

Regulamenta dispositivos da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que aprova a Operação Urbana Faria Lima.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO que a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, estabelece programa de melhorias para a região da Avenida Faria Lima, cria incentivos e instrumentos para sua implantação;

CONSIDERANDO que a referida lei autoriza, também, a emissão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, instrumento urbanístico destinado à obtenção dos recursos necessários à viabilização da Operação Urbana Faria Lima, sem qualquer ônus para a Prefeitura;

CONSIDERANDO que, pelos contornos de novidade que apresentam os Certificados mencionados anteriormente, e de todo desejável que sua regulamentação seja precedida de estudos mais aprofundados, ensejando edição de novo decreto que a contemple;

CONSIDERANDO, no entanto, a necessidade de regulamentar - se os demais dispositivos da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995,

D E C R E T A:

Art. 1º - A Operação Urbana Faria Lima, de que trata a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, será coordenada pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e abrangerá a área contida e delimitada pelo perímetro assinalado na planta nº 00.3B.00.10/A, do arquivo dessa Empresa, constante do seu Anexo 1 e descrito nos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do seu artigo 1º.

Parágrafo único - As dúvidas quanto à inclusão de lote ou gleba na área da Operação Urbana Faria Lima ou em seus subperímetros serão dirimidas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA.

Art. 2º - As áreas contidas no perímetro referido no artigo 1º deste decreto classificam-se, conforme disposto no artigo 3º da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, em 2 (duas) categorias:

I - Áreas diretamente beneficiadas;

II - Áreas indiretamente beneficiadas.

Art. 3º - A Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA poderá autorizar, através da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção e alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo, nos lotes contidos no perímetro definido como áreas indiretamente beneficiadas, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos na Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, como forma de obtenção dos recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para a realização da Operação Urbana Faria Lima.

Art. 4º - Durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação deste decreto, a outorga onerosa de que trata o artigo anterior será efetuada somente mediante contrapartida em moeda corrente nacional, observadas as exigências dos incisos I e III do artigo 24 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, e o disposto no artigo 5º deste decreto.

Parágrafo único - Em até 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação deste decreto, o Executivo promoverá a regulamentação da emissão, comercialização e vinculação do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC e das formas de participação nas áreas diretamente beneficiadas.

Art. 5º - Nas áreas indiretamente beneficiadas, a aprovação de propostas de alteração dos parâmetros de uso, ocupação e aproveitamento do solo competirá à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, após análise, caso a caso, e mediante contrapartida financeira a ser acordada entre o proponente e o Poder Público.

§ 1º - Após aprovação final da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, será fornecida pela SEMPLA, ao interessado, certidão contendo os novos parâmetros urbanísticos e as condições de pagamento da contrapartida financeira, que constituirá documento hábil para a aprovação do projeto correspondente junto aos órgãos competentes da Municipalidade.

§ 2º - O pagamento da contrapartida financeira deverá ser efetuado à vista, ou em até 60 (sessenta) dias, em 3 (três) parcelas iguais, sendo a primeira à vista e as seguintes, corrigidas pela Unidade de Valor Fiscal do Município - UFM, nos prazos de 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias, exigida, como garantia do pagamento, fiança bancária ou em Letras do Tesouro Municipal - LTM, no valor total da contrapartida.

Art. 6º - O coeficiente de aproveitamento máximo da edificação beneficiada não poderá ultrapassar a 4 (quatro), nem o total de potencial adicional de construção, a ser utilizado nos lotes contidos nas áreas indiretamente beneficiadas, a 1.000.000 (um milhão) de metros quadrados.

Art. 7º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima, em especial:

I - Avaliar áreas remanescentes de desapropriações, segundo critérios previamente aprovados pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, e promover sua venda aos proprietários de áreas lindas às mesmas, podendo, ainda, celebrar acordos amigáveis, judicial ou extrajudicialmente, com os proprietários de imóveis necessários à implantação de qualquer melhoramento objetivado na Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

II - Detalhar e atualizar permanentemente o Programa de Investimentos e os recursos necessários à sua execução;

III - Definir as prioridades para a implantação do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis para sua realização, observado sempre o valor correspondente a 10% (dez por cento) do total das aplicações para a construção de Habitações de Interesse Social e a urbanização de favelas, em conta vinculada específica para esse fim;

IV - Autorizar a realização total ou parcial de obras ou serviços constantes do Programa de Investimentos, os quais deverão ser executados sob orientação dos órgãos próprios da Municipalidade e sem quaisquer ônus para esta;

V - Efetuar o pagamento de qualquer despesa do Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima;

VI - Publicar, mensalmente, relatório contendo:

a) andamento das obras;
b) obtenção e aplicação dos recursos auferidos pela Operação Urbana;
c) parcela utilizada do potencial total de área construída adicional e saldo remanescente;

VII - Fixar, segundo critérios previamente estabelecidos pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a contrapartida em moeda corrente nacional, devida em função da cessão de espaço público aéreo ou subterrâneo, atendido o disposto no parágrafo 3º do artigo 14, e no parágrafo 3º do artigo 16, da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

VIII - Administrar, obedecidas as disposições da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, os recursos arrecadados em função dela, em conta vinculada à Operação Urbana Faria Lima;

IX - Indicar o Presidente da Comissão de Avaliadores, constituída nos termos do artigo 11 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, encarregada de estabelecer o valor dos imóveis objeto de desapropriação, cujas ações não tenham sido ajuizadas;

X - Participar, paritariamente, com técnicos da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, do Grupo de Trabalho criado pelo artigo 16 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

XI - Promover a concessão do direito real de uso da área ajardinada de que trata o inciso VI do artigo 1º da Lei nº 8.274, de 12 de agosto de 1975, por um período de 10 (dez) anos, ao cessionário ganhador de concorrência aberta para esse fim.

Parágrafo único - Fica fixada em 8% (oito por cento) dos recursos aplicados no Programa de Investimentos, a remuneração da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, por serviços prestados, prevista no parágrafo 2º do artigo 17, da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

Art. 8º - Na implantação e gestão da Operação Urbana Faria Lima, serão atribuições da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA:

I - Promover, no mínimo, 1 (uma) audiência pública devidamente divulgada em jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização, para discutir propostas de cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo, encaminhando, posteriormente, à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, relatório para apreciação;

II - Participar, paritariamente, com técnicos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, do Grupo de Trabalho criado pelo artigo 16 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

III - Receber, e após apreciação do Grupo de Trabalho, encaminhar para a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, propostas de alteração dos parâmetros de uso, ocupação e aproveitamento do solo e de aquisição de áreas remanescentes de desapropriações de imóveis localizados nas áreas indiretamente beneficiadas;

IV - Receber, e após apreciação do Grupo de Trabalho, encaminhar à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, proposta de enquadramento, como Z8-200, das vilas existentes, situadas na área da Operação Urbana;

V - Prestar apoio técnico à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, quando se tratar de casos abrangidos pela Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

Art. 9º - Na implantação e gestão da Operação Urbana Faria Lima, serão atribuições da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU:

I - Fixar critérios para o cálculo da contrapartida financeira prevista no parágrafo 3º, do artigo 16, da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

II - Aprovar propostas referentes à cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo;

III - Aprovar propostas de outorga onerosa de potencial adicional de construção e de alteração de parâmetros urbanísticos, nas áreas indiretamente beneficiadas;

IV - Aprovar propostas de enquadramento, como Z8-200, das vilas existentes;

V - Aprovar a ocupação da área ajardinada referida no inciso VI, do artigo 1º, da Lei nº 8.274, de 12 de agosto de 1975.

Art. 10 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 11 de abril de 1995, 442ª da fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO

JOSÉ ALTINO MACHADO, Secretário dos Negócios Jurídicos
CELSON ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças
REYNALDO EMYGIDIO DE BARROS, Secretário de Vias Públicas
ROBERTO PAULO RICHTER, Secretário Municipal do Planejamento
WERNER EUGÊNIO ZULAUF, Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 11 de abril de 1995.

EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal