

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, dentro de condições nela estabelecidas, a outorga onerosa de potencial adicional de construção e a alteração de usos e parâmetros urbanísticos da legislação vigente de uso e ocupação do solo;

CONSIDERANDO, ainda, que o artigo 24 da referida lei prevê que essa outorga onerosa possa ser efetuada em moeda corrente nacional,

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.

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 - O potencial adicional de construção a ser concedido no perímetro da Operação Urbana Faria Lima está limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote e ao total de área construída estabelecido no artigo 6º da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, na seguinte conformidade:

I - O total de potencial adicional de construção a ser outorgado nas áreas diretamente beneficiadas não poderá ultrapassar a 1.250.000 (hum milhão, duzentos e cinquenta mil) metros quadrados;

II - O total do potencial adicional de construção a ser outorgado nas áreas indiretamente beneficiadas não poderá ultrapassar a 1.000.000 (hum milhão) de metros quadrados.

Art. 4º - Durante o prazo de vigência deste decreto, a outorga onerosa do potencial adicional de construção e a alteração dos usos e parâmetros urbanísticos, a serem concedidos nos termos do artigo anterior, será efetuada somente mediante contrapartida em moeda corrente nacional, observadas as exigências do artigo 24 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, e o disposto neste decreto.

Art. 5º - A Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, fica autorizada a efetuar, de forma onerosa, através da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, após análise caso a caso, a outorga de potencial adicional de construção e alteração dos usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo, nos lotes contidos no perímetro da Operação Urbana Faria Lima, na conformidade dos critérios 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 referida Operação.

§ 1º - O valor da outorga dos benefícios concedidos nas áreas diretamente beneficiadas será calculado utilizando o valor básico de equivalência, que será fixado pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, em função das relações constantes da tabela que integra o Anexo nº 2 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

§ 2º - O valor básico de equivalência, a ser fixado na conformidade do disposto no parágrafo anterior, terá validade pelo prazo máximo estabelecido pela CNLU e constante do Edital de Chamamento respectivo.

§ 3º - O valor da outorga dos benefícios concedidos nas áreas indiretamente beneficiadas será calculado com base em avaliação do imóvel, com e sem os benefícios, devendo a contrapartida financeira ser acordada entre o proponente e o Executivo.

Art. 6º - O pagamento da contrapartida financeira de que trata o artigo anterior poderá ser efetuado à vista, ou a prazo, sendo, no mínimo, 15% (quinze por cento) à vista e o restante em até 10 (dez) prestações mensais e consecutivas, desde que as parcelas em aberto sejam corrigidas de acordo com a variação havida na Unidade de Valor Fiscal do Município de São Paulo - UFM, nos períodos respectivos, e sejam garantidas por fiança bancária ou caução, no valor total do saldo devedor e observadas, ainda, as condições estabelecidas nos parágrafos 1º e 2º deste artigo.

§ 1º - A falta de pagamento de qualquer das parcelas avençadas implicará a aplicação das penalidades previstas na Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e na Lei municipal nº 10.544, de 31 de maio de 1988, e imediata execução das garantias previstas neste artigo.

§ 2º - No caso de extinção da UFM, as obrigações assumidas obedecerão às normas advindas da legislação competente.

Art. 7º - Aprovadas as propostas de que trata o artigo 5º deste decreto, será fornecida ao interessado, pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, certidão contendo os novos usos e parâmetros urbanísticos, a qual constituirá o documento hábil para a aprovação do projeto correspondente, junto aos órgãos competentes da Prefeitura.

Parágrafo único - No caso de pagamento parcelado, a certidão de que trata este artigo somente será expedida pela SEMPLA após assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, no qual constarão todos os direitos e obrigações referentes à aprovação da proposta em questão.

Art. 8º - 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 lideiras 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 qualquer 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, juntamente 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 da 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. 9º - 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, juntamente 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 na área da Operação Urbana Faria Lima;

IV - 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. 10 - Na implantação e gestão da Operação Urbana Faria Lima, serão ainda atribuições da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU:

I - Estabelecer valor básico de equivalência para o cálculo do valor da outorga onerosa para os imóveis localizados nas áreas diretamente beneficiadas, conforme previsto no inciso II do artigo 24 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

II - Aprovar propostas de outorga onerosa de potencial adicional de construção e de alteração de parâmetros urbanísticos, nas áreas indiretamente beneficiadas e nas áreas diretamente beneficiadas, quando for o caso;

III - Aprovar propostas referentes à cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo, bem como fixar critérios para o cálculo da contrapartida financeira correspondente;

IV - Aprovar propostas de enquadramento, como ZB-200, das vilas existentes, protocoladas dentro do prazo previsto na Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

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. 11 - As dívidas advindas da aplicação de dispositivos da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, serão dirimidas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, vinculada à Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA.

Art. 12 - Revogadas as disposições em contrário, este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, vigendo pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 9 de agosto de 1995, 442ª da fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO
 FRANCIS SELWYN DAVIS, Secretário dos Negócios Jurídicos
 CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças
 REYNALDO EMYGDIO DE BARROS, Secretário de Vias Públicas
 ROBERTO PAULO RICHTER, Secretário Municipal do Planejamento
 WERNER EUGÊNIO ZULAWA, Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente
 Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 9 de agosto de 1995.
 EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal