

DECRETO Nº 42.898, DE 21 DE FEVEREIRO DE 2003

Regulamenta os aspectos urbanísticos da Lei n.º 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

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

D E C R E T A:

Art. 1º. Este decreto regulamenta os aspectos urbanísticos da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Art. 2º. Ficam denominados como subsetores as seguintes áreas contidas nos perímetros dos Setores Brooklin e Berrini, definidas no artigo 5º da Lei nº 13.260/01:

I - Setor Brooklin:

a) Subsetor Brooklin 1: a área definida pelo perímetro descrito na alínea "j" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260/01;

b) Subsetor Brooklin 2: a área formada pelos lotes lindeiros a Z1, localizados no interior do perímetro constituído pelas Av. Portugal, Rua Flórida, Av. Santo Amaro e Rua Michigan, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260/01;

c) Subsetor Brooklin 3: a área formada pelos lotes lindeiros a Z1, localizados no interior do perímetro constituído pelas Av. Portugal, Rua Michigan, Rua Ribeiro do Vale e Rua Arizona, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260/01;

d) Subsetor Brooklin 4: a área formada pelos lotes lindeiros a Z1, localizados no interior do perímetro constituído pela Rua Ribeiro do Vale, Rua Castilho, Rua Guaraiúva e Rua Arizona, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260/01;

e) Subsetor Brooklin 5: a área formada pelos lotes lindeiros a Z1, localizados no interior do perímetro constituído pelas Rua Flórida, Rua Nova Iorque, Rua Michigan e Rua Califórnia, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260/01;

II - Setor Berrini:

a) Subsetor Berrini 1: a área definida pelo perímetro descrito na alínea "i" do inciso III do artigo 5º da Lei nº 13.260/01.

Art. 3º. O dispositivo de drenagem por retenção, previsto no inciso X do artigo 4º da Lei nº 13.260/01, corresponde ao estabelecido na Lei Municipal nº 13.276, de 4 de janeiro de 2002.

Parágrafo único. Nos casos previstos nos artigos 166 e 297 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico), as áreas doadas para alargamento das calçadas poderão ser mantidas permeáveis e computadas para o cálculo dos 15% (quinze por cento) de área permeável.

Art. 4º. Caberá à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB compatibilizar os planos regionais aos instrumentos urbanísticos previstos na Lei nº 13.260/01, em consonância com o artigo 232 da Lei nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico).

Art. 5º. As diretrizes específicas para os setores relacionados nos artