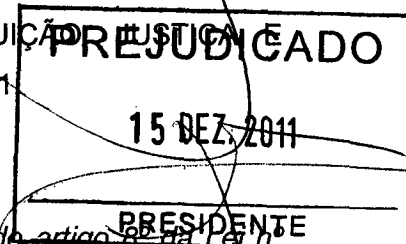
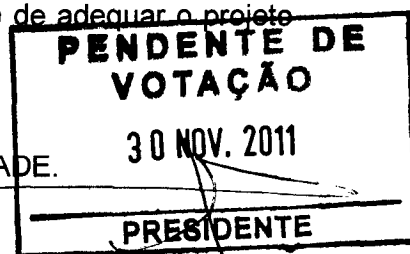
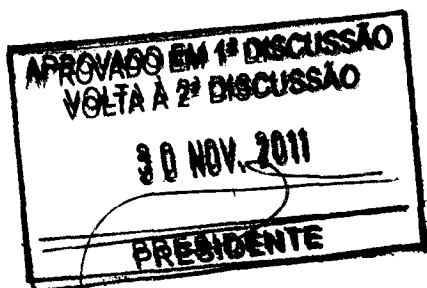
mérito competente, as audiências públicas prévias realizadas, as quais deverão avaliar, ainda, a adequação dos cálculos efetuados pelo Executivo para concluir pela necessidade de autorização para emissão de 500.000 novos CEPACs, especialmente no tocante à necessária proporcionalidade que deve haver entre a quantidade de CEPACs a ser emitida e a quantidade de potencial construtivo adicional considerado, a que alude o art. 230, § 5º, "a", do Plano Diretor, supra mencionado.

Ressaltamos, por fim, que o acréscimo do § 2º, ao art. 8º, da Lei nº 13.769, de 2004, condicionando a emissão de CEPACs à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2, em nada inova a legislação em vigor, servindo apenas para explicitar o que já constava do "caput" em sua redação original, que autoriza o Executivo à emissão de CEPACs "obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2".

Por se tratar de matéria afeta ao Plano Diretor deverão ser convocadas durante a tramitação da proposta pelo menos 2 (duas) audiências públicas, conforme art. 41, inciso I, da Lei Orgânica e, tendo em vista que na presente sessão legislativa já houve edição de lei sobre o assunto, a aprovação da proposta dependerá proposta do voto favorável de 2/3 dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 5º, inciso III c/c art. 46, § 2º, "a", da Lei Orgânica, sendo necessária a apresentação de um substitutivo, a fim de adequar o projeto ao disposto no art. 46, § 2º, "b", do mesmo diploma legal.

Pelo exposto, na forma do substitutivo abaixo, somos PELA LEGALIDADE.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E
LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 425/11



Dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425-11

Ihe o § 2º, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º O “caput” do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º O Executivo fica autorizado a emitir até 1.150.000 (um milhão, cento e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo, de equivalência, a seguir descrita:

.....” (NR)

Art. 2º O parágrafo único do artigo 8º da Lei nº 3.769, de 2004, com as alterações posteriores, fica renumerado como § 1º, passando referido artigo a vigorar acrescido de § 2º, com a seguinte redação:

“Art. 8º.....

§ 2º A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, considerando os fatores de conversão previstos na referida tabela.” (NR)

Art. 3º As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º As disposições desta Lei ficam excluídas do disposto no “caput” do art. 46 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425-11

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, 09.11.11

ABOU ANNI

ADILSON AMADEU

ADOLFO QUINTAS

AURÉLIO MIGUEL

X ARSELINO TATTO

Voto de
Qualidade

VOTO DE
QUALIDADE

DALTON SILVANO

FLORIANO PESARO

JOSÉ AMÉRICO

MILTON LEITE

~~MACCO ALBERTO~~ CUNHA

ARNALDO
TIMÓTEO ABST

Acervo
2011



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425-11

Voto Vencido

PARECER Nº

DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E
LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0425/11.

Trata-se de projeto de lei, encaminhado pelo Exmo. Sr. Prefeito, que visa alterar a redação do "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como acrescentar § 2º, renumerando o parágrafo único como § 1º.

As modificações introduzidas têm por objetivo autorizar o Executivo a emitir novos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACS no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a fim de viabilizar a utilização integral dos estoques ainda disponíveis, condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 da Lei nº 13.769, de 2004, considerando os fatores de conversão nela previstos.

O projeto pode prosperar, como veremos a seguir.

Com efeito, conforme dispõe o art. 182 e § 1º, da Constituição Federal, ao Poder Público Municipal compete executar a política de desenvolvimento urbano, a fim de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme diretrizes fixadas em lei, sendo o plano diretor o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Os incisos I e VIII, do art. 30, da Carta Magna, por seu turno, determinam competir ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Por fim, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, dispõe em seu art. 32 e § 1º que "lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas", assim considerada "o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização

Folha nº 157 do proc.
nº 01-425 de 2011
Rubem Darci Romancini
RF 11257



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425-11

ambiental".

Com fundamento no Estatuto da Cidade e nos referidos dispositivos constitucionais, reafirmados nos arts. 13, incisos I e XIV; 148 e 150 da Lei Orgânica do Município, foi editada a Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, que assim dispôs sobre as operações urbanas consorciadas:

Art. 229 - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterá, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - estoque de potencial construtivo adicional;

XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 146.

...

VIII - Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425-11

Urbanas Consorciadas;

Art. 230. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º - A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser vinculados ao terreno através de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de certidão.

§ 4º - Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.

§ 5º - A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

a) a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

b) o valor mínimo do CEPAC;

c) as formas de cálculo das contrapartidas;

d) as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;

e) o limite do valor de subsídio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social - HIS.

§ 6º - O Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, regulamentará todas as operações relativas ao Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs. (grifamos)



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425-11

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi inicialmente criada pela Lei nº 11.732, de 14 de fevereiro de 1995, lei esta que foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004.

Pelo art. 8º da Lei nº 13.769, de 2004, ficou o Executivo autorizado a emitir até 650.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo o total de metros quadrados constante da Tabela 2, ou seja, 2.250.000 m², descontada a área já utilizada de 940.000m².

Contudo, informa o Executivo na justificativa à proposta e às fls. , que tendo em vista:

(i) a existência de diversos fatores de conversão aplicáveis aos diferentes setores integrantes do perímetro da Operação Faria Lima, constantes da Tabela de Equivalência do CEPAC anexa à Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

(ii) o uso dos CEPACs em setores onde os fatores eram inferiores; e

(iii) sua utilização não somente para a compra de potencial construtivo adicional, mas também para alteração de uso e parâmetros urbanísticos ou para aumento de taxa de ocupação;

fato é que os títulos inicialmente emitidos não se mostraram suficientes para esgotar a integralidade do estoque de metros quadrados de construção para outorga onerosa de potencial adicional de construção, alteração de uso e parâmetros urbanísticos e taxa de ocupação previsto na referida operação urbana.

Haveria, desta forma, no final de dezembro de 2010, cerca de 175.000 CEPACs em circulação e um saldo a emitir de 12.000, ao passo que o estoque disponível seria de 520.000m² (fls.), razão pela qual se mostraria possível a emissão de títulos adicionais, a fim de que a lei cumprisse os objetivos urbanísticos e econômicos inicialmente previstos.

Sob o ponto de vista jurídico, a proposta encontra amparo legal, ressaltando-se que, como nos termos do art. 230, § 5º, "a", do Plano Diretor, a lei específica que criar a Operação



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425-11

Urbana Consorciada deverá prever a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação, inquestionável que a propositura versa sobre alteração da própria Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e portanto sobre matéria atinente ao Plano Diretor Estratégico.

Acrescentamos que a emissão de CEPACs encontra-se regulamentada pela Instrução nº 401, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários, a qual exige como condição para ofertar o CEPAC no mercado o prévio registro da Operação na Comissão de Valores Mobiliários, com a indicação da lei específica onde conste a autorização para emissão de CEPAC.

Reitera o Executivo em sua proposta que não se trata de ampliar o estoque de metros quadrados, mas tão somente de se criar instrumentos para a sua integral utilização, razão pela qual não seria necessária a atualização da licença ambiental em vigor, como se vê da manifestação da Procuradoria Geral do Município de fls. , abaixo transcrita:

"Autorizar futura emissão de CEPACs não significa interferência direta e concreta no meio ambiente, no sentido material aludido pelo legislador federal e exemplificado no art. 2º da resolução CONAMA nº 001/1986.

...

A alteração legislativa proposta, ademais, não contempla a alteração da Tabela 2 que integra o art. 8º da Lei nº 13.769/2004, mantendo, pois, incólume, o limite total de metros quadrados (...) para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos. Nessa circunstância, não há relação imediata entre a emissão adicional de CEPACs e impacto urbanístico que, mesmo em tese, pudesse ser sindicado em licenciamento ambiental.

...

Posto isso, é de se concluir pela viabilidade jurídica do encaminhamento de projeto de lei nos moldes do anteprojeto de fls. 7, não havendo necessidade de atualização da licença ambiental em vigor para a 'Operação Urbana Faria Lima'." (grifamos)

Por se tratar de matéria afeta ao Plano Diretor deverão ser convocadas durante a tramitação da proposta pelo menos 2 (duas) audiências públicas, conforme art. 41, inciso I, da Lei



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

pl0425-11

Folha nº 162 do proc.
n.º 01-425 de 2011
Rubem de Romancini
2011

Orgânica e, tendo em vista que na presente sessão legislativa já houve edição de lei sobre o assunto, a aprovação da proposta dependerá proposta do voto favorável de 2/3 dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 5º, inciso III c/c art. 46, § 2º, "a", da Lei Orgânica, sendo necessária a apresentação de um substitutivo, a fim de adequar o projeto ao disposto no art. 46, § 2º, "b", do mesmo diploma legal.

Pelo exposto, na forma do substitutivo abaixo, somos PELA LEGALIDADE.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E
LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 425/11.

Dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º O "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O Executivo fica autorizado a emitir até 1.150.000 (um milhão, cento e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo, de equivalência, a seguir descrita:

....." (NR)

Art. 2º O parágrafo único do artigo 8º da Lei nº 3.769, de 2004, com as alterações



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425-11

posteriores, fica renumerado como § 1º, passando referido artigo a vigorar acrescido de § 2º, com a seguinte redação:

"Art. 8º....."

§ 2º A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, considerando os fatores de conversão previstos na referida tabela." (NR)

Art. 3º As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º As disposições desta Lei ficam excluídas do disposto no "caput" do art. 46 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, 09.11.11

ABOL ANNI

ADILSON AMADEU

ADOLFO QUINTAS

ARSELINO TATTO

DALTON SILVANO

FLORIANO PESARO

JOSE AMÉRICO

AURÉLIO MIGUEL

MARCO AURÉLIO CUNHA

documentos de fls. 147 a 163
PUBLICADO NO SUPLENTE P. 1.º

de 144 a 144
144 a 144
contendo

Ruben Davi Romancini
Técnico Administrativo
RF 11.257

Segue m juntado s nesta data documentação
e papel de informação rubricado s sob folha
n.º 164 a 174 - 1 -

Em 23 / 11 / 11

mts.
Maria Teraza Afonso da Silva
Técnico Administrativo
RF 10.351



Câmara Municipal de São Paulo

Processo nº - 164 - de 2011
nº 01 - 425 de 2011
Maria Tereza Ribeiro da Silva
R\$ 10351

16 - PAR
16- 01643/2011

PARECER Nº /2011 DA COMISSÃO DE POLITICA URBANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0425/11.

Trata-se de projeto de lei, encaminhado pelo Executivo, que visa alterar a redação do "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como acrescentar § 2º, renumerando o parágrafo único como § 1º.

As modificações introduzidas têm por objetivo autorizar o Executivo a emitir novos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACS no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a fim de viabilizar a utilização integral dos estoques ainda disponíveis, condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 da Lei nº 13.769, de 2004, considerando os fatores de conversão nela previstos.

Em síntese, o Executivo pede autorização desta Edilidade para emitir até 500.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC a mais, ampliando de 650.000, constante da autorização anterior (Lei nº 13.769/04), para 1.150.000.

A Comissão de Constituição e Justiça - CCJ apresentou Parecer PELA LEGALIDADE, na forma de Substitutivo.

Na exposição de motivos há informação de que os estoques de área adicional de construção não foram modificados e que apenas estoques da Faria Lima e Olimpíadas estão esgotados, havendo ainda saldo remanescente de área adicional de construção não residencial nos setores Pinheiros (Largo da Batata) e Hélio Pelegrino.

Para chegar ao número de 500.000 CEPAC's, são apresentados dois cenários, um em que a necessidade mínima de novos CEPAC's seria de 23.277 e outro, bem mais arrojado, onde seria necessária emissão de 497.870 novos CEPAC's. Adotou-se a hipótese mais arrojada, estimando-se a emissão de até 500.000 novos CEPACS para esgotamento do estoque de m2 disponível.

De acordo com informações disponíveis na página da SMDU na Internet, em 31/08/2011 a Operação Urbana contava com R\$ 741

17 - RELCOM
17- 01700/2011



Câmara Municipal de São Paulo

709-165-15-A
10.21-425 do 11
732
Maria Tereza Antonio da Silva
PF 10081

milhões em caixa, sendo que a maior parte das intervenções previstas no planejamento de obras desde 1996 já foram realizadas, mas consta planilha encaminhada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que tramita anexa a este Projeto de Lei, apontando intervenções a executar, como a "Passagem em desnível no eixo da Av. Presidente Juscelino Kubitschek entre os túneis Sebastião Camargo/Jânio Quadros x Tribunal de Justiça (Bulevar JK), com previsão de R\$ 228,4 milhões em investimentos; Ciclovias, com previsão de R\$ 6 milhões; obras no Largo da Batata e intervenções nas favelas Coliseu e Panorama, além de "Provisão de Habitação de Interesse Social - repasse para HABI", com valor de R\$ 226.174.124,52

Ao solicitar tamanho volume de títulos, o Executivo afirma não ter condições de mensurar a necessidade real de cada setor, vez que, inclusive, existem 36 possibilidades de conversão dos títulos em m2 e há dois setores com o potencial de m2 esgotados para construções com finalidade comercial ou de serviços (setores Faria Lima e Olimpíadas) e o faz com base na maior possibilidade, dentre duas listadas, sendo que, em nosso entendimento, não se justificando tamanho volume de títulos.

Neste aspecto, importante ressaltar que os cenários apresentados pelo Executivo são diametralmente opostos, sem critérios de razoabilidade e parâmetros medianos. É imprescindível a apresentação de um estudo detalhado, mais próximo da realidade, que considere a existência de vários títulos não utilizados disponíveis no mercado e que a emissão de títulos além da quantidade necessária pode gerar uma desvalorização destes títulos, o que é contrário ao interesse público.

Outro ponto que merece destaque é a ausência clara de indicação de obras que o Executivo pretende realizar com o recurso obtido com a venda de novos CEPAC's. Não há no projeto ou na justificativa indicação formal das obras que se pretende executar.

Única menção a este tema encontra-se na mensagem de encaminhamento onde há referência em relação aos investimentos de transportes públicos de alta capacidade já programados para esta Operação, porém não encontramos na legislação pertinente, autorização explícita para destinação deste recurso para



Câmara Municipal de São Paulo

Processo nº - 166 - do pro.
nº. 01-425 do 20 11
Maria Tereza Afonso da Silva
F 10651

investimentos de transportes públicos, sendo necessário uma lei específica para inclusão de novo item no programa de investimento da Operação Urbana Faria Lima.

Importante frisar que os recursos obtidos com a emissão dos CEPAC's devem obrigatoriamente ser aplicados nas obras elencadas no programa de investimentos relacionados no anexo 2 da lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 e a inclusão de novos investimentos deve ser feita através de lei específica (artigo 9º)

A operação arrecadou muito mais do que o previsto, em virtude da super valorização dos CEPAC's somado ao "boom" imobiliário na cidade, sendo necessário uma revisão do plano de investimentos, pois o que resta a executar, mesmo havendo interesse público, aparenta não demandar tamanho volume de recursos.

De acordo com informações publicadas na imprensa, o valor de um Certificado chegou a ser arrematado por mais de R\$ 4 mil, em leilão realizado em maio/2010, portanto, se fizermos uma conta simples, tendo com base um valor inferior, de R\$ 3 mil/ CEPAC, a Prefeitura poderá arrecadar até R\$ 1,5 bilhão, e enfatizamos a necessidade de uma revisão do plano de investimentos, incluindo obras que melhor atendam ao interesse público.

Devido ao longo período já decorrido desta operação, considerando que a lei data de 1995, somado ao fato da super valorização dos CEPAC's, necessário se faz uma revisão do plano de investimentos, para que se adeqüe ao interesse público, bem como da atualização do impacto ambiental, cuja a Licença ambiental da Operação está em vigor desde 1994.

Ressalte-se que o posicionamento deste relator não é contrário à emissão de novos certificados, que podem ser necessários, porém é prudente que a emissão de novos títulos fique condicionada a uma revisão do programa de investimentos, que melhor atenda aos interesses públicos, incluindo autorização legislativa caso parte destes recursos sejam direcionados para aplicação na ampliação do Metrô, conforme apreende-se da leitura da Mensagem que encaminhou a respectiva proposta.



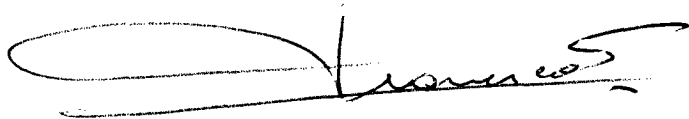
Câmara Municipal de São Paulo

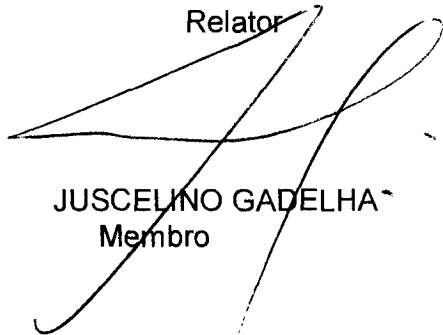
Processo nº -167- de 2011
nº 21-425 de 2011
Mesa Diretora: Antônio de Silva
RS 10051

Outrossim, não há notícia do cumprimento do dispositivo legal constante do artigo 26 da citada lei, que obriga a destinação do percentual de 10% do total arrecadado à construção de Habitações de Interesse Social – HIS à urbanização de favelas, devendo constar expressamente na lei o compromisso do Executivo em finalmente levar a termo a construção das habitações de interesse social necessárias.

Ante o exposto, FAVORÁVEL é o nosso parecer ao texto original do Projeto de Lei nº 425/2011, e rejeitado, portanto, o substitutivo apresentado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, ressaltando a necessidade de apresentação de substitutivo, oportunamente, por ocasião da 2ª discussão do projeto.

 23/11/11
PAULO FRANGE
Presidente

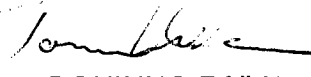

CHICO MACENA
Relator


JUSCELINO GADELHA
Membro

QUITO FORMIGA
Membro

TIÃO FARIAS
Membro


ÍTALO CARDOSO
Membro


TONINHO PAIVA
Membro

publicado com incorreções
PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL

DE 29 / 11 / 2011

Pág. 10 Col. 2ª

Conferido Maria Tereza

Maria Tereza Afonso da Silva
Técnico Administrativo
RF 10.851

retificação
PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL

DE 30 / 11 / 2011

Pág. 102 Col. 2ª

Conferido Maria Tereza



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

16 - PAR
16- 01644/2011

Folha nº - 168 - do proc.
nº. 01-425 de 2011
Maria Tereza Antonio da Silva
RF 10351

**PARECER Nº DA COMISSÃO DE
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0425/2011.**

O Projeto de Lei, de iniciativa do Exmo. Sr. Prefeito, dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.

De acordo com o projeto, pela nova redação dada ao caput do artigo 8º da Lei Nº 13.769, O Executivo fica autorizado a emitir até 1.150.000 (um milhão, cento e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na tabela 2, para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a tabela 1.

O parágrafo único do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações posteriores, fica renumerado como § 1º, passando referido artigo a vigorar acrescido de § 2º, com a seguinte redação:

"Art. 8º....."

§ 2º. A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, considerando os fatores de conversão previstos na referida tabela."

Depreende-se da justificativa do autor que as alterações têm por objetivo autorizar o Executivo a emitir novos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACS no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a fim de viabilizar a utilização integral dos estoques ainda disponíveis, condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 da Lei nº 13.769, de 2004, considerando os fatores de conversão nela previstos.

A Digníssima Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa posicionou-se pela legalidade da propositura, na forma do Substitutivo por ela apresentado.

Em face do exposto, e considerando que a iniciativa viabiliza o melhor aproveitamento na capitalização de recursos financeiros pelo Executivo, através da emissão de novos CEPACs, a Comissão de Administração Pública é favorável à aprovação do projeto, nos termos do substitutivo apresentado pela Digníssima Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa.

Sala da Comissão de Administração Pública, em 23/11/11.

17 - RELCOM
17- 01701/2011



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

- PL 425/11

Eliseu

ELISEU GABRIEL

Carlos Neder

CARLOS NEDER
(CONTRÁRIO)

Edir Sales

EDIR SALES

JOSÉ FERREIRA - ZELÃO
(CONTRÁRIO)

Jose Rolim
JOSE ROLIM

Marta Costa

MARTA COSTA

Souza Santos
SOUZA SANTOS

PL 0425/2011

PUBLICADO NO DIARIO OFICIAL

DE 29 / 11 / 2011

Pág. 110 Col. 3a

Conferido Maria Tereza

Maria Tereza Affonso da Silva

Técnico Administrativo

RF 10.851



16 - PAR
16- 01645/2011

**MUNICIPAL DE
SAO PAULO**

16- 01645- 2011
16- 01645- 2011
Muito Respeito
RF 10331

**PARECER Nº DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O
PROJETO DE LEI Nº 425/2011**

O presente projeto de lei, de autoria do Executivo, visa dar nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, autorizando o Executivo a emitir até 1.150.000 (um milhão, cento e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos.

A douta Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa apresentou substitutivo, pois tendo em vista que na presente sessão legislativa já houve edição de lei sobre o assunto, a aprovação da proposta dependerá do voto favorável de 2/3 dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 5º, inciso III c/c art. 46, § 2º, "a", da Lei Orgânica, o que torna necessária a apresentação de um substitutivo, a fim de adequar o projeto ao disposto no art. 46, § 2º, "b", do mesmo diploma legal.

Contrário ao substitutivo da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, portanto, é o parecer.

Acompanha-se o parecer da colenda Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, sendo necessário a elaboração de substitutivo na próxima fase de tramitação; conseqüentemente favorável à aprovação do projeto original.

Sala das Comissões Reunidas, em 23/11/11

Ver. Antonio Carlos Rodrigues
Presidente

Ver. Anibal de Freitas

Ver. Antonio Donato

Ver. Atilio Francisco

Ver. Celso Jatene

Ver. Francisco Chagas

Ver. Milton Leite

Ver. Ricardo Teixeira

Ver. Roberto Tripoli

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL

DE 29 / 11 / 2011

Pág. 110 Col. 3ª

Conferido Maria Tereza

Maria Tereza Affonso da Silva

Técnico Administrativo

RF 10.651



Câmara Municipal de São Paulo

137
nº 01-425 de 20/11
Marta Tereza Antunes da Silva
RF 13051

Voto Vencido

PARECER Nº /2011 DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0425/11.

Trata-se de projeto de lei, encaminhado pelo Executivo, que visa alterar a redação do "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como acrescentar § 2º, renumerando o parágrafo único como § 1º.

As modificações introduzidas têm por objetivo autorizar o Executivo a emitir novos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACS no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a fim de viabilizar a utilização integral dos estoques ainda disponíveis, condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 da Lei nº 13.769, de 2004, considerando os fatores de conversão nela previstos.

Em síntese, o Executivo pede autorização desta Edilidade para emitir até 500.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC a mais, ampliando de 650.000, constante da autorização anterior (Lei nº 13.769/04), para 1.150.000.

A Comissão de Constituição e Justiça - CCJ apresentou Parecer PELA LEGALIDADE, na forma de Substitutivo.

Na exposição de motivos há informação de que os estoques de área adicional de construção não foram modificados e que apenas estoques da Faria Lima e Olimpíadas estão esgotados, havendo ainda saldo remanescente de área adicional de construção não residencial nos setores Pinheiros (Largo da Batata) e Hélio Pelegrino.

Para chegar ao número de 500.000 CEPAC's, são apresentados dois cenários, um em que a necessidade mínima de novos CEPAC's seria de 23.277 e outro, bem mais arrojado, onde seria necessária emissão de 497.870 novos CEPAC's. Adotou-se a hipótese mais arrojada, estimando-se a emissão de até 500.000 novos CEPACS para esgotamento do estoque de m2 disponível.

De acordo com informações disponíveis na página da SMDU na Internet, em 31/08/2011 a Operação Urbana contava com R\$ 741



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº - 172 - do processo
nº 01-428 de 20
Doutor Ivo de Azevedo da Silva
RF 10651

milhões em caixa, sendo que a maior parte das intervenções previstas no planejamento de obras desde 1996 já foram realizadas, mas consta planilha encaminhada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que tramita anexa a este Projeto de Lei, apontando intervenções a executar, como a "Passagem em desnível no eixo da Av. Presidente Juscelino Kubitschek entre os túneis Sebastião Camargo/Jânio Quadros x Tribunal de Justiça (Bulevar JK), com previsão de R\$ 228,4 milhões em investimentos; Ciclovia, com previsão de R\$ 6 milhões; obras no Largo da Batata e intervenções nas favelas Coliseu e Panorama, além de "Provisão de Habitação de Interesse Social - repasse para HABI", com valor de R\$ 226.174.124,52

Ao solicitar tamanho volume de títulos, o Executivo afirma não ter condições de mensurar a necessidade real de cada setor, vez que, inclusive, existem 36 possibilidades de conversão dos títulos em m2 e há dois setores com o potencial de m2 esgotados para construções com finalidade comercial ou de serviços (setores Faria Lima e Olimpíadas) e o faz com base na maior possibilidade, dentre duas listadas, sendo que, em nosso entendimento, não se justifica tamanho volume de títulos, buscando evitar futuros prejuízos tanto aos cofres públicos, quanto aos investidores.

Neste aspecto, importante ressaltar que os cenários apresentados pelo Executivo são diametralmente opostos, sem critérios de razoabilidade e parâmetros medianos. É imprescindível a apresentação de um estudo detalhado, mais próximo da realidade, que considere a existência de vários títulos não utilizados disponíveis no mercado e que a emissão de títulos além da quantidade necessária pode gerar uma desvalorização destes títulos, o que é contrário ao interesse público.

Outro ponto que merece destaque é a ausência clara de indicação de obras que o Executivo pretende realizar com o recurso obtido com a venda de novos CEPAC's. Não há no projeto ou na justificativa indicação formal das obras que se pretende executar.

Única menção a este tema encontra-se na mensagem de encaminhamento onde há referência em relação aos investimentos de transportes públicos de alta capacidade já programados para esta Operação, porém não encontramos na legislação pertinente,



Câmara Municipal de São Paulo

Protocolo - 123
nº 01-725
Maria Teresa Afonso da Silva
SF 1.081

autorização explícita para destinação deste recurso para investimentos de transportes públicos, sendo necessário uma lei específica para inclusão de novo item no programa de investimento da Operação Urbana Faria Lima.

Importante frisar que os recursos obtidos com a emissão dos CEPAC's devem obrigatoriamente ser aplicados nas obras elencadas no programa de investimentos relacionados no anexo 2 da lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 e a inclusão de novos investimentos deve ser feita através de lei específica (artigo 9º)

A operação arrecadou muito mais do que o previsto, em virtude da super valorização dos CEPAC's somado ao "boom" imobiliário na cidade, sendo necessário uma revisão do plano de investimentos, pois o que resta a executar, mesmo havendo interesse público, aparenta não demandar tamanho volume de recursos.

Observamos que o Executivo não apresenta estimativa de arrecadação com os novos títulos e, de acordo com informações publicadas na imprensa, o valor de um Certificado chegou a ser arrematado por mais de R\$ 4 mil, em leilão realizado em maio/2010, portanto, se fizermos uma conta simples, tendo com base um valor inferior, de R\$ 3 mil/ CEPAC, a Prefeitura poderá arrecadar até R\$ 1,5 bilhão, e enfatizamos a necessidade de uma revisão do plano de investimentos, incluindo obras que melhor atendam ao interesse público.

Ressalte-se que o posicionamento deste relator não é necessariamente contrário à emissão de novos certificados, que podem ser necessários, porém é prudente que a emissão de novos títulos fique condicionada a uma revisão do programa de investimentos, que melhor atenda aos interesses públicos, incluindo autorização legislativa caso parte destes recursos sejam direcionados para aplicação na ampliação do Metrô, conforme apreende-se da leitura da Mensagem que encaminhou a respectiva proposta.

Outrossim, não há notícia do cumprimento do dispositivo legal constante do artigo 26 da citada lei, que obriga a destinação do percentual de 10% do total arrecadado à construção de Habitações de Interesse Social - HIS e à urbanização de favelas, devendo



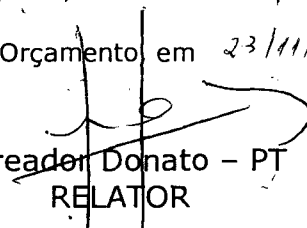
Câmara Municipal de São Paulo

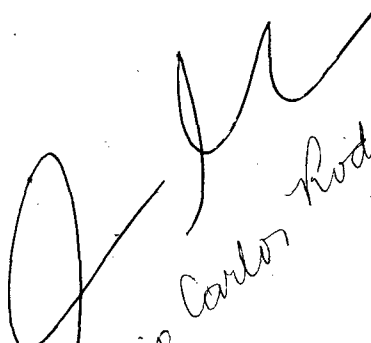
Protocolo 174-10.000
nº 01-425 de 11
7/12/11
Maria Tereza Augusto da Silva
SP 10061

constar expressamente na lei o compromisso do Executivo em finalmente levar a termo a construção das habitações de interesse social necessárias.

Ante ao exposto, e quanto aos aspectos financeiros, este Relator apresenta o parecer CONTRÁRIO ao Projeto de Lei nº 425/2011,

Sala da Comissão de Finanças e Orçamento em 23/11/11.


Vereador Donato - PT
RELATOR


Antonio Carlos Rodrigues

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL

DE 29 / 11 / 2011

Pág. 110 Col. 3ª e 4ª

Conferido Maria Tereza

Maria Tereza Affonso da Silva
Técnico Administrativo
RF 10.651

Suplente M. Tereza no dia 29/11/2011
e para de informação 5 de 175 a 200

30/11/11

luc
Assessoria Técnica e Administrativa



FL. Nº 175
Proc. nº 01- 425-2011
Leonardo A. Pedrazzoli *ls*
RF: 11372

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

AUDIÊNCIA PÚBLICA ENTRE COMISSÕES

PRESIDENTE: PAULO FRANGE E OUTROS

AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

DATA: 23 DE NOVEMBRO DE 2011

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone
- Suspensão

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Bom dia a todos

Na qualidade de Presidente da audiência pública conjunta das Comissões de Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente, Administração Pública Trânsito Transporte Atividade Econômica Turismo Lazer e Gastronomia e de Finanças e Orçamento declaro abertos os trabalhos

Informo que esta audiência pública está sendo transmitida ao vivo pela internet através do portal da Câmara – www.camara.sp.gov.br/link Auditórios On-Line

Passemos ao primeiro projeto da pauta de hoje PL 425/2011 do Executivo que dá nova redação ao caput do artigo 8º da Lei 3 769 de 26 de janeiro de 2004 que aprova a operação urbana consorciada Faria Lima renúmerando seu parágrafo único como 1º e acrescenta o 2º

Depois teremos o PL 470/2011 do Executivo que institui o plano estratégico de intervenção urbana Parque de Eventos Expo São Paulo previsto no artigo 42 do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba-Jaraguá que estabelece suas diretrizes urbanas

Quero registrar as presenças dos Srs Vereadores Aurélio Nomura Toninho Paiva Antonio Carlos Rodrigues Paulo Frange Juscelino Gadelha Jamil Murad Chico Macena Donato e este Vereador Eliseu Gabriel

Estão presentes os Srs Antônio Carlos Cintra do Amaral Chefe de Gabinete da São Paulo Urbanismo e Valdir Bortolini Superintendente da São Paulo Urbanismo

O Sr Antônio Carlos Cintra do Amaral falará sobre o PL 425/2011

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Bom dia Srs Vereadores senhoras e senhores tentarei ser breve nesta segunda audiência pública

O Projeto de Lei da Operação Faria Lima trata basicamente do aumento do número de CEPACs a serem emitidos Não altera nenhum outro ponto da Operação Faria Lima não altera o estoque de construção adicional que pode ser utilizado portanto mantém o mesmo estoque residencial e não residencial mantém a mesma distribuição de estoque entre os setores da Operação Repito ele apenas e tão-somente altera a quantidade do número de CEPACs

Farei um breve histórico a Operação Faria Lima teve início em 1994 com um projeto de lei aprovado pela Câmara sendo que naquele momento estava prevista a possibilidade de emissão de títulos de CEPACs mas sem fosse estabelecida qualquer limitação Na lei de 1994 eles poderiam ser emitidos de forma indefinida bem como poderiam ser convertidos em metros quadrados adicionais de construção

Concomitantemente ao Projeto de Lei foi aprovada a licença ambiental da Operação Faria Lima com todo estoque estabelecido e as intervenções que estavam previstas como por exemplo a duplicação da Faria Lima os túneis HIS para o Real Parque e Panorama A licença ambiental não falava em quantidade de CEPACs

Em 2004 houve um projeto de lei no qual foi mantido o mesmo estoque e criado uma quantidade de 650 mil CEPACs

O SR ANTONIO CARLOS RODRIGUES – O senhor concede um aparte?

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Pois não

P – Gostaria que esclarecesse aos Srs Vereadores sobre o que acontecia no projeto Faria Lima e qual a modificação que pode ocorrer com este novo projeto de lei

R – Eu ia chegar nisso agora nobre Vereador

Como foi estabelecido um limite de 650 mil CEPACs e a lei determinou que a partir do momento em que a Prefeitura emitisse os CEPACs a utilização de estoque só poderia ser feita mediante conversão de CEPACs

Em cada setor há fatores de conversão por exemplo em um setor um CEPAC vale dois metros quadrados e em outros vale um metro quadrado O mesmo acontece com o uso Se o uso for não residencial um CEPAC tem em média um metro quadrado para uso residencial um CEPAC vale dois metros quadrados adicionais

Assim foi feita uma estimativa em 2004 que 650 mil CEPACs fossem suficientes para zerarmos o estoque Como falei o estoque já havia sido definido em 1994

Desse modo o mercado utilizou os CEPACs principalmente para uso comercial no qual o fator de conversão é menor mais ou menos um metro quadrado para cada CEPAC

O que está acontecendo é que os CEPACs estão acabando Só faltam 12 mil CEPACs e cerca de 100 mil CEPACs para serem convertidos e ainda há 400 mil metros quadrados de estoque em números redondos

A lei da Operação Faria Lima também prevê a utilização de CEPAC para algumas intervenções urbanísticas como por exemplo aumento de gabarito construção de uso não residencial em uma via residencial e algumas outras exceções urbanísticas podem ser compradas por meio dos CEPACs Isso está previsto na lei desde 2004 Nada foi alterado quanto a isso como também não está havendo agora

Portanto estamos fazendo uma única coisa aumentando o número de CEPACs para podermos zerar o estoque estabelecido desde 1994 e analisado na licença ambiental

Se não obtivermos essa autorização podem ocorrer dois problemas o primeiro é que não conseguiremos zerar o estoque que sobre hoje basicamente residencial No setor Pinheiros Faria Lima e Olimpíadas na Vila Olímpia só há estoque residencial Então se utilizou todo estoque não residencial levando serviços e escritórios e agora quando se quer incentivar a moradia uma das diretrizes da Operação Faria Lima aumentando o número de habitantes da região – o que não tem acontecido – a Operação fica parada

Então devido a isso a operação poderá ser paralisada Ela não será atingida plenamente em suas diretrizes e seus objetivos

Segundo as intervenções previstas não estão todas encerradas ainda Apesar de haver 600 milhões de reais em

caixa para a Operação Faria Lima ainda há a urbanização da Favela Real Parque em andamento. Com todo esse recurso dá para ser encerrada a obra. Ainda está em fase de projeto a urbanização da favela Panorama na Secretaria Municipal de Habitação. Depois será feita a execução de obras. Há outra favela ao lado da Daslu que também precisa de urbanização. Esse inclusive é um dos nossos objetivos.

Na Faria Lima está prevista uma modalidade de transporte coletivo, mas na lei não é dito qual o tipo. Estudos estão caminhando para uma linha de metrô. Essa notícia saiu recentemente em jornais. Esses recursos possibilitarão a Prefeitura a participar ativamente do trabalho antecipando a realização da linha de metrô prevista para 2020. A linha vai pegar a Lapa, passar pela Faria Lima e chegar em Moema. É lógico que a Prefeitura só poderá utilizar recursos da Faria Lima em seu trecho. Na linha 4 foram gastos 120 milhões de reais de recursos na Faria Lima para serem feitas as estações de metrô Faria Lima e Pinheiros. A Prefeitura já utilizou esses recursos, mas agora é necessário um modal na Faria Lima.

Para se encerrar o antigo projeto do Boulevard que está semirrealizado, com estruturas em baixo da Juscelino Kubitschek, as obras poderiam ser retomadas com recursos. O projeto está em revisão. Aliás, essa é uma das exigências da lei. Ainda não há estimativas de valor, mas para ser segregado o trânsito local expresso que passa na Juscelino Kubitschek, ele ficaria na superfície e no túnel que está em baixo, ligando a marginal ao túnel Ayrton Senna. Basicamente o projeto de lei em suma apenas aumenta a quantidade de Cepacs para zerar o estoque definido desde 1994, possibilitando atender inclusive às diretrizes da operação, havendo equilíbrio entre uso residencial e não residencial. Estão aumentando o número de Cepacs em 500 mil. De 650 mil, permite-se até um milhão, cento e cinquenta. Qual é a probabilidade de serem alcançados 500 mil? Há vários fatores de conversão. Então a probabilidade é praticamente 0,1% para tudo ser emitido. Só pode ser garantido o Cepac desde que seja garantido que uma pessoa o pegue, até pela Comissão de Valores Imobiliários, em havendo estoque para ser convertido. Não adianta se comprar um título e na hora de ser convertido não haver estoque. Nesse caso, deram dinheiro para a Prefeitura e o título não poderá ser usado. Só podemos emitir o que houver garantia a ser convertido.

Hoje, com certeza, poderemos emitir por volta de 40 a 50 mil Cepacs, se isso for aprovada por esta egrégia Câmara Municipal. Assim, no primeiro semestre do ano que vem, poderemos pedir autorização para serem emitidos por volta de 50 mil Cepacs apenas. Isso é o que está garantido pelo estoque atual. Só isso poderá ser utilizado. A estimativa mais mediana é entre 200 a 250 mil Cepacs a serem emitidos, com autorização Legislativa. Isso é o que está sendo pedido no momento. A lei apenas autoriza a emissão. Não vamos precisar de todo um processo pedindo autorização da Comissão de Valores Imobiliários, registrando para vender Cepacs no mercado.

Estou à disposição para esclarecimentos posteriormente.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o nobre Vereador Chico Macena.

O SR. CHICO MACENA – Bom dia a todos.

Antônio, o senhor acabou de dizer que há um estoque limitado na área da Operação Urbana. Especificamente, ele está na região dos setores do Largo da Batata e da Hélio Pellegrino. O senhor disse que a estimativa é de 400 mil metros quadrados de estoque. A primeira questão que levanto é para saber por que o Executivo Municipal está solicitando a emissão de mais 500 mil Cepacs. Na instrução do processo, o senhor considera 500 mil Cepacs uma quantidade muito alta, em função do estoque existente. O senhor assina o documento e diz: Se a Prefeitura fosse emitir hoje os Cepacs, ela não poderia emitir mais que 23.277 novos Cepacs calculados no quadro 1. Caso contrário, existiria o risco, embora improrrogável, de alguém ficar com Cepac na mão sem estoque. Então pergunto: se esse risco não corre com 500 mil? O senhor continua afirmando: É importante ressaltar que a emissão de Cepac deve ser registrada na Comissão de Valores Imobiliários, que tem por principal função proteger os investidores que adquirem esses títulos. A autorização legal pretendida prevê uma hipótese otimista de utilização de Cepacs para solicitar novas autorizações a cada semestre ou ano. Provavelmente, o número de Cepacs serão inferiores aos 500 mil aqui pedidos. Contudo, também deve ser superior aos 23 mil. Historicamente, a conversão de Cepac para alteração de parâmetros urbanísticos têm sido 10% ou seja, muito superior à considerada zero no quadro 1, em inferior o considerado no quadro 2. Depois, o senhor assina: Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho. No quadro 2, há as áreas e o fator de conversão, o quadro que foi utilizado como base para emissão dos Cepacs. O fator de conversão é de 0,8 a 1,2. Então está dentro daquela faixa de 1. No entanto, no quadro 1, o fator de conversão vai de 2 a 2,8, dependendo da área. Historicamente, inclusive na Operação Faria Lima, nunca houve apenas o fator de conversão 1 ou 0,8. Inclusive, há uma estimativa de 70 a 30, dependendo do tipo de uso. Por que o Executivo Municipal deve autorizar 500 mil, se o próprio Executivo está dizendo que não utilizará tudo? Aí vou partir do princípio do quadro 2, que os senhores estão adotando como base. Aí seriam 497.870 títulos. Mesmo que partisse desse princípio, o senhor mesmo informa que há no mercado circulando 171.550 títulos emitidos pela Prefeitura e não foram utilizados para esse estoque previsto. A Prefeitura tem mais de 12 mil títulos em suas mãos, para serem emitidos. Mesmo que eu utilize esse cenário mais pessimista dos senhores quanto à conversão, não deveria se deduzir aquilo que já existe no mercado, sob risco de acontecer o mesmo que o senhor afirma aqui, havendo desvalorização de títulos?

O correto, na minha opinião, já que há um fator de insegurança em relação ao Executivo que vai operar no mercado, poderia ser usado a série histórica da Operação Faria Lima, fazendo uma média entre as duas tabelas. Isso seria mais prudente e tecnicamente mais recomendável.

Há uma outra questão. Todas as obras da Faria Lima estão previstas em lei, e os valores arrecadados também só poderão ser aplicados em obras previstas em lei. Recentemente, na imprensa, vi que um título de Cepac da Faria Lima já chegou a ser vendido por até 4.000 reais. Portanto, podemos chegar a dois bilhões de reais. Se formos às obras, o que há de pendente a ser executado? Há informações dos senhores no processo dizendo que, na favela

Coliseu não há valor estimado que na EIA-Rima das Verdes e Transportes há 30 milhões que na provisão de habitação com repasse para HAB - inclusive não temos notícias, em nenhum projeto estão sendo executados nessa área 228 que na favela Panorama não há que na cicloviária há seis milhões que na Rua Capri há 69 milhões, que no Largo da Batata há mais de 70 milhões penso eu, que em desapropriações relativas a obras do Largo da Batata há mais de 20 milhões que para remanejamento das redes da Eletropaulo não há valor estimado e que para passagem de desnível do eixo da Avenida Juscelino Kubitschek entre os túneis há 236 milhões

Se somarmos todos esses valores não chegará quanto ao valor a ser investido ainda previsto em lei ao saldo existente da Operação Urbana Faria Lima Se não me engano pelo que vi num site há um valor em torno de 740 milhões de reais Esse é o saldo existente hoje Onde serão aplicados os valores arrecadados com os novos Cepacs? Quanto custam as obras do metrô? Por força da lei temos de indicar onde serão os investimentos

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o Sr Antônio Carlos Cintra

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA – Quanto a um projeto de HIS há o Projeto Real Parque que é grande e está sendo desenvolvido por Sehab com todo o dinheiro da Operação Faria Lima em andamento Todas as pessoas que estão na favela Real Parque hoje além das que saíram de lá por causa de incêndio vão morar lá mesmo Há já uma quadra que está praticamente em fase de acabamento Os prédios já estão erguidos Há uma quadra onde já está sendo encerrada a fase de construção de prédios

Quem mora no Real Parque e passa por lá - eu não passei mas vi as fotos trazidas na última reunião do Conselho Gestor da Faria Lima – verá que as obras estão bem avançadas e tudo com o dinheiro da Operação Faria Lima Então tem obra de HIS A lei prevê 10% de tudo o que for arrecadado no mínimo não é teto gasto com HIS

Quanto à questão da quantidade de Cepac eu mesmo não desdisse o que estava no meu parecer dito anteriormente Primeiro a lei que está se pedindo é uma lei autorizativa Então só autoriza a emissão de Cepac não obriga a Prefeitura a emitir Cepac inclusive a lei de 2004 que está em vigor previa 650 mil Cepacs e não obrigava a Prefeitura a emitir Se a Prefeitura quisesse nunca teria emitido Cepac Lá dizia que enquanto não emitisse vale a regra de outorga Por que se emite Cepac? Exatamente para você conseguir, de alguma forma antecipar os recursos para fazer as obras Muitas vezes o mercado só quer construir a mais lá depois de feitas as obras Então se você vende Cepac consegue captar uma parte dos recursos antecipadamente para poder realizar

O SR CHICO MACENA – Permite?

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Pois não

O SR CHICO MACENA – Dentro dessa linha de raciocínio do senhor se autorizarmos a emissão de 200 mil Cepacs atenderá à expectativa e à necessidade do Executivo?

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Os 200 mil Cepacs se o senhor pegar pela média como o senhor fez fazendo a média naquele momento Primeiro só para fazer um esclarecimento o que estava em circulação naquele quadro que foi lavrado foi considerado para efeito de descontar Quando a gente fala que podia emitir 20 mil Cepacs você é quem considerava Se você passar me o quadro eu posso até explicar mas foi considerado isso porque se você pegar uma conta hoje valor agora em 30 de setembro o estoque geral desse funil é 435 mil e o estoque em circulação de Cepac é 124 Se você fizer uma divisão rápida de 435 por 124 dá mais de três dá quase quatro e não tem nenhum setor que tem fator de conversão quatro

O SR JUSCELINO GADELHA – Só para completar o raciocínio do Vereador Chico Macena e o 171 que já foi vendido e não foi executado?

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL - Hoje está 120 Foi considerado no quadro para descontar Por isso que falamos que hoje poderia se emitir São dados se não me engano de fevereiro ou março que se poderia emitir 20 mil Cepacs com garantia de que quem comprasse poderia converter

O SR PAULO FRANGE – Permite Amaral só para podermos pegar o fio da meada? E se autorizar só após o consumo desses que já estão no mercado?

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Não sei como seria isso Se esperar o consumo você poderia aguardar O problema é que haveria necessidade A dinâmica do mercado é muito grande Então por exemplo fazendo um paralelo com Água Espraiada que não está precisando de novos Cepacs mas hoje não temos distribuição feita na CVM O último leilão que fizemos de Cepac da Água Espraiada foi em setembro de 2010 Estamos com um processo na CVM já há quase seis meses Então para você conseguir aprovação na CVM é algo demorado também Às vezes o investimento fica prejudicado porque não podemos vender o Cepac nesse momento É por isso que é importante a lei a primeiro passo de um longo passo para você conseguir vender as Cepacs

O SR PAULO FRANGE – Dentro da minha mesma pergunta complementando o raciocínio pois estudamos isso juntos já é intransitável a região hoje Se permitirmos mais tudo isso não saberemos para onde vai ser destinada a tendência desse mercado As áreas destinadas à Habitação de Interesse Social não cumpriram com a sua função social ou seja 15 anos depois nós não fizemos as Habitações de Interesse Social que deveriam ter sido feitas lá Quinze anos se passaram Agora vamos emitir mais e não atendemos ainda nada do que estava proposto na lei original E não temos em nenhum lugar escrito se o estudo de impacto ambiental se essa avaliação foi cumprida até o momento Não temos ainda informação sobre se cada um dos itens propostos foi cumprido até o momento Em nenhum ponto do processo tem levantamento sobre esse assunto

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA - A questão das exigências da licença ambiental é acompanhada pelo Verde e periodicamente presta-se conta do que está sendo feito Um dos itens da licença ambiental é a ciclovia na Av Faria Lima unindo o Largo da Batata até a Santo Amaro É um projeto que foi desenvolvido, que abrange o canteiro central da Av Faria Lima com impacto no trânsito e no transporte Então se fossemos fazer corredor de ônibus no canteiro central da Av Faria Lima não seria possível a ciclovia naquele lugar Os projetos têm

de estar compatíveis

Há dois meses foi aprovado pela CET o projeto da ciclovia que está em fase de desenvolvimento de projeto pela Secretaria das Subprefeituras e a licitação das obras Provavelmente dentro de seis meses já teremos o primeiro trecho que vai do Largo da Batata até a Rua Amauri Já está sendo desenvolvido o projeto da segunda parte para ser executado

Isso é uma das exigências da licença da operação que está sendo cumprida com os recursos disponíveis Existem outros exemplos Periodicamente prestamos contas A licença ambiental é da década de 90 está dentro da operação que previu todas as intervenções e fez algumas exigências

A Lei de 2004 não trouxe nenhuma complementação na licença ambiental A lei mudou radicalmente muita coisa mudou fator de conversão vários itens muito mais profundos que a atual e não houve nova licença ambiental na época Não houve necessidade porque o Verde entendeu que estava dando possibilidade de cumprir com as exigências

Sobre a questão do momento da venda do Cepac como comentei – o que tem hoje de estoque? Existe uma posição atualizada no site de setembro em breve vai sair uma nova não temos mais estoque disponível de não residencial no setor Faria Lima Pinheiros e Olimpíadas Nesses setores ainda é possível residências Qual é a vantagem de se ter residência num local como esse? Talvez você acabe diminuindo o número de viagens ou pelo menos a distância das viagens Hoje se as pessoas não forem morar na região de Pinheiros Faria Lima e Olimpíadas se não tiver residências vão ser construídos prédios do outro lado do rio onde vai ter um impacto no trânsito muito maior para chegar

O SR CHICO MACENA – E o fator de conversão?

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA - Sobre o fator de conversão não estou com a tabela aqui mas no residencial é por volta – depende têm vários subsectores – de 2 a 2,8 como comentado Por isso mandamos dois cálculos Em fevereiro poderíamos emitir com garantia – como foi comentado pelo Vereador – por volta de 23 mil Cepacs Hoje seria por volta de 50 mil Cepacs

O SR CHICO MACENA – Acompanhando o raciocínio do senhor se é do Executivo o interesse de estimular a venda nesses setores aonde o fator de conversão é de 2 a 2,8 por que se usa uma tabela para estimar a quantidade do Cepac onde o fator de conversão é de 0,8?

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA O Vadir que é Superintendente de Desenvolvimento trouxe a tabela de conversão precisamos ver os valores mas independente disso nós não estamos mudando a lei Ela coloca os estoques disponíveis e os fatores de conversão Quem decide o fluxo ou que vem primeiro ou depois no caso é o mercado Então esse é o espírito que está na Operação Faria Lima Nós não estamos mexendo nisso Pode haver críticas mas não estamos fazendo isso só estamos aumentando o número de Cepacs

O não residencial onde os fatores são de um ou até menos de um acabou, só sobrou no setor Hélio Pellegrino Nem na tabela chamada de versão otimista usando esse estoque tanto nos que estão em conversão como nos novos Cepacs utilizando o de menor conversão zerando o estoque Nós também não podemos garantir que o mercado vai sair amanhã fazendo residencial

De repente ele pode começar em um residencial na Hélio Pellegrino onde o fator de conversão é 0,80 em alguns setores Um em outro subsector Hoje ainda tem estoque Residencial mesmo Residencial na Faria Lima tem subsector que tem 0,80 em 1,10 O maior da Faria Lima é 1,180 Mesmo em Pinheiros temos o fator de conversão residencial 1,2 ou 1,8 No setor Olimpíadas temos o fator de conversão residencial a 0,90 Como o estoque está distribuído em residencial e não residencial não sabemos onde vai construir Em que subsector ele vai fazer Então foi feita as duas estimativas utilizando os menores fatores de conversão que dá na aquela tabela 23 mil Cepacs ainda que poderiam ser emitidos ou considerando nos menores fatores de conversão o que daria para emitir 497 foi arredondado para 500 mil São dois extremos que foram considerados Foi um cálculo Vamos supor que dê autorização de até 500 mil, a Câmara Quantos Cepacs a Prefeitura do Município de São Paulo poderia emitir? Não posso dizer Não sei dizer Na média por volta de 300 mil

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Com a palavra o nobre Vereador Antônio Carlos Rodrigues

O SR ANTONIO CARLOS RODRIGUES – Considerando que a após a vinculação de Cepac a terrenos os empreendimentos imobiliários previstos para o imóvel pode se tornar total ou parcialmente inviável por interesse público ou por outros motivos ambientais técnicos? Não há possibilidade de cancelar parcialmente a certidão de pagamento da outorga onerosa? O caso das demandas do Cepac Foi considerado como que vocês trabalham isso daí Vamos dizer que compro para um empreendimento 10 12 mil por esses motivos só usei sete então eu fico com isso parado? Temos de pensar por outro lado

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA – Como o senhor colocou nobre Vereador que existe a vinculação do Cepac então a pessoa interessada apenas para fazer um esclarecimento geral, quer fazer um empreendimento em um determinado terreno ele vai lá e vincula o Cepac e transforma esse Cepac em metros quadrados adicionais que vai poder construir acima do fator acima do potencial previsto no plano diretor na lei de zoneamento Vai lá e faz a convenção Não existe previsão nem na lei nem em decreto nem na instrução da CVM porque na hora em que você faz a convenção cancelamos o título Não existe previsão da pessoa de cancelar

O SR ANTONIO CARLOS RODRIGUES – Nada impede de ser previsto na lei?

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA – Nada impede que seja previsto Temos estudado isso mecanismos talvez nem precisaria de lei mas tem de tomar cuidado com esse problema porque senão a pessoa pode fazer de certa forma um pouco de especulação Você vai lá hoje encontra setor de Pinheiros não residencial foi o último que zerou o estoque

O SR ANTONIO CARLOS RODRIGUES – O que eu digo é quando ouve uma negativa Compro dez mil, há uma

negativa por alguns momentos eu consegui usar 7,8 mil ele fica com isso perdido

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA - Não tem previsão Precisaria tomar cuidado para ver se a pessoa não está especulando Poderia dar um tipo de uma penalidade tipo quando você compra uma passagem aérea e você desiste e tem uma taxa de reembolso Até pela despesa administrativa ou um prazo que a pessoa vincula tudo, depois desiste e depois vai lá e vincula em outro empreendimento dele e garantir o estoque para ele

O SR ANTONIO CARLOS RODRIGUES – Quero dizer com motivo justificado Quando te falei, falei por motivos ambiental ou técnico

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA – Concordo nobre Vereador Precisamos saber quem estava estudando nisso mas não tenho uma posição ainda definida mas é algo bastante plausível

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o nobre Vereador Juscelino Gadelha

O SR JUSCELINO GADELHA – Em cima da linha de raciocínio do nobre Vereador Chico Macena fiquei preocupado porque primeiro estão querendo adensar um lugar que está adensado Está muito adensado e você tem um estoque no mercado que não foi utilizado Esse é o primeiro ponto da minha preocupação O segundo ponto você não tem a garantia que realmente o mercado precisa desse Cepac porque você mesmo colocou aqui na audiência se aumentar o Cepac você não sabe se o mercado vai aderir ou não vai aderir A projeção desse projeto é para o Executivo ter uma garantia de estoque para saber se no futuro vai colocar no mercado ou não? É isso? O meu raciocínio está dentro dessa linha

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA – Existe uma demanda o que eu quis dizer é que em um processo de operação urbana como um todo nunca sabe em que momento vão se interessar por Cepac Teve um momento que Água Espraiada logo no início em 2006 2007 2008 por aí o que tentamos fazer leilões de Cepac da Água Espraiada e não tinha quase ninguém interessada porque o mercado imobiliário estava em crise Eles tinham conseguido leiloar um preço depois de um ano tivemos de diminuir quase que pela metade o preço para conseguir vender aqueles Cepac Então o mercado é dinâmico Hoje o mercado está aquecido devido as condições econômicas do País as condições de financiamento Hoje existe uma demanda existe um mercado pressionando no sentido de querer Cepac ele quer saber isso como é que está

O SR JUSCELINO GADELHA – Não foi isso que o senhor falou

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA – Não Comentei que não tem certeza Outra é o seguinte não há necessidade dos 500 Pode ser menos Porque você já tem os 170 no mercado e aí você pode estabelecer um valor menor para estabelecer Quando você atingir aquele lá você pode dar um gatilho para aumentar Você não pode colocar no limite máximo sabendo não sei se vai acontecer não sei se vai ter comprador não sei se o mercado está interessado Mas você aí colocar lá Esse Cepac vai ficar lá Então acredito que aqui vamos ter de conversar com a comissão, com líder do Governo que acredito ser um exagero a quantidade Se reduzirmos talvez para 200 como é sugestão do nobre Vereador Chico Macena como o que já tem vendido que é 174 você chega a um limite que é o necessário real do conjunto da especulação naquela região Não dá para você colocar um valor acima mas você não tem certeza de que precisa Essa é a minha preocupação

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA – Os quatro mil reais que consegui apenas fazer um esclarecimento foi conseguido no último leilão da Faria Lima onde foi colocado o resto que se tinha Dez mil desses doze que estava sobrando estava penhorado em uma ação foi liberado mas não tínhamos autorização da Severn para a venda Foi colocado todo estoque Ou pessoal comprava Cepac ou precisava de uma lei Houve uma pressão e o preço de 1500 subiu para 4 mil Na hora em que você emite mais Cepac esse preço com certeza vai diminuir lei da oferta e da procura

O SR JUSCELINO GADELHA – Não você não está protegendo quem tem ininteligível Depois você coloca 500 aí pode abaixar A pessoa pode ter prejuízo Estou pensando nesse sentido Você já tem no mercado Você coloca 500 você tem a redução Vai ter prejuízo aqui

As pessoas que já investiram e que não estão conseguindo executar terão prejuízo Temos de proteger essas pessoas também

R – A autorização da Câmara é só o primeiro passo Precisamos da autorização do Conselho Gestor e também, da CVM Quer dizer que não é algo para ser vendido agora

Quanto a ser 500 ou 300 mil isso dependerá de decisão política O projeto de lei foi elaborado com um valor que não necessitasse de lei posterior e com certeza com 500 mil não voltaremos aqui nos próximos três ou quatro anos para pedir a emissão de mais CEPACs

A lei decidirá a quantidade de CEPACs se 500 ou 650 mil CEPACs ou ainda 1 milhão com base em decisão política

A lei de 1994 não limitava quantidade isto é poderiam ser emitidos quantos CEPACs quiséssemos quase que um cheque em branco para o Executivo

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Peço que sejam breves nas perguntas

A questão colocada é a quantidade de CEPACs ou seja esta é a base do nosso questionamento

Tem a palavra o Vereador Paulo Frange

O SR PAULO FRANGE – Amaral o raciocínio é bem simples e vou tentar ser o mais simples possível para chegarmos a uma conclusão simples e lógica

Estou no meu quarto mandato e aqui vivemos muito de poesia Vai fazer vai passar vai chegar lá vem metrô e nada aparece

Estamos num momento absolutamente claro para todos que a área está muito adensada e congestionada e sem condições mínimas de trânsito nas calçadas Hoje o número de assaltos nas calçadas da Faria Lima é maior do que em qualquer bairro da periferia da cidade de São Paulo Não se pode andar com bolsa na região que ficou

perigosa

Não tivemos a oportunidade de nesse processo de intervenção urbana que envolve requalificação do sistema trazer empreendimentos que gerem economia e qualidade de vida. Não trouxemos qualidade de vida para lá. Pelo contrário, temos um amontoado de ônibus na Avenida Faria Lima e as famílias sem as suas casas esperando há 15 anos. Então, esse seria um momento muito bom para uma reflexão no sentido de cumprir o que está na lei: terminar primeiro as habitações de interesse social, atender o conceito de intervenção urbana – qualidade de vida. Não há lá quem levou o seu escritório para lá; já está indo para outro lugar para outra operação urbana acompanhar outro sonho.

Não sou contra a intervenção, mas sou favorável ao que discutimos nesta semana no Congresso de Arquitetura na OCA, Ibirapuera, quando há qualidade de vida: a intervenção urbana com esse tipo de pensamento.

Então, não seria interessante e prudente ao invés de autorizarmos essa montanha de CEPACs criarmos um cronograma – o Vereador Juscelino foi feliz ao escolher a palavra gatilho – no qual a cada vez que cumprimos uma etapa, disparamos outra? Ou seja, vamos consumir o que já temos. Primeiro, vamos atender a lei porque ainda não fizemos habitações de interesse social; não atendemos aqueles moradores que lá estavam. Vamos resolver primeiro isso e estabelecer um cronograma para cumprir com o pobre – porque com os ricos todos cumprem – que mora lá e à medida que vamos entregando as Habitações de Interesse Social daquela região, vamos também liberando CEPACs dentro desse mesmo mecanismo? Cento e oitenta e um milhões para a Habitação de Interesse Social. Gasto 23. Não justifica ter dinheiro na poupança e as pessoas sem casa lá na Faria Lima, onde tem toda a infraestrutura.

Será que não seria bom dar um pulinho em Barcelona para ver o que fizeram dentro da Operação Urbana exatamente no local em que ocorreram os jogos? Lá é um trilho que tem um trem de superfície que dentro da Operação Urbana serve a todos, facilitando todo o fluxo ao longo dela, mesma baratinho, baratinho, sem criar impacto. Alguns dizem: “Ah, mas agora vem a ciclovia”. Alguém aqui se atreve a andar de bicicleta na Faria Lima à noite? Alguém tem coragem? Eu não tenho. Não temos coragem de parar em farol!

Então, vamos liberar. Mas essa montanha de CEPAC, vamos jogar o preço CEPAC lá embaixo, em prejuízo à cidade de São Paulo. Não é bom para São Paulo. Quando jogo meio milhão no CEPAC, vai cair do mercado e aí vamos adensar mais e sem nenhuma qualidade de vida para quem já está instalado lá. E sem nenhuma segurança para os empresários que saíram da Paulista e mudaram para lá e agora estão indo para Águas Espraiadas. Daqui a pouco estarão na Imigrantes!

Portanto, a cidade está caminhando e não estamos atendendo a razão pela qual a Operação foi criada. Conceitualmente, ela fala em qualidade de vida, em gerar economia com qualidade e segurança, atender à legislação ambiental.

Essa quantidade a maior que vai agora, não seria interessante discutirmos qual o impacto ambiental dela? Ah, mas já tem um EIA/RIMA aprovado lá atrás. Ah, mas o projeto é só autorizativo. Essa história de autorizar, autorizou, acabou. O ano que vem termina essa legislatura, mudou o Governo, sabe Deus o que vem!

Então, particularmente, fico muito preocupado com isso. Acho que sua escrita – a primeira Amaral – é absolutamente segura. Não abria mão daquilo que está escrito, que você mesmo escreveu, de manter o mínimo. Hoje, esse projeto atende só a especulação. Ou especulação porque alguém vai comprar CEPAC barato e vender caro na hora em que acabar. Na hora em que jogar meio milhão no mercado, cai o preço, compramos. Não tem nada atrelado. Não vamos criar nenhum mecanismo novo, a menos que a lei mude, a menos que o substitutivo apresentado para esta Casa coloque travas, coloque letras bem claras. E também não vamos atender a Habitação de Interesse Social da região.

Então, gostaria que você me respondesse o seguinte: não seria interessante revermos à luz de um Parlamento com 55 Vereadores, colocar travas bem claras sobre isso? Porque até agora não fizemos nada que a lei previu de 95. Não tem nenhum sistema de transporte ágil na região. Passaram-se 15 anos e estamos de ônibus lá. Quem vai lá vê ônibus em fila dupla, tripla, van, perua. Tem de tudo.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL - Quer a ver se o Vereador Juscelino faz sua pergunta para poder responder todas de uma vez, para ganharmos tempo.

O SR. JUSCELINO GADELHA – Vou continuar no raciocínio. Seu primeiro relatório está perfeito. Acho que depois você muda a posição de seu relatório e vem com uma situação de dez vezes a mais daquilo que sugeri.

Então, temos estoque no mercado, 171. Temos dinheiro em caixa e não foi executado aquilo que estava previsto. Portanto, acho que temos de zerar um ciclo para iniciarmos outro. Não dá para darmos mais 500 mil CEPACs quando não se cumpriu com as obrigações previstas no primeiro.

O próprio Vereador Chico Macena apresenta aqui o que foi gasto com interesse social de 181 milhões, foram gastos 23 milhões. Então, não dá.

Portanto, queria sugerir para a Comissão de Política Urbana para fazermos uma emenda da Comissão assinada pela Comissão inteira para conversarmos com o líder do Governo a fim de estabelecermos algum tipo de compromisso de gatilho.

Não dá para liberar tudo de uma vez. Podemos liberar aos poucos. Primeiro, faz um cronograma, fechamos esse ciclo que vocês ainda não cumpriram. Há pessoas que tem esse estoque, dinheiro em caixa e não foi executado. Quer dizer, tem um ciclo a ser fechado.

Fechando esse ciclo, dá mais 100 mil, fechou outra parte, dá mais 100 mil. Dá 150, não sei como proposta. Só sei que a Comissão de Política Urbana tem de apresentar uma proposta. Está presente o Toninho, o Paulo, Presidente, Chico Macena, Vice Presidente, eu, tem a maioria. Depois podemos conversar com os outros membros e apresentar uma emenda porque não dá.

Pelo seu raciocínio no primeiro aspecto estava perfeito Depois aumenta quase 10 vezes e você não fala no cumprimento que já tem e não está cumprindo

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o nobre Vereador Aurélio Nomura

Por favor Sr Antonio Carlos responda todas de uma vez para ganharmos tempo

O SR AURELIO NOMURA – Muito obrigado Sr Presidente

Gostaria de ser breve e focar no trânsito Essa questão de mobilidade urbana de São Paulo e principalmente na Faria Lima é um caos Na realidade como todos os Vereadores aqui já falaram estamos verificando que não há possibilidade nenhuma de aumento de Cepacs em uma área que já está congestionada Não há projeto nenhum que possa melhorar essa fluidez de trânsito

Pelo que vemos no projeto não existe absolutamente nada Fala se em potencial em estoque mas é bom lembrar que desde 2008 precisávamos fazer a revisão do Plano Diretor e nessa revisão precisávamos estudar e fazer uma avaliação do que já existe com as Operações Urbanas e principalmente com relação aos estoques

Temos por exemplo hoje 21 distritos na cidade de São Paulo que já estão no limite da verticalização Acabaram-se os estoques

Infelizmente em São Paulo acontece que olhamos só para um ponto não analisamos a cidade de São Paulo com uma visão global como a Cidade merece Falamos em aumento aqui um puxadinho ali um outro aumento aqui outro puxadinho aqui e não se resolve nada porque paralelamente precisamos discutir esses aumentos essas questões - inclusive até com relação à aprovação do licenciamento ambiental tem de ser questionado porque ele foi aprovado e mostrou que estava equivocado Foi aprovado mas outros fatores mostraram que não há possibilidade e essa questão tem de ser reavaliada

Paralelamente até o aumento em relação aos Cepacs existe um projeto de mobilidade também com relação a isso específico para a área onde se pretende adensar um pouco mais?

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Obrigado Vereador Nomura

Tem a palavra o nobre Vereador Jamil Murad

O SR JAMIL MURAD – Analisando as informações do Sr Antonio Carlos há 400 mil metros quadrados de estoques Lança-se 500 mil Cepacs Quer dizer com esse chamariz de 400 mil metros quadrados de estoque lança se uma quantidade de Cepac que é muito acima das necessidades

Parece-me que atende mais ao interesse de mercado de Cepacs não é nem o mercado imobiliário da realização da obra mas é o mercado do CEPAC Foi proposto aqui travas Estava pensando que a melhor trava é estudar uma dose de CEPACs condizente com a necessidade sem que a gente nós não vamos esperar esgotar o CEPAC para não bloquear o desenvolvimento as necessidades da cidade mas ao mesmo tempo também não vamos dar uma quantidade de CEPACs que um investidor fica saciado com o seu jogo Eles trabalham com o mercado de CEPAC e não é uma necessidade agora Acho que a melhor trava é a Câmara Municipal estabelecer o limite de CEPACs e não as 500 mil que pelo colocado aqui está exagerado

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel – PSB) - Gostaria de fazer um pequeno comentário o senhor no início falou que uma das razões importantes da operação urbana era o adensamento de residências mas o que temos visto lá na região da rua Sumidouro etc são quarteirões inteiros de casas mais de 200 casas sendo destruídas para se fazer condomínios fechados para 40 apartamentos Ali moravam só num quarteirão 800 pessoas e vão morar 100 É exatamente o oposto do motivo da operação

Tem a palavra o Sr Antônio Carlos

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL - Esclareço que não houve mudança da minha opinião É que no parecer foi lido um trecho que falava de uma visão mais conservadora de emissão de CEPACs Só que no mesmo artigo não falava também da visão otimista em que se chegava nos 500 mil CEPACs então é a mesma posição que comentei desde o início nunca falei que os 500 mil vão ser vendidos porque há um limite

O SR JUSCELINO GADELHA – Na sua avaliação não há necessidade dos 500 mil?

O SR ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – A necessidade fica hoje entre 50 e 500 mil Quanto exatamente a gente vai precisar só o futuro dirá Por isso que a questão de fazer travas deve ser discutida pelos nobres Vereadores que são muito mais competentes neste ponto da arte política do que eu que sou um técnico da Prefeitura

Em segundo lugar e a questão do HIS que tem 150 milhões eles cobrem basicamente talvez até se precise de mais para fazer todo o empreendimento do Real Parque que é muito grande então vamos precisar de mais dinheiro para usar para a favela Panorama cujo projeto está sendo desenvolvido por Sehab e não pela São Paulo Urbanismo Porque a própria lei falava que a questão de habitação é a Sehab que trata só transferimos o dinheiro

A questão de transporte coletivo - só para reiterar - está sendo prevista uma parte desse recurso que tem hoje e que talvez vá ser adiquindo pelo lançamento do CEPAC e vai ser para área de transporte pois está se pensando hoje numa parceria junto com o Estado para fazer um metrô na Faria Lima Já foi gasto dinheiro da operação da Faria Lima com transporte mas para viabilizar a linha 4 ajudar na construção da Faria Lima e de Pinheiros para que tenha um impacto muito grande

Eu mesmo sou testemunha disso Moro no Butantã e trabalho no Centro na Prefeitura Todo o dia pegava o meu carro e vinha de carro até o Centro e deixava o carro aqui, passava toda a Rebouças mas tinha o impacto do trânsito da Faria Lima Hoje deixo o meu carro no metrô Butantã e venho de metrô trabalhar Apesar de dizerem que a linha está superdimensionada até por conta da melhora da qualidade de vida pois diminuiu o tempo de transporte de metrô Então foi gasto o dinheiro da Operação Faria Lima no caso de transporte coletivo e está tendo impacto com certeza no trânsito porque pelo menos um carro está deixando de vir para o Centro E conheço mais pessoas que trabalham na Prefeitura isso só falando de um microcosmo dentro da Prefeitura

Quanto à questão de qualidade de vida que o Vereador Paulo Frange citou concordo que há problemas de segurança que não dependem da Prefeitura e nem a Operação Faria Lima tem capacidade de resolver. Mas o mercado reflete um pouco a qualidade de vida. E hoje o mercado aponta que um dos metros quadrados mais caros da cidade de São Paulo ainda é a região da Faria Lima. Se quiserem trocar o meu apartamento no Butantã para algum lá da região da Faria Lima ou de Pinheiros aceito com a mesma metragem e a mesma qualidade que tenho. Daria até menos estações de metrô.

A questão que o Vereador Eliseu Gabriel comentou sobre a verticalização é um problema que não foi previsto exatamente na lei sobre ter limitação. Permite-se o uso residencial, mas não se limita. Como é muito caro o metro quadrado, muitas vezes fazem um lançamento de alto padrão com mais de 180 m² e poucas pessoas vão morar num espaço pequeno, mas não existe uma trava na lei que impeça esse tipo de empreendimento. Mas corre-se esse risco de talvez não chegar a diminuir o número de moradias, mas de ampliação do que se desejava quando se fez a operação. Então é algo que a gente aprende e pode aperfeiçoar nas próximas operações de ter outros mecanismos de utilização.

Basicamente acho que como está aqui só por questão de preço do Cepac para o final, quer dizer, foi no último leilão quatro mil, como hoje não tem Cepac, sabemos que no mercado tem pessoas que estão querendo vender por oito, dez, doze mil. E tem pessoas que tem um terreno e a única forma de construir ali é com Cepac. Então, quem tem Cepac hoje faz quase uma chantagem com quem tem o terreno para conseguir o valor maior possível em cima daquele Cepac.

O SR PAULO FRANGE - Permite, Presidente?

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Pois não.

O SR PAULO FRANGE – Com todo o respeito ao Executivo e a todos, como presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, é preciso deixar bem claro que não estamos satisfeitos com o projeto, com as respostas. Não estamos contemplados com as respostas e a Comissão de Política Urbana vai apresentar uma nova proposta para tentar amenizar o impacto dessa situação. É responsabilidade nossa, Vereador Eliseu Gabriel, como Comissão, tentar tratar desse assunto de tal forma que possamos levar um pouco da sensibilidade do Parlamento para a área técnica, ou seja, o que sentimos na região não é exatamente o que a área técnica propõe. Portanto, Amaral, contaremos com vocês. Precisaremos dessa interação para construir um texto e aprimorar um pouco o projeto. Nada contra o projeto, mas a forma e as discussões levantadas aqui são pertinentes. O pessoal veio preparado, estudou o assunto para trazermos essas dúvidas a você.

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Estamos à disposição.

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Antes de o Sr. Antonio Carlos encerrar a fala, abriremos a palavra daqui a pouco. O Vereador Aurélio Nomura quer manifestar-se.

O SR AURELIO NOMURA – O Sr. Antonio Carlos não respondeu a minha pergunta. Gostaria de saber se existe um plano de mobilidade na região, até pelo aumento do estoque. E também quando votamos, quer dizer, não cheguei a votar, mas quando foram votados o Plano Diretor e a Operação Faria Lima, foi votado dentro daquele Plano Diretor Estratégico. E desde 2008 deveria ser feita a revisão. Não foi feita. Pergunto: esse aumento do potencial construtivo não vai alterar e muito o Plano Diretor Estratégico hoje em vigor na nossa cidade?

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Sr. Antonio Carlos, com a palavra.

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Peço desculpas ao Vereador Aurélio Nomura, pois foram muitas perguntas e acabei esquecendo-me de comentar. A Operação Faria Lima só para reiterar, não se está aumentando o estoque de adicional de construção.

O estoque é o mesmo que está previsto desde a década de 90, quando foi feito todo o estudo de capacidade de suporte da região.

Hoje, na medida em que se fazem as intervenções, quando se precisa ter uma licença ambiental para cada intervenção, é feita a pesquisa. Por exemplo, na área do transporte coletivo, a São Paulo Transportes está com vários estudos para saber exatamente qual o modal que deve ser utilizado no transporte lá. Por isso, está encaminhada essa solução do metrô.

O SR AURELIO NOMURA – Volto a perguntar: há um novo plano de mobilidade para a região? Com relação ao licenciamento ambiental, com o transcorrer do tempo, mostrou-se que há muitas imperfeições. Não é hora de apresentar um novo licenciamento com relação à Operação Urbana Faria Lima?

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Um plano de mobilidade atual, específico, dentro da Operação Faria Lima, não existe. O que temos é um plano de mobilidade conjunto, abrangendo linha de metrô, transporte coletivo e trânsito, feito na área de Transporte. Mas é mais macro, não se restringe à Operação Faria Lima.

