

DECRETO Nº 41.257, 18 DE OUTUBRO DE 2001

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

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO a necessidade de reavaliação crítica dos objetivos, procedimentos e resultados da Operação Urbana Faria Lima, em vigor há seis anos, com a definição de metas para seu desenvolvimento futuro e o estímulo à diversificação de usos com a finalidade de melhorar a qualidade de vida na respectiva área de abrangência;

CONSIDERANDO a Operação Urbana como instrumento de política urbana, em que a parceria com a iniciativa privada representa elemento fundamental e o dever de realizar o interesse público;

CONSIDERANDO que os recursos da contrapartida financeira devem ser aplicados na adequação da capacidade de suporte da infra-estrutura, visando corrigir distorções apresentadas durante o período de vigência da Operação Urbana;

CONSIDERANDO a vinculação da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, conforme estabelecido no Decreto nº 40.303, de 21 de fevereiro de 2001,

DECRETA:

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, em consonância com a política urbana traçada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e abrangerá a área contida e delimitada pelo perímetro assinalado na planta nº 00.3B.00.10/A, do arquivo dessa Empresa, constante de seu Anexo 1 e descrito nos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º de 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 12.500.000 (doze milhões e quinhentos mil) metros quadrados;

II - o total de potencial adicional de construção a ser outorgado nas áreas indiretamente beneficiadas não poderá ultrapassar 1.000.000 (um 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, cujo montante será aplicado exclusivamente na área da própria Operação Urbana.

Art. 5º - A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA fica autorizada a outorgar, de forma onerosa, o 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, após análise urbanística, caso a caso, em função de critérios previamente aprovados pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, em conformidade com as disposições da Lei nº 11.732, de 14 de março

de 1995.

§ 1º - O valor da outorga dos benefícios concedidos nas áreas diretamente beneficiadas será calculado utilizando o valor básico de equivalência, que será fixado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em função de critérios previamente aprovados pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, em consonância com os valores da tabela de conversão integrante do Anexo 2 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

§ 2º - O valor básico de equivalência a ser fixado na conformidade do parágrafo anterior terá validade pelo prazo máximo estabelecido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e aprovado pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - 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 calculada segundo critérios fixados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e aprovados pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Art. 6º - O pagamento da contrapartida financeira de que trata o artigo anterior poderá ser efetuado à vista ou a prazo, sendo, neste caso, 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 apurada no Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, nos períodos respectivos, e sejam garantidas por fiança bancária ou caução, no valor total do saldo devedor e observadas, ainda, as condições estabelecidas nos §§ 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, bem como a imediata execução das garantias previstas neste artigo.

§ 2º - No caso de extinção do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, 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 de Planejamento Urbano - 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 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA após assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, do qual constarão o reconhecimento do débito e o compromisso de seu pagamento integral.

Art. 8º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em consonância com as diretrizes traçadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, poderá praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima, em especial:

I - avaliar áreas remanescentes de desapropriações, segundo critérios previamente definidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e aprovados pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, e promover sua venda aos proprietários de áreas lindeiras 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 - propor as prioridades para a implantação do Programa de Investimentos, em articulação com a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, a Secretaria Municipal de Transportes - SMT, a Secretaria Municipal de Cultura - SMC e a Administração Regional de Pinheiros - AR-PI, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, 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, as quais serão efetuadas apenas na área da própria Operação Urbana;

IV - promover a execução das obras e serviços constantes do Programa de Investimentos, bem como autorizar a sua realização total ou parcial sob orientação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e dos órgãos próprios da Municipalidade sem quaisquer ônus para esta;

V - efetuar o pagamento de qualquer despesa do Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima, aplicando os recursos da contrapartida financeira na própria área da Operação Urbana;

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

VIII - 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;

IX - participar do Grupo de Trabalho criado pelo artigo 16 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

X - 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 de Planejamento Urbano - 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 - coordenar o 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 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 o 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 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 dúvidas 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.

Art. 12 - Revogadas as disposições em contrário, este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, vigendo por prazo indeterminado.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 18 de outubro de 2001, 448º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, PREFEITA

ANNA EMILIA CORDELLI ALVES, Secretária dos Negócios Jurídicos

JOÃO SAYAD, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

CARLOS ALBERTO ROLIM ZARATTINI, Secretário Municipal de Transportes

MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA GARCIA, Secretário Municipal de Cultura

ARLINDO CHINAGLIA JÚNIOR, Secretário de Implementação das Subprefeituras

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 18 de outubro de 2001

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal

DECRETO Nº 41.257, 18 DE OUTUBRO DE 2001

No Art. 3º - Leia-se como segue e não como constou:

.....

I -ultrapassar 1.250.000 (um milhão duzentos e cinquenta mil) metros quadrados;

.....