



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 20 DE DEZEMBRO DE 2023

(PROJETO DE LEI Nº 723/15)

(EXECUTIVO)

Aprova o Projeto de Intervenção Urbana para o perímetro do Arco Tamanduateí, em atendimento ao inciso I do § 3º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014; institui a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí; define parâmetros de uso e ocupação do solo para o território e o correspondente Programa de Intervenções.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 20 de dezembro de 2023, decretou a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **Seção I**

##### **Do Conceito**

Art. 1º Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí – OUCBT, compreendendo um conjunto integrado de intervenções e medidas promovidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo e coordenadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e pela SP-Urbanismo com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando alcançar transformações urbanísticas estruturais e valorização ambiental.

§ 1º A OUCBT é um instrumento de ordenação e reestruturação urbana, elaborada a partir de Projeto de Intervenção Urbana – PIU, com propostas relativas a transformações urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas do território, bem como a formas de financiamento e de gestão democrática, nos termos do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

§ 2º Integram esta Lei os mapas, quadros e plantas abaixo relacionados:

I - Quadro 1A: Programa de Intervenções;

II - Quadro 1B: Plano de Melhoramentos Viários;

III - Quadro 1C: Favelas existentes no âmbito da OUCBT;

IV - Quadro 2: Parâmetros de Ocupação dos Lotes, exceto de Quota Ambiental;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

V - Quadro 3: Quota Ambiental - Pontuação Mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e Fatores de Ponderação segundo Compartimento Ambiental;

VI - Quadro 4: Distribuição dos Estoques de Potencial Adicional de Construção;

VII - Quadro 5: Equivalência em CEPAC;

VIII - Quadro 6: Fatores de Incentivo para as Alienações de Imóveis ao Poder Público;

IX - Quadro 7: Exigências da Licença Ambiental Prévia da OUCBT;

X - Mapa 1: Plano Urbanístico;

XI - Mapa 2: Perímetro de Adesão, Perímetros dos Setores e Perímetros Expandidos;

XII - Mapa 3: Parâmetros Urbanísticos;

XIII - Mapa 4: Compartimentos Ambientais e Áreas Verdes;

XIV - Mapa 5: Assentamentos Precários e ZEIS;

XV - Mapa 6: Plano de Melhoramentos Viários;

XVI - Mapa 7: Programa de Intervenções;

XVII - Plantas nº 26.983/01 a 22, Classificação T-1065, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras.

### **Seção II**

#### **Da Abrangência Territorial**

Art. 2º A OUCBT abrange as áreas delimitadas pelo Perímetro de Adesão e pelos Perímetros Expandidos, assinalados no Mapa 2 desta Lei.

§ 1º O Perímetro de Adesão delimita o território no qual incidirá o regramento urbanístico específico previsto nos Quadros 2 e 3 e nas demais disposições desta Lei.

§ 2º Os Perímetros Expandidos delimitam áreas que poderão receber recursos da OUCBT para as finalidades estabelecidas no inciso II do art. 141 da Lei nº 16.050, de 2014, com prioridade para o atendimento habitacional de interesse social, bem como para intervenções complementares às ações propostas no âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT.

### **Seção III**

#### **Das Definições**

Art. 3º Para fins do disposto nesta Lei, consideram-se as seguintes definições:

I - Áreas de Qualificação: áreas demarcadas no Mapa 3 e no Quadro 2 desta Lei, em que se objetiva a manutenção das densidades construtivas e do padrão de ocupação do solo e a promoção do equilíbrio entre os usos residencial e não residencial;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

II - Áreas de Transformação: áreas demarcadas no Mapa 3 e no Quadro 2 desta Lei, em que se objetiva alcançar altas densidades construtivas e demográficas, sujeitas a alto grau de renovação imobiliária;

III - Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC: título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado, adotado como meio de pagamento da contrapartida financeira pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional e de projetos, obras, gerenciamento de obras, desapropriações e para a aquisição de terrenos necessários ao cumprimento do Programa de Intervenções da OUCBT;

IV - Compartimento Ambiental de Encosta: porção do território da OUCBT caracterizada por colinas e morros baixos que circundam as planícies aluviais do Perímetro de Adesão, demarcada no Mapa 4;

V - Compartimento Ambiental de Várzea: porção da planície aluvial do Rio Tamandateí, que atravessa o Perímetro de Adesão, com baixa capacidade de infiltração de águas pluviais, demarcada no Mapa 4;

VI - Declaração de Conversão em CEPAC de Potencial Construtivo Passível de Transferência: documento que expressa a quantidade de CEPAC gerada pela alienação de um imóvel à Prefeitura ou pela transferência de potencial construtivo de um imóvel tombado;

VII - Eixos Estratégicos: trechos de logradouros que têm função de articulação dos locais de interesse e de atração de pessoas, demarcados no Mapa 3 e no Quadro 2 desta Lei, cujos lotes confrontantes recebem parâmetros de ocupação do solo específicos visando à instalação de atividades não residenciais e à qualificação do espaço público lindeiro;

VIII - Eixos de Qualificação: trechos de logradouros, demarcados no Mapa 3 e no Quadro 2 desta Lei, cujos lotes confrontantes recebem parâmetros de uso e ocupação do solo específicos visando à preservação da ambiência e à garantia da visibilidade e destaque de bens de interesse histórico lindeiros ou adjacentes ao referido Eixo;

IX - Eixos de Transformação: trechos de logradouros, demarcados no Mapa 3 e no Quadro 2 desta Lei, cujos lotes confrontantes recebem parâmetros de uso e ocupação do solo específicos, visando promover o adensamento construtivo e populacional, a qualificação dos empreendimentos e do espaço público e, especificamente nos Eixos de Transformação da Orla Fluvial, a conformação de faixas vegetadas integradas aos passeios públicos;

X - Área Pública de Lazer: espaço público de pequena dimensão destinado ao lazer e descanso, obrigatoriamente arborizado, com acesso direto a via oficial de circulação e que contenha mobiliário urbano apropriado ao cumprimento de suas funções;

XI - Plano Urbanístico: plano de transformação físico-territorial, compreendendo o Programa de Intervenções e o regramento urbanístico definido para a OUCBT;

XII - Proposta de Diretrizes de Investimento – PDI: instrumento de gestão da aplicação dos recursos da OUCBT, associado a cada distribuição de CEPAC, que prevê a seleção de ações constantes no Programa de Intervenções da Operação Urbana, podendo eleger



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

modalidades setoriais de atuação ou definir perímetros de intervenção com vistas à articulação das ações públicas do território.

Art. 4º Considerando a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços urbanos em sua área de abrangência, bem como a correspondente distribuição de estoque de potencial construtivo, o Perímetro de Adesão da OUCBT divide-se nos seguintes setores, representados no Mapa 2 desta Lei:

- I - Setor Cambuci;
- II - Setor Mooca;
- III - Setor Parque da Mooca;
- IV - Setor Henry Ford;
- V - Setor Ipiranga;
- VI - Setor Vila Carioca;
- VII - Setor Vila Prudente.

### **Seção IV**

#### **Dos Objetivos Gerais, Diretrizes Específicas e das Estratégias de Transformação Urbanística**

Art. 5º A OUCBT, em consonância com os objetivos definidos para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana no art. 12, § 1º da Lei nº 16.050, de 2014, tem como objetivos específicos:

I - promover o adensamento populacional e o incremento das atividades econômicas, com diversidade de faixas de renda e de atividades, de forma a aproveitar a infraestrutura instalada e a prevista, em especial o transporte público de alta capacidade;

II - promover a reestruturação da orla ferroviária articulada com a preservação do patrimônio histórico industrial da Cidade, entendido como um ativo do desenvolvimento urbano, permitindo melhores condições de inserção urbana e integração espacial com o entorno;

III - melhorar as condições de acesso e mobilidade da região e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;

IV - melhorar a relação da Cidade com o Rio Tamanduateí e com os Córregos do Moinho Velho e Ipiranga e com o Ribeirão dos Meninos, promovendo melhorias nas várzeas e Áreas de Preservação Permanente desses cursos d'água;

V - requalificar as avenidas do Estado, das Juntas Provisórias e Alcântara Machado e as áreas contíguas a esses logradouros, sem prejuízo dos fluxos de circulação metropolitanos e preservando as características da planície de aluvião em suas funções de drenagem;

VI - requalificar urbanisticamente a Avenida Dom Pedro I, de forma a contribuir com o destaque e a visibilidade do Monumento à Independência;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

VII - incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;

VIII - implementar sistemas de infraestrutura de mobilidade, drenagem, áreas verdes e espaços públicos compatíveis com as características físicas e geomorfológicas de cada porção do território atingido;

IX - incentivar a implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social na área de abrangência da OUCBT para mitigação do déficit habitacional para famílias com faixas de renda de até 3 (três) salários mínimos, promovendo o aproveitamento de áreas subutilizadas em geral e, particularmente, da Gleba Petrobrás;

X - incrementar a oferta de espaços públicos e áreas verdes, com a possibilidade de implantação de equipamentos sociais;

XI - implantar o Programa de Intervenções previsto nesta Lei, atendidas as diretrizes da gestão democrática das cidades.

