



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 30 DE AGOSTO DE 2018

Cópia extraída de fls. 229/238 do processo
(PROJETO DE LEI Nº 722/15)
(EXECUTIVO)

Aprova o Plano Urbanístico Complementar do Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos Distritos de Santo Amaro e Itaim Bibi, altera a Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 30 de agosto de 2018, decretou a seguinte lei:

Art. 1º Fica aprovado o Plano Urbanístico Complementar do Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos Distritos de Santo Amaro e Itaim Bibi, definido no inciso V do art. 2º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, englobando os melhoramentos públicos a seguir descritos:

I - implantação de equipamentos públicos, na seguinte conformidade:

- a) Área I.1: no setor fiscal 087, quadra fiscal 420;
- b) Área I.2: no setor fiscal 087, quadra fiscal 421, em áreas remanescentes dos lotes 0029 e 0039, considerada a implantação do alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011;
- c) Área I.3: no setor fiscal 087, quadra fiscal 421, em áreas remanescentes dos lotes 0029 e 0039, considerada a implantação do alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011;

II - implantação de praças e áreas verdes, na seguinte conformidade:

- a) Área V.1: no setor fiscal 085, quadra fiscal 589, lindeira à Rua Santo Arcádio, com largura de 30m (trinta metros);
- b) Área V.2: no setor fiscal 085, quadra fiscal 589, lindeira à Rua Pássaros e Flores e, com largura de 20m (vinte metros), medidos 10m (dez metros) para cada lado da linha de divisa dos lotes 0001 e 0091;
- c) Área V.3: no setor fiscal 085, quadra fiscal 541, lotes 0003, 0005, 0006, 0077, 0089, 0090, 0092, 0093 e 0106, lindeira à Rua Chafic Maluf;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

d) Área V.4: no setor fiscal 087, quadra fiscal 431, em remanescente da implantação do alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011, lindeira à Rua Luis Seraphico Junior e à Avenida Prof. Alceu Maynard Araújo.

§ 1º As intervenções previstas nos incisos I e II do art. 1º desta lei e nas demais Leis da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada deverão assegurar a prioridade e a segurança na circulação de pedestres, especialmente no que se refere à acessibilidade aos equipamentos públicos, nos termos dos arts. 14 e 15 da Lei nº 16.673, de 13 de junho de 2017 – Estatuto do Pedestre.

§ 2º As intervenções previstas nos incisos I e II do art. 1º desta lei e nas demais Leis da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada deverão atender às disposições do art. 10 da Lei nº 16.885, de 16 de abril de 2018.

Art. 2º Aos proprietários que doarem à Municipalidade áreas necessárias à execução dos melhoramentos públicos aprovados pelas Leis da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada fica assegurado o direito de utilizar também a parcela doada no cálculo do coeficiente de aproveitamento, devendo o projeto, nestas condições, ser implantado unicamente sobre a área remanescente.

§ 1º As áreas doadas para a criação de praças e áreas verdes previstas nas Leis da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada poderão ser consideradas no cálculo de taxa de permeabilidade e da cota ambiental do lote remanescente, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e nº 16.402, de 22 de março de 2016, devendo a taxa de permeabilidade ser calculada sobre a área do lote original.

§ 2º É facultada aos proprietários dos imóveis confrontantes aos melhoramentos públicos previstos nas Leis da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada a abertura de acessos a pedestres ou fachadas ativas para novos alinhamentos.

§ 3º Ficam ratificadas as Certidões expedidas de acordo com as Leis nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e nº 15.416, de 22 de julho de 2011, antes da entrada em vigor desta lei, que previam a implantação de melhoramentos públicos, devendo a administração adotar as providências cabíveis para incorporação dos bens destinados ao domínio público em tais condições.

Art. 3º Para os novos empreendimentos, reformas com ou sem aumento de área e modificação de usos propostos para os lotes lindeiros aos alinhamentos viários fixados nas Leis da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada:

I - fica dispensada a observância do recuo de subsolo, exceto para os pavimentos aflorantes e respeitados os alinhamentos prediais fixados;



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

II - fica vedada a doação da faixa destinada a alargamento de calçada, prevista no art. 17 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001.

Art. 4º Para os novos empreendimentos, quando a extensão de qualquer das faces de quadra exceder 100m (cem metros), deverão ser fixadas servidões de passagem para pedestres ao longo da quadra, com largura mínima de 6m (seis metros), de modo que a distância entre os logradouros que definem a face de quadra e a servidão de passagem, ou entre as servidões de passagem, não seja superior a 100m (cem metros).

§ 1º O disposto no "caput" não se aplica aos projetos de reforma com aumento de área construída e/ou modificação de uso que aderirem à Operação Urbana Consorciada Água Espreada.

§ 2º A implantação da medida prevista no "caput" será condição para expedição do Certificado de Conclusão da Edificação.

§ 3º A servidão de passagem deverá ser objeto de registro na matrícula do imóvel.

Art. 5º As doações de parcelas de terreno para implantação dos melhoramentos viários ou das passagens de pedestres de que trata o art. 4º poderão ser feitas com a reserva de servidão, em favor do imóvel remanescente, de uso do subsolo ou do espaço aéreo da área doada, observadas as regras definidas nos §§ 1º a 4º deste artigo.

§ 1º A reserva de servidão de uso prevista neste artigo terá como exclusiva finalidade a instalação de redes de infraestrutura e a circulação de pessoas e veículos.

§ 2º A projeção da área de servidão poderá onerar, no máximo, 20% (vinte por cento) da área doada e a área da servidão de subsolo poderá onerar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área doada.

§ 3º A ocupação do espaço aéreo somente poderá ocorrer a partir da altura de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), contados do ponto mais alto da área doada.

§ 4º A servidão de uso do subsolo deverá estar, no mínimo, 3m (três metros) abaixo do nível da via.

Art. 6º O parágrafo único do art. 2º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, passa a ser § 1º, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

".....
§ 1º Fica assegurada aos proprietários de imóveis contidos nos perímetros descritos nos incisos I a V e VII deste artigo a opção de utilizar os benefícios concedidos nos termos desta lei, como



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

alternativa às disposições da legislação de uso e ocupação do solo em vigor." (NR)

Art. 7º Fica acrescentado um § 2º ao art. 2º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, o qual vigorará com a seguinte redação:

".....
§ 2º O perímetro descrito no inciso VI deste artigo caracteriza-se, nos termos do art. 141, inciso II da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, como o Perímetro Expandido da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, estando apto a receber recursos originados da venda de CEPAC para atendimento habitacional de interesse social, drenagem, mobilidade de média capacidade, bem como intervenções complementares." (NR)

Art. 8º O inciso VI do art. 5º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, passa a valer com a seguinte redação:

".....
VI - para os lotes contidos no setor Americanópolis aplicam-se os índices e parâmetros urbanísticos contidos no Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, bem como as disposições dos arts. 115 e 116 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, relativos à outorga onerosa do direito de construir." (NR)

Art. 9º Os arts. 9º, 11 e 15 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, com modificações posteriores, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 9º Para os fins desta lei, entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela legislação vigente na data do protocolamento do respectivo pedido de vinculação de CEPAC, realizado na forma do decreto regulamentador da Operação Urbana Consorciada.

§ 1º O total da área adicional construída para o setor Jabaquara será de 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados).

§ 2º O total da área adicional construída para o setor Brooklin não poderá exceder a 1.400.000m² (um milhão e quatrocentos mil metros quadrados).

§ 3º O total da área adicional construída para o setor Berrini não poderá exceder a 350.000m² (trezentos e cinquenta mil metros quadrados), desde que 113.895,09m² (cento e treze mil, oitocentos e noventa e cinco metros quadrados e nove



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

decímetros quadrados), disponibilizados a partir da promulgação desta lei.

§ 4º O total da área adicional construída para o setor Marginal Pinheiros não poderá exceder a 600.000m² (seiscentos mil metros quadrados).

§ 5º O total da área adicional construída para o setor Chucri Zaidan não poderá exceder a 2.000.000m² (dois milhões de metros quadrados), desde que 216.442,47m² (duzentos e dezesseis mil, quatrocentos e quarenta e dois metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados), disponibilizados a partir da promulgação desta lei, sejam destinados exclusivamente ao uso residencial.

§ 6º Fica instituída reserva técnica de potencial adicional de construção de 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados) a ser distribuída pela SP Urbanismo para fins de atendimento dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, após avaliação técnica do impacto urbanístico-ambiental da medida.

§ 7º A avaliação técnica prevista no § 6º deste artigo será realizada pela SP Urbanismo, ouvidos o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espreada e a Secretaria do Verde e do Meio ambiente, tendo por objetivo o setor no qual restar, no máximo 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) do estoque de potencial adicional de construção.

§ 8º A avaliação técnica prevista no parágrafo anterior deverá considerar o efetivo adensamento dos setores em relação às estimativas de adensamento que constam do EIA-RIMA desta Operação Urbana e demais elementos relevantes do ponto de vista econômico, urbanístico e ambiental, tais como adensamento habitacional, demanda por equipamentos públicos, geração de tráfego e demanda por transporte público, aspectos climáticos, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, entre outros.

§ 9º A avaliação técnica relativa aos setores que já se encontram na situação descrita no parágrafo sétimo deverá ser iniciada imediatamente após a publicação desta lei.

.....
Art. 11. Fica autorizado o Executivo a emitir até 4.490.999 (quatro milhões, quatrocentos e noventa mil e novecentos e noventa e nove) Certificados de Potencial Adicional de Construção, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a tabela de equivalência a seguir descrita:

.....
Art. 15. A desocupação de imóveis, quando atingidos pelas intervenções viárias e implantação de sistemas de áreas verdes e espaços públicos desta Operação Urbana Consorciada, deverá atender para o direito de atendimento habitacional das famílias previamente cadastradas, desde que se enquadrem nos critérios dos programas habitacionais de interesse social em vigor no Município de São Paulo à época da intervenção, sejam eles conduzidos exclusivamente pela Prefeitura ou em parceria com outros órgãos da administração direta ou indireta municipal, estadual ou federal ou com particulares." (NR)

13.260, de 28 de dezembro de 2001, passam a vigorar com a seguinte redação:

".....
c) lote mínimo de 1.000m² (mil metros quadrados) com frente mínima de 16,00m (dezesseis metros), exceto para os usos nR1 e nR2 para os quais será mantido o lote mínimo exigido na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

.....
j) para os lotes contidos no perímetro definido pelas avenidas Vereador José Diniz, Jornalista Roberto Marinho, Washington Luís, ruas Joaquim Nabuco, Vicente Leporace, Bernardino de Campos, Conde de Porto Alegre e José dos Santos Jr.:

j.1) admitem-se os usos R1, R2h, R2v, HIS, HMP, nR1, nR2 e nR3-2, exceto as categorias nR1-12, nR1-13, nR1-14, nR1-15 e nR1-16, nR2-8, nR2-9, nR2-10, nR2-11, nR2-12, nR2-13, nR2-14 e nR2-15;

j.2) o acesso viário por via limítrofe à ZER 1 não contido no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada só será admitido para empreendimentos de uso residencial;

j.3) enquanto as vias laterais definidas no inciso II do § 1º do art. 28 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, não estejam implantadas:

j.3.1) os lotes que tiverem testada para a Avenida Jornalista Roberto Marinho somente terão acesso por essa testada.

j.4) o gabarito de altura máximo é de 18m (dezoito metros)."
(NR)



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Art. 11. Fica acrescentada a alínea "l" ao inciso II do art. 5º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que vigorará com a seguinte redação:

"II -
.....

l) os terrenos de até 1000 m² (mil metros quadrados) , integrantes do perímetro da OUCAE, classificados na zona de uso ZER 1 e que comprovadamente não possam ser lembrados a lotes vizinhos, de forma a atender as disposições da alínea "c", do inciso II do art. 5º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, poderão solicitar a modificação de uso de seus imóveis, desde que atendidas as seguintes condições:

I.1) os usos admitidos são aqueles descritos na alínea "d" do inciso II do art. 5º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001;

I.2) os parâmetros de ocupação são os definidos para a ZPR no Quadro 3 anexo à Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016;

I.3) o pedido de modificação de uso é oneroso e será equivalente a 0,1 CEPAC/m² de área do terreno, objeto do pedido de modificação de uso." (NR)

Art. 12. O art. 18 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 18. Todos os empreendimentos destinados aos usos não residenciais que fizerem uso dos dispositivos da citada lei deverão atender o Quadro 4A – Condições de Instalação por Subcategoria de uso anexo à Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016." (NR)

Art. 13. Em todos os setores da Operação Urbana Consorciada Água Espreada a taxa de ocupação máxima será 70 % (setenta por cento) da área final do lote.

Art. 14. Em todos os setores da Operação Urbana Consorciada Água Espreada aplicam-se exclusivamente as disposições específicas dos arts. 5º e 17 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, relativas à doação de faixas de alargamento de calçadas.

§ 1º Poderá ser dispensado o atendimento total ou parcial da doação das áreas destinadas a alargamento de calçadas prevista no art. 17 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, quando o aumento da área construída for inferior a 10% (dez por cento) da área construída computável existente ou quando o aumento da taxa de ocupação for inferior a 10% (dez por cento) da taxa de ocupação existente, ou quando a doação acarretar prejuízo à segurança, estabilidade da edificação, equilíbrio geotécnico do terreno, remoção



CÂMARA MUNICIPAL DE **SÃO PAULO**

de vegetação significativa ou impossibilidade de atendimento dos recuos em função da doação da área.

§ 2º As solicitações de dispensa de atendimento total ou parcial da doação das áreas destinadas a alargamento de calçadas, nos termos do § 1º do presente artigo, deverão ser atestadas pelo responsável técnico da obra e analisadas pela SP Urbanismo e aprovadas pela CTLU.

Art. 15. As edificações destinadas a hospitais e escolas públicas ou privadas poderão beneficiar-se cumulativamente dos incentivos previstos no art. 114 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, devendo a contrapartida onerosa ser calculada nos termos da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001.

Art. 16. Fica facultado aos empreendimentos imobiliários que aderirem à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada a implantação de áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e, de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinados aos usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidas nas respectivas zonas, nos termos do inciso VII do art. 62 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Parágrafo único. As áreas mencionadas no “caput” são consideradas não computáveis.

Art. 17. As propostas de adesão à presente Operação Urbana, bem como os projetos de licenciamento de edificações que utilizem os benefícios urbanísticos facultados pela Operação Urbana, ainda sem despacho decisório que tenham sido protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, poderão ser analisados de acordo com a legislação urbanística e de uso do solo e edificação vigente à data de sua protocolização.

Parágrafo único. Os projetos modificativos decorrentes de necessidade de atendimento a resoluções dos Conselhos de Proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Arquitetônico, de termo de ajustamento de conduta firmado com o Ministério Público, ou projetos paralisados por força de ordem judicial, serão analisados com base na legislação que serviu de base à expedição do alvará original, se houver, salvo em caso de opção do interessado pela análise nos termos das disposições da legislação posterior.

Art. 18. O inciso III do art. 3º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, passa a ter a seguinte redação:

“.....
III - implantação de unidades de Habitação de Interesse Social – HIS, melhoramentos e reurbanização, assegurando-se o atendimento habitacional definitivo das famílias de baixa renda



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

atingidas pelas obras e outras intervenções previstas nesta lei, no
perímetro desta Operação Urbana Consorciada.

....." (NR)

Art. 19. Ficam acrescidas ao inciso III do art. 3º da Lei nº 13.260,
de 28 de dezembro de 2001, as alíneas "b", "c" e "d", que vigorarão com a
seguinte redação:

".....

b) o atendimento habitacional mencionado no presente inciso
deverá ser efetivado no perímetro da OUCAE para as famílias
previamente cadastradas, desde que se enquadrem nos critérios
dos programas habitacionais de interesse social em vigor no
Município de São Paulo à época da intervenção;

c) até a viabilização do atendimento habitacional definitivo, as
famílias receberão atendimento habitacional provisório
continuado, de acordo com os programas disponíveis no
momento;

d) novas remoções para frentes de obras somente poderão
ocorrer mediante prévia apresentação de Plano de Atendimento
para totalidade das famílias já inseridas em auxílio-aluguel, bem
como as famílias a serem removidas indicando os
empreendimentos habitacionais previstos e a fonte de recursos
para sua viabilização." (NR)

Art. 20. O § 5º do art. 22 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro
de 2001, incorporado ao texto legal por meio do art. 2º da Lei nº 15.416, de 22
de julho de 2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

".....

§ 5º No mínimo 30% (trinta por cento) dos recursos arrecadados
a partir da promulgação desta lei com a alienação de CEPACs
deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no
perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água
Espreada, até o reassentamento definitivo de todas as famílias
previamente cadastradas e atingidas pelas obras e outras
intervenções previstas na Lei, devendo o empenhamento dos
recursos arrecadados a cada leilão e destinados a essa finalidade
ser efetuado em até 5 (cinco) anos da sua data de realização.

....." (NR)

Art. 21. O Executivo encaminhará em até 60 (sessenta) dias, a
partir da aprovação desta lei, projeto de lei complementar contendo os
melhoramentos públicos que deverão garantir a qualidade ambiental e o devido



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

suporte viário às demandas oriundas do adensamento proposto, nos termos da LAP 17/SVMA/2003.

Parágrafo único. A alienação de CEPACs e a autorização para utilização do potencial construtivo adicional, objetos desta lei, ficam condicionados à aprovação do projeto de lei referido no “caput” deste artigo.

Art. 22. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 23. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as Leis nº 7.283, de 1º de abril de 1969, e nº 7.302, de 30 de abril de 1969.

Câmara Municipal de São Paulo, 30 de agosto de 2018.

RODRIGO GOULART
Presidente em exercício

ARS/jcss.