Quanto ao licenciamento, isso é um ciclo. Foram previstas intervenções, mas não acabamos ainda. Uma das diretrizes da Operação Urbana é a criação de condições para ampliação de ofertas de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados. A parte de HIS ainda estamos em fase de concluir o primeiro grande empreendimento, o Real Parque, nos próximos 12 ou 18 meses. O Panorama ainda vai se iniciar. O Coliseu é uma favela pequena. Quer dizer, ainda estamos caminhando. Em número de residências na região, havia uma proporção de mais ou menos 50% residência e 50% não-residência. Na prática, virou 80% não-residência e 20% residência. Agora é que poderão ser feitas residências para que se possa fazer um balanço mais completo da Operação.

Meu entendimento é que não é o momento. O projeto de lei foi simples, não contém as travas que podem ser colocadas aqui na Câmara. A ideia foi mudar o menos possível, só mudar a quantidade de Cepac, que foi estimada de uma forma insuficiente em 2004. Foi considerado fator de conversão mais ou menos 2, quando a maioria utilizada foi menos do que 2.

O SR AURELIO NOMURA – Com relação ao plano de mobilidade vamos ter um maior adensamento maior volume de carros numa área em que já há trânsito 24 horas O sistema viário de lá já está esgotado Existe uma outra proposta com relação à mobilidade da região

O SR ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Como já comentei especificamente com relação à Operação Faria Lima não tem Mas algumas obras de alargamento de vias na Vila Olimpia que não foram feitas serão viabilizadas por esse projeto tentando melhorar a mobilidade interna da região São algumas obras de melhoramento viário além das de transporte coletivo que terão poder de diminuir o numero de viagens e melhorar a mobilidade

Estou à disposição para outros esclarecimentos

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Chamo o Sr Eduardo Merje

O SR EDUARDO MERJE – Eu gostaria que o Legislativo interferisse um pouco mais nesse processo como foi dito com planos de mobilidade

Neste mesmo horário está sendo apresentado o Projeto São Paulo 2022 marcado também para as 10h no SESC Vila Mariana Entidades como Rede Nossa São Paulo Escola da Cidade Instituto Ethos Instituto Arapiáu e o Instituto Socioambiental convidam para esse importante lançamento Pergunto onde está o planejamento Eu como arquiteto e engenheiro tive a impressão de que estava numa reunião de economia pois só o que ouvi foi Cepac Cepac Cepac

Fui a favor da Operação Urbana Faria Lima Mas muita coisa não foi cumprida como a área habitacional Em termos de mobilidade não sou contra uma ciclovia na Faria Lima mas isso é incompatível com a quantidade de ônibus Os países desenvolvidos implantam o *tramway* que são os bondes Além disso onde passará a ciclovia? Do lado direito? Não é possível pois há ônibus No eixo também não dá porque há árvores – serão cortadas?

Então fico pensando que raio de processo de planejamento urbano é esse que nada tem a ver com o metropolitano O Bucalem falou bem o 2040 é para dar incentivo para que se chegue ao fomento da situação Ele justificou um pouco tarde mas agora concordo que devemos pensar muito lá na frente para evitar esses oportunistas A operação urbana é muito importante mas é só ela que funciona na Cidade o resto está parado

Não foi assim que eu imaginei essa Operação Urbana Ela está vindo atropelada

Muito obrigado

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Sr William Cruz

O SR WILLIAM CRUZ – O Vereador Paulo Frange falou sobre qualidade de vida sobre o amontoado de ônibus que há circulando na avenida Concordo com isso A solução do transporte sobre trilhos ali seria uma ideia bem legal só temos de pensar como integrar com as outras opções de transporte público Na ponta do Largo da Batata existe um terminal de ônibus Teríamos de ter outros para poder distribuir o pessoal

Sobre a ciclovia ela está prevista desde o início da Operação Urbana Faria Lima Algumas coisas que foram construídas foram desconstruídas com o tempo Essa ciclovia já foi anunciada para a população nos anos 90 Hoje temos mil duzentos e poucos metros de ciclovia Destes uns 700 metros são realmente úteis pois em 2005 foram colocados pontos de ônibus em um trecho dessa ciclovia medida que era para ser temporária mas que persiste até agora enquanto se constrói a estação de metrô Está sendo construída uma nova extensão que vai do Largo da Batata com sentido a Rebouças, mas é um pedacinho de nada que acaba num buraco Depois tem mais uma quadra o que torna impossível sua utilização Um outro trecho da ciclovia também é inutilizável pois há uma conversão de carros e até a grama está crescendo ali porque ninguém usa

Há três quadras úteis da ciclovia que são bastante utilizadas

A Av Faria Lima é bastante utilizada por ciclistas Só não é mais utilizada, porque não é muito receptiva devido ao volume de ônibus e da velocidade dos veículos

É importante a implantação da ciclovia no canteiro central medida prevista desde 2008 Tenho um documento da Emurb que está no site da Prefeitura falando sobre o projeto básico que seria construído metade pela Subprefeitura de Pinheiros e metade pela Emurb Dizia inclusive que já estava em andamento que havia sido alocado o recurso de 6 milhões para isso

Falando em nome do site Vá de Bike da Ciclocidade que é a Associação Urbana dos Ciclistas de São Paulo seria interessante que pudéssemos ter o corredor de ônibus no meio da via porque ficaria isolado dos carros que ao virar à direita atrapalham os ônibus Eles iam fluir com mais rapidez atendendo a mais gente ajudando a tirar os carros da rua protegendo os ciclistas que andariam no canteiro central O problema de ciclovias em canteiro central são as conversões dos veículos que geralmente são mal-sinalizadas

O canteiro central poderia ficar um pouco estreito mas daí se poderia alargar um pouco mais as calçadas para comportar os pontos de ônibus Isso ajudaria numa outra questão que é a quantidade de pedestres nas calçadas que podem transitar melhor com os pedestres que esperam os ônibus deslocados para o canteiro central

Obrigado

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Sr Laerte Brasil

O SR LAERTE BRASIL – Vou começar pela mobilidade urbana Quando Covas foi nomeado Prefeito eu elaborei um plano de mobilidade urbana voltado para o futuro da cidade de São Paulo Ele ficou encantado e me convidou a trabalhar como assessor da Prefeitura Não aceitei pois estava de viagem para Portugal

O projeto previa 300 quilômetros de metrô subterrâneo até o ano de 2011 e 20 quilômetros de metrô sobre trilhos além da construção de 85 viadutos 225 túneis e mil ciclovias Mas infelizmente a cidade de São Paulo retrocedeu na política de mobilidade urbana e hoje vemos esse caos no dia-a-dia

O metrô na cidade de São Paulo começou a ser construído no mesmo momento em que começou o da Cidade do México Aquela cidade hoje tem 225 quilômetros de metrô enquanto São Paulo tem 62 quilômetros

Quanto à habitação São Paulo é uma cidade global mas insustentável Defendemos a sustentabilidade 65% dos moradores de São Paulo não têm habitação Pelo projeto serão 186 milhões para construir conjuntos habitacionais populares e sociais e foram gastos só 23 milhões

Minha sugestão é que se invistam esses 186 milhões que estão aí parados dos quais foram usados apenas 23 para elaboração e execução de um projeto de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda

Era o que eu tinha a dizer

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Chamo a última pessoa inscrita para falar sobre o Projeto 425 Sra Lucila Lacrete do Movimento Defesa São Paulo

A SRA LUCILA LACRETA – Peço que o Dr Antonio Carlos Cintra do Amaral me responda duas questões que ficaram pendentes da audiência pública passada A primeira é que o Conselho Gestor da Operação Urbana teria aprovado encaminhamento desse projeto de lei para a Câmara Municipal como é exigido na legislação No dia 25 de agosto de 2011 tanto no Diário Oficial como no Jornal Valor Econômico foi publicado pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho fato relevante sobre a comunicação do envio do PL 425/11 para a Câmara Somente no dia 20 de setembro de 2011 é que o Conselho Gestor da Operação Urbana se reuniu tendo sido então comunicado por seu presidente desse fato relevante Então o Conselho tomou conhecimento do projeto de lei mas não discutiu seu conteúdo em nenhum momento

A segunda questão é que o senhor Dr Antonio Carlos informou que encontraríamos a licença ambiental no site do SP Urbanismo/SP Obras Procuramos exaustivamente mas não encontramos

Peço à Mesa a gentileza de solicitar à Secretaria do Verde e Meio Ambiente não só a licença ambiental que teria sido emitida para essa operação como os processos de estudos que serviram de subsídio para esse licenciamento Porque é justamente nesse momento que não só esta Casa, como a população paulistana precisa reavaliar os efeitos da Operação Urbana Faria Lima É um projeto enorme de um porte imenso, de grande impacto não só urbanístico como ambiental na cidade de São Paulo E essa avaliação do sucesso ou fracasso que pode melhorar não pode sequer feita ou não foi dada a conhecer para a população paulistana, nem a esta Casa

Então essas são as duas questões que ficaram pendentes na reunião passada

O que nós notamos pelos estudos apresentados é o seguinte existem Cepacs os Cepacs estão nas mãos de poucos Esses Cepacs são escassos e obviamente caros e ao mercado não interessa pagar caro para nada O que interessa é pagar muito baratinho talvez até um valor menor do que a outorga onerosa e inundar o mercado de Cepacs baratinhos inclusive nunca foi apresentado pelo Executivo municipal se o valor do Cepac cobrado é condizente com os investimentos públicos diretos ou indiretos decorrentes desse exagerado adensamento construtivo e de usos que geram tráfego na região da Faria Lima Quer dizer, nós sentimos não precisa ser especialista para andar pela Vila Olímpia pelo Itaim e vermos que aquelas áreas se esgotaram A geração de viagens ocasionadas pelo número imensos desses prédios fantásticos e enormes é tão grande que nós já sentimos que aquele viário não dá conta de tantas viagens assim Então esse é um fato concreto só que isso não está avaliado o valor que nós cidadãos estamos pagando pela falta perda de qualidade de vida qualidade urbanística da nossa cidade é notório e isso sequer foi dimensionado em nenhum momento

Esta Casa hoje até ouvi palavras muito sensatas dos Srs Vereadores tem que avaliar a fundo os efeitos dessa operação urbana desse mais de um milhão de metros quadrados que foram construídos e mais outro milhão de área não computável que não está computada nesse mais de um milhão e como é que a situação fica nas futuras emissões de Capacs Os Cepacs existem eles são caros a lei de mercado é essa só que quando a lei de mercado desfavorece o mercado imobiliário ela não vale mais então tem que emitir Cepac para a cidade ficar super saturada e nós pagando a conta de Capac baratinho

Eu acho que não é nem o caso de fazer projeto de lei mas de rechaçar esse projeto de lei tal qual ele veio e começar tudo de novo começar a partir dos estudos que deveriam ser feitos na região (Palmas)

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Eu queria passar a palavra agora para o Sr Antonio Carlos que vai concluir esta audiência pública sobre o PL 425 e logo em seguida passaremos ao PL 470

O SR ANTONIO CARLOS – A questão da ciclovia é uma obra que está desde 2008 esperando a compatibilização até com transporte coletivo as colocações feitas pela população o Vladir que está aqui que é superintendente de desenvolvimento e está cuidando do desenvolvimento do projeto vai tentar considerar isso as sugestões de traçado da ciclovia

A questão especificamente de planejamento é importante porque não basta planejar é preciso executar e a gente está na fase de execução da Faria Lima O planejamento da Operação Urbana Faria Lima ocorreu previamente

A aprovação do Conselho Gestor para encaminhar o projeto de lei para cá não é exigido na legislação Para você emitir o Cepac é exigência passar pelo Conselho Gestor Neste momento a lei é só autorizativa vai depois vai ter o Conselho Gestor escolher quais as intervenções vão ser utilizadas como vai ser distribuído esse dinheiro eventual potencial dinheiro e encaminhar para a CVM para autorização da venda do Cepac Então o Conselho Gestor foi apresentado tomou conhecimento na última reunião do Conselho Gestor como a Sra Lucila colocou e com exceção do membro do Movimento Defesa São Paulo todos elogiaram inclusive o projeto que estava sendo encaminhado

A questão de licença ambiental na operação urbana está no site talvez não tenha o detalhe dos estudos técnicos então está lá o despacho que concedeu a licença inclusive com relatório mostrando cada uma das pendências que foram exigidas e um balanço que foi feito

O balanço não está atualizado porque estamos fazendo a atualização neste momento para encaminhar para o Verde A questão do preço dos CEPACs são feitos estudos econômicos com pesquisas de mercado para saber qual o valor do CEPAC e preestabelecer o preço mínimo no momento do leilão Em cima disso a oferta e a demanda

fazem aumentar ou diminuir então podemos aumentar o valor

O gasto das intervenções alguns detalhamentos do planejamento principalmente a questão do transporte coletivo e do HIS estão em fase de desenvolvimento então não temos custo efetivo de quanto será feito estas intervenções Há uma disposição da Câmara Municipal para eventualmente analisar e ajudar na elaboração de algum substitutivo e agradeço a oportunidade

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Ficou claro que as colocações dos Srs Vereadores e do plenário deixa claro a necessidade de uma revisão de um reestudo deste PL que seria oportuno para a nossa cidade Está encerrada a audiência pública do PL 425/11 do Executivo

Está aberta a audiência pública do PL 470/11 do Executivo

Tem a palavra a Sra Nilza Maria Antenor Diretora da Secretaria de Desenvolvimento Urbano

A SRA NILZA MARIA ANTENOR – Bom dia a todos Trata-se de um projeto que regulamenta o artigo 42 do Plano Regional de Pintuba Neste plano já estava previsto um projeto estratégico de intervenção urbana nesta área São Paulo é uma das cidades mais importantes do hemisfério sul e é uma área de conexão internacional do Brasil Por este motivo precisamos ter espaços destinados a exposições e eventos e esta área é uma área que se situa dentro do município próxima de rodovias tem acessibilidade por transporte ferroviário e há uma previsão como está previsto no PL também a extensão da linha 6 laranja do metrô que dará acesso a este novo empreendimento

Trata-se portanto de uma regulamentação para a criação de um equipamento público previsto no Plano Diretor de São Paulo e também previsto no plano regional da própria região O que estamos prevendo são as diretrizes urbanísticas para este local Em relação às diretrizes mais gerais temos de dotar São Paulo de um parque de eventos moderno com dimensões adequadas a eventos nacionais e internacionais Isto porque o parque Anhembi que hoje tem esta função está com sua capacidade praticamente esgotada então temos de ampliar esta possibilidade

Criar uma nova centralidade de desenvolvimento econômico na subprefeitura de Pintuba onde já estava previsto, no Plano Regional como melhoria de qualidade ambiental promovendo a implantação de melhorias do sistema viário e espaços de convivência para os moradores da região

Promover intervenções necessárias à implantação com a instalação de equipamentos propriamente específicos Então temos de criar uma centralidade que tenha todos os equipamentos de infraestrutura como pavilhões disposições centros de convenções shoppings áreas logísticas que abrigarão esses eventos Para isso teremos de fazer as melhorias – acessibilidade com a rodovia com a ferrovia e com o metrô

Portanto todas essas questões estão inseridas nas diretrizes urbanísticas do projeto Vamos criar uma capacidade do sistema viário estrutural mais adequada para receber esses tipos de eventos Teremos uma acessibilidade através da Rodovia Bandeirantes que passará por cima das vias férreas tendo esse trevo de acessibilidade feito

Temos também melhoramentos no sistema de drenagem porque temos lá várzea nascentes e córregos Temos de ter a limpeza a despoluição desses córregos e temos de ter então uma característica integrada à paisagem

A implantação de parques Já temos áreas que serão preservadas no local e a inserção desses novos equipamentos condizente com a tipografia e com as condições urbanísticas do local

Para isso estamos definindo também as condições de parcelamento que devem ser regidas pela Lei 9.413/81 e os índices urbanísticos previstos para as edificações que lá irão se instalar Então estabelecemos taxa de ocupação coeficiente de aproveitamento mínimo máximo e básico

Essas são as questões mais específicas com relação ao projeto urbanístico atendendo ao Presidente da Câmara que deseja uma exposição bastante rápida

Coloco-me à disposição para os esclarecimentos mais detalhados

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Passarei a palavra para o primeiro inscrito

Tem a palavra o nobre Vereador Paulo Frange

O SR PAULO FRANGE – Sr. Presidente, deixarei algumas técnicas

Essa região é conhecida da Câmara Os Srs Vereadores conhecem bem essa região Temos um problema a região não tem entrada e não tem saída Historicamente ela ficou isolada da cidade de São Paulo Não há uma ponte que cruze para o outro lado Mais uma vez estamos nos esquecendo de situações como essa Aí fazemos uma linha de acesso lá na Bandeirantes perto do Rodoanel

Nossa preocupação é de novo discutirmos qualidade de vida daqueles que moram lá Maior parte das pessoas que mora nessa região é proprietária que já fugiu da Lapa porque queria sossego Mudou para lá e vamos tirar o sossego agora

Não tenho dúvida de que muitas das pessoas irão embora assim que isso começar a ter movimentação A qualidade de vida cairá e a segurança também Discutimos aqui com a Polícia Militar na última vez Não temos um plano que possa estrategicamente acompanhar a necessidade de segurança pública à medida que vamos implementando novas situações na cidade de São Paulo Não formamos o PM na velocidade em que construímos Para que tenha um contingente para atender a segurança daquela região não falamos com a Polícia Portanto teremos obras gigantes uma implantação muito grande no sistema - centro de convenções hotéis etc - e não teremos aumento de um PM no Estado de São Paulo para poder ajudar e acompanhar esse trabalho lá

Essa é uma questão que precisaremos discutir porque envolve muito o sentimento da região

A outra é não temos muito claro nos desenhos as situações que envolvem algumas áreas específicas da região A própria Polícia Militar fica praticamente desalojada É certo ou não? Para onde vai? E o que fazer para contemplar o espaço que está lá destinado hoje?

Clube A região tem áreas específicas que são espaços amados pela região e que são espaços nobres na região inclusive com mata nativa Como trataremos esse assunto?

Outra situação diz respeito ao viário. O viário é outra questão bastante complexa porque é sinuoso. Historicamente ninguém nunca teve coragem de mexer na Raimundo Pereira de Magalhães, a não ser para pintar faixa. E ainda temos lá uma quantidade enorme de pessoas que perdem suas vidas nos finais de semana. Ultimamente houve uma redução porque teve algumas intervenções do CET, onde houve uma redução desse tipo de acidente de colisão frontal.

Então estamos preocupados na apresentação com o que é e em que área será realmente mordido o pedaço? Têm investimentos de famílias que ficaram lá ao longo do tempo. Na hora de apresentar um projeto desses, qual a participação das pessoas que já estão lá?

Estou falando agora em nome da Comissão de Política Urbana. O nobre Vereador Chico Macena tem o estudo técnico a respeito, mas o sentimento da Comissão é de novo, com as pessoas. O que estamos fazendo para não piorar a vida das pessoas que estão lá? Ah, terá uma valonização enorme! Será que vamos continuar de novo só em dinheiro na cidade de São Paulo?

Só para encerrar, no Congresso Internacional de Engenheiros e Arquitetos que aconteceu na Bienal, mediei uma mesa e um dos grandes arquitetos que estava lá disse o seguinte: "Quem vem para São Paulo vem para ganhar dinheiro, não vem aqui para discutir qualidade de vida. Estamos aqui para ganhar dinheiro". Fiquei mais assustando ainda quando ouvi dos próprios representantes do desenvolvimento urbano de tratar a Cidade como um ambiente aonde quem vem para cá vem para ganhar dinheiro. Acho que não é bem assim. Mas foi dito isso textualmente.

Claro, estamos aqui para ganhar dinheiro. A cidade de São Paulo é um lugar para ganhar dinheiro e vamos trabalhar aqui para desfrutar das praias do Nordeste e do litoral.

Então gostaríamos muito não só da leitura técnica que será feita, mas dessa discussão que envolve a qualidade de vida daquela região.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Registro as presenças da nobre Vereadora Marta Costa e do nobre Vereador Aníbal de Freitas.

Tem a palavra o nobre Vereador Chico Macena.

O SR. CHICO MACENA – Cumprimento a todos os presentes e a Sra. Nilza, em especial, que sempre participou dos debates da Câmara e que conhece profundamente o Plano Diretor do Município de São Paulo.

Orador passa a se referir às imagens na tela de projeção.

O SR. CHICO MACENA - A primeira observação que gostaria de fazer, Nilza, é que não se trata apenas de uma regulamentação daquilo que está previsto no Plano Diretor e vou dizer o porquê. O mapa que os senhores estão vendo agora é a área, o projeto de intervenção urbana para aquela área.

Naquela área, temos Zeis e algumas Zepans.

Percebam que deste mapa para o mapa seguinte há o aumento do perímetro. Aumentando o perímetro, não se regulamenta apenas uma área que temos, mas estamos modificando o perímetro previsto no Plano Diretor, aumentando a área.

Se eu não estiver errado, o decreto de desapropriação era em torno de 4,9 passando para 5,23 milhões de metros quadrados. É desta área que estamos falando.

Não ao projeto de lei, ainda no artigo 5º, ele muda quanto à ocupação do solo, ele altera o que está previsto no Plano Diretor em relação à taxa de ocupação máxima à taxa de permeabilidade mínima, o coeficiente de aproveitamento mínimo, o coeficiente de aproveitamento básico, o coeficiente de aproveitamento máximo e o gabarito sem restrições.

Insisto, não estamos regulamentando apenas algo que está no Plano Diretor, estamos mudando coeficiente e a taxa de ocupação. Por esse raciocínio – gostaria que a Nilza me acompanhasse para ver se estou certo – hoje temos Z, área residencial, que o coeficiente é um, a taxa de ocupação 0,5, sem outorga onerosa. Isso significa – não tenho a área da Z, mas pelo Google Maps para calcular mais ou menos a área e dá em torno de 1,9 a 2 milhões de metros quadrados – que hoje naquela área pelo Plano Diretor atual, poderíamos construir em torno de dois milhões de metros quadrados, 1,9, algo aproximado.

Nas áreas de Zepam foram estipulados 0,10 de coeficiente. Pelo cálculo que fizemos no Google, também deu mais ou menos três milhões de metros quadrados. Então eu passaria para 2.300.000 metros quadrados que poderiam ser construídos hoje pelo Plano Diretor atual, nessa área. Quero ressaltar que não sou contra o Centro de Convenções lá.

Na proposta que o Executivo encaminhou, há alteração do coeficiente que era de um na área para 0,7. Quando olhei, achei interessante e que diminuiria o adensamento da área. No entanto, ele amplia para outras áreas.

O coeficiente 0,10 na área de Zepam, a taxa máxima de 0,10 passa a ser 0,35. Fiz algumas contas rápidas e passaria de 2.300.000 metros quadrados de área passível de ser construída para 3.500.000 metros quadrados.

Quando observo a taxa de ocupação, se eu diminuir a taxa máxima de ocupação no terreno, se eu fiz, - aonde me permite 0,5 hoje pela minha conta, vou avançar sobre as áreas de Zepam. Eu fiz uma conta em que se eu considerar que aonde é um, vou diminuir de um milhão para algo em torno de 700 mil, eu vou avançar na área de Zepam, proteção ambiental, 700 mil metros quadrados. Mas com a trava de 0,5, serão 500 mil metros quadrados, porque metade da área eu tenho que deixar permeável.

Portanto, de novo, nós estamos avançando numa área de proteção ambiental e se vocês verificarem, há área verde na região. Há área inclusive indicada no Plano Diretor atual de preservação permanente, de reconstrução de vegetação e vegetação que não poderia ser alterada pelo Plano Diretor atual. No projeto, não existe um Plano de Massas.

Você pode até me dizer que não seja nada disso, porque não tem um Plano de Massas no projeto. Então, eu faço conta. A minha única alternativa de fazer esse debate é em cima da conta do coeficiente e da taxa, porque não

existe um Plano de Massas

Indago aos meus colegas Vereadores como vamos aprovar o projeto sem um Plano de Massas sem uma indicação de como será utilizada essa área e quais as condições de preservação daquilo que tem de ser preservado?

O projeto remete autorização ao Executivo, inclusive para mudar perímetro de melhora por decreto sem passar por esta Casa Não estou questionando que o Executivo está de má fé mas pode errar numa avaliação

Outra questão é a respeito da implantação e do parcelamento Quer dizer o projeto está claro o que sobrar vai permanecer dentro do zoneamento que está Nós não sabemos o que vai sobrar porque não sabemos o que será utilizado exatamente Não dá para ter um projeto que indique isso

Acho que tem sido praxe desta Cidade toda vez que tem um empreendimento a ser instalado, que vai ter parcelamento de gleba e ainda arcar com os custos de melhoramento Faz parte da lei Aqui não ainda está previsto no Orçamento do Município de São Paulo 90 milhões de reais para a Prefeitura desapropriar Isso foi questionado inclusive pelo Vereador na Comissão do Milton Leite se seriam valores suficientes

Queria deixar essas questões Só quero registrar que lendo os autos do processo houve um pedido de informação da Câmara Municipal de São Paulo à Secretaria A resposta foi assinada pelo Eduardo Mikalauskas em que infelizmente a maioria dos questionamentos desta Casa não foi respondida ou foi respondida dizendo que não existe a informação ainda com respeito a desapropriações se haverá ou não ao plano de melhoras aos projetos de implantação de obras e equipamentos à questão se foi feito um estudo de impacto ambiental, à questão das ZEIS – das áreas de Habitação Popular Não vou ler tudo porque são muitas as perguntas e as respostas Mas na maioria das vezes diz que precisa ver porque é o empreendimento futuro que vai definir lá na frente é que vamos ver quando tiver um projeto

Inclusive o questionamento feito pela Comissão de Constituição e Justiça – creio que é o entendimento jurídico de parte da Comissão deste Vereador creio também que será o da Justiça – se pode ou não alterar o Plano Diretor sem realizar audiência pública no Executivo ou como aqui está afirmado pela resposta que as audiências somente serão feitas na fase de implantação do projeto

Era isso Sr Presidente Tenho outras questões mas atendo o pedido para ser breve Deixarei na Comissão as demais questões

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) - Obrigado

Passo rapidamente para o Vereador Juscelino Gadelha em seguida para o Vereador Aurélio As pessoas inscritas terão direito à palavra primeiro a Dra Nilza responderá as perguntas dos Vereadores

O SR JUSCELINO GADELHA – Indago que as perguntas feitas pelo Vereador Chico Macena são grandes seria importante que ela respondesse primeiro as dele

Em primeiro lugar a área que está sendo proposta para o Pintubão é de preservação permanente A cidade de São Paulo hoje passa por um grande problema que é o aquecimento global e no Plano Diretor foi previsto para termos uma situação de uma PP

Então estamos trocando uma PP por um empreendimento que eu particularmente sou favorável Creio que São Paulo tem de ter realmente um centro de convenções do seu tamanho mas se colocarmos aqui para onde vai a PP? Vai ter de comprar uma nova área para ser de preservação já que aqui temos cabeças de morro preservação de áreas nativas Há outro problema também, porque aqui é uma área contaminada Não no todo mas uma parte dela está contaminada Inclusive quando entramos na Cetesb fomos informados que era uma área contaminada

Nesse sentido preocupo-me com a fala do Vereador Chico Macena que diz que são várias modificações propostas na mudança do zoneamento e nesta Casa até pouco tempo estava proibido de mexer em qualquer ponto da revisão do Plano Diretor

Temos nesta Casa vários projetos de leis apresentado pelos Vereadores até mesmo a sua revisão que deixamos para o ano que vem porque quando caiu a liminar da Justiça só passaram quatro meses para fazer a refenda revisão Decidimos que como era um tempo muito curto passamos isso para o ano que vem

Essa discussão que vai envolver milhões de metros quadrados e a minha preocupação é trocar uma PP por um grande empreendimento – sou favorável não estou dizendo que sou contra mas quero saber como faremos uma compensação à altura que estava projetada para cá Porque toda essa área aqui tinha a ideia de reflorestamento, aqui seria um pulmão verde para a cidade de São Paulo

A segunda pergunta qual é a empresa que está elaborando o projeto do Pintubão?

Manifestação fora do microfone

O SR JUSCELINO GADELHA – Mas é acima da área estabelecida no projeto Mesmo que não aprovamos mas tem uma área aqui Vereador Chico Macena não tem jeito

A terceira pergunta que também vou bater na área de contaminação porque a ideia antes de sair o Itaquerao era fazer o estádio no Pintubão mas quando se observou que era uma área contaminada o projeto saiu de lá e foram buscar outras alternativas a reforma do Morumbi a ampliação do Pacaembu até o surgimento do Itaquerao foi um processo que saiu de lá e caiu para outra situação

Então se para o estádio não deu porque era uma área contaminada como vamos resolver a situação desse Centro de Convenções nessa mesma área contaminada?

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o Vereador Aurélio Nomura

O SR AURELIO NOMURA – Obrigado Presidente vou ser extremamente breve os Vereadores Juscelino Gadelha e Chico Macena já fizeram a exposição e indo de acordo com as posições deles quero deixar claro que sou favorável à busca e implantação de um parque de exposições na cidade de São Paulo

Estamos também com a lotação esgotada em todos os pavilhões mas essa questão se reveste de uma série de questionamentos e portanto com dificuldade teremos de aprovar nesta Casa Por exemplo se formos verificar ele

me parece muito mais revestido como uma operação urbana consorciada. E analisando o projeto como disseram os demais Vereadores, não há esse impacto de vizinhança. As implicações ambientais, licenciamento ambiental sequer é mencionado. Temos aquela condição e até de acordo com a lei 15.150 de 2010, aquela questão do impacto do sistema viário, o polo gerador de tráfego sequer foi levado em consideração com relação às desapropriações já mencionadas aqui, o que vai ser desapropriado e qual será a solução habitacional. Entramos, inclusive, na questão da lei de responsabilidade fiscal, porque temos investimentos, falam em 60 milhões só para resolver essa questão do encaminhamento, mas não existe uma abrangência de um projeto na realidade. O que verificamos é que assinamos uma autORIZAÇÃO para o Executivo tocar o projeto em si, porque se analisarmos existe um protocolo de intenções e não propriamente um projeto.

Devemos também analisar que desde 2008 o Legislativo deve a revisão do plano diretor. E esse projeto deveria estar incluso dentro do plano diretor, que é onde haverão as interferências. Como disseram os Vereadores, mudança de áreas de ZEPAM para outras áreas, enfim, são diversos questionamentos.

Outra coisa, o acesso rodoviário já está previsto pela Rodovia Bandeirantes, mas não existe sequer uma menção de parcerias, porque se todo esse volume de pessoas e o parque, como está previsto principalmente para a Expo Mundial 2020, teremos milhões e milhões de pessoas trafegando. Então sabemos de antemão que a Rodovia Bandeirantes não terá condições e vai entrar em colapso. E qual seria a tratativa com a concessionária da Rodovia Bandeirantes para a ampliação, tendo em vista o objetivo da Expo 2020?

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Muito obrigado. Passo imediatamente a palavra a Dra. Nilza e depois aos inscritos. A primeira pessoa inscrita é o Domenico Petra, o Wagner Tadeu, o Paulo Rodrigues, o Marcos Soares e a Sra. Lucila Lacreta. São esses os inscritos. Eu peço para a Dra. Nilza termos que ser muito objetivos. Depois da Dra. Nilza vai falar o Vereador Antonio Carlos Rodrigues.

A SRA. NILZA – As questões que foram apresentadas, especialmente pelo Vereador Chico Macena, que trata realmente das questões com relação à área, eu gostaria de começar com o senhor porque deu exatamente condições de mostrar onde estão algumas modificações. Eu acho isso extremamente importante, dizer que de fato elas ocorrem, de fato nós ampliamos esse perímetro para poder fazer os acessos com a rodovia.

Aquela alça que o senhor mostra, realmente ela diz respeito a essa condição de acessibilidade a esse novo equipamento, que é muito importante. De fato, o senhor tem razão com relação aos quatro milhões do DUP(?) existente, que é quatro milhões, 932 mil, e que a área agora é de cinco milhões e 23 mil metros quadrados. Essa observação feita é muito pertinente e ela é de fato correta.

Por que fizemos isso? Porque temos necessidade de prover os acessos para um equipamento desse porte através tanto da rede ferroviária que já existe, a CPTM, quanto da rodovia. Esses acessos terão que chegar conforme foi bem dito, a rede estrutural dessa região é bastante deficitária e nós temos que prover esses melhoramentos viários. Esse projeto de lei dá condições para que haja um projeto. Nós não temos o projeto ainda, nós temos um programa estabelecido do que deve conter dentro dessa área.

Evidentemente, como o senhor colocou que existem várias zonas, eu gostaria de lembrar o artigo 6º que nós citamos como referência do Plano Diretor, porque ele se trata e bem falado pelo Vereador de um tipo de AIU, Área de Intervenção Urbana, que é um recorte e que se sobrepõe ao zoneamento. Por isso não estamos mudando o zoneamento, mas estamos fazendo aquilo que o Plano Regional nos deu, condição de implantar um projeto estratégico de intervenção urbana com base neste artigo, que bem lembrou o procurador que está aqui presente, que realmente as condições de parcelamentos serão estabelecidas pelos Planos Regionais nessa transição. Então, ao se ter esse novo equipamento com essas condições, nós tínhamos que dizer que condições tenham esse novo equipamento. Isso é o que diz o projeto de lei, ele estabelece as diretrizes de intervenção, de melhoramento viário, de preservação das áreas de ZEPAM, porque nós sabemos que lá existe uma representatividade com relação a essa área, elas serão preservadas, é uma topografia realmente difícil, por isso não temos o projeto, não sabemos qual empresa vai fazê-lo, mas sabemos que existem condições de serem implantados nesse local, preservando as áreas verdes, preservando as nascentes. Isso nós estamos dizendo, tem que preservar as nascentes.

O SR. CHICO MACENA – E a mudança do coeficiente da taxa?

A SRA. NILZA – A questão é que fazemos um recorte dentro desta área, porque temos que implantar um novo equipamento para a cidade e esse equipamento é de importância fundamental para o desenvolvimento da cidade, como um todo. Ele se trata de uma centralidade metropolitana e internacional, porque ela acaba trazendo eventos dentro dessa região. Então temos que dar acessibilidade rodoviária, ferroviária e metroviária. Todas essas diretrizes estão presentes nesse projeto de lei, com a ampliação da linha 6 do Metrô, a Linha Laranja que vai se estender até essa região, melhoria da CPTM, todos esses entendimentos entre o Governo do Estado e do Município estão sendo feitos. Agora, a questão é que essa implantação vai preservar as nascentes, os recursos hídricos lá existentes, as APPs, isso temos que fazer. E ele pode ser feito em etapas.

Essa área também servirá à exposição mundial de 2020, caso São Paulo se candidate ao evento.

Sabemos de tudo isso. Mas também sabemos que ela será importante para o desenvolvimento urbano da cidade, porque trará melhoramentos viários de transporte e de inserção urbana naquela região, porque fará conexões interbairros necessárias. Por isso mencionamos e até alteramos isso com relação à possibilidade de um remanejamento do viário existente, porque em função das futuras edificações que lá serão inseridas, poderá ser modificado o viário, sem alterar, contudo, a possibilidade de conexão entre os bairros, que é fundamental.

Com relação à área contaminada, temos mil metros quadrados. É uma área muito pequena se compararmos a 5 milhões de metros quadrados. Isso apenas foi citado como uma notícia de jornal.

O SR. ANTONIO CARLOS RODRIGUES – A senhora permite um aparte? Porque quero me justificar porque

estávamos numa reunião da Comissão de Finanças. Antes de a senhora terminar a sua exposição, quero dizer que acabei de ler esse projeto, que passa a ser um cheque em branco para o Executivo. Na posição de Legislativo, acho que tínhamos de ter normas definidas para esse projeto.

Darei um exemplo: quando o projeto do Água Espraiada chegou nesta Casa em 2004, o Executivo poderia aditar o projeto como achasse conveniente. Se tivéssemos aprovado o projeto como veio, não estaríamos discutindo novamente o Água Espraiada.

Tenho conversado com diversos Vereadores. Não somos contra o projeto, de maneira alguma. Somos contra o cheque em branco.

Há um parágrafo assinado pela senhora que me assustou: "Como o projeto de lei encaminhado ao Legislativo remete a momentos futuros, a definição da forma de implementação do respectivo projeto não há como responder nesta ocasião."

Para nós, Vereadores, é muito complicado isso. Para o Executivo isso é ótimo, mas gostaria que a senhora se colocasse na posição de Legislativo.

Lá não é meu reduto eleitoral, mas sou Procurador Legislativo de carreira, então, milito numa área e, amanhã, meus colegas dirão: "Mas, amanhã, vai ser isso ou aquilo?" Eu não posso dar essa resposta que a senhora nos deu.

E, também: "Este juízo dependerá da existência de informações objetivas e precisas sobre o modelo que será adotado para a implementação do projeto. Certo, entretanto, que, caso acarrete despesas, o Executivo decidirá oportunamente."

É muito difícil para nós do Legislativo.

Não estou afirmando. Estou perguntando: vamos votar um cheque em branco? Porque não sabemos se será aqui, ali; se vai diminuir ou o que o Executivo vai fazer.

Até para a nossa orientação, podíamos fechar um pouco mais esse projeto, a fim de que soubéssemos o que vai ser feito ou, no momento exato, esse projeto voltaria para esta Casa de Leis para aprovarmos exatamente o que será realizado.

Peço desculpas, se os Colegas Vereadores já fizeram essa pergunta.

Mas acho que é o ponto principal do projeto Pirituba é esse: não sabemos o que acontecerá amanhã.

Vou repetir o Água Espraiada que poderia ter uma modificação muito grande, se não tivéssemos, oportunamente – há vários colegas à Mesa e que estiveram à época também – colocado a necessidade dele voltar para nós decidirmos.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Doutora Nilza, por favor, tenha a palavra.

O SR. JUSCELINO GADELHA - Sr. Presidente, só para acompanhar o raciocínio do Vereador Antonio Carlos Rodrigues.

A senhora respondeu que não sabe quem fará o projeto, é isso?

A SRA. NILZA – Não sei.

O SR. JUSCELINO GADELHA - Não sabe. A Associação Comercial de Pirituba recebeu lá a Odebrecht. E a Odebrecht afirmou que para descontaminar precisará de 16 milhões de reais. Quer dizer, já existe alguém estudando, talvez sem a sua informação, mas já tem pessoas estudando a situação do Piritubão. É nesse aspecto que coloco para a senhora.

O Sr. Aluizio Margarido, representante da Odebrecht, foi à Associação Comercial e apresentou lá todos seus conceitos.

Então, é nesse aspecto que o nobre Vereador Antonio Carlos Rodrigues colocou a possibilidade do cheque em branco, ou seja, as coisas vão acontecendo e ficamos, aqui, sem informações.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Peço aos Srs. Vereadores para encerrar, pois temos de concluir por causa do tempo.

O SR. PAULO FRANGE – Só um minuto, no mesmo coro, ninguém de nós, Vereadores desta Casa tem coragem – e acho que nenhum dos 55, por mais preparo que possuam – de ir até a reglão e explicar aos moradores o que acontecerá.

Tudo que está escrito está no 'parece', ou seja, 'parece que', 'parece que vai ter', 'parece que vem', não tem perímetro, não tem nada para explicar. Não há planta, não há um desenho concreto, ou seja, não sentimos a menor segurança de tratar esse assunto com ninguém. Tratar que eu digo, com responsabilidade, não.

Esse assunto para nós hoje está tão escuro e temos de votar, mas teremos uma dificuldade enorme de encontrar os colegas para votar, pois não sabemos o que estamos votando.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Obrigado, Vereador, mas peço a gentileza de concluirmos. Por favor, Dra. Nilza.

A SRA. NILZA – Gostaria de esclarecer que, com relação à nossa incumbência, como Departamento de Urbanismo, é de elaborar um projeto de lei com as diretrizes que permita a qualquer empresário – ou a empresa escolhida, por licitação ou a forma que for – executar um tipo de projeto.

A nossa incumbência é de dar as diretrizes e, nesse ponto, não estamos, no nosso entendimento, dando um cheque em branco.

O senhor me desculpe, nobre Vereador, mas fizemos assim: "Criar uma nova centralidade, de caráter metropolitano, com previsão de implantação dos seguintes equipamentos e infraestrutura urbana: pavilhões de feiras e exposições". Estou dizendo que terá isso lá. "Centros de convenções, shopping center". Também estou dizendo que vai ter lá. "Áreas de exposições descoberta, arena destinada a eventos, logística e apoio de montagem, suporte operacional para transporte, armazenamento de cargas". Em cada uma dessas exposições temos, normalmente, extensões grandes – e vimos a feira de Milão, por exemplo -, em que isso é feito e há maquinários para colocar

essas exposições. Por isso, temos de ter um centro de logística.

Além disso: "Um centro empresarial e hoteleiro". Então, estamos dizendo que todos esses edifícios serão implantados. Não se trata de um cheque em branco.

O SR. ANTONIO CARLOS RODRIGUES – Em que perímetro?

A SRA. NILZA – Neste perímetro, mas preservado, e aí que dizemos com qualidade ambiental, pois ninguém fará algo que destrua o já existente. Então, preservada a área verde, preservados os recursos dos rios, as APPs, isso tudo está em nosso texto.

Assim, o que fazemos é uma diretriz urbanística. É uma forma de dizer a quem queira fazer, à empresa que ganhar a licitação, que faça isso nos moldes que esta lei está estabelecendo.

O SR. CHICO MACENA – Dona Nilza, no meu raciocínio, se você aumenta a taxa de ocupação na Zepan, é porque avançará sobre ela.

A SRA. NILZA – Não, estou dando uma condição, mas tenho um colega aqui que pode ajudar, se ele quiser falar.

A questão é a seguinte, a taxa de ocupação, como eu disse aos senhores, confirmei que tivemos de aumentar o perímetro porque temos de fazer a acessibilidade, sem o que não daria condições de acessarmos a rodovia. Evidentemente, teremos de fazer convênios com as empresas, com a Dersa, para que isso ocorra. Tudo está sendo feito quanto aos entendimentos com organismos que são públicos – Metrô, CPTM, Dersa – estamos conversando. Isso é necessário para que haja a implantação. Essas condições nós estamos vendo como pode se dar e fizemos então o aumento do perímetro. Mas quanto a taxa de ocupação, ela se dá no perímetro como um todo porque temos de ter viário para que haja interconectar as edificações. Por isso, dissemos que o parcelamento é regido pela lei vigente, a lei 9.413. Ela tem uma possibilidade de destinação das áreas públicas. Essas áreas – e como haverá desapropriação e não sabemos quanto dela será desapropriado – vão ficar dependentes do projeto urbanístico que atenderá às diretrizes.

O SR. ANTONIO CARLOS RODRIGUES – Quanto custará aos cofres públicos a desapropriação?

A SRA. NILZA MARIA TOLEDO ANTENOR – Olha, não tenho essas estimativas, nobre Vereador.

P- É um mínimo num projeto! Eu não quero dizer que vocês têm que acertar...

R- Foi dito aqui que está previsto no Orçamento 90 milhões. Eu não sei quanto será...

P- O Secretário esteve aqui na Comissão de Finanças, ele falou que ele – está gravado – não podia estimar. Pode ser 90, 100 ou pode ser 150.

R- O senhor veja que o Secretário já lhe deu a resposta.

P- Não foi para mim, eu não estava. Se não, eu não perguntaria outra vez para a senhora.

R- Muito obrigada.

P- Não estou aqui para perder tempo.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Na verdade, me parece que o projeto é basicamente uma adequação do espaço para receber, eventualmente, um projeto desse porte, é uma espécie de adequação do espaço. Suponho que haja, por exemplo, previsão de parques lineares, retificação de córregos...

A SRA. NILZA MARIA TOLEDO ANTENOR – As nascentes serão preservadas.

P- Há plano de macrodrenagem.

R- Exatamente. Todas essas condições estão expressas no projeto de lei.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra Vereador Paulo.

O SR. PAULO FRANGE – Vereador Antonio Carlos, que preside a Comissão de Finanças, eu acho que tínhamos de tirar esses 90 milhões do Orçamento. Essa intervenção quem tem que pagar é quem vai receber todos os benefícios. Falamos há pouco de operação urbana. Aqui só tem lucro para o investidor, é a mesma situação da concessão urbanística. Quem vai investir é quem vai ter o retorno financeiro que invista. Vamos tirar 90 milhões do Tesouro para proporcionar toda renda que vai ter no espaço daqui para frente. O poder público é sempre concedente, concede tudo, inclusive o direito ao lucro. Agora, aqui concedemos e pagamos por isso? Eu sou absolutamente contrário a recurso financeiro para investimento nesse tipo de espaço com dinheiro do Tesouro.

O SR. ANTONIO CARLOS RODRIGUES – Vereador Paulo, nós não sabemos! Os 90 podem ser 200!

O SR. PAULO FRANGE – Com 15% de remanejamento...

O SR. ANTONIO CARLOS RODRIGUES – Eu acho que a senhora... Audiência pública é para esclarecimentos. Ela, muito mal educada, disse: o Secretário já respondeu! O Secretário respondeu que ele não sabia quanto era. Agora, como a senhora é técnica pode ser que a senhora sabia. Não estamos aqui para ser contra, é audiência pública, é esclarecimento. Agora, se a senhora não quer dar esclarecimentos, eu saio da mesa e vou trabalhar contra o projeto! Precisa de 37 votos, a minha bancada tem 5!

A SRA. NILZA MARIA TOLEDO ANTENOR – Eu peço desculpas se fui...

P- A senhora respondeu muito mal educada para um Vereador que preside a Comissão de Finanças!

- Palmas.

O SR. ANTONIO CARLOS RODRIGUES - Eu jamais falaria com a senhora como a senhora falou comigo! A senhora faltou com a educação e não com este Vereador, mas com o Poder Legislativo.

A SRA. NILZA MARIA TOLEDO ANTENOR – Pois não, pois não.

P- A senhora está aqui para esclarecer, a senhora é funcionária do Executivo.

A senhora tem obrigação de esclarecer o Poder Legislativo.

A SRA. NILZA MARIA TOLEDO ANTENOR - Só um minuto, se o senhor me permite.

O SR. PAULO FRANGE – A senhora concorda com os 90 milhões, então.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) - Um minutinho só, Vereador Paulo, pediria para Dra. Nilza, ela estava concluindo. Por favor. Já ouvimos as manifestações. Por favor, Dra. Nilza.

A SRA. NILZA MARIA TOLEDO ANTENOR – Gostaria de pedir desculpas ao nobre Vereador que preside a Comissão de Finanças pelo seguinte: não tenho essa informação e, por isso, disse que não sabia.

Sei que todas as audiências públicas são trazer esclarecimentos e estou aqui nesse sentido, ou seja, de prestá-los a todos os Srs. Vereadores e a também às pessoas presentes.

Nossa incumbência foi de fazer um projeto urbanístico. Estou dando e prestando esclarecimentos com relação a isso.

Peço-lhe desculpas se o ofendi, mas não foi minha intenção. Apenas desconheço esse valor.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – A senhora tem algo mais a acrescentar?

O SR. PAULO FRANGE – Ela não me respondeu ainda, nobre Vereador.

A SRA. NILZA MARIA TOLEDO ANTENOR – O que meu colega tem a dizer é complementar, ele pode dar continuidade.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Vereador. Vereador Paulo.

O SR. PAULO FRANGE – Com relação aos 90 milhões de investimento. Porque num projeto desse o Município de São Paulo ainda tem de colocar dinheiro?

Teremos de trazer pessoal, vejam bem, quem está presente e é da região, não serão vocês a explorar, é o pessoal do exterior. Quem vem para cá não serão empresas daqui, o projeto será feito por pessoas de fora, a cópia do projeto é de fora.

Eu fui a Milão. O Vereador Carlinhos também esteve lá. Andamos nos centros de convenções, visitamos, quem vai explorar e ganhar dinheiro lá não serão vocês. É a iniciativa privada e, principalmente, quem vem de fora.

Ora, nobre Vereador Jamil, precisamos pensar porque ainda precisamos colocar dinheiro, se na Operação Urbana Faria Lima vende-se o Cepac para investir. A concessão urbanística da Luz vende-se para poder investir.

Nesse aqui, vamos pagar para outros virem aqui ganhar muito! E ninguém está falando em hotéis de doze andares, os hotéis são de 50 andares. Não tem nem gabarito, liberamos gabarito por aqui.

A Cidade de São Paulo inteira tem gabarito, aqui não tem, está liberado. Pode fazer o que quiser e na altura desejada.

É por isso que digo: ainda vamos colocar dinheiro?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PAULO FRANGE – Esse é um processo extremamente complexo. É tão complicado, pois como se colocou 90 milhões e o Prefeito tem 6 ou 7 bilhões para remanejar à vontade, pode ir qualquer dinheiro então.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PAULO FRANGE – Quero deixar bem claro: ninguém é contra o projeto.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Isso é importante.

O SR. PAULO FRANGE – É com a forma de conduzir e o dinheiro público tem de ser utilizado com racionalidade. Se não, o que vai acontecer: a Câmara aprovará e ficaremos com um 'carão' caso o Ministério Público anular.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PAULO FRANGE – Vamos ser notificados, fizemos uma besteira.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – A preocupação dos Srs. Vereadores é correta. Gostaria de, antes de passar a palavra para a Dra. Nilza, encerrar essa primeira etapa e entrar nas perguntas do plenário, só entender que é um projeto de adequação do espaço, que ele tem uma série de previsões e outros tantos itens. A Câmara não pode estar fora da segunda etapa. Não podemos abrir mão da segunda etapa, pois é justamente o projeto em si.

Por outro lado, minha posição é que o Poder Público tem de ser indutor de desenvolvimento. Não é uma parceria só privada, mas público-privada. Acho que o Estado, quer dizer, o Poder Público, também deve entrar nessa história. De que forma? Dando desapropriação em troca do quê? Ele vai pagar desapropriação em troca do quê? Acho que isso sim. Mas achar que o Poder Público não deve entrar com nada eu já considero discutível.

Nesse momento é um indutor, um vetor de indução de desenvolvimento e, portanto, de interesse para toda a comunidade.

Acho até que esse polo de desenvolvimento da região ele pode ter repercussão na Cidade toda. É muito mais do que a Copa do Mundo. É muito mais do que o Itaquerão. É um projeto de longo prazo. E se vier a Expo-20 para São Paulo, isso terá uma repercussão fantástica na Cidade a nível mundial.

Então, temos de atentar isso. Mas é correto o que os Srs. Vereadores estão colocando, ou seja, que na segunda etapa – essa é a primeira, da adequação -, que é do projeto em si a Câmara não pode abrir mão e nem dar cheque em branco. Isso é correto.

Agradeço o pronunciamento da Dra. Nilza.

Chamo o primeiro inscrito, o Sr. Domenico Petta. O segundo inscrito é o Sr. Wagner Tadeu Paulo, por favor, pode ficar próximo.

Sr. Domenico Petta, por favor, com a palavra.

O SR. DOMENICO PETTA – Primeiro, quero esclarecer que também não sou contra o projeto, o interesse público acima do interesse particular, mas acredito que os proprietários aqui estão acima de toda essa discussão.

Na verdade, percebemos que é um projeto embrionário. A forma desrespeitosa com que foi feito o decreto em 2008; estamos falando há quatro anos e ninguém sabe como é o projeto, quem vai fazer, de que forma será feito e estamos, além de todas as discussões a respeito da sustentabilidade, da parte ambiental, de cumprir normas legislativas, com um problema maior: os nossos bens estão indisponíveis há quatro anos. Não conseguimos negociar, não podemos nem construir nos nossos lotes, os que estão precisam de reforma. Faço minhas as palavras do Vereador Paulo Frange, temos vergonha de não saber o que está acontecendo.

Queremos saber quando teremos primeiro a questão do projeto para que a sociedade possa discutir juntamente com

o Poder Executivo Quanto tempo isso se alargará Entramos em nome dos moradores da Rua João Ferrero Versino uma rua que está nessa área que foi acrescida É um bico de 7 000m² que está do outro lado da Bandeirantes Há um acive de mais de 50m e acredito que não tem condições de fazer acesso nenhum Não posso discutir porque não sou engenheiro Entramos com um pedido de retificação de alguns vértices da área e informamos a respeito daquela Planta 30941 que é a planta que agregou essa área toda dentro da ADUP(?) Em 14 de maio de 2010 depois de inúmeras investidas na Prefeitura só conseguimos no dia 16 de novembro agora uma informação de que estávamos requerendo e que não teve nenhuma alteração na ADUP(?) e nem a Municipalidade tem projeto para a área

Então essa é a nossa angústia Acredito que estou falando pelos outros moradores

O SR JUSCELINO GADELHA – Repita as datas por favor O senhor mandou o ofício quando?

O SR DOMENICO PETTA – O ofício foi em maio de 2010

O SR JUSCELINO GADELHA – A resposta foi em outubro?

O SR DOMENICO PETTA – Novembro de 2011

O SR JUSCELINO GADELHA – Dizem que não tem projeto nenhum?

O SR DOMENICO PETTA – Dizem que não tem que estão fazendo estudos para a área mas que não tem projeto Particularmente estivemos no local e não há projeto nenhum

Então essa é a minha pergunta até onde vai isso Se isso pode ser retificado ou revogado dada essa parte embroná que vimos que não há nada resolvido

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o Sr Vagner Tadeu Paulo

O SR WAGNER TADEU PAULO – Bom dia Vereadores Bom dia a todos As minhas palavras são as mesmas que as do Domenico

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Por favor, podenam dizer em que região os senhores moram?

O SR WAGNER TADEU PAULO – No City Pinheirinho Então isso atingiu toda a comunidade de uma forma muito forte Pessoas que tinham imóveis a reformar a vender ou a fazer qualquer coisa estão totalmente desnorteadas Não temos uma posição oficial do Poder Executivo não temos um projeto escrito Hoje estamos trabalhando com achismo previsões mas fatos realmente não há nada

Somos cidadãos pagamos os nossos impostos temos tudo regularizado Merecemos que o Poder Publico traga segurança orientação para nós e não que nos deixe totalmente à mercê do projeto se existe um projeto pois acredito que não exista Pode ser que haja intenção mas se tivesse um projeto feito estaria documentado apresentado em algum lugar

Agradeço ao nobre Vereador Paulo Frange pela sua iniciativa Suas palavras iniciais são perfeitas Estamos numa área em que depositamos sonhos esperanças tranquilidade E agora por um projeto que entendo que seja até necessário pois São Paulo é uma grande cidade e precisa de um empreendimento desse porte como será? Acho que estamos esquecidos Os cidadãos daquela área merecem um pouco mais de atenção

A minha pergunta qual é esse projeto? Quando ele será divulgado? Quais os impactos que trará para nós? Porque até agora estamos trabalhando apenas com achismo?

Muito obrigado

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o Sr Paulo Rodrigues

O SR PAULO RODRIGUES – Bom dia Cumprimento os Srs Vereadores por esta audiência

Temos acompanhado as notícias pela Imprensa que anda dizendo que os Vereadores aceitam tudo o que a Prefeitura manda

Cumprimento os Srs Vereadores Paulo Frange Juscelino Gadelha Antonio Carlos Chico Macena e os demais integrantes da Mesa porque foram muito firmes em não aceitarem o cheque em branco da Administração tanto na primeira audiência que houve aqui sobre o Cepac quanto nesta aqui porque isso aqui está parecendo cheque em branco Parabéns aos senhores por essas duas audiências

Temos de ter sempre o principio da precaução Não é porque é do interesse setor publico da Prefeitura que pode causar insegurança jurídica como foi dito aqui pelos dois oradores que me antecederam

Moro no Jaraguá a menos de 1 km desse local e trabalho em Perus onde há uma área pertencente à fábrica de cimento que está com decreto para utilização do imóvel desde 1990 causando todo tipo de embaraço ao proprietário da área Ele não pode vender não pode alugar não pode reformar A cada cinco anos renova o Decreto de Desapropriação

O Sr Margando da Odebrecht esteve em Pirituba Depois vi uma entrevista do Sr Marcelo Odebrecht no Estado de São Paulo alegando que esse tipo de empreendimento é o pré-sal das construtoras Se for o pré-sal das construtoras eles têm de arcar com todos os custos, porque eles não podem ter lucro e nós sociedade ficarmos com o prejuízo com a miséria Não se pode socializar a miséria tem de ser um capitalismo inteligente, moderno porque isso é coisa do capitalismo selvagem

A senhora que se manifestou aqui antes falou sobre a área em há mil m² de poluição Gente, a Shofunji (?) depositou material naquela área que tem entre 07 e 15 mil m²

Estamos acompanhando vários casos de poluição Barão de Mauá Center Norte o Cingapura da Zaki Narchi Hoje cedo no jornal *Bom Dia Brasil* eles mostraram uma área contaminada em Trunfo no Rio Grande do Sul E sobra para a sociedade porque os casos de mortalidade são 50% maior nesse distrito Então, é preciso tem de trazer melhoria para a região despoluindo a área

Utilizo a Av Dr Felipe Pinel todos os dias para sair do Jaraguá Quem mora lá sofre Para acessar uma rodovia não se leva menos do que 20 40 minutos O trem que antes fazia o percurso entre Jaraguá e a Estação da Luz em 25

minutos não demora hoje menos do que 40, 45 e até 50 minutos.

E cadê essas melhorias? Só vamos consegui-las se empresas como a Odebrecht conseguirem trazer evento para lá? O pré-sal do entretenimento? Não podemos ficar assim.

A Cetesb reconhece que até essa investigação que ela fez de áreas contaminadas nas cidades está aquém.

Nem a Cetesb sabe quantas áreas

Então, quer dizer, primeiro, ...

Eu defendo aqui que quem for fazer lá, a gente tem de ter a contraprova dessa questão da contaminação, senão eles vão passar para a gente que está tudo maravilhas. O Sr. Margarido passou isso: "Ah, essa é uma arezinha pequena, 16 milhões resolve". Mas a gente tem de ter certeza disso.

Defendo que nós da sociedade civil possamos fazer laudos de contraprova em cima do que eles fizeram, porque não dá para acreditar. Infelizmente, no Brasil, tem sido notório que não podemos acreditar em governos. Aqui não faço questão de apologia a nenhum partido. Digo que isso tem sido regra neste país. Temos de desconfiar sempre do Executivo, porque o Executivo parece estar sempre com um pé no mercado e o outro pé não está para o lado da sociedade. Quando ele avança o pé para a sociedade é para dar um chute na bunda do pobre e da sociedade.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) - Sr. Marcos Soares é o próximo inscrito, Presidente do Jaraguá Clube Campestre.

O SR. MARCOS SOARES - Muito boa tarde a todos.

Gostaria de cumprimentar todos os Vereadores, na pessoa do Vereador Eliseu Gabriel, como na pessoa do Vereador Paulo Frange, com quem já tive a oportunidade de conversar a respeito dessa matéria.

Boa tarde a todos os presentes, aos demais Vereadores, aos funcionários desta Casa, aos representantes do Poder Executivo.

Todas essas insatisfações com respeito a essa área movediça que parece que estamos pisando são nossas também.

Eu como Presidente de um clube da região, o Clube Jaraguá, representando ali cerca de 6 mil sócios e suas famílias, cerca de 120 funcionários, muitos deles morando ali na região, a grande maioria deles, tenho uma preocupação muito grande em saber, porque já vi, por exemplo, o projeto da Odebrecht.

Agora, estou na dúvida realmente, se aquilo era um projeto, se era um anteprojeto, se era um pré-projeto - não sei qual que é o nome -, para saber realmente se, nessa área contemplada provisoriamente, o nosso clube faz parte ou não, efetivamente. E se não tem essa previsão, quando é que terá.

E, mais uma vez agora, como já foi dito, agradecer muito aí à Câmara Municipal, que acho que eles estão exercendo aí com dignidade e com muita sabedoria esse mandato que eles receberam da sociedade.

Eu, como cidadão, sinto-me muito bem representado nesta Casa.

Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) - Obrigado.

Vou passar a palavra para o Vereador Paulo Frange, que abrirá simbolicamente a reunião da Comissão de Política Urbana, regimentalmente. Em seguida, suspenderá e continuaremos a nossa audiência. É questão de dois minutos, não vai mudar nada.

Está suspensa a audiência pública por cinco minutos.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Esta sessão seria destinada à Comissão de Política Urbana, sessão ordinária, com os membros presentes dessa comissão.

Nós vamos pedir a suspensão da reunião ordinária de hoje para dar continuidade aos trabalhos da Comissão conjunta de Administração Pública, Política Urbana e Finanças.

Fica, portanto, suspensa a Comissão de Política Urbana, sessão ordinária da data de hoje, dia 22 de novembro.

Estão suspensos os trabalhos.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Eliseu Gabriel.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) - Reaberta a audiência pública de trata do PL 470 e do PL 425 - que este já foi discutido.

A próxima inscrita é a Sra. Lucila Lacrete.

A SRA. LUCILA LACRETE - Muito boa tarde a todos.

Nós compactuamos do temor, digamos assim, que o Vereador Antonio Carlos Rodrigues externou sobre a questão da concessão de um cheque em branco do Legislativo para o Executivo.

Em primeiro lugar, existe uma indefinição no artigo 1º, no § 1º, que diz o seguinte: "O Parque de Eventos Expo-SP constitui equipamento público de caráter metropolitano, nacional e internacional, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, por meio de parceria com o setor privado, na forma a ser definida oportunamente, observadas as normas estabelecidas na legislação específica aplicável".

Então, ficam as perguntas: "Que parceria com um setor privado é essa? Qual é o setor privado que seria parceiro? Quando seria a oportunidade da definição dessa parceria? Quais são os deveres e direitos do Poder Público em relação a esse setor privado? E do setor privado com o Poder Público?". Enfim, há uma indefinição total dos prováveis futuros parceiros do Poder Público com esse empreendimento.

Em segundo lugar, fica a questão: "Por que desapropriar essa área e por que o próprio proprietário, com os investidores estrangeiros tão interessados, não fazem eles mesmos com os direitos, com os deveres e com as vantagens de fazerem esse Parque de Eventos Expo-SP?

Por que eles estariam sujeitos aos ditames da Lei Lehmann, que é a Lei Federal de Parcelamento do Solo, e aos ditames da Lei Municipal 9.413, também de Parcelamento do Solo, onde, ao parcelar uma gleba de 5 milhões de

metros quadrados como essa o empreendedor seria obrigado a doar de 35% a 40% de sua área para o Poder Público e ainda por cima arcar com todo o investimento do sistema viário. Enfim o particular tem um ônus enorme ao fazer o projeto ao passo que se o Poder Público desapropria esse ônus termina.

Inclusive a desapropriação aqui o DUP não significa que vai desapropriar a área toda. Pode desapropriar uma parte, pode não desapropriar outra parte.

E o próprio particular como aqui não está definido como será feita essa parceria, poderia ficar com uma parte o Poder Público. Lhe desapropria o viário, por exemplo, ainda paga pela desapropriação e sua gleba fica parcelada sem ter de doar nada.

Então essa questão esse projeto na forma como está é muito grave.

Peço especial atenção dos Srs. Vereadores porque não é só fazer o Parque de Eventos Expo-SP - que acho que todos aqui estamos de acordo que uma cidade do porte da cidade de São Paulo deva ter - mas há as implicações que estão colocadas nesse projeto de lei e uma provável uma suposta interferência do Poder Público não condizente justamente com a lisura com a transparência. Enfim, poderia haver um favorecimento desmesurado em relação aos tais particulares.

Inclusive todas as desapropriações que ocorrem para implantar os melhoramentos viários de transporte constantes do programa de intervenção do artigo 4º - programa de intervenção esse que é absolutamente vago - poderiam colocar inclusive esta Casa e toda a população em situação muito complicada como foi dito aqui de insegurança jurídica porque não se sabe sequer que áreas sejam desapropriadas.

Inclusive fala aqui que essas obras e intervenções devem ser implantadas em área contínua. Então aqui já há um indício da implantação em área contínua da existência de um projeto, senão não haveria esse tipo de solicitação ou de determinação.

Inclusive no artigo 6º § único diz o seguinte: As leis de melhoramentos viários incidentes sobre a área do Projeto Estratégico de Intervenção Urbana não impedirão a modificação dos alinhamentos existentes devendo o Plano de Melhoramentos viários ser objeto de decreto. Não é nem por lei, melhoramento viário quem aprova são os senhores nessa Casa. Ele aqui os senhores estão permitindo que isso seja feito por decreto após a finalização do projeto observando o disposto no artigo que trata do código de obras, enfim. Como já foi dito é um projeto temerário, ele está absolutamente aberto e realmente nos coloca como cidadãos de forma totalmente vulnerável diante de um suposto projeto de interesse supostamente público que ninguém sabe quais são as consequências.

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Vou suspender a reunião por alguns minutos e passo a presidência ao nobre Vereador Gilson Barreto, Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, Turismo, Lazer e Gastronomia.

- Suspensos os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Gilson Barreto.

O SR PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Estão abertos nossos trabalhos. Na qualidade de Presidente da Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, Turismo, Lazer e Gastronomia, declaro abertos os trabalhos da 25ª reunião ordinária do ano de 2011.

Tem a palavra, pela ordem, o nobre vereador Jamil Murad.

O SR JAMIL MURAD – Sr. Presidente, peço o adiamento dos itens 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 para a próxima.

O SR PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Em discussão. A votos. Os Srs. Vereadores favoráveis permaneçam como estão. (Pausa). Está aprovado.

Com a presença dos Srs. Vereadores membros da Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, Turismo, Lazer e Gastronomia, sendo essa comissão participante ativa desta audiência pública, não havendo mais nada a tratar, encerramos a presente reunião ordinária. Muito obrigado a todos.

- Assume a presidência o Sr. Eliseu Gabriel.

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Reabertos os trabalhos da Audiência Pública que trata do PL 570/11 que também já tratou do PL 425/11.

Com a palavra a Sra. Sueli Aparecida Gomes da Associação dos Moradores do Jardim dos Pinheiros – Pinheirinho.

A SRA SUELI APARECIDA GOMES – Bom dia a todos. Uma pena que agora o tempo é muito curto e vocês veem que a população veio aqui ansiosa de conhecer não só o projeto de acompanhar. Estamos desde março deste ano em uma batalha constante, uma vigilância por parte da comunidade em conhecer esse projeto. Em que conhecer o que vocês mesmo dizem, o embrião do projeto. Infelizmente até esse momento todos os órgãos que procuramos e todas as pessoas que poderiam nos dar maiores informações sobre o projeto é que infelizmente é o que a Dra. Nilza acabou de informar. Não se tem. Acredito que nessa parte tudo que eu ia perguntar já foi até perguntado pelos nobres Vereadores. Tanto é a ineficiência do projeto para a própria Câmara Municipal de São Paulo para que possa entender o que está acontecendo, la perguntar pelo estudo do EIA/RIMA, mas parece que ainda não se tem. Temos um acompanhamento junto ao Ministério Público que também não temos uma resposta. Temos na parte que nos cabe lá no Jardim dos Pinheiros que assim como os amigos do clube Jaraguá já expuseram, teremos a nossa parte invadida que até esse momento seria a parte particular, os outros envolvem a escola de soldados, envolve a Fundação Casa e envolve a quadragésimo 9º batalhão a parte particular, sena afetada por essas regiões que é a parte que envolve a região dele e sítio Pinheirinho no tocante sítio Pinheirinho, a alça. O que temos. Todas essas nossas conversas são ditas, o projeto existe, a alça foi apenas um traçado e para que se haja o cumprimento desse equipamento público se não tiver alça ele não existe. Temos lutado muito e não temos conseguido esse acompanhamento. O que pedimos aqui que a semana passada estivemos conversando com os nobres vereadores que aqui estavam que a população a comunidade tivesse esse acesso a tudo isso porque? Um alça que sai de uma rodovia de classificação zero que não se permite acessibilidade para nenhum bairro, a não ser para cidades

específicas então para pudéssemos ter esse conhecimento porque além de tudo isso essa alça pega uma área de Zepam Foi estudado Não temos uma resposta mas é verídico é certo que essa alça traçada contempla uma área de Zepam No nosso bairro além de vigilância constante que estamos tendo com o projeto temos inclusive escola dentro do nosso bairro que está no limite dessa área a ser afetada Essa escola por exemplo está buscando esse ano todo uma informação porque ela não tem como repassar isso para os pais de alunos Já está feita a inscrição para o ano que vem mas não temos certeza de nada E tão prematuro é o projeto mas coincidentemente hoje segundo todos vocês devem ter acompanhado pelos jornais a mídia de São Paulo está colocando que hoje provavelmente se não me engano até no período da tarde está sendo apresentado na França a inscrição para o Expo 2020 A comitiva do nosso prefeito está na França para negociar E nós aqui não temos sequer o projeto Muito obrigada Agradeço a todos da mesa e quero dizer que sentimos que realmente estão do nosso lado Ninguém está aqui para ser contra o projeto o que queremos é uma transparência e que possamos trabalhar juntos

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Com a palavra o Sr Jair do Amaral

O SR JAIR DO AMARAL – Boa tarde a todos Sou presidente do movimento Eco Cultural que é uma Ocip da região de Pirituba temos já por histórico de se preocupar com a qualidade de vida da nossa região e por várias vezes já buscamos Ministério Público e reuniões participamos de audiências públicas visando a preservação do nosso patrimônio histórico cultural e ambiental Eu vim para essa reunião hoje acreditando que seria apresentado alguma coisa e quando na verdade não temos o estudo de impacto ambiental um diz que tem uma área contaminada outro diz que tem mil metros outro diz que tem 7 mil metros 14 mil metros Sei que tinha lá um Lago do Armo que eu nadava ia pescar levava tiro de sal saía correndo e agora esse lago não existe mais E a informação que tenho de pessoas mais velhas é que esse lago foi aterrado com área de fundição da Sofunge Acredito que esse DUP- Decreto de Utilidade Pública foi um DIPE – Decreto de Inutilidade Pública Como é que podemos estar discutindo um projeto da Expo São Paulo em Pirituba se sequer sabemos o impacto ambiental que esse projeto vai criar nessa região Se há contaminação no solo? Que tipo de contaminação é essa dos lençóis freáticos Sou contra Ouvi todos falando que é a favor porque não temos nada Nem o que discutir Nesse sentido proponho que seja feita uma nova audiência pública quando pelo menos tiver avançado uns dois passinhos para que tenhamos a mínima condição de discutir algo mais concreto do que esse projeto o impacto ambiental que vai criar qual a contrapartida que a comunidade vai ter O sossego de quem mora ali no Jardim Regina, na Vila Clarice vai acabar Como se precifica o sossego É uma preocupação muito grande que nós do movimento Eco cultural temos Queremos nos unir a todo o pessoal que está sendo afetado O pessoal da City Pinheirinho todos que se sentem prejudicados com esse projeto poder procurar pelo Eco Cultural que estamos à disposição para ir de encontro a ele porque esse projeto para a gente não é nada por enquanto Só existe lá o Kassab que está lá na França já vendendo a Expo 2020 estamos aqui discutindo absolutamente nada Como diz lá em Pirituba parece uma comédia Temos aqui o representante do PV de Pirituba que tentou se inscrever e não conseguiu mas acredito que em uma audiência pública ele devesse ter o direito de pelo menos dar uma palavrinha se senhor permitir Obrigado

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Vamos essa última exceção Como é o nome dele? (Pausa) Jetron Menezes

Com a palavra o Sr Cipriano Gomes em seguida o Sr Jetron Menezes

O SR CIPRIANO GOMES – Sr Presidente Srs Vereadores dona Nilza ficamos preocupados Nós quem moramos na área até entendo que vocês colocam no papel muitos de vocês não conhecem a região Colocam no papel ele aceita tudo maravilha Uma área maravilhosa Não tenha dúvida Tem o problema de contaminação Só que temos de um lado a Marginal do outro a CPTM após a CPTM a Rodovia dos Bandeirantes a Anhanguera e o Rodoanel Estamos cercados com duas pequenas saídas Via Anhanguera a Ponte sobre a Marginal e a Ponte sobre a Edgar Facó, e não temos mais nenhuma saída se quisermos ir de um bairro para outro as implicações são violentas e o trânsito na Mutinga e nas outras também ficam completamente parado Maravilhoso Todos são a favor menos o Jair que é contra mas ótimo É assim que funciona é uma democracia Queremos saber o seguinte o projeto é maravilhoso? Sim qual é a contrapartida? Porque não se privilegiou primeiro a população primeiro saber o que acontece? Porque não se tem vias de acesso? Na Raimundo Pereira de Magalhães que não anda? Uma Felipe Pneu que anda? Uma avenida como a Mutinga completamente parada? Não podemos trabalhar em uma comissão mista que possamos fazer com que essas novas melhorias essas novas demandas sejam atendidas que essas melhorias sejam atendidas que possamos trabalhar em cima disso? A Sule que é da nossa Comissão de Política Urbana da Associação Comercial de São Paulo diz que o centro de eventos está dentro de um perímetro de operação urbana aprovado o decreto a lei Não seria o caso de se implementar essa operação urbana para que o aumento desses potenciais sejam feitos por meio da lei das Cepac? Obrigado

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o Sr Jetron Menezes

O SR JETRON MENEZES – Inicialmente agradecer o nobre Vereador pela chance de falar Nesse primeiro momento sem conhecermos qual é o projeto qual é a dimensão tamanho do impacto que esse projeto traz para a região de Pirituba o PV Pirituba se coloca contra a criação desse centro de eventos na região Até que conheçamos qual é a realidade desse projeto que vem para a região de Pirituba Quando se fala de cidades sustentáveis temos de pensar um planejamento para a cidade 20 30 40 anos Não sei se a nossa cidade está sendo pensada com esse conceito de administração de uma cidade sustentável para 20 anos Não podemos pensar cidade amanhã para ter o olhar na próxima eleição para angariar os bônus de uma grande obra em uma região que ela carece de outras necessidades

Então a gente não pode levar um centro de exposições desse tamanho dessa dimensão para a região de Pirituba

sem antes analisar quais são as reais necessidades da população

Diante de toda a discussão realizada hoje nesta reunião coloco-me como representante do Partido Verde de Pirituba contrário a esse projeto

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Obrigado Tem a palavra o nobre Vereador Wadih Mutran

O SR WADIH MUTRAN – Boa tarde a todos Quero parabenizar todos os que compareceram a esta reunião para dar suas opiniões visando ao melhor para a Cidade

Porém não posso concordar de forma alguma com certas coisas que foram ditas Quero estar do lado de todos mas enfatizo que não somos técnicos Há pessoas humildes que se candidatam a Vereador, que tiveram condições de ser eleitos vereadores pois demonstraram na região em que militam que têm alguma capacidade Essa capacidade pode ser dirigida para o setor da saúde ou para o setor da educação mas nem sempre temos capacidade de opinar sobre engenharia de tráfego ou sobre engenharia de uma estrada ou sobre metrô etc Eu por exemplo estou nesta Casa há muitos anos e tenho prática de quase tudo mas tecnicamente não entendo nada O que conheço mais ou menos é pela prática

Então quero dar a seguinte opinião O orador havia dito que estamos ao redor dos anéis viários das estradas Nós na Câmara Municipal – pelo menos garanto a vocês pelo que ouço de todos os 54 Vereadores - estamos todos à disposição da população Mas nem tudo é igual São 55 pensamentos diferentes Quem tem de vir aqui dizer para nós o que é o melhor é o técnico Porque se no centro da Cidade colocamos uma placa dizendo que o trânsito tem de ser de 50km por hora é porque o técnico foi ao local e ficou lá examinando e teve de provar para nós que aquela velocidade é a melhor E nós com base no que é dito pelo técnico vamos tentar melhorar a Cidade para os cidadãos

Qualquer um dos senhores – e falo em meu nome – que queira ir ao meu gabinete dar uma orientação e levar uma pessoa que vai me explicar que andar na Cidade a 60km por hora não pode, conte com meu apoio pois vou brigar com o Prefeito e com a CET e ajudar junto com os técnicos, a provar que há algo errado

Fazemos essas sessões exatamente para que a população delas participe e opine Os Vereadores todos que estão presentes têm um grande respeito pelos senhores e querem ouvir todos Só que não adianta vocês virem aqui e dizer Isso não é bom Aquilo não é bom, vocês têm de nos orientar e explicar por que determinada coisa não ser boa Muito obrigado

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Obrigado Vereador Wadih Mutran A Dra Nilza e o Dr Antônio irão responder as ponderações feitas Antes porém quero dizer que a escolha dessa região para se construir um centro de convenções da importância que é esperada foi feita pela sua posição pois ela é próxima a uma série de rodovias aeroportos etc Porém não é possível se fazer tudo isso sem se trazer benefícios para a região Temos de fazer tudo isso visando a trazer esses benefícios O próprio projeto diz isso mas temos de ter essa certeza pois a região tem uma série de problemas como transporte saúde e outros O Maná e tantos outros amigos presentes sabem muito bem do que estou falando Temos de fazer com que tudo isso sirva de algum modo também para a região, que não se faça lá um castelo e fora dele só se vejam favelas Queremos que essa obra seja um indutor de desenvolvimento mas que dê condições de vida adequadas para as pessoas

O City Pinheirinho luta bravamente para salvar a sua qualidade de vida pois aquele canto é um verdadeiro paraíso A mobilização dos moradores desse bairro tem sido sensacional exemplar para a Cidade inteira Com certeza muitas das informações que as pessoas de lá têm – porque correram atrás – são em maior número até do que as da maioria das pessoas inclusive de nós Vereadores de tanto que esse grupo do City Pinheirinho tem ido atrás

Dra Nilza essa primeira etapa é de adequação do espaço para receber um projeto que ainda está sendo elaborado Haverá ainda uma licitação uma parceira público-privada para definir quem se encarregará da construção Mas nesse processo destaca-se a necessidade de se ouvir a comunidade Eis o ponto central ouvir os que serão diretamente afetados e também ouvir o que pode ser feito para que essa obra se reverta num benefício para a região para trazer uma nova condição de vida adequada segura com todos os equipamentos públicos instalados adequadamente Essa é a ideia e tenho certeza de que a participação da comunidade é decisiva para isso Dra Nilza Como disse o professor Wadih por mais que os técnicos tragam as informações é a comunidade que por viver no local tem a sensibilidade

Acho que esse processo de audiências públicas é muito rico Por isso levo para a Dra Nilza – para os Vereadores, não preciso nem falar pois são todos de acordo com isto – a preocupação com que esse processo proporcione uma participação dessa comunidade tão presente e competente como tem se mostrado até agora

Tem a palavra o nobre Vereador Aurélio Nomura

O SR AURÉLIO NOMURA – Peço a V Exa se possível que as indagações que não forem respondidas e as que ainda estão por serem feitas pelas pessoas que o queiram sejam entregues a esta Comissão Marcariamos para a semana que vem uma audiência pública no Jaraguá para discutir o assunto e levar as respostas às indagações que surgirem hoje inclusive as minhas que ainda não foram respondidas

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Temos de avaliar essa possibilidade Tem a palavra o nobre Vereador Gilson Barreto

O SR GILSON BARRETO – Sr Presidente quero enfatizar que todos nós Vereadores estamos preocupados com a situação Tanto é que esta audiência pública envolve a Comissão de Atividade Econômica a de Política Urbana a de Administração Pública – da qual V Exa é o Presidente - e a de Finanças e Orçamento Requisitamos técnicos exatamente para começarmos a entender as questões envolvidas

Claro que haverá outras reuniões Inclusive o amigo do PV já se manifestou contrariamente ao projeto O Secretário do Verde também pode ajudar muito assim como o Presidente da Câmara Municipal Acho que conforme foi manifestado é salutar o apoio do PV Muito obrigado Sr Presidente

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o nobre Vereador Jamil Murad

O SR JAMIL MURAD – Sr Presidente também vejo como de grande importância esta audiência pública que sendo a primeira está sendo muito produtiva. Sou sempre a favor do desenvolvimento. Agora entre a intenção e a realização temos de buscar os caminhos sempre para respeitar direitos e buscar um novo patamar de qualidade para todos.

Foi muito debatida a questão do Itaquerão. Esse equipamento é muito importante não só para a zona Leste mas para toda a Cidade. O projeto é polêmico e até hoje há gente que o questiona. Também sou a favor do Piritubão mas desde que se leve em consideração essas ponderações da primeira audiência pública que apontam problemas. Pertencem à Comissão de Transportes da Casa e vejo que há oportunidade de se resolver os problemas de transporte dessa região com essa obra. Sempre que se coloca um fator novo há nele a possibilidade de superação de problemas existentes.

Há a primeira proposta técnica e em cima dela podemos atingir outro nível superando dificuldades que existem há dezenas de anos. Sei que a região precisa superar o estrangulamento que há no transporte e na mobilidade urbana e este é o momento de fazê-lo. É assim que vejo essa questão.

O Poder Público precisa fazer investimento. Não há como não fazê-los. Para isso são recolhidos os impostos. Há pessoas que dizem o seguinte: Vão pôr dinheiro público e a iniciativa privada terá lucros. Bem, todo sistema é assim em qualquer área. Agora o Poder Público hoje no Brasil transformou-se no indutor do desenvolvimento como disse o Presidente Eliseu. Vocês podem ver o exemplo do papel do BNDES e os investimentos do Governo Federal por todo lado em infraestrutura. Isso é muito importante ajuda a superar crises. Na Europa estão querendo cortar direitos e jogar o povo no desemprego etc. No Brasil a orientação tem de ser baixar juros fazer mais investimentos não cortar direitos. Essa busca do desenvolvimento é um caminho, uma escola de Economia. Sou adepto dessa vertente que vê o Poder Público como indutor de desenvolvimento gerador de empregos, de oportunidades e de melhores condições de vida para todos brasileiros.

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o nobre Vereador Paulo Frange

O SR PAULO FRANGE – Complementando o que foi dito o Itaquerão tem 200 mil metros quadrados e o projeto que estamos discutindo trata de alqueires, portanto 25 vezes maior. Isso é para vocês terem ideia do impacto que causará. Se o Itaquerão causou polêmica imaginem um projeto 25 vezes maior.

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Passo a palavra ao Dr. José Antonio

O SR JOSÉ ANTÔNIO APPARECIDO JUNIOR – Boa tarde a todos. Serei breve o mais possível. Agradeço a presença de todos nesta audiência pública que trouxe de fato preocupações muito legítimas e candentes importantes para a Cidade como um todo. Pertencemos à SMDU, somos uma Secretaria especializada em urbanismo.

O que acontece com esse projeto de lei do qual estamos tratando? O Plano Regional de Pirituba já em 2004 previu que houvesse nesse local uma área de intervenção estratégica, uma área de intervenção diferenciada. Na época ponderou-se que era necessário que houvesse uma especial intervenção no espaço a fim de desenvolver a região. Essa decisão foi tomada em 2004. E o que vem propor esse projeto de lei? Ele traz uma legislação que autoriza que se pense um projeto urbanístico para o local.

Hoje com o zoneamento lá existente nas condições em que há agora não há viabilidade técnica de se instalar um grande equipamento lá como se pensa no Piritubão.

Há o mérito urbanístico de saber se é bom ou não que o Piritubão fique lá. Esse mérito obviamente é desta Casa de Leis e isso ninguém vai subtrair, não há como isso acontecer. O que pretende a SMDU com o encaminhamento desse projeto? Ao se autorizar a abertura de uma discussão para montagem de um projeto - e não se faz mais planejamento urbanístico sem a participação popular, isso não existe mais - leva em consideração todas as demandas e necessidades da região e se for o caso de tocar esse projeto para frente nesse local específico que se instale o Piritubão obedecendo-se todas as regras de implantação urbanística, sociais e ambientais exigidas.

É óbvio que há uma angústia por parte das pessoas que lá moram porque isso mexe com a vida delas mas repito que esse projeto de lei dá autorização para iniciar a discussão do projeto e para definir questões como o viário e as diretrizes. Mas na verdade ele abre a discussão. Agora sobre o que será desapropriado quando e como isso tudo ainda virá. Daí vem a dificuldade de se definir quanto vai custar porque ainda não temos o projeto urbanístico para a área o que temos com essa lei que se propõe e que ora está em avaliação nesta Casa é que com essas especificações é possível se pensar em um projeto de exposições de nível mundial na região. Autorizados a pensar nesse projeto vamos pensar nele e a população tem de participar e vai participar. Não tenho a menor dúvida disso porque não é uma questão de vontade do Executivo mas é o que determina a lei e a Câmara vai cobrar essa lei o que é evidentemente importante.

O que é mais relevante dizer é que há preocupação em interesse em ouvir as pessoas acolhendo as demandas possíveis de serem acolhidas.

Encerro a minha fala e passo a palavra para a Dra. Nilza novamente para ela responder a algumas questões específicas que foram levantadas pela audiência.

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o nobre Vereador Domingos Dissei

O SR DOMINGOS DISSEI – A minha pergunta será direcionada ao Sr. José Antônio. Grosso modo sei que tinha de haver um pré-projeto mas como lá tem o Clube Campestre do Jaraguá só para termos uma ideia foi feito um estudo sobre compensação ambiental?

O SR PAULO FRANGE – Não, não foi Vereador. Não foi feito nada. O que foi feito foi o que o pessoal cavou. Sem a anuência do Executivo respondo ao nobre Vereador Dissei: até agora nada foi feito! Desculpem mas nada foi feito. Queríamos pelo menos um desenho apresentado nem que fosse num papel de pão de padana para podermos

discutir porque não temos nada em mãos

- Aplausos no recinto

O SR DOMINGOS DISSEI – Pelo Google dá para ver se a implantação desse complexo é exequível ou não e se haverá condições de se fazer uma compensação ambiental. Isso tem de ser analisado quando de uma desapropriação de qualquer área. Como essa é uma área estratégica, em 2004 votamos aqui na Câmara que essa área é uma zona estratégica que deveria ser ocupada por algum equipamento diferenciado. Lembro-me muito bem disso quando da votação do Plano Diretor, quando essa área foi questionada várias vezes.

Agora existem os porquês de ter sido escolhida essa área. Já sabemos o primeiro, que é o fato de ser essa uma área estratégica. Agora, e o segundo e o terceiro? Só para sabermos qual foi o procedimento? Porque, sempre que ocorre uma desapropriação, é difícil se chegar a um pré-projeto porque tem de haver um levantamento topográfico e um levantamento planialtimétrico muito bem feito e nada disso está sendo feito neste caso. Não me importa se a área está contaminada, porque assim ela é contemplada e passa a não ser mais contaminada.

Eram essas as minhas perguntas.

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o nobre Vereador Paulo Frange.

O SR PAULO FRANGE – O nobre Vereador Dissei é um dos companheiros mais preparados desta Casa por ser engenheiro técnico e de uma cultura impressionante nessa área e por isso é bom que ele esteja aqui conosco para que fiquemos mais seguros. Já eu deixarei esta audiência me sentindo um vereador de Borá, que é a menor município do Estado de São Paulo, onde não ocorre nada disso, porque estamos aqui discutindo há mais de três horas e não falamos nada com nada. Alguém aqui entendeu alguma coisa? Porque eu não. E olha que eu não sou um cara burro, não, e já estou no meu quarto mandato. Desculpe, Nilza, mas do que vocês falaram para nós, nem poesia em hebraico seria tão complexo. O que sabemos hoje, nós já sabíamos antes de entrarmos nesta reunião, ou seja, não sabemos nada e depois vamos votar nada com nada.

Desculpe, mas ainda estamos completamente às cegas. Por isso, eu gostaria que, antes que votássemos esse projeto, fosse trazido aqui um papelzinho de pão desenhado e nos fosse mostrado para sabermos exatamente o que vamos ou não ter. Só isso.

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Tem a palavra o nobre Vereador Wadih Mutran.

O SR WADIH MUTRAN – Sr. Presidente, nobres Vereadores, o nobre Vereador Dissei fez uma pergunta ao Sr. José Antônio, a quem sequer foi dado o direito de resposta.

O SR PAULO FRANGE – Não tem resposta.

O SR WADIH MUTRAN – V. Exa. terá de me ouvir, porque eu ouvi V. Exa.

O SR PAULO FRANGE – Não tem resposta. Aposto meu carro contra um palito de fósforo como não há resposta.

O SR WADIH MUTRAN – V. Exa. disse que não há nem um papel de pão.

O SR PAULO FRANGE – Não tem sequer um papel de pão.

- Manifestações no recinto

O SR WADIH MUTRAN – Se os senhores não me deixarem explicar, não adiantará nada.

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – O Vereador Wadih Mutran está com a palavra. Por favor.

O SR WADIH MUTRAN – Quero dizer aos senhores e ao nobre Vereador Paulo Frange que tudo que é realizado dentro da cidade de São Paulo, quer seja para decreto de utilidade pública, quer seja para fazer uma ponte ou estrada, é feito um estudo em governos anteriores. Então, um projeto de 1910 pode ser que não sirva para agora, mas já foi discutido na época. Agora temos de discutir a realidade dos fatos recentes. Por isso que deveria ser dada uma oportunidade ao Sr. José Antônio para que ele responda à pergunta, dizendo que existe um projeto de tantos anos. Os senhores podem até dizer que conhecem a área decretada de utilidade pública de, por exemplo, de 1950, de 1940, de 1930, de 1960 ou de 1970, mas se está lá decretado de utilidade pública, não podemos usar essa área para construir nada. É prejuízo para o povo. Por isso, toda área que fosse decretada de utilidade pública deveria ter no máximo um prazo de cinco anos para decidir o que ser feito. Assim se evitaria que o proprietário pagasse uma enormidade de IPTU para depois a área ser desapropriada por uma porcária, ou seja, o proprietário paga mais de IPTU do que a indenização que pagam a ele pela área desapropriada.

A verdade, então, é que as pessoas são convidadas a participar de uma audiência pública, como os senhores aqui e por não podemos tirar dessas pessoas o direito de responder às perguntas, como fizeram com o Sr. José Antônio. Era o que eu tinha a dizer, Sr. Presidente. Obrigado.

O SR PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Antes de passar a palavra para a Sra. Nilza, quero informar sobre a possibilidade da realização de uma audiência pública no local. Tenho até a informação de que a Associação Comercial cede o salão para a realização dessa reunião. Agora, não adianta fazermos outra audiência pública sem maiores informações. Precisamos de mais informações.

Penso que começamos um processo que deve ter continuidade assim que tivermos condições.

Passo a palavra à Dra. Nilza.

A SRA NILZA MARIA TOLEDO ANTENOR – Eu gostaria muito de agradecer a esta Casa a oportunidade de nos ter deixado trazer o que estamos desenvolvendo para o local. Em planejamento, tenho várias etapas. Temos o Plano Diretor, que se deu em 2002, que traçou realmente as diretrizes para a Cidade. Depois, em 2004, tivemos um segundo momento bastante discutido aqui na Câmara, do qual também pudemos participar, quando todas as diretrizes do Plano Diretor foram detalhadas no território de cada Subprefeitura. Nessa área especificamente, foi previsto um projeto de intervenção urbana para a criação de uma centralidade. Já naquela época, hoje estamos trazendo aquilo que estamos entendendo que seja necessário para a Cidade como um todo. Ela servirá a cidade de São Paulo, que é a porta de entrada para todas essas exposições e ao mesmo tempo para aquela região, que terá melhor oportunidade de convívio com áreas mais tratadas urbanisticamente e que hoje têm uma condição

topográfica bastante difícil.

Portanto, o que estamos trazendo são diretrizes para a elaboração do projeto, e isso faz parte do procedimento que temos de enfrentar. Primeiro são as diretrizes, quando dizemos como vamos tratar os melhoramentos viários, como vamos tratar a ocupação dessa área, as diretrizes que devem ser atendidas, porque hoje já existe o artigo 201 da Lei 13.885, que estabelece realmente com rigor a forma como devem ser tratadas essas condições, e a legislação cobre perfeitamente. Então, nessa área será feito isso, bem como a questão do Estudo de Impacto Ambiental. Quando tivermos o projeto bastante definido, poderemos, então, avaliar seus impactos.

Hoje, estamos trazendo a possibilidade de ocupação dessa área, como bem disse o Vereador Eliseu Gabriel. Estamos trazendo uma readequação dessa área, mostrando que índice ela terá, com preservação das áreas verdes lá existentes, com a preservação dos córregos e das APPs, mas dando diretrizes de melhoramento, transporte e melhor acessibilidade que esse empreendimento deverá conter.

Agradeço a todos que se manifestaram, o que muito nos auxiliará no desenvolvimento desse projeto.

Muito obrigada a esta Casa.

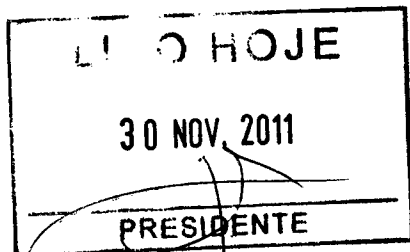
- Aplausos no recinto.

O SR. PRESIDENTE (Eliseu Gabriel) – Muito obrigado, Dra. Nilza. Agradeço também ao Sr. José Antônio Aparecido Jr., da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e aos demais participantes.

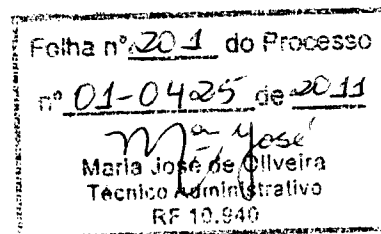
Estão encerrados os nossos trabalhos.

Segue(m) juntado(s), nesta data, documento(s),
rubricado(s) sob nº(s) 201 a 209 e folha de
informação sob nº 05112/2011

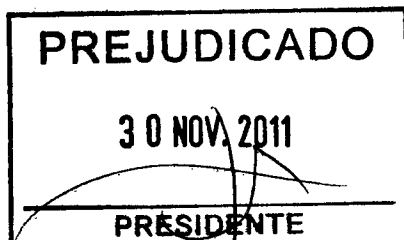
M^a José
Maria José de Oliveira
RF 10.940



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO



SUBSTITUTIVO Nº 1 , AO PROJETO DE LEI 425/2011



“Dá nova redação ao “caput” do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.”

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º. O “caput” do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º. O Executivo fica autorizado a emitir até 1.150.000 (um milhão, cento e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo, de equivalência, a seguir descrita:

.....” (NR)

Art. 2º. O parágrafo único do artigo 8º da Lei nº 3.769, de 2004, com as alterações posteriores, fica renumerado como § 1º, passando referido artigo a vigorar acrescido de § 2º, com a seguinte redação:

“Art. 8º.....”



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

§ 2º. A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPÁC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, considerando os fatores de conversão previstos na referida tabela, bem como à aprovação de novo Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI)” (NR)

Art. 3º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

AURÉLIO MIGUEL
Vereador

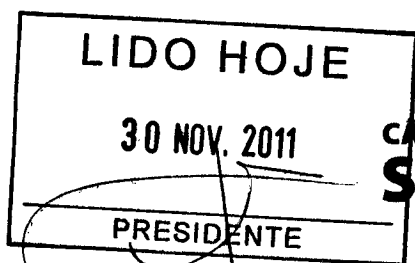
JUSTIFICATIVA

Quando da aprovação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e dos limites impostos à sua implementação, quais sejam, autorização para emissão de 650.000 CEPACs e utilização de no máximo 2.250.000 m² de metros quadrados de construção e/ou metros quadrados de terreno (art. 7º, § 1º, da Lei nº 13.769, de 2004), e tendo em vista os fatores e hipóteses de conversão constantes da Tabela 1 anexa à mesma Lei, era de conhecimento que uma vez esgotados os CEPACs autorizados pela lei também estaria esgotado o estoque de metros quadrados, ante a impossibilidade de sua utilização.

A Lei nº 13.769, de 2004, simplesmente estabeleceu dois limitadores para a conversão de CEPACs em metros quadrados para a aquisição de potencial adicional de construção e alteração de usos e parâmetros urbanísticos e taxa de ocupação, (i) a existência de CEPACs e (ii) a existência de metros quadrados, extinguindo-se tal possibilidade quando esgotado o limite que fosse primeiramente alcançado.

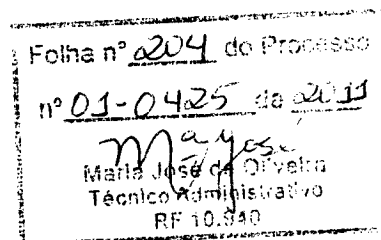
A lei foi concebida com esta expectativa e considerando o impacto decorrente de tal previsão foi emitida a licença ambiental correspondente.

Com efeito, com a autorização para a emissão de novos CEPACs, não previstos originalmente, abre-se na verdade a possibilidade de utilização de um novo estoque de metros quadrados que de outra forma não poderia ser usado, razão pela qual se entende necessário novo estudo prévio de impacto ambiental e relatório de impacto de vizinhança, os quais configuram exigência para a aprovação de qualquer operação urbana consorciada, conforme art. 229, inciso IV do Plano Diretor e art. 33, inciso V, do Estatuto da Cidade, para posterior adequação da licença ambiental originalmente emitida.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425/11



**PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE
CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; POLÍTICA URBANA,
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; E DE FINANÇAS E
ORÇAMENTO SOBRE O SUBSTITUTIVO Nº APRESENTANDO EM
PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI Nº 0425/11.**

Trata-se de substitutivo nº apresentado em Plenário pelo Nobre Vereador Aurélio Miguel ao projeto de lei nº 0425/11, de autoria do Exmo. Sr. Prefeito, que dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.

O substitutivo apresentado altera a redação do § 2º do art. 2º para condicionar a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC à aprovação de novo Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI).

Sob o aspecto jurídico, o Substitutivo pode prosperar.

Com efeito, conforme dispõe o art. 182 e § 1º, da Constituição Federal, ao Poder Público Municipal compete executar a política de desenvolvimento urbano, a fim de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme diretrizes fixadas em lei, sendo o plano diretor o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

-) Os incisos I e VIII, do art. 30, da Carta Magna, por seu turno, determinam competir ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

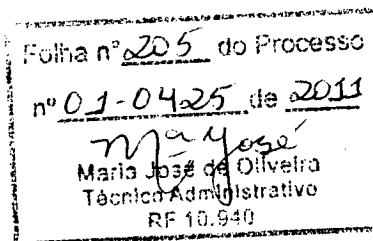
Por fim, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, dispõe em seu art. 32 e § 1º que "lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas", assim considerada "o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental".

Com fundamento no Estatuto da Cidade e nos referidos dispositivos constitucionais, reafirmados nos arts. 13, incisos I e XIV; 148 e 150 da Lei Orgânica do Município, foi editada a Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, que dispõe sobre as operações urbanas consorciadas e a correspondente emissão



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425/11



de CEPACs em seus arts. 146, 229 e 230, exigindo expressamente no art. 229, inciso IV, estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, o que fundamenta o presente substitutivo.

Pelo exposto, somos pela **LEGALIDADE**.

Quanto ao mérito, as Comissões de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente e de Administração Pública entendem inegável o interesse público do substitutivo proposto, razão pela qual manifestam-se

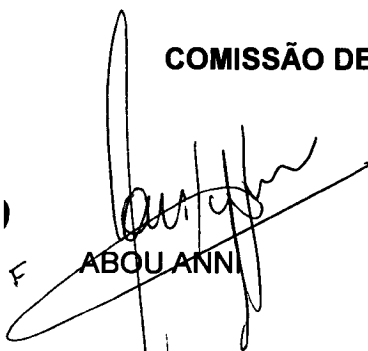
FAVORAVELMENTE ao Substitutivo.

Quanto aos aspectos financeiros a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, vez que as despesas com a execução do Substitutivo correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

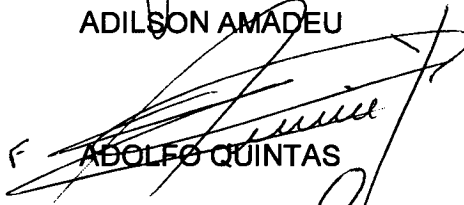
FAVORÁVEL, portanto, o parecer.

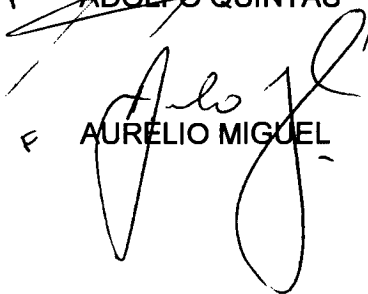
Sala das Comissões Reunidas, 30/11/11

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA *OK*

F  **ABOU ANNI**

ADILSON AMADEU

F  **ADOLFO QUINTAS**

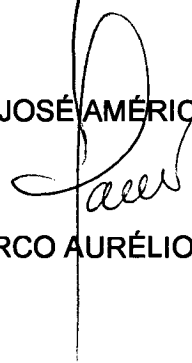
F  **AURELIO MIGUEL**

ARSELINO TATTO

F  **DALTON SILVANO**

F **FLORIANO PESARO**

F **JOSÉ AMÉRICO**

 **MARCO AURÉLIO CUNHA**



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425/11

Folha nº 206 do Processo
nº 01-0425 de 2011
Maria José
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

F PAULO FRANGE

F CHICO MACENA

F QUITO FORMIGA

ÍTALO CARDOSO

A TIÃO FARIAS

F JUSCELINO GADELHA

F TONINHO PAIVA

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

F ELISEU GABRIEL

CARLOS NEDER

F JOSÉ ROLIM

F EDIR SALES

F MARTA COSTA

JOSÉ FERREIRA (ZELÃO)

SOUZA SANTOS



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425/11

Folha nº 207 do Processo

nº 01-0425 de 2011

Ma. Yesei
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Com Frazw
ANTONIO CARLOS RODRIGUES

[Signature]
ATÍLIO FRANCISCO

[Signature]
ANIBAL DE FREITAS

CELSO JATENE

[Signature]
MILTON LEITE
PL/0425/11

DONATO

[Signature]
RICARDO TEIXEIRA

FRANCISCO CHAGAS

[Signature]
ROBERTO TRÍPOLI

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 208 do Processo

01-6425 de 2011

Matéria : Subist. da Com. Const. e Justiça ao PL 425/ 2011, do Exec..
Autor : Mesa

M. José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.94

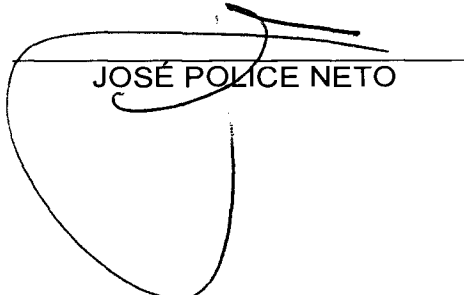
Ementa : Dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º. Nominal Ver. Aurélio Miguel

Reunião : 257ª Sessão Extraordinária
Data : 30/11/2011 - 18:03:59

Nome do Parlamentar	Partido	Voto
ABOU ANNI	PV	Sim
AC. RODRIGUES	PR	Abstenção
ADOLFO QUINTAS	PSDB	Sim
AGNALDO TIMÓTEO	PR	Sim
ANIBAL DE FREITAS	PSDB	Sim
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Sim
AURÉLIO MIGUEL	PR	Abstenção
AURÉLIO NOMURA	PSDB	Sim
CARLOS APOLINÁRIO	DEM	Sim
CLAUDINHO DE SOUZA	PSDB	Sim
CLAUDIO FONSECA	PPS	Sim
CLAUDIO PRADO	PDT	Sim
DAL N SILVANO	PV	Sim
DOM NGOS DISSEI	PSD	Sim
EDIR SALES	PSD	Sim
ELISEU GABRIEL	PSB	Sim
FLORIANO PESARO	PSDB	Sim
GILSON BARRETO	PSDB	Sim
GOULART	PSD	Sim
JAMIL MURAD	PCdoB	Sim
JOSÉ POLICE NETO	PSD	Sim
JOSÉ ROLIM	PSDB	Sim
JUSCELINO GADELHA	PSB	Sim
MARCO AURÉLIO CUNHA	PSD	Sim
MARTA COSTA	PSD	Sim
MILTON FERREIRA	PSD	Sim
MILTON LEITE	DEM	Sim
NETINHO DE PAULA	PCdoB	Sim
NOEMI NONATO	PSB	Sim
PAULO FRANGE	PTB	Sim
QUITO FORMIGA	PR	Sim
RICARDO TEIXEIRA	PV	Sim
ROBERTO TRIPOLI	PV	Sim
SANDRA TADEU	DEM	Sim
SOUZA SANTOS	PSD	Sim
TONINHO PAIVA	PR	Sim
US CARO KAMIA	PSD	Sim
WADH MUTRAN	PP	Sim

Totais da Votação :	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	TOTAL
	36	0	2	38

Resultado da Votação : Pendente de Votação


 JOSÉ POLICE NETO

Secretaria de Registro e
Parlamentar e Revisão

01 DEZ 2011

SGP-4

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 209 do Processo

0.1-0425 de 2011

Matéria : Subist. da Com. Const. e Justiça ao PL 425/ 2011, do Exe.
Autor : Mesa

Mesa
 Maria José de Oliveira
 Técnico Administrativo
 RF 10.940

Ementa : Dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.

Reunião : 258ª Sessão Extraordinária
Data : 30/11/2011 - 18:51:04

Nome do Parlamentar	Partido	Voto
ABOU ANNI	PV	Sim
AC. RODRIGUES	PR	Abstenção
ADILSON AMADEU	PTB	Abstenção
ADOLFO QUINTAS	PSDB	Sim
AGNALDO TIMÓTEO	PR	Sim
ALFREDINHO	PT	Sim
ANIBAL DE FREITAS	PSDB	Sim
ARSELINO TATTO	PT	Sim
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Sim
ATTILA RUSSOMANNO	PP	Sim
AURÉLIO MIGUEL	PR	Abstenção
AURÉLIO NOMURA	PSDB	Sim
CARLOS APOLINÁRIO	DEM	Sim
CEIJO JATENE	PTB	Sim
CH. B. MACENA	PT	Abstenção
CLAUDINHO DE SOUZA	PSDB	Sim
CLAUDIO FONSECA	PPS	Sim
CLAUDIO PRADO	PDT	Sim
DALTON SILVANO	PV	Sim
DOMINGOS DISSEI	PSD	Sim
DONATO	PT	Abstenção
EDIR SALES	PSD	Sim
ELISEU GABRIEL	PSB	Sim
FLORIANO PESARO	PSDB	Sim
GILSON BARRETO	PSDB	Sim
GOULART	PSD	Sim
ÍTALO CARDOSO	PT	Abstenção
JAMIL MURAD	PCdoB	Sim
JOSÉ AMÉRICO	PT	Abstenção
JOSÉ FERREIRA (ZELÃO)	PT	Abstenção
JOSÉ POLICE NETO	PSD	Sim
JUSCELINO GADELHA	PSB	Sim
MARCO AURÉLIO CUNHA	PSD	Sim
MARTA COSTA	PSD	Sim
MILTON FERREIRA	PSD	Sim
MILTON LEITE	DEM	Sim
NETINHO DE PAULA	PCdoB	Sim
NOF. NONATO	PSB	Sim
PAULO FRANGE	PTB	Sim
QUITO FORMIGA	PR	Sim
RICARDO TEIXEIRA	PV	Sim
ROBERTO TRIPOLI	PV	Sim
SANDRA TADEU	DEM	Sim
SENIVAL MOURA	PT	Abstenção
SOUZA SANTOS	PSD	Sim
TIÃO FARIAS	PSDB	Abstenção
TONINHO PAIVA	PR	Sim
USHITARO KAMIA	PSD	Sim
WADIH MUTRAN	PP	Sim

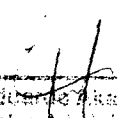
Totais da Votação :	SIM 39	NÃO 0	ABSTENÇÃO 10	TOTAL 49
----------------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------------	---------------------------

Resultado da Votação : Aprovado

 JOSÉ POLICE NETO

 MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA
 Técnico Administrativo
 RF 10.940

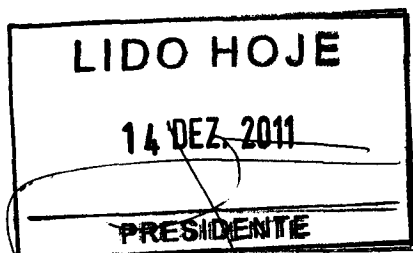
Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob nº(s)
220 3216 e folha de informação
sob nº 212. 19 12 2041


Eduardo A. Kassin
Técnico Administrativo
RF 11.325 - SGP.21



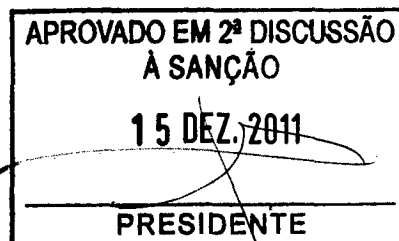
SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 425/11

Folha nº 210 do Proc.
nº 01-425 de 2011
Eduardo Akamine
Técnico Administrativo
RE: 11.375



A Câmara Municipal de São Paulo

Dá nova redação ao “caput” do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.



DECRETA:

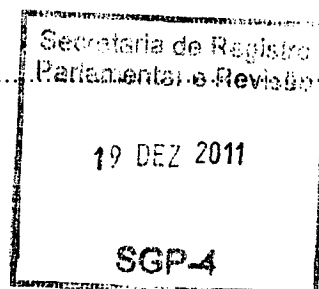
Art. 1º. O “caput” do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 8º.** O Executivo fica autorizado a emitir até 1.000.000 (um milhão) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo, de equivalência, a seguir descrita:

.....” (NR)

Art. 2º. O parágrafo único do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações posteriores, fica renumerado como § 1º, passando referido artigo a vigorar acrescido de § 2º, com a seguinte redação:

“**Art. 8º.**





Folha nº 211 do Proc.
nº 121-625 de 2011 2
Eduardo Arkamine
Técnico Administrativo
RF: 11.325

§ 2º. A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, considerando os fatores de conversão previstos na referida tabela.” (NR)

Art. 3º. Passa a integrar o programa de investimentos relacionados no Anexo 2 da Lei nº 13.769, de 2004, a implantação de um sistema de transporte coletivo não poluente no eixo da Avenida Brigadeiro Faria Lima.

Art. 4º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC poderão ser desvinculados a determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à São Paulo Urbanismo de uma multa por CEPAC desvinculado equivalente a 10% do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE.

§1º. A São Paulo Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação.

§2º. O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa dias) da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§3º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta dias) da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§4º. As disposições deste artigo também se aplicam aos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Água Espraiada.

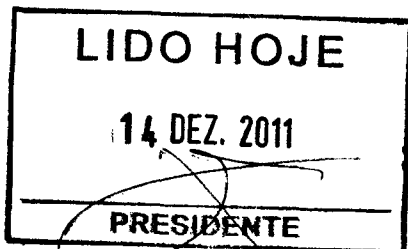
Art. 5º. As disposições desta Lei ficam excluídas do previsto no “caput” do art. 46 da Lei Orgânica do Município.

Art. 6º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

N.º	VEREADORES
1	ABOU ANNI
2	ADILSON AMADEU
3	ADOLFO QUINTAS
4	AGNALDO TIMÓTEO
5	ALFREDINHO
6	ANÍBAL DE FREITAS
7	ANTONIO CARLOS RODRIGUES
8	ARSELINO TATTO
9	ATÍLIO FRANCISCO
10	ATTILA RUSSOMANNO
11	AURÉLIO MIGUEL
12	AURÉLIO NOMURA
13	CARLOS APOLINÁRIO
14	CARLOS NEDER
15	CELSO JATENE
16	CHICO MACENA
17	CLAUDINHO DE SOUZA
18	CLAUDIO FONSECA
19	CLAUDIO PRADO
20	DALTON SILVANO
21	DAVID SOARES
22	DOMINGOS DISSEI
23	DONATO
24	EDIR SALES
25	ELISEU GABRIEL
26	FLORIANO PESARO
27	FRANCISCO CHAGAS
28	GILSON BARRETO

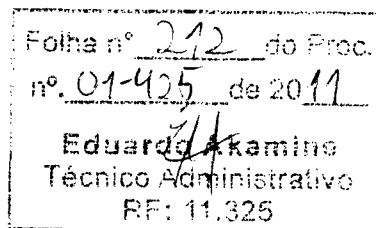
N.º	VEREADORES
29	GOULART
30	ITALO CARDOSO
31	JAMIL MURAD
32	JOSÉ AMÉRICO
33	JOSÉ FERREIRA (ZELÃO)
34	JOSÉ POLICE NETO
35	JOSÉ ROLIM
36	JULIANA CARDOSO
37	JUSCELINO GADELHA
38	MARCO AURÉLIO CUNHA
39	MARTA COSTA
40	MILTON FERREIRA
41	MILTON LEITE
42	NATALINI
43	NETINHO DE PAULA
44	NOEMI NONATO
45	PAULO FRANGE
46	QUITO FORMIGA
47	RICARDO TEIXEIRA
48	ROBERTO TRIPOLI
49	SANDRA TADEU
50	SENIVAL MOURA
51	SOUZA SANTOS
52	TIÃO FARIAS
53	TONINHO PAIVA
54	USHITARO KAMIA
55	WADIH MUTRAN

AUTOR



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425/11



PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE
CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; POLÍTICA URBANA,
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; E DE FINANÇAS E
ORÇAMENTO SOBRE O SUBSTITUTIVO Nº APRESENTANDO EM
PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI Nº 0425/11.

Trata-se de substitutivo nº apresentado em Plenário pela Liderança de Governo ao projeto de lei nº 0425/11, de autoria do Exmo. Sr. Prefeito, que dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.

O substitutivo apresentado restringe o número total de CEPACs emitidos para 1.000.000 e acrescenta ao projeto os artigos 3º e 4º.

O artigo 3º determina que passa a integrar o programa de investimentos relacionados no Anexo 2 da Lei nº 13.769, de 2004, a implantação de um sistema de transporte coletivo não poluente no eixo da Avenida Brigadeiro Faria Lima.

O artigo 4º trata da possibilidade de desvinculação do CEPAC de determinado imóvel, mesmo após convertido e cancelado, mediante pagamento de multa a São Paulo Urbanismo, no valor de 10% do valor do CEPAC no último leilão, retornando o CEPAC ao saldo de estoque da operação urbana.

Sob o aspecto jurídico, o Substitutivo pode prosperar.

Com efeito, conforme dispõe o art. 182 e § 1º, da Constituição Federal, ao Poder Público Municipal compete executar a política de desenvolvimento urbano, a fim de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme diretrizes fixadas em lei, sendo o plano diretor o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Os incisos I e VIII, do art. 30, da Carta Magna, por seu turno, determinam competir ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Por fim, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, dispõe em seu art. 32 e § 1º que "lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas", assim considerada "o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0425/11

Folha nº <u>213</u> do Proc. nº <u>01-425</u> de 20 <u>11</u> Eduardo Akamino Técnico Administrativo RF: 11.325
--

ambiental".

Com fundamento no Estatuto da Cidade e nos referidos dispositivos constitucionais, reafirmados nos arts. 13, incisos I e XIV; 148 e 150 da Lei Orgânica do Município, foi editada a Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, que dispôs sobre as operações urbanas consorciadas e a correspondente emissão de CEPACs em seus arts. 146, 229 e 230.

Pelo exposto, somos pela **LEGALIDADE**.

Quanto ao mérito, as Comissões de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente e de Administração Pública entendem inegável o interesse público do substitutivo proposto, razão pela qual manifestam-se

FAVORAVELMENTE ao Substitutivo.

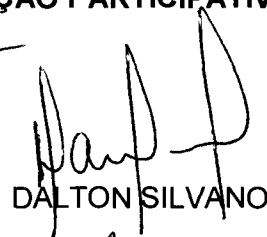
Quanto aos aspectos financeiros a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, vez que as despesas com a execução do Substitutivo correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

FAVORÁVEL, portanto, o parecer.

Sala das Comissões Reunidas, 14/12/11

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA


ARSELINO TATTO


DALTON SILVANO

ABOU ANNI

ADILSON ANDREU

ADOLFO QUINTAS

AURÉLIO MIGUEL

FLORIANO PESARO

JOSÉ AMÉRICO

MARCO AURÉLIO CUNHA



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

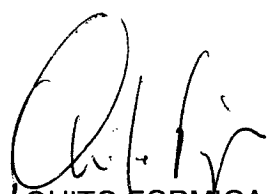
pl0425/11

Folha nº 214 do Proc.
nº. 01-425 de 20 11
Eduardo Akamine
Técnico Administrativo
RF: 11.325

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE


PAULO FRANGE

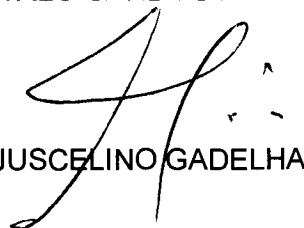
CHICO MACENA

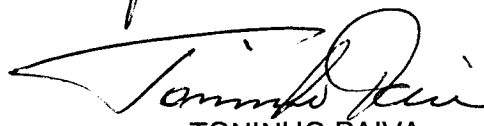

QUITO FORMIGA

ÍTALO CARDOSO


TIÃO FARIAS

JUSCELINO GADELHA

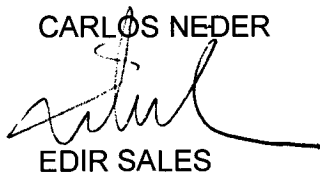



TONINHO PAIVA

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA


ELISEU GABRIEL

CARLOS NEDER


EDIR SALES

JOSE ROLIM


MARTA COSTA

JOSÉ FERREIRA (ZELÃO)


SOUZA SANTOS

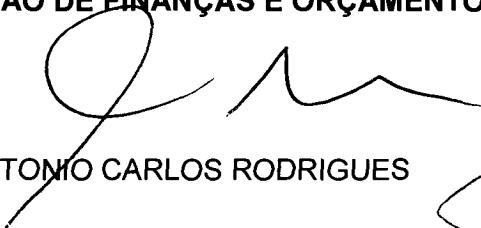


**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

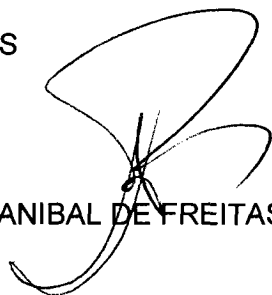
pl0425/11

Folha nº <u>215</u> do Proc. nº <u>01-425</u> de 20 <u>11</u> Eduardo Akamine Técnico Administrativo RF: 11.325
--

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO


ANTONIO CARLOS RODRIGUES

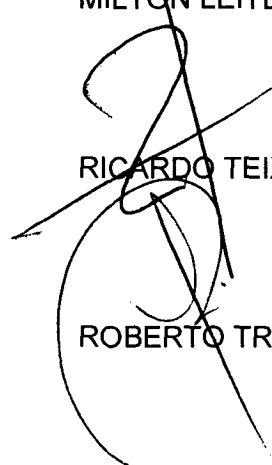
ATÍLIO FRANCISCO


ANIBAL DE FREITAS

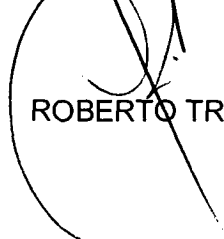
CELSO JATENE


DONATO

MILTON LEITE


RICARDO TEIXEIRA

FRANCISCO CHAGAS


ROBERTO TRÍPOLI

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 216 do Proc.

nº 01-425 de 2011

Matéria : Substitutivo da Lid. do Governo ao PL 425/2011, do executivo

Autor : ROBERTO TRIPOLI

Eduardo Akamine
Técnico Administrativo
RF: 11.325

Operação Urbana

Ementa : Dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a
Consortiada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º. FASE DA DISCUSSÃO: 2ª DO SUBSTITUTIVO
DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEG. PARTICIPATIVA APROVAÇÃO MEDIANTE VOTO NOMINAL
FAVORÁVEL DE 2/3 DOS MEMBROS DA CÂMARA.

Reunião : 285ª Sessão Extraordinária

Data : 15/12/2011 - 22:42:24

Nome do Parlamentar

Partido

Voto

ABOU ANNI	PV	Sim
AC. RODRIGUES	PR	Nao
ADILSON AMADEU	PTB	Nao
ADOLFO QUINTAS	PSDB	Sim
AGNALDO TIMÓTEO	PR	Sim
ALFREDINHO	PT	Nao
ANIBAL DE FREITAS	PSDB	Sim
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Sim
ATTILA RUSSOMANNO	PP	Sim
AURÉLIO MIGUEL	PR	Nao
AURÉLIO NOMURA	PSDB	Sim
CARLOS APOLINÁRIO	DEM	Sim
CARLOS NEDER	PT	Nao
CELSO JATENE	PTB	Sim
CHICO MACENA	PT	Nao
CLAUDINHO DE SOUZA	PSDB	Sim
CLAUDIO FONSECA	PPS	Sim
CLAUDIO PRADO	PDT	Sim
DALTON SILVANO	PV	Sim
DAVID SOARES	PSD	Sim
DOMINGOS DISSEI	PSD	Sim
DONATO	PT	Nao
EDIR SALES	PSD	Sim
ELISEU GABRIEL	PSB	Sim
FLORIANO PESARO	PSDB	Sim
GILSON BARRETO	PSDB	Sim
GOULART	PSD	Sim
ÍTALO CARDOSO	PT	Nao
JAMIL MURAD	PCdoB	Sim
JOSÉ AMÉRICO	PT	Nao
JOSÉ FERREIRA (ZELÃO)	PT	Nao
JOSÉ POLICE NETO	PSD	Sim
JOSÉ ROLIM	PSDB	Sim
JULIANA CARDOSO	PT	Nao
JUSCELINO GADELHA	PSB	Sim
MARCO AURÉLIO CUNHA	PSD	Sim
MARCOS COSTA	PSD	Sim
MILTON FERREIRA	PSD	Sim
MILTON LEITE	DEM	Sim
NATALINI	PV	Sim
NETINHO DE PAULA	PCdoB	Sim
NOEMI NONATO	PSB	Sim
PAULO FRANGE	PTB	Sim
QUITO FORMIGA	PR	Sim
RICARDO TEIXEIRA	PV	Sim
ROBERTO TRIPOLI	PV	Sim
SANDRA TADEU	DEM	Sim
SOUZA SANTOS	PSD	Sim
TONINHO PAIVA	PR	Sim
USHITARO KAMIA	PSD	Sim
WADIIH MUTRAN	PP	Sim

Totais da Votação :

SIM
40

NÃO
11

TOTAL
51

Resultado da Votação :

Aprovado

JOSÉ POLICE NETO

**Secretaria de Registro
Parlamentar e Revisão**

19 DEZ 2011

SGP-4



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº 277 ✓

do processo nº 01-425 de 20 11, 19/12 /2011 (a) EL

Eduardo Akamine
Técnico Administrativo
RP: 11.325

À SGP-23

Sr. Supervisor,

O Substitutivo do Líder de Governo de fls. 210 a 211, ao presente Projeto de Lei foi aprovado em 2ª discussão e votação na 285ª Sessão Extraordinária, no dia 15 de dezembro do corrente.

Encaminho os presentes autos para elaboração dos documentos pertinentes à sanção do respectivo Projeto Legislativo.

19/12/2011

Carlos Roberto da Silva
Secretário de Apoio Legislativo
SGP-2

**RECEBIDO EM
- SGP-23 -**

11 JAN 2012

18:40 Horas

218
222
221
12 01 12



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PRESIDÊNCIA

São Paulo, 16 de dezembro de 2011.

SGP.23 nº 5302/11

Senhor Prefeito,

Encaminho a Vossa Excelência texto da lei aprovada pela Câmara em sessão de 15 de dezembro do corrente, relativa ao Projeto de Lei nº 425/11, de autoria do Executivo, que dá nova redação ao "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.

Na oportunidade, renovo protestos de elevada consideração e respeito.

JOSÉ POLICE NETO
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Gilberto Kassab
Prefeito do Município de São Paulo.

JCSS/ars



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 15 DE DEZEMBRO DE 2011

Cópia extraída de fls. / do processo
(PROJETO DE LEI Nº 425/11)
(EXECUTIVO)

Dá nova redação ao "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 15 de dezembro de 2011, decretou a seguinte lei:

Art. 1º O "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O Executivo fica autorizado a emitir até 1.000.000 (um milhão) de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo, de equivalência, a seguir descrita:
....." (NR)

Art. 2º O parágrafo único do art. 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações posteriores, fica renumerado como § 1º, passando referido artigo a vigorar acrescido de § 2º, com a seguinte redação:

"Art. 8º
§ 2º A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, considerando os fatores de conversão previstos na referida tabela." (NR)

Art. 3º Passa a integrar o programa de investimentos relacionados no Anexo 2 da Lei nº 13.769, de 2004, a implantação de um sistema de transporte coletivo não poluente no eixo da Avenida Brigadeiro Faria Lima.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Art. 4º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC poderão ser desvinculados a determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à São Paulo Urbanismo de uma multa por CEPAC desvinculado equivalente a 10% do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE.

§ 1º A São Paulo Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação.

§ 2º O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§ 3º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 4º As disposições deste artigo também se aplicam aos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Água Espreada.

Art. 5º As disposições desta lei ficam excluídas do previsto no “caput” do art. 46 da Lei Orgânica do Município.

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

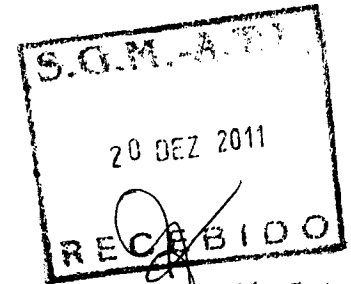
Câmara Municipal de São Paulo, 16 de dezembro de 2011.

JOSÉ POLICE NETO
Presidente

JCSS/ars



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



Martina Gimenez Gualdes Antonelli
RP: 540.562.2.00

São Paulo, 19 de dezembro de 2011.

Recebi ofício SGP-23 nº 5302, de 16/12/11,
encaminhando ao Exmo. Sr. Prefeito texto da lei decretada pela Câmara, relativa
ao Projeto de Lei nº 425/11, de autoria do Executivo.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº

222 ✓

do processo nº

01-425

de 20

11

;

12

, 01

, 12

(a)

À SGP-33,

Senhora Supervisora.

Conforme publicação ocorrida no DOC de 30/12/2011, pág. 03, col. 01, foi atribuído a esta matéria o nº de LEI 15.519, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2011. ✓

Processo encerrado para esta Unidade.

Para arquivamento.

SGP-23, 12/01/2012.

JOSÉ CRISTINO SOUZA SANTOS
Supervisor de Finalização do Proc. Legislativo

Segue(m) Juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob
n°.....e folha de informação
sob n° 223 29/05/12

José Roberto Ferreira
Assistente Parlamentar
RF 100.702



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº 223
do processo **01-425** de **2011** 29/05/2012

José Roberto Ferreira
RF 100702

**SECRETARIA DE DOCUMENTAÇÃO
SUPERVISÃO DE ARQUIVO GERAL**

Proc. encerrado com 223 fls.
Arquivado em **29/05/2012**
O Funcionário

José Roberto Ferreira
RF 100702