Art. 6º A OUCBT tem as seguintes diretrizes específicas:

I - promover o adensamento populacional, em especial nas Áreas de Transformação T1, T2 e T2c;

II - garantir a qualidade urbanística no desenvolvimento de novos empreendimentos com a finalidade de integrá-los ao tecido urbano existente, especialmente na Área Q2c do Setor Mooca e nas Áreas T2 do Setor Parque da Mooca e do Setor Ipiranga;

III - promover o incremento de atividades industriais no Setor Henry Ford, de centros de logística e distribuição de cargas na Área Q2 do Setor Vila Carioca e de atividades ligadas à economia criativa em imóveis de interesse histórico nas Áreas Q2 do Setor Mooca;

IV - incentivar o adensamento construtivo e a transformação de glebas e do entorno do parque proposto junto à foz do Córrego Ipiranga em padrões urbanísticos sustentáveis na Área Q2a dos Setores Cambuci e Mooca e na Área T1 do Setor Ipiranga;

V - incentivar a criação de faixas vegetadas nos logradouros confrontantes com o Rio Tamanduateí, o Córrego Moinho Velho e o Ribeirão dos Meninos, de forma a induzir a recuperação das Áreas de Preservação Permanente destes corpos d'água;

VI - implantar o parque proposto junto à foz do Córrego Ipiranga e reconfigurar a malha viária adjacente, de forma a induzir a recuperação das Áreas de Preservação Permanente desse córrego;

VII - implantar melhorias na Praça Alberto Lion, na Avenida Dom Pedro I e na Praça do Monumento, para valorização do conjunto de bens tombados do Parque da Independência;

VIII - viabilizar a implantação de novas áreas verdes nos Setores Parque da Mooca e Cambuci, nas Áreas Q2a e T2c do Setor Mooca, T1 do Setor Ipiranga e Q2 e T2c do Setor Vila Carioca;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

IX - incentivar o incremento de áreas permeáveis no Compartimento Ambiental de Encosta e de áreas vegetadas no Compartimento Ambiental de Várzea, favorecendo a retenção de águas de chuva e a redução das temperaturas, com a mitigação da ilha de calor;

X - apoiar a produção de Habitação de Interesse Social 1 – HIS 1, conforme conceituada pelo art. 46 da Lei nº 16.050, de 2014, ou de legislação que vier a sucedê-la, por meio de fomento às associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos;

XI - implantar novos equipamentos sociais preferencialmente de maneira integrada aos existentes, em parceria com as secretarias municipais envolvidas, com o objetivo de equilibrar a oferta de serviços públicos.

Art. 7º Para atender as diretrizes previstas nesta Lei, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes estratégias de transformação urbanística:

I - orientação dos investimentos públicos pelos critérios de maior ganho social e de qualificação urbanística associados à viabilidade econômica da intervenção;

II - elaboração de Propostas de Diretrizes de Investimento capazes de promover o ordenamento da implantação do Programa de Intervenções da OUCBT;

III - atendimento às exigências previstas na Licença Ambiental Prévia da OUCBT, constantes no Quadro 7 desta Lei.

### **CAPÍTULO II**

#### **REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

##### **Seção I**

##### **Regras Gerais**

Art. 8º Ficam demarcados no âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT as seguintes Áreas e Eixos, definidos no Mapa 3 desta Lei:

I - Áreas de Qualificação;

II - Áreas de Transformação;

III - Eixos Estratégicos;

IV - Eixos de Qualificação;

V - Eixos de Transformação.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos para os Eixos Estratégicos, Eixos de Qualificação e Eixos de Transformação, constantes no Quadro 2 desta Lei, prevalecem sobre os parâmetros definidos para as Áreas de Qualificação e Áreas de Transformação, quando concorrentes.

Art. 9º Para a implementação do Plano Urbanístico da OUCBT, estão sujeitos ao atendimento das disposições estabelecidas nesta Lei os pedidos de licenciamento edilício formulados para imóveis contidos no Perímetro de Adesão que tenham por objeto:



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

I - novas edificações;

II - reformas com alteração de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total original em lotes com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com ou sem mudança de uso;

III - quaisquer empreendimentos que pretendam utilizar os incentivos estabelecidos nesta Lei.

§ 1º Aplicam-se ao Perímetro de Adesão da OUCBT as disposições ordinárias da Lei nº 16.050, de 2014 (Redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023), e da Lei nº 16.402, de 2016, suplementarmente às disposições desta Lei, sem prejuízo da aplicação da regulamentação administrativa prevista pelos órgãos de preservação do patrimônio e do atendimento às exigências da Licença Ambiental Prévia da OUCBT previstas no Quadro 7.

§ 2º Os empreendimentos situados no âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT estão isentos de atender ao número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação geral de parcelamento, uso e ocupação do solo, exceto as vagas especiais para idosos e pessoas com deficiência, as vagas de carga e descarga, de atendimento médico de emergência e de segurança contra incêndio, quando exigidas.

Art. 10. Para incentivar a remediação de áreas identificadas como contaminadas, contaminadas sob investigação e em processo de monitoramento para reabilitação, com área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), o percentual mínimo de destinação de área pública será de 30% (trinta por cento) da área do lote, na seguinte conformidade:

I - 5% (cinco por cento) para área verde;

II - 10% (dez por cento) para sistema viário;

III - 15% (quinze por cento) para área sem afetação previamente definida.

Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento máximo previsto nesta Lei para as áreas de que trata este artigo será aplicado sobre a parcela remanescente da destinação prevista no **caput**, independentemente de eventual exigência de reserva de percentual adicional de destinação para fins de cumprimento dos requisitos e parâmetros de parcelamento do solo previstos pela Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 11. Os empreendimentos localizados no Perímetro Expandido, com frente para a Av. D. Pedro I, Av. Nazaré, Rua do Lavapés, Rua da Independência e Rua Ibitirama, deverão atender aos parâmetros e regramentos urbanísticos aplicáveis aos imóveis contidos no Perímetro de Adesão lindeiros a essas vias, demarcados no Mapa 3 e nos Quadros 2 e 3 desta Lei.

§ 1º O regramento previsto no **caput** incidirá na faixa de 50 m (cinquenta metros) medida a partir do alinhamento frontal dos lotes, aplicando-se a regulamentação urbanística da Lei nº 16.402, de 2016, à parcela excedente destes lotes.





## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 2º O Potencial Adicional de Construção utilizado em empreendimentos mencionados no **caput** deste artigo não integra o estoque de Potencial Adicional de Construção da OUCBT e está sujeito à outorga onerosa nos termos do art. 117 da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 12. Aplicam-se às Zonas de Ocupação Especial – ZOE contidas no Perímetro de Adesão na OUCBT:

I - os parâmetros urbanísticos das áreas em que se situam, indicadas nos Mapas 3 e 4 e nos Quadros 2 e 3 desta Lei, e, subsidiariamente, os parâmetros do Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública e do Quadro 2B – Parâmetros de parcelamento do solo (sistema viário) da Lei nº 16.402, de 2016;

II - os parâmetros de parcelamento do solo, os usos permitidos e os parâmetros de incomodidade definidos, respectivamente, no Quadro 2A, no Quadro 4 e no Quadro 4B da Lei nº 16.402, de 2016:

a) de Zona Mista – ZM, para as ZOE contidas no Setor Mooca;

b) Zona Predominantemente Industrial – ZPI, para as ZOE contidas nos Setores Henry Ford e Vila Carioca.

Art. 13. Aplicam-se às ZEIS existentes no Perímetro de Adesão da OUCBT os parâmetros urbanísticos e as disposições da legislação específica, observado o gabarito de altura máxima estabelecido no Quadro 2 segundo as Áreas ou Eixos incidentes para as ZEIS, conforme Mapa 3 desta Lei, quando mais restritivo que a legislação ordinária.

Art. 14. Aplicam-se, subsidiariamente ao regramento trazido nesta Lei:

I - a disciplina de fruição pública prevista nos art. 70 da Lei nº 16.402, de 2016;

II - a disciplina de fachada ativa prevista no art. 71 da Lei nº 16.402, de 2016;

III - a disciplina de praça urbana prevista no art. 82-A da Lei nº 16.050, de 2014 (alterada pela Lei nº 17.975, de 2023).

Art. 15. Os empreendimentos sujeitos às disposições desta Lei, independentemente da Área ou do Eixo incidentes, deverão atender aos seguintes parâmetros qualificadores:

I - limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros, excetuados os empreendimentos destinados a creches e ensino pré-escolar e fundamental ou quando dispensados nos termos do Quadro 2 desta Lei;

II - dimensão mínima do passeio público lindeiro, conforme previsto no Quadro 2 desta Lei;

III - para lotes com área maior que 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados):

a) reserva de área de fruição pública maior ou igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, garantindo, na hipótese de lote com mais de uma frente, a interligação entre todos os logradouros confrontantes;





## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

b) fachada ativa, em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da extensão de cada testada do lote com dimensão maior ou igual que 15 m (quinze metros), voltada para os logradouros confrontantes e para a área de fruição pública;

IV - para lotes com área maior ou igual a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), adicionalmente aos parâmetros estabelecidos nas alíneas “a” e “b” do inciso anterior, aplicam-se as seguintes disposições:

a) exigência de uso misto residencial - R e não residencial - nR, reservando-se, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área construída computável para um dos usos;

b) Taxa de Permeabilidade do terreno de 30% (trinta por cento), sempre que atingido o coeficiente de aproveitamento igual ou superior a 4 (quatro), com arborização distribuída de forma a constituir área de fruição pública.

§ 1º A parcela do imóvel necessária ao alargamento do passeio público, conforme previsto no inciso II do **caput**, poderá ser doada à municipalidade ou gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, sendo permitido que os potenciais construtivos básico e máximo do lote remanescente sejam calculados em função da sua área original.

§ 2º Na hipótese de doação de área para alargamento do passeio público, não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo adicional previsto para a área transferida à Municipalidade.

§ 3º Os recuos mínimos estabelecidos no Quadro 2 desta Lei serão medidos a partir do alinhamento definido pelo passeio público resultante do atendimento ao disposto no inciso II do **caput**.

§ 4º Os lotes com área menor que 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) que destinarem à fruição pública área igual ou maior que 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) receberão desconto na contrapartida correspondente à metade do Potencial Adicional de Construção previsto para a área da fruição pública, atendidas simultaneamente as condições estabelecidas nos incisos I, II e III do art. 88 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 5º O atendimento às disposições deste artigo é facultativo para os empreendimentos localizados em ZPI-1 e em ZOE quando enquadrados nas subcategorias de uso Ind-1 e Ind-2, conforme a Lei nº 16.402, de 2016.

§ 6º Para empreendimentos com frente para os Eixos em que a fruição pública e a fachada ativa são incentivadas, nos termos do Quadro 2, a aplicação dos incentivos de áreas não computáveis está condicionada às disposições do inciso III, alíneas “a” e “b” do **caput** deste artigo.

Art. 16. São consideradas áreas não computáveis:

I - nas Áreas Q2, Q2a, Q2c e T2c e nos lotes lindeiros aos Eixos Estratégicos e Eixos de Transformação, demarcados no Mapa 3 desta Lei, independentemente da zona estabelecida pela legislação ordinária, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse:

a) nos usos R, alternativamente:

1. 1 (uma) vaga por unidade habitacional maior ou igual a 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área construída computável;

2. 1 (uma) vaga a cada 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída privativa, desprezadas as frações;

b) nos usos nR, 1 (uma) vaga para cada 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

c) nos usos mistos, as alternativas definidas na alínea “a” para usos residenciais e 1 (uma) vaga a cada 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída computável destinada a usos nR, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

II - nos edifícios-garagem situados nas áreas referidas no § 1º do art. 126 da Lei nº 16.402, de 2016, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, respeitado o limite estabelecido no § 2º deste artigo;

III - nas Áreas T1 e T2, independentemente da zona em que se situem, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;

IV - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas, vagas de bicicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pelo Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016;

V - as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento, nas Áreas Q2, independentemente da zona estabelecida pela legislação ordinária;

VI - as áreas não computáveis previstas no art. 108 da Lei nº 16.642, de 2017 – COE;

VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3 m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de:

a) 85% (oitenta e cinco por cento) da área do lote, na Área T2c e nos lotes confrontantes aos Eixos;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais Áreas;

VIII - nos lotes lindeiros aos Eixos Estratégicos e Eixos de Transformação, demarcados no Mapa 3 desta Lei, independentemente da zona estabelecida pela legislação



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

ordinária, a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;

IX - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída não computável incentivada nos termos do inciso VII do **caput** deste artigo, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

X - a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos EHIS;

XI - a área incentivada da quota ambiental, conforme o § 3º do art. 82 da Lei nº 16.402, de 2016;

XII - a área destinada às HIS, proveniente da aplicação da cota de solidariedade, conforme previsto no § 1º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014;

XIII - as áreas consideradas não computáveis nos termos do § 2º do art. 67 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE;

XIV - as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo, nos termos do § 1º art. 90 da Lei nº 16.402, de 2016;

XV - as áreas ocupadas por vestiário de usuários de bicicletas.

§ 1º Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I do **caput** deste artigo, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais e em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do **caput** deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XV.

§ 3º Para fins de aplicação do disposto no inciso VII, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde que façam parte do mesmo compartimento edificado, estando vedada a utilização da área não computável em usos da categoria não residencial nos grupos de atividade referentes a serviço de armazenamento e guarda de bens móveis, conforme definido pela Lei nº 16.402, de 2016.

§ 4º As subcategorias de uso Ind-1 e Ind-2 estão sujeitas às condições de instalação previstas no Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 5º Com a finalidade de dar cumprimento ao disposto neste artigo, não são aplicáveis no âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT as disposições trazidas pelo art. 62 da Lei nº 16.402, de 2016.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Art. 17. Aplicam-se os incentivos previstos no art. 126 da Lei nº 16.402, de 2016, aos edifícios-garagem situados nas quadras lindeiras aos Eixos Estratégicos demarcados no Mapa 3.

Art. 18. No âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT, são vedadas à utilização para estacionamento de veículos:

I - nos Eixos Estratégicos, indicados no Mapa 3 desta Lei, as áreas livres do recuo frontal, situadas no pavimento de ingresso;

II - as áreas de fachada ativa, nos termos desta Lei.

Art. 19. A aplicação da Cota de Solidariedade, estabelecida pelos arts. 111 e 112 da Lei nº 16.050, de 2014, no âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT atenderá as seguintes disposições específicas:

I - as alternativas às exigências do art. 112, **caput** da Lei nº 16.050, de 2014, no âmbito da OUCBT são, exclusivamente:

a) produção de EHS com, no mínimo, a mesma área construída exigida em outro terreno, desde que situado na área de abrangência da OUCBT e fora de ZPI-1;

b) doação de terreno situado na área de abrangência da OUCBT e fora de ZPI-1, de valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa;

c) depósito no fundo específico da OUCBT do valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado a aquisição de terrenos ou subsídio à produção de HIS;

II - o acréscimo de 20% (vinte por cento) na área computável previsto no § 3º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 2014, será realizado mediante pagamento de contrapartida em CEPAC.

Art. 20. Os proprietários de imóveis compreendidos no Perímetro de Adesão da OUCBT poderão solicitar a cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo para a instalação de redes de infraestrutura e a circulação de pessoas e veículos.

§ 1º Aplicam-se à área construída na projeção do espaço cedido destinada às finalidades previstas no **caput**, as seguintes disposições:

I - para fins do cálculo do coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, a área será considerada não computável incentivada, não estando sujeita à limitação prevista no § 2º do art. 16 desta Lei;

II - para fins da cessão onerosa prevista no **caput** deste artigo, a contrapartida financeira, calculada em CEPAC, incidirá sobre a totalidade da referida área.

§ 2º 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 sobre a qual se localizará a instalação.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 3º A ocupação do subsolo deverá estar, no mínimo, 5 m (cinco metros) abaixo do nível do espaço público, não estando sujeita às restrições do art. 32 desta Lei.

§ 4º O pedido de utilização do incentivo mencionado no **caput** deste artigo será analisado pelo órgão municipal competente, cabendo à SP-Urbanismo analisar seus aspectos urbanísticos.

§ 5º Poderá ser instituída reserva de servidão em favor de parcelas confrontantes remanescentes do parcelamento promovido para implantação de melhoramentos públicos, não se aplicando, nesse caso, a contrapartida financeira mencionada no parágrafo anterior.

Art. 21. Os empreendimentos propostos para lotes compreendidos, total ou parcialmente, no raio de 400 (quatrocentos) metros medidos a partir dos acessos das estações de trem e metrô e 250 (duzentos e cinquenta) metros dos acessos das estações do expresso Tiradentes, localizadas no âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT, serão considerados pertencentes às Áreas de Influência destes sistemas de transporte e poderão atingir o Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 4,0 (quatro), sem limite de gabarito, independentemente da Área ou do Eixo em que se localizem.

§ 1º Os empreendimentos previstos no **caput** estão sujeitos aos demais parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei, observados os estoques de potencial construtivo adicional previstos no Quadro 4 para cada Setor e categoria de uso.

§ 2º O atendimento ao requisito de localização previsto no **caput** deverá ser demonstrado graficamente no projeto apresentado para fins de licenciamento edilício do empreendimento.

Art. 22. Nas glebas e lotes com área superior a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) contidos no Perímetro da OUCBT será permitido o parcelamento fracionado, visando manter os usos regulares e instalados de empreendimentos preexistentes, desde que sejam atendidas as seguintes determinações:

I - poderá ser desmembrado um lote com área superior à máxima permitida na zona, desde que esse contenha edifício de uso regular e instalado a ser mantido, resultando em uma nova taxa de ocupação fixada entre 50% (cinquenta por cento) e 70% (setenta por cento);

II - no caso de edificação a ser construída e/ou reformada, com ou sem mudança de uso, em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, independente de sua origem e da zona na qual esteja inserido, tenham área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), poderá ser aprovado sem destinação de percentual mínimo para a Municipalidade para a implantação de área verde pública, área institucional e sistema viário, bem como percentual mínimo de área sem afetação previamente definida, de acordo com os percentuais previstos no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016, ou a qual vier a substituir, desde que nas respectivas áreas sejam atendidas:

a) implantação de área verde com a respectiva averbação em matrícula da área correspondente;



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

b) obrigatório uso misto conforme estabelecida pela lei de uso e ocupação do solo vigente à época do protocolo;

c) implantação de fruição pública e fachada ativa obrigatórios permeando o lote e interligando as edificações com o viário existente.

### Seção II

#### Do regramento específico para Áreas e Eixos

Art. 23. Aplica-se às ZPI-1 compreendidas nos Setores Henry Ford e Vila Carioca o Coeficiente de Aproveitamento Máximo igual a 1 (um) para a Categoria de Uso Residencial.

Parágrafo único. A restrição trazida no **caput** não se aplica aos empreendimentos contidos em Área de Influência das estações de trem, metrô e expresso Tiradentes, prevista no art. 21 desta Lei, incidente no Setor Vila Carioca.

Art. 24. Na Área Q2a dos Setores Cambuci e Mooca, deverá ser observada a largura mínima de 10 m (dez metros) para o passeio público, que conterà faixa permeável ajardinada e arborizada, implantada junto ao alinhamento predial, com largura mínima de 5 m (cinco metros), mantida livre de fechamentos, podendo ser computada no cálculo da Taxa de Permeabilidade – TP, da Quota Ambiental e da Taxa de Ocupação do lote, admitindo-se sua interrupção para implantação de acessos ao lote.

Art. 25. Na Área Q2c do Setor Mooca, deverá ser observado o lote mínimo de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e o lote máximo de 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 26. Na Área T2c do Setor Mooca, a adoção de Coeficiente de Aproveitamento Máximo do terreno superior a 2 (dois) está condicionada à implantação, às expensas do empreendedor, de Área Pública de Lazer em área igual a 20% (vinte por cento) do terreno, observada a dimensão mínima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 1º Para atendimento das disposições previstas no **caput**, a parcela do lote necessária à implantação da Área Pública de Lazer poderá ser doada à Municipalidade ou gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, os potenciais construtivos básico e máximo do lote remanescente serão calculados em função de sua área original.

§ 3º Na hipótese de doação de parcela do lote para implantação de Área Pública de Lazer, não será exigida contrapartida financeira relativa ao potencial construtivo adicional previsto para a área transferida à Municipalidade, não sendo aplicáveis as hipóteses de indenização previstas nos incisos I, II e III do art. 39 desta Lei.

§ 4º Quando houver doação de parcela do lote para implantação de Área Pública de Lazer, nos termos do parágrafo anterior, caberá ao Poder Público promover sua manutenção, podendo firmar termos de compromisso com interessados privados para a execução desta função.





## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 5º A parcela do lote utilizada para implantação de Área Pública de Lazer poderá ser computada no cálculo da Taxa de Permeabilidade e da Quota Ambiental previstas para o lote.

§ 6º A exigência prevista neste artigo não se aplica aos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social localizados em ZEIS.

§ 7º Os empreendimentos sujeitos às disposições deste artigo estão dispensados da reserva de área para fruição pública prevista nesta Lei.

Art. 27. A Área Pública de Lazer deverá:

I - ter acesso direto a via oficial de circulação e observar a relação mínima de 1/4 (um quarto) entre a testada e a profundidade da área doada;

II - ser delimitada em um só perímetro, destacada do acesso principal do empreendimento;

III - ser atendida por rede pública de infraestrutura urbana;

IV - estar aberta à livre fruição da população, podendo receber controle de acesso no período noturno;

V - ser implantada mediante projeto paisagístico, integrante do projeto apresentado para fins de licenciamento edilício do empreendimento cedente;

VI - receber mobiliário urbano e arborização, apropriados ao cumprimento de suas funções.

Parágrafo único. Para fins de implantação da Área Pública de Lazer, o órgão licenciador deverá submeter o respectivo projeto paisagístico à SP-Urbanismo, para a definição das diretrizes pertinentes, observados os incisos V e VI do **caput** deste artigo.

Art. 28. Nas Áreas de Transformação T2c, nos Eixos de Transformação, nas Áreas de Influência das estações de trem e metrô e nos perímetros de ZEIS, contidos no âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT, os coeficientes de aproveitamento máximos definidos nesta Lei poderão ser acrescidos em 25% (vinte e cinco por cento) para EHMP e 50% (cinquenta por cento) para EHIS, respeitado o estoque não oneroso de Potencial Construtivo Adicional previsto no art. 52 desta Lei.

Art. 29. Nos Eixos de Transformação, demarcados no Mapa 3 e disciplinados pelo Quadro 2, aos empreendimentos propostos para terrenos com área mínima de 1000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), resultantes do remembramento de três ou mais lotes menores que 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e com testada mínima de 20 m (vinte metros), serão concedidos 10% (dez por cento) de área construída computável gratuita a cada lote adicionado, calculados em função da área resultante do remembramento, até o limite de 100% (cem por cento).

Parágrafo único. Nos lotes lindeiros ao Eixo de Transformação da Orla Fluvial Tamandateí, aplicam-se, cumulativamente ao regramento previsto no **caput**, as seguintes disposições:





## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

I - atendimento das restrições referentes à Área de Proteção Permanente do Rio Tamanduateí;

II - atendimento à largura mínima de 10 m (dez metros) para o passeio público, que conterà faixa permeável ajardinada e arborizada com largura mínima de 5 m (cinco metros), implantada junto ao alinhamento predial, mantida livre de fechamentos, podendo ser computada no cálculo da Taxa de Permeabilidade – TP, da Quota Ambiental e da Taxa de Ocupação do lote, admitindo-se sua interrupção para implantação de acessos ao lote.

Art. 30. Aos empreendimentos impactados pela implantação dos alinhamentos viários previstos nesta Lei, lindeiros ao Eixo de Qualificação Rua dos Trilhos, ao Eixo de Transformação da Orla Fluvial Tamanduateí e ao Eixo de Transformação Rua da Mooca, aplicam-se as seguintes disposições:

I - desconto de 50% (cinquenta por cento) no valor da contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, calculada pela aplicação da fórmula prevista no art. 117 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, combinada aos Fatores de Planejamento constantes no Quadro 2 desta Lei, condicionado à doação das áreas de terreno necessárias à implantação dos alinhamentos viários correspondentes aos referidos Eixos;

II - cálculo dos potenciais construtivos básico e máximo do lote remanescente em função da sua área original.

### **Seção III**

#### **Das regras referentes à Quota Ambiental – QA**

Art. 31. Para fins da aplicação do parâmetro da Quota Ambiental – QA no âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT, aplicam-se as seguintes disposições:

I - os fatores de ponderação  $\alpha$  (alfa), referente aos indicadores de Cobertura Vegetal, e  $\beta$  (beta), referente aos indicadores de Drenagem são definidos no Quadro 3 a partir dos Compartimentos Ambientais de Encosta e de Várzea, delimitados no Mapa 4 desta Lei;

II - os empreendimentos situados no Compartimento Ambiental de Várzea poderão se beneficiar da redução da Taxa de Permeabilidade fixada no Quadro 3 desta Lei, na proporção do incremento da QA adotada no projeto em relação à QA mínima exigida;

III - o Incentivo da Quota Ambiental previsto no art. 82 da Lei nº 16.402, de 2016, calculado em reais, será convertido em CEPAC, considerado o valor apurado no leilão mais recente;

IV - o Incentivo de Certificação previsto no art. 83 da Lei nº 16.402, de 2016, calculado inicialmente em reais, será concedido sob a forma de desvinculação de parte dos CEPACs utilizados, mediante a conversão do incentivo em CEPAC, considerado o valor apurado no leilão mais recente.

§ 1º A desvinculação de CEPAC decorrente do Incentivo de Certificação não estará sujeita à incidência de multa.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 2º Ficam mantidas as demais disposições dos arts. 74 a 86 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 32. A emissão do Alvará de Aprovação para empreendimentos situados no Compartimento Ambiental de Várzea está condicionada à apresentação, pelo empreendedor, de parecer técnico que fundamente a execução das obras, considerando:

- I - o risco de recalque das fundações;
- II - a estabilidade das paredes de escavação e das margens dos cursos d'água;
- III - a profundidade do lençol freático;
- IV - a capacidade de suporte do solo;
- V - a suscetibilidade à ocorrência de alagamentos a partir da solução do projeto apresentado;
- VI - a implantação das obras de saneamento e sistema viário, quando cabível.

Parágrafo único. Para os empreendimentos citados no **caput** deste artigo, os pavimentos em subsolo deverão ser implantados, no mínimo, a 1m (um metro) acima do nível do lençol freático existente.

### Seção IV

#### Do Licenciamento de Intervenções de Impacto Ambiental e de Vizinhança

Art. 33. O licenciamento de sistemas de transporte de média e alta capacidade na área de abrangência da OUCBT deverá observar o Plano Urbanístico constante no Mapa 1 desta Lei, e demonstrar a pertinência da intervenção sob os seguintes aspectos:

I - inserção urbanística do equipamento e de quaisquer edificações ou estruturas de apoio situadas acima e no nível do solo, no que diz respeito aos impactos na paisagem, à convivência com as edificações do entorno e às condições de circulação de pedestres, bicicletas e veículos;

II - capacidade de atendimento dos sistemas às demandas de adensamento populacional e de atividades econômicas existentes e propostas;

III - localização de estações e paradas de embarque e desembarque em função do contexto urbano atual e planejado;

IV - acessibilidade de pedestres;

V - integração com outros sistemas de transporte, inclusive não motorizados;

VI - compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional e metropolitano.

Parágrafo único. A SP-Urbanismo deverá se manifestar acerca da compatibilidade da intervenção proposta com os aspectos previstos no **caput**.

Art. 34. A implantação de sistemas de macrodrenagem e de dispositivos de retenção de águas pluviais no Perímetro de Adesão e nos Perímetros Expandidos da OUCBT



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

deverá observar o Plano Urbanístico constante no Mapa 1 desta Lei, e fica condicionada à aprovação do órgão licenciador competente, que considere os seguintes aspectos:

I - inserção urbanística dos equipamentos e de quaisquer edificações ou estruturas de apoio situadas acima, abaixo ou no nível do solo no que diz respeito aos impactos na paisagem, à convivência com as edificações do entorno e às condições de circulação de pedestres, bicicletas e veículos;

II - compatibilidade com o uso do solo atual ou planejado;

III - compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta a necessidade de licenciamento ambiental relativo a tais intervenções, para as quais deverá ser apresentado estudo ambiental específico.

Art. 35. Aplicam-se as disposições dos arts. 108 a 111 da Lei nº 16.402, de 2016, aos empreendimentos potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais.

Parágrafo único. Para a fixação das contrapartidas urbanísticas devidas pelo empreendedor em razão da instalação de Polos Geradores de Tráfego – PGT deverão ser consideradas, prioritariamente, as medidas integrantes do Programa de Intervenções desta Lei, ouvida a SP-Urbanismo.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES**

Art. 36. Para o alcance dos objetivos trazidos nesta Lei, o Programa de Intervenções da OUCBT compreende:

I - a execução do Plano de Melhoramentos Viários indicado no Mapa 6 e descrito no Quadro 1B desta Lei;

II - a implantação da rede de áreas verdes indicada no Mapa 4 e relacionadas no Quadro 1A desta Lei;

III - a requalificação de logradouros, compreendendo melhorias de passeios, de pavimento, de arborização urbana e paisagismo, de acessibilidade e de mobiliário urbano, de reordenamento de sinalização viária horizontal, vertical e semaforica, correções geométricas, implantação de ciclovias e ciclofaixas e soluções não estruturais de drenagem, conforme indicado no Mapa 7 e relacionado no Quadro 1A desta Lei;

IV - ações relativas à implantação de plano cicloviário no âmbito da OUCBT;

V - a execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da Operação Urbana, visando à ampliação da capacidade de reservação de águas superficiais na região, como previsto no EIA-RIMA;

VI - o subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

VII - implementação dos programas de atendimento habitacional, incluindo entre outros itens de investimento:

a) elaboração de estudos técnicos necessários ao planejamento do atendimento habitacional da população em situação de vulnerabilidade residente no âmbito da OUCBT e de seus perímetros expandidos;

b) elaboração de censo de cortiços e de demais formas de precariedade habitacional e de vulnerabilidade social;

c) aquisição de imóveis para a produção habitacional de interesse social;

d) disponibilização de recursos para viabilizar o aproveitamento de imóveis ofertados à Municipalidade por meio de chamamentos públicos, nos termos das atribuições conferidas pelo art. 58 desta Lei;

e) produção ou aquisição de imóveis para a constituição de parque público de habitação;

f) alienação de imóveis públicos para associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos, para fins de provisão de moradia;

g) os serviços técnicos necessários para dar suporte às intervenções, podendo abranger elaboração de projetos, execução de obra, realização de serviços técnicos especializados de trabalho social, regularização fundiária e gestão ambiental;

h) o atendimento habitacional transitório decorrente das ações constantes do Programa de Intervenções da OUCBT;

i) a atualização do sistema de informações de atendimento habitacional sob competência da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, limitada à área de abrangência da OUCBT.

VIII - a implantação de equipamentos públicos sociais necessários ao atendimento da demanda decorrente do adensamento populacional, à mitigação da vulnerabilidade social e à qualificação da região e a aquisição de terrenos para essas finalidades;

IX - ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, incluindo:

a) a realização de inventário de bens de interesse de preservação baseado em Projeto de Valorização da Paisagem Cultural da OUCBT;

b) subsídios à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas, neste caso, em parceria com os respectivos proprietários, atendido o interesse público;

c) requalificação de bens e espaços públicos;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

X - a aquisição, restauração e reconversão para fins de implantação de equipamentos públicos sociais e de eventuais empreendimentos associados dos seguintes imóveis:

a) antigas instalações da Tecelagem Labor e imóveis adjacentes, abrangendo os lotes 0002, 0043, 0044 e 0045 da Quadra 045 do Setor Fiscal 003;

b) antigas Oficinas Casa Vanorden e imóveis adjacentes, abrangendo os lotes 0048, 0049, 0134 e 0125 da Quadra 046 do Setor Fiscal 028;

c) antigas instalações da Companhia Antartica Paulista, abrangendo o Lote 0075 da Quadra 046 do Setor Fiscal 028;

XI - a aquisição do Lote 0029 da Quadra 105 do Setor Fiscal 032 e dos lotes 0026 e 0027 da Quadra 117 do Setor Fiscal 032, para implantação de edificação destinada à transposição da ferrovia e da respectiva faixa de domínio, no Setor Henry Ford, bem como para abrigar equipamento público e empreendimentos associados;

XII - a implantação de conexões da Avenida Henry Ford à Avenida Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Melo e à Rua Guamiranga;

XIII - a implantação dos programas, ações e demais exigências impostas na Licença Ambiental Prévia – LAP Nº 01/SVMA.G/2015, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de empreendimentos privados;

XIV - a construção de um estacionamento subterrâneo na área do Parque da Independência, em local a ser definido, com recursos da OUCBT ou em parceria com a iniciativa privada.

§ 1º As intervenções previstas para a OUCBT deverão ser incluídas nas Propostas de Diretrizes de Investimento, nos termos previstos nesta Lei.

§ 2º Os projetos necessários ao detalhamento das intervenções serão coordenados pela SP-Urbanismo e submetidos à aprovação nas instâncias cabíveis da Administração Pública, incluindo o licenciamento ambiental e a aprovação dos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental, quando exigido pela legislação vigente.

§ 3º Para fins da implantação do Plano Urbanístico da OUCBT, integram o Programa de Intervenções as despesas decorrentes da elaboração, licenciamento, gerenciamento e administração de projetos e obras a este relacionados.

§ 4º Fica excluída do programa de intervenções constante no Mapa 7 desta lei a intervenção MO.SV.a.02.

Art. 37. Fica aprovado o Plano de Melhoramentos Públicos previsto nesta Lei, que engloba o Plano de Melhoramentos Viários indicado no Mapa 6 e descrito no Quadro 1B, bem como a implantação das Áreas Verdes indicadas no Mapa 4 e relacionadas no Quadro 1A, todos desta Lei.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 1º Os melhoramentos viários de que trata o **caput** deste artigo estão configurados nas plantas nº 26.983/01 a 22, Classificação T-1065, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, mencionadas no inciso XVII do § 2º do art. 1º desta Lei.

§ 2º Fica o Poder Público autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos a que se refere o **caput** deste artigo, aplicando-se as modalidades de indenização previstas nesta Lei.

§ 3º Para atendimento das metas do Programa de Intervenções, será admitida a destinação de parcela das áreas verdes assinaladas no Mapa 4 desta Lei para uso institucional, em atendimento à demanda identificada por equipamentos e serviços públicos, a partir de proposta do órgão ou instituição que demandar essa destinação, mediante parecer favorável da SP-Urbanismo, ouvido o Grupo de Gestão da OUCBT e atendido o regramento fixado nos arts. 275 e 276 da Lei nº 16.050, de 2014.

§ 4º Para fins de parcelamento do solo na OUCBT, considera-se componente da infraestrutura básica do loteamento a implantação de banco de dutos para enterramento das redes de serviços públicos, sem prejuízo do regramento trazido pela Lei nº 14.023, de 2005.

Art. 38. Quando a implantação de melhoramentos públicos do Programa de Intervenções da OUCBT atingir lotes demarcados como ZEIS 1 e ZEIS 3, o atendimento habitacional de interesse social correspondente a estas áreas será realizado em outro terreno no âmbito da OUCBT em lote não demarcado como ZEIS, como medida de manutenção do estoque de terrenos assinalado para as ZEIS pela Lei nº 16.050, de 2014, e pela Lei nº 16.402, de 2016.

§ 1º Para cumprimento do disposto no **caput**, deverá ser observado o seguinte:

I - qualquer intervenção para a implantação de elementos previstos no Quadro 1A desta Lei será precedida da constituição do Conselho Gestor da ZEIS 1 e da ZEIS 3 atingidas, bem como da elaboração dos respectivos Planos de Urbanização ou Projeto de Intervenção, nos termos exigidos pela Lei nº 16.050, de 2014;

II - para atendimento habitacional às famílias atingidas pela implantação do Programa de Intervenções da OUCBT, aplicam-se as disposições do Plano de Reassentamento previsto nos arts. 48 e seguintes desta Lei;

III - nos terrenos não demarcados originalmente como ZEIS onde for realizado o atendimento habitacional previsto no **caput**, deverão ser mantidos os percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais do Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 2014, previstos para as ZEIS de origem.

§ 2º As obras para a implantação das novas unidades de HIS edificadas em função do previsto neste artigo integrarão Propostas de Diretrizes de Investimento, nos termos previstos nesta Lei.

### Seção I



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

### Das estratégias de implantação do Programa de Intervenções da OUCBT

Art. 39. Ficam estabelecidas as seguintes alternativas de indenização aos imóveis atingidos, total ou parcialmente, pela implantação dos melhoramentos públicos previstos no Programa de Intervenções da OUCBT:

I - em dinheiro, por meio de desapropriação judicial;

II - transferência do direito de construir nas hipóteses previstas pelo art. 126 da Lei nº 16.050, de 2014;

III - recebimento do valor atribuído ao Potencial Construtivo Passível de Transferência (Pcpt) em CEPAC, com utilização restrita ao Perímetro de Adesão da OUCBT;

IV - cálculo dos potenciais construtivos básico e máximo do lote remanescente em função da área original do terreno, sem pagamento de contrapartida financeira relativa ao potencial construtivo adicional da área necessária à implantação do melhoramento.

§ 1º Nos casos previstos nos incisos II, III e IV do **caput**, a transferência do imóvel ou de parcela deste imóvel à Municipalidade se concretizará por meio de doação ou de desapropriação amigável.

§ 2º Para a adoção da alternativa de indenização prevista no inciso II do **caput**, caso o imóvel receptor esteja localizado no Perímetro de Adesão da OUCBT, o potencial construtivo passível de transferência deverá ser convertido em CEPAC, calculado nos termos do art. 41 desta Lei.

§ 3º A modalidade prevista no inciso III do **caput** poderá ser aplicada nos seguintes casos:

I - implantação de equipamentos públicos sociais;

II - implantação de áreas verdes previstas no Quadro 1A e no Mapa 4, anexos à presente Lei, excluídas as áreas oriundas de parcelamento.

§ 4º Fica o Poder Público autorizado a realizar chamamentos públicos com a finalidade de receber em doação as áreas mencionadas no **caput**.

Art. 40. Aos imóveis atingidos pelos melhoramentos públicos de que trata o art. 37, sujeitos à exigência de destinação de áreas públicas nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, aplicam-se as seguintes disposições:

I - as áreas exigidas para implantação dos melhoramentos públicos previstos nesta Lei poderão ser descontadas dos percentuais de destinação de áreas públicas exigidos pela Lei nº 16.402, de 2016, não sendo cabível o pagamento da indenização prevista no art. 39 desta Lei;

II - caso a área destinada à implantação dos melhoramentos públicos previstos no **caput** exceda os percentuais de destinação de área pública exigidos pela Lei nº 16.402, de 2016, aplicam-se à área excedente as alternativas de indenização cabíveis, nos termos do art. 39 desta Lei.





## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 1º Para os casos previstos no **caput**, em que houver pedido de aprovação conjunta de parcelamento e edificação, nos termos do art. 50 da Lei nº 16.402, de 2016, protocolados no prazo de 3 (três) anos a partir da entrada em vigor desta Lei, os potenciais construtivos básico e máximo serão calculados a partir da área original do lote, não sendo cabíveis as alternativas de indenização previstas no art. 39 desta Lei.

§ 2º Vencido o prazo de 3 (três) anos, o incentivo previsto no parágrafo anterior perderá sua eficácia na hipótese de pedido de projeto modificativo que altere em mais de 5% (cinco por cento), alternativamente, o projeto de parcelamento do solo, as áreas construídas computáveis ou não computáveis e a taxa de ocupação.

§ 3º A concessão do incentivo previsto no § 1º deste artigo não impede a utilização cumulativa dos demais benefícios previstos no art. 50 da Lei nº 16.402, de 2016, para aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação.

§ 4º Nos casos previstos no **caput**, até 1/3 (um terço) da área de destinação compulsória nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, poderá ser utilizada pela Municipalidade para fins de provisão habitacional de interesse social.

§ 5º Na hipótese de imóvel sujeito ao parcelamento e parcialmente atingido pelos melhoramentos viários previstos no **caput**, as áreas demarcadas como ZEIS poderão ser relocadas dentro do próprio lote ou gleba a pedido do proprietário, cabendo prévia aprovação do respectivo Conselho Gestor das ZEIS.

Art. 41. O potencial construtivo passível de transferência (PCpt) a ser utilizado no âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT, nos casos de desapropriação amigável ou de doação de imóveis, será calculado pela fórmula prevista no art. 127 da Lei nº 16.050, de 2014, adotando-se os Fatores de Incentivo (Fi) do Quadro 6 anexo à presente Lei.

§ 1º A quantidade de CEPAC correspondente ao Potencial Construtivo Passível de Transferência (Pcpt) será estabelecida mediante negociação entre o Poder Público e o proprietário do imóvel cedente, não podendo exceder a quantidade apurada pela aplicação da seguinte fórmula:

$$QC = (VTcd \times PCpt) / (V), \text{ onde:}$$

QC: quantidade de CEPAC a serem recebidos;

VTcd: valor de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) do terreno cedente, de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data da cessão do terreno ao Poder Público, de acordo com o estabelecido nos termos estabelecidos nesta Lei;

PCpt: Potencial Construtivo passível de transferência;

V: valor unitário do título CEPAC, considerado o valor do mais recente leilão.

§ 2º Caso o imóvel objeto de transferência possua mais de uma face de quadra, prevalecerá no cálculo o maior valor constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 3º Para a atualização do valor unitário do CEPAC, será considerado como data de referência o mês anterior à data da cessão do imóvel.

### CAPÍTULO IV

#### DAS ESTRATÉGIAS SETORIAIS PARA IMPLANTAÇÃO DA OUCBT

##### Seção I

##### **Das estratégias para Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural**

Art. 42. Para fins de preservação e valorização do patrimônio cultural compreendido na OUCBT, poderão ser instituídas Áreas de Interesse de Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural (AIPC) na OUCBT e no âmbito de seus perímetros expandidos, que correspondem a ambientes urbanos que, por meio de sua paisagem, morfologia urbana e arquitetônica, aspectos simbólicos e referenciais, representam períodos da história do urbanismo paulistano, compreendendo:

I - territórios protegidos pelas Resoluções de Tombamento em vigor, com suas respectivas Áreas Envoltórias;

II - territórios protegidos pelas Resoluções de Regulamentação de Área Envoltória (RAE) em vigor;

III - Perímetros do Inventário Ambiental Urbano (PIAU), que configuram manchas urbanas relevantes para a memória do processo de urbanização da cidade, com grande concentração de Bens Tombados, que já foram ou que vierem a ser objeto de Inventário de Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano.

§ 1º O Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura – DPH-SMC publicará o mapa contendo a delimitação dos perímetros previstos no **caput**, bem como eventuais atualizações subsequentes, de forma a consolidar, na OUCBT e no âmbito de seus perímetros expandidos, as áreas sujeitas à regulamentação dos órgãos de preservação.

§ 2º As AIPC serão criadas ou revistas a critério dos órgãos de preservação do patrimônio, em função da publicação de Resoluções de Tombamento ou de Regulamentação de Área Envoltória, de alterações em Resoluções existentes ou de alterações nos perímetros propostos para Inventário de Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano.

§ 3º As AIPC poderão ser objeto de ações e projetos específicos para requalificação de bens e espaços públicos, considerando seu tratamento como unidade territorial integrada, sujeitos à orientação, supervisão e análise do órgão municipal de patrimônio.

§ 4º Poderão ser destinados recursos arrecadados no fundo específico da OUCBT às ações e projetos de que trata o parágrafo anterior, à elaboração de Inventário de Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano, bem como a outras ações voltadas à preservação do patrimônio histórico.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Art. 43. Ato administrativo do órgão municipal de preservação fixará os procedimentos cabíveis à avaliação do potencial arqueológico dos sítios e as providências a serem tomadas quando da identificação de sítios arqueológicos no âmbito da OUCBT e de seus perímetros expandidos, nas intervenções em espaços públicos, lotes ou glebas.

Art. 44. A Transferência do Direito de Construir dos bens tombados e classificados como ZEPEC-BIR localizados no âmbito da OUCBT e de seus perímetros expandidos, nos casos em que não haja doação do imóvel cedente, será realizada nos termos do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014, e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 16.402, de 2016.

### **Seção II**

#### **Das Estratégias de Atendimento Habitacional**

##### **Subseção I**

##### **Disposições Gerais**

Art. 45. As intervenções habitacionais de interesse social previstas nesta Lei, em consonância com os objetivos e diretrizes previstos nos arts. 291 e 292 da Lei nº 16.050, de 2014, têm como objetivo específico o enfrentamento das necessidades habitacionais na OUCBT e no âmbito de seus perímetros expandidos, visando:

I - proporcionar o atendimento habitacional adequado e definitivo a famílias de baixa renda residentes nos assentamentos precários, tais como favelas, núcleos, cortiços, loteamentos, conjuntos habitacionais irregulares, ocupações de edifícios, priorizando, sempre quando possível, sua consolidação;

II - viabilizar soluções para o déficit quantitativo de moradia;

III - combater a gentrificação decorrente das transformações urbanísticas, adotando instrumentos e ações voltados à manutenção das populações de baixa renda, inclusive aquelas com condição de vulnerabilidade específica;

IV - promover o incremento do adensamento habitacional de interesse social.

Art. 46. O Programa de Intervenções da OUCBT, em conformidade com a Política Municipal de Habitação, adotará as seguintes modalidades de atendimento ou outras modalidades que venham a ser regulamentadas:

I - provisão de moradia para aquisição, compreendendo a produção de novos imóveis ou a reabilitação de edificações existentes no perímetro;

II - intervenção integrada em assentamentos precários, compreendendo urbanização e regularização fundiária;

III - intervenção em cortiços;

IV - locação social em parque público ou privado;

V - auxílio aluguel.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

§ 1º A provisão de moradias para atendimento da demanda indicada por SEHAB, nos termos estabelecidos pela regulamentação existente, poderá ser realizada por iniciativa pública ou privada, bem como por meio de associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos.

§ 2º O acesso à provisão de moradia poderá se dar por meio de aquisição da propriedade ou por meio de locação social de parque público ou privado.

Art. 47. A provisão habitacional decorrente dos recursos e incentivos previstos nesta Lei priorizará a população que atenda ao menos um dos seguintes requisitos:

I - venha sofrer deslocamentos involuntários em decorrência da implantação do Programa de Intervenções da OUCBT;

II - tenha compromisso de atendimento definitivo pelo município, esteja ou não vinculada ao atendimento provisório;

III - seja oriunda de cortiços ou ocupações localizados na OUCBT ou em seus perímetros expandidos;

IV - se enquadre nos critérios de HIS-1, conforme definido no Quadro I da Lei Municipal nº 16.050, de 2014;

V - esteja enquadrada em condição de vulnerabilidade específica que demande atendimento habitacional.

### **Subseção II**

#### **Do regramento para os deslocamentos involuntários na OUCBT**

Art. 48. Quando inevitável, o deslocamento involuntário de população em situação de vulnerabilidade social residente na OUCBT ou que tenha sua subsistência econômica vinculada aos imóveis atingidos pela implantação do Programa de Intervenções será precedido da elaboração de Plano de Reassentamento.

§ 1º As diretrizes e o conteúdo específicos do Plano de Reassentamento deverão ser regulamentados pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB.

§ 2º O Plano de Reassentamento será submetido à análise e deliberação do Conselho Gestor de ZEIS quando se tratar de população residente em ZEIS 1 ou ZEIS 3.

Art. 49. O Plano de Reassentamento deverá prever, no mínimo:

I - a caracterização da população impactada;

II - as soluções de reassentamento aplicáveis;

III - as soluções de atendimento provisório, quando couber;

IV - os mecanismos de trabalho social com a população;

V - o cronograma e o orçamento de implantação das ações até o reassentamento definitivo.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 1º As soluções de reassentamento deverão assegurar soluções habitacionais definitivas no perímetro da OUCBT.

§ 2º As famílias impactadas residentes nos Perímetros Expandidos da OUCBT receberão atendimento habitacional definitivo no âmbito do respectivo Perímetro Expandido ou no Perímetro de Adesão da OUCBT.

§ 3º Deverão ser atendidas as exigências específicas a remoções e reassentamentos trazidas no Quadro 7 desta Lei.

### Subseção III

#### Dos Planos Urbanísticos de Vizinhança para as ZEIS

Art. 50. Poderão ser elaborados Planos Urbanísticos de Vizinhança para as ZEIS localizadas na OUCBT ou no âmbito de seus perímetros expandidos com vistas a estabelecer a atuação coordenada de ações públicas e a utilização de recursos financeiros e fundiários para as intervenções planejadas, além de promover a qualificação ambiental e urbanística dessas áreas.

§ 1º Os Planos Urbanísticos de Vizinhança para as ZEIS poderão articular a aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei, além de garantir a interlocução com outros órgãos setoriais necessários à elaboração dos estudos e levantamentos técnicos.

§ 2º Os planos de que trata o **caput** serão regulamentados pelo Poder Executivo e poderão englobar um conjunto de ZEIS e áreas em seu entorno imediato, devendo compreender, no mínimo:

I - a constituição dos Conselhos Gestores das ZEIS e a elaboração do Plano de Urbanização ou do Projeto de Intervenção, conforme estabelecido pela Lei nº 16.050, de 2014 – PDE;

II - o levantamento das necessidades habitacionais locais;

III - a indicação das terras públicas e de imóveis privados sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios – PEUC passíveis de receber as intervenções e estratégias habitacionais previstas;

IV - intervenções relacionadas à qualificação ambiental da área, tais como implantação ou requalificação de áreas verdes e da arborização urbana;

V - intervenções relacionadas à qualificação urbana e à mobilidade ativa, como a requalificação de logradouros e a implantação de ciclovias e ciclofaixas;

VI - implantação ou requalificação de equipamentos públicos necessários ao atendimento da população moradora da área.

§ 3º Deverão ser previstos mecanismos de acompanhamento e avaliação dos procedimentos e ações concernentes aos Planos Urbanísticos de Vizinhança para as ZEIS com a finalidade de promover o monitoramento da dinâmica fundiária e imobiliária nesses territórios.

### CAPÍTULO V



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

### **DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) E SUA VINCULAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS**

Art. 51. Fica o Executivo autorizado a efetuar a outorga onerosa de Potencial Adicional de Construção para os lotes contidos no Perímetro de Adesão da OUCBT, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos nesta Lei, como forma de obtenção de recursos destinados à implantação do seu Programa de Intervenções.

Parágrafo único. A utilização de Potencial Adicional de Construção ocorrerá na hipótese de edificação de área construída computável acima do Coeficiente de Aproveitamento básico do lote, até o limite de seu Coeficiente de Aproveitamento máximo.

Art. 52. Fica definido para o Perímetro de Adesão da OUCBT o estoque de Potencial Adicional de Construção de 6.040.295 m<sup>2</sup> (seis milhões, quarenta mil, duzentos e noventa e cinco metros quadrados), dos quais 856.548 m<sup>2</sup> (oitocentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e quarenta e oito metros quadrados) serão distribuídos não onerosamente e destinados exclusivamente para a implantação de Empreendimentos em ZEIS – EZEIS e Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS, nos termos do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014.

§ 1º O estoque oneroso de Potencial Adicional de Construção totaliza 5.183.747 m<sup>2</sup> (cinco milhões, cento e oitenta e três mil, setecentos e quarenta e sete metros quadrados) que serão comercializados por intermédio de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

§ 2º A utilização de Potencial Adicional de Construção deverá observar os estoques por setor da OUCBT, por categorias de uso residencial e não residencial, previstos no Quadro 4 desta Lei.

§ 3º O Potencial Adicional de Construção da Reserva Técnica, indicado no Quadro 4, poderá ser alocado em Setores onde já tenham sido utilizados no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do estoque de Potencial Adicional de Construção originalmente previsto para o uso residencial ou não residencial, definindo-se estoques específicos para as Áreas de Qualificação e as Áreas de Transformação.

§ 4º A distribuição do Potencial Adicional de Construção oriundo da Reserva Técnica será efetuada pela SP-Urbanismo, mediante avaliação do impacto urbanístico da medida, observando-se os objetivos da OUCBT e o disposto no Quadro 7 desta Lei, ouvido o Grupo de Gestão da OUCBT.

§ 5º A avaliação prevista no § 4º deste artigo será providenciada pela SP-Urbanismo e abordará, no mínimo, elementos relevantes sob o ponto de vista econômico, urbanístico e ambiental, tais como adensamento populacional admissível, impactos esperados, demanda por equipamentos públicos, geração de tráfego e efeitos no transporte público, aspectos climáticos, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, entre outros, e será submetida à aprovação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.





## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Art. 53. Fica o Executivo autorizado a emitir a quantidade de 5.000.000 (cinco milhões) de CEPAC, convertidos de acordo com os critérios de equivalência constantes do Quadro 5 desta Lei.

§ 1º O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de R\$ 800,00 (oitocentos reais), podendo ser atualizado pela SP-Urbanismo por índice oficial, a ser definido em decreto.

§ 2º As quantidades de CEPAC e seus respectivos preços mínimos para cada leilão serão definidos pela SP-Urbanismo de acordo com condições de mercado e as necessidades do Programa de Intervenções, devendo cada edital de leilão prever mecanismos que garantam os princípios da ampla publicidade e livre concorrência entre os interessados.

§ 3º O pagamento do valor da venda dos CEPAC poderá ser recebido pela SP-Urbanismo à vista ou parceladamente, com no mínimo 15% (quinze por cento) do valor pago à vista e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial da Prefeitura ou, na ausência deste, de outro a ser definido pela SP-Urbanismo ou em decreto, desde que sejam apresentados seguro-garantia ou fiança bancária, correspondente ao valor do saldo devedor.

§ 4º Os critérios de equivalência constantes no Quadro 5 desta Lei poderão ser revistos por meio de decreto e, no mínimo, a cada 5 (cinco) anos, mediante estudo realizado pela SP-Urbanismo, que considerará as condições de preços de terrenos e valores de venda de imóveis vigentes no mercado à época da revisão, com apresentação de estudo econômico que observe a dinâmica da OUCBT por Setor e Área de Qualificação ou Área de Transformação, analisando, no mínimo:

I - o consumo dos estoques de Potencial Adicional de Construção proporcionalmente a todo o perímetro da Operação Urbana;

II - a utilização dos recursos captados em relação à execução do Programa de Intervenções desta Lei;

III - a adesão à Operação Urbana em número de empreendimentos.

§ 5º A contrapartida financeira à aquisição de Potencial Adicional de Construção e à utilização dos incentivos previstos nesta Lei será realizada exclusivamente por meio de CEPAC, sem prejuízo das hipóteses de indenização previstas nesta Lei.

Art. 54. As emissões de CEPAC poderão ser objeto de colocações privadas ou públicas.

§ 1º Os CEPAC serão objeto de colocação privada quando forem utilizados diretamente para pagamento das obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo previstos no Programa de Intervenções, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções.

§ 2º As colocações públicas serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores





## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e a legislação pertinente.

Art. 55. A emissão, distribuição e vinculação de CEPAC fica condicionada à existência de saldo de metros quadrados de construção estabelecidos no Quadro 4 desta Lei ou por alocação de estoque da Reserva Técnica pela SP-Urbanismo, considerando os fatores de conversão previstos no Quadro 5.

§ 1º Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que a quantidade autorizada por esta Lei.

§ 2º O pedido de vinculação do CEPAC ao lote não dependerá da existência prévia de requerimento de licenciamento edilício.

§ 3º Os CEPAC poderão ser negociados livremente, salvo se estiverem vinculados a um lote específico.

§ 4º Os CEPAC poderão ser desvinculados de determinado lote, mediante o pagamento em dinheiro, à SP-Urbanismo, de uma multa por cada CEPAC desvinculado, equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado por índice de correção monetária a ser definido em decreto.

§ 5º Os demais procedimentos relativos à distribuição, comercialização e vinculação de CEPAC serão disciplinados em regulamento específico.

Art. 56. Tendo em vista os objetivos gerais desta Lei e o disposto no Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014, fica estabelecida a destinação mínima obrigatória de parcela dos recursos captados em sua execução, deduzidas as taxas, emolumentos e custos de administração, de acordo com os seguintes percentuais:

I - 35% (trinta e cinco por cento) para provisão habitacional de interesse social, em ações vinculadas aos programas públicos de habitação, compreendidas no escopo estabelecido no Programa de Intervenções;

II - 15% (quinze por cento) para melhorias da rede de equipamentos públicos, em ações vinculadas aos programas de atendimento das Secretarias Municipais de Educação, da Saúde, de Cultura, de Esportes, Lazer e Recreação e de Assistência e Desenvolvimento Social, preferencialmente, na aquisição de terrenos;

III - 5% (cinco por cento) para finalidades de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, em ações vinculadas aos objetivos da OUCBT, ouvidos os órgãos de preservação.

§ 1º Os recursos captados pela aplicação desta Lei destinam-se à execução do Programa de Intervenções da OUCBT e serão alocados em fundo específico da Prefeitura Municipal de São Paulo sob a administração da SP-Urbanismo, podendo ser utilizados como forma de pagamento, dentre outras, das seguintes despesas:

I - desapropriações, amigáveis ou judiciais;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

- II - obras;
- III - serviços de apoio técnico e gerencial;
- IV - desenvolvimento de estudos e projetos;
- V - despesas indenizatórias;
- VI - contrapartidas em ajustes realizados com o setor público ou privado;
- VII - remuneração da SP-Urbanismo pelos serviços executados no exercício das atribuições de coordenação da Operação Urbana;
- VIII - disponibilização de assessoria técnica e jurídica gratuita à população com renda de até 6 (seis) salários mínimos atingidas diretamente pelo Programa de Intervenções constante nesta Lei.

§ 2º Os valores auferidos na implantação da OUCBT destinados ao cumprimento dos percentuais mínimos constantes deste artigo serão disponibilizados na forma do decreto específico.

### **CAPÍTULO VI**

#### **DA GESTÃO**

##### **Seção I**

##### **Das Competências dos Órgãos e Entidades Municipais**

Art. 57. As ações públicas concernentes à implantação de programas, projetos e intervenções relativas à OUCBT são de atribuição das respectivas Secretarias Municipais, dentro de sua competência, devendo ser coordenada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, por intermédio da SP-Urbanismo, de modo a garantir a compatibilidade com as diretrizes urbanísticas estabelecidas nesta Lei, bem como mediante cooperação e parcerias com a Administração Direta e Indireta da União e do Estado de São Paulo.

Parágrafo único. As ações de cunho procedimental necessárias à implantação da OUCBT serão regulamentadas pelo Poder Executivo.

Art. 58. A SP-Urbanismo é o ente municipal responsável pela gestão das ações públicas necessárias ao desenvolvimento e implantação da OUCBT, cabendo-lhe, dentre outras atribuições constantes em seus estatutos, as seguintes funções:

- I - promover a gestão dos recursos arrecadados, bem como a efetivação dos instrumentos, estratégias, e incentivos previstos nesta Lei;
- II - manifestar-se nos termos indicados nesta Lei;
- III - estruturar e realizar a gestão da implantação dos projetos, ações e obras pertinentes ao Programa de Intervenções da OUCBT;
- IV - propor estratégias para viabilizar a aquisição e a alienação de imóveis necessários à implantação do Programa de Intervenções;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

V - operacionalizar a alienação de terrenos remanescentes de processos de implantação de seu Programa de Intervenções e das áreas públicas municipais que não estejam afetadas ou sejam considerados inservíveis à função pública;

VI - operacionalizar a vinculação e desvinculação dos CEPAC e controlar a disponibilidade dos estoques de Potencial Adicional de Construção, devendo publicar balanços mensais no sítio eletrônico de acompanhamento da Operação Urbana Consorciada para tal finalidade;

VII - elaborar estudos de viabilidade com a finalidade de aferir o valor dos CEPAC e de estabelecer as quantidades de CEPAC a serem disponibilizadas em cada distribuição, de acordo com a valorização e com o potencial de transformação do território;

VIII - estruturar Propostas de Diretrizes de Investimento, previamente à distribuição de CEPAC, considerando as etapas de implantação do Programa de Intervenções;

IX - solicitar aos órgãos da administração municipal informações e esclarecimentos que se façam necessários;

X - submeter as Propostas de Diretrizes de Investimento à deliberação e priorização do Grupo de Gestão da OUCBT;

XI - definir indicadores para monitoramento e avaliação dos impactos sociais, econômicos e ambientais das intervenções assim como dos efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da população residente no território;

XII - elaborar relatório trimestral, que demonstre o andamento das ações previstas nas Propostas de Diretrizes de Investimento aprovadas, para fins de monitoramento do avanço da execução do Programa de Intervenções;

XIII - publicar trimestralmente, em seu sítio eletrônico, as informações sobre o andamento da Operação Urbana, em linguagem acessível à população;

XIV - acompanhar o prosseguimento da realização de licitações e da celebração dos contratos e termos aditivos referentes ao Programa de Intervenções desta Lei;

XV - elaborar editais de chamamentos públicos com a finalidade de operacionalizar as estratégias previstas nesta Lei.

Art. 59. A SP-Urbanismo fica autorizada a receber remuneração, a ser fixada pelo Executivo, para a execução dos serviços e demais ações necessárias à gestão da implantação da OUCBT.

Art. 60. Caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, além de outras atribuições previstas em lei:

I - coordenar as ações públicas envolvidas na implantação de programas, projetos e intervenções relativas à OUCBT;

II - coordenar o Grupo de Gestão;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

III - demandar e autorizar o desenvolvimento, por parte de SP-Urbanismo, dos estudos e projetos necessários à implantação do Programa de Intervenções da OUCBT, devendo firmar ajustes para a execução de tais ações;

IV - subsidiar, em ações específicas, a realização das tarefas concernentes à implantação da OUCBT pela SP-Urbanismo.

Art. 61. Caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei:

I - informar à SP-Urbanismo acerca dos processos de licenciamento em fase de aprovação e aqueles já licenciados com base nesta Lei com a finalidade de garantir o monitoramento da implantação da OUCBT;

II - solicitar manifestação da SP-Urbanismo acerca da conformidade dos projetos em licenciamento que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

a) estejam sujeitos às diretrizes de parcelamento do solo previstas nesta Lei;

b) tenham por objeto imóveis afetados diretamente pela implantação do Programa de Intervenções da OUCBT.

Art. 62. Caberá à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei:

I - participar da elaboração, juntamente com a SP-Urbanismo, das Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI que contenham intervenções voltadas ao atendimento habitacional de interesse social e à redução da vulnerabilidade urbana;

II - propor à SP-Urbanismo, nos termos da regulamentação, a elaboração de procedimentos e a realização das ações necessárias ao Plano Urbanístico de Vizinhança para as ZEIS da OUCBT.

Parágrafo único. A SEHAB firmará ajustes com a SP-Urbanismo para as finalidades previstas no inciso II.

Art. 63. Caberá ao Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, da Secretaria Municipal de Cultura – SMC, a elaboração de estudos e ações, pertinentes às atribuições desse Órgão, quando necessários à implantação do Programa de Intervenções da OUCBT.

Art. 64. Caberá à Secretaria Municipal de Saúde realizar o monitoramento contínuo da exposição da população moradora e dos trabalhadores, em áreas sujeitas à contaminação.

Art. 65. As Secretarias Municipais participarão do processo de elaboração das Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI no âmbito de suas competências.

### **Seção II**

#### **Do Grupo de Gestão**



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Art. 66. Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, contando com a participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando à implementação da OUCTB.

§ 1º O Grupo de Gestão é o instrumento de gestão e participação social instituído para fins de acompanhamento da aplicação dos recursos arrecadados na conta específica da OUCBT, bem como da elaboração e implantação de seu Programa de Intervenções, devendo realizar o controle social conforme as atribuições trazidas no art. 68 desta Lei.

§ 2º Caberá à SP-Urbanismo instituir a Secretaria Executiva do Grupo de Gestão, responsável pelos serviços administrativos atribuídos ao colegiado.

Art. 67. O Grupo de Gestão da OUCBT, nos termos dos art. 141, inciso XIV da Lei nº 16.050, de 2014, será designado pelo Executivo, devendo ter composição paritária de acordo com a seguinte distribuição:

I - 9 (nove) representantes do Poder Público, sendo:

- a) 1 (um) representante da SP-Urbanismo;
- b) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL;
- c) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB;
- d) 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA;
- e) 1 (um) representante da Secretaria do Governo Municipal – SGM;
- f) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB;
- g) 1 (um) representante do Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura;
- h) 2 (dois) representantes das subprefeituras integrantes do Perímetro de Adesão da OUCBT, devendo haver alternância de representantes titulares e suplentes entre as subprefeituras da Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente;

II - 9 (nove) representantes de entidades da sociedade civil, com a seguinte distribuição:

- a) 1 (um) representante de entidades acadêmicas ou de pesquisa com atuação pertinente à OUCBT;
- b) 1 (um) representante de entidades empresariais com reconhecida atuação no Perímetro de Adesão ou nas questões pertinentes à OUCBT;
- c) 1 (um) representante de organizações não governamentais com reconhecida atuação no Perímetro de Adesão da OUCBT;



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

d) 1 (um) representante dos trabalhadores de empresas compreendidas no Perímetro de Adesão da OUCBT;

e) 2 (dois) representantes do Conselho Participativo Municipal – CPM, pertencentes às Subprefeituras da Sé, Mooca, Ipiranga ou Vila Prudente alternando-se entre titulares e suplentes;

f) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Habitação – CMH, do segmento das entidades comunitárias e de organizações populares;

g) 2 (dois) representantes dos moradores do âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT.

§ 1º O mandato dos membros do Grupo de Gestão da OUCBT será de 2 (dois) anos.

§ 2º Os representantes do Poder Público mencionados no inciso I do **caput** deverão, preferencialmente, estar relacionados às áreas de interesse para a implantação do Programa de Intervenções previsto nesta Lei.

§ 3º Os representantes mencionados nas alíneas “a”, “b” e “c” do inciso II do **caput** serão eleitos por seus pares em assembleia com regras a serem definidas em decreto.

§ 4º Os representantes mencionados nas alíneas “e” e “f” do inciso II do **caput** serão indicados por seus respectivos conselhos, na forma de seus regimentos específicos.

§ 5º Os representantes mencionados nas alíneas “d” e “g” do inciso II do **caput** serão definidos por eleição direta com regras a serem definidas em decreto.

§ 6º Cada representante contará com um suplente, indicado ou eleito conjuntamente ao representante titular.

Art. 68. O Grupo de Gestão da OUCBT realizará o controle social da Operação Urbana, cabendo-lhe:

I - aprovar seu regimento interno;

II - acompanhar o desenvolvimento das Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI;

III - publicar, a partir das PDI elaboradas pela SP-Urbanismo a cada distribuição de CEPAC, a listagem de intervenções prioritárias para implantação do Programa de Intervenções da OUCBT;

IV - acompanhar o andamento dos projetos e obras relativos ao Programa de Intervenções, por meio da validação dos relatórios apresentados por SP-Urbanismo;

V - acompanhar a aplicação da Cota de Solidariedade;

VI - manifestar-se sobre os estudos técnicos de alocação de potencial adicional de construção da Reserva Técnica mencionada no art. 52 desta Lei;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

VII - garantir a transparência nos processos de implantação da OUCBT, por meio de relatórios e informativos elaborados em linguagem acessível e disponibilizados nas plataformas eletrônicas.

§ 1º A definição das prioridades para implantação do Programa de Intervenções da OUCBT será realizada a cada distribuição de CEPAC.

§ 2º O funcionamento do Grupo de Gestão será estabelecido por Regimento Interno proposto pela SP-Urbanismo e aprovado pela maioria de seus integrantes.

§ 3º O Grupo de Gestão da OUCBT comunicará a SEHAB acerca do desenvolvimento das Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI que contenham intervenção direta em ZEIS 1 ou 3, solicitando o início do processo de constituição de seus respectivos Conselhos Gestores.

§ 4º Caberá ao representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL o voto de desempate nas deliberações do colegiado.

### **CAPÍTULO VII**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 69. Esgotados os estoques de potencial adicional de construção da OUCBT ou executado integralmente seu Programa de Intervenções, deverá ser realizada a revisão da presente Lei, subsidiada por estudos técnicos que indiquem:

I - a adequação do regramento urbanístico ao estágio de transformação territorial alcançado;

II - a conveniência de manutenção das eventuais intervenções remanescentes;

III - a possibilidade de criação de novos estoques de potencial construtivo;

IV - a destinação de recursos eventualmente remanescentes no Fundo específico da OUCBT;

V - a necessidade de edição de novo instrumento normativo que discipline a continuidade ou o encerramento da OUCBT.

Art. 70. Esta Lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 71. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta dos recursos disponíveis no fundo específico da OUCBT, de dotações próprias ou de outras fontes de financiamento.

Art. 72. Ficam revogados:

I - o Decreto-Lei nº 121, de 3 de outubro de 1941;

II - o Decreto nº 403, de 13 de abril de 1943;

III - os incisos XIII e XVII do art. 1º da Lei nº 4.787, de 6 de setembro de 1955;

IV - a Lei nº 4.881, de 12 de janeiro de 1956;





## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

V - o alinhamento leste previsto na Lei nº 4.982, de 17 de maio de 1956, no trecho entre as praças Heráclito Correa Freitas Neto e Padre Lourenço Barendse;

VI - a Lei nº 5.774, de 22 de dezembro de 1960;

VII - a Lei nº 6.830, de 29 de março de 1966;

VIII - o inciso III do § 1º da Lei nº 7.040, de 21 de junho de 1967;

IX - a Lei nº 7.286, de 2 de abril de 1969;

X - o inciso III do art. 1º da Lei nº 7.717, de 4 de abril de 1972;

XI - a Lei nº 7.850, de 12 de janeiro de 1973;

XII - a Lei nº 7.892, de 17 de abril de 1973;

XIII - a Lei nº 8.529, de 3 de janeiro de 1977;

XIV - os incisos I e II do art. 1º da Lei nº 8.716, 10 de maio de 1978;

XV - a Lei nº 10.711, de 14 de dezembro de 1988.

Art. 73. A aprovação da presente Lei observa o quórum determinado pelo art. 46, § 2º, alíneas “a” e “b” da Lei Orgânica do Município.

Art. 74. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de São Paulo, 20 de dezembro de 2023.

**MILTON LEITE**  
Presidente

RAT/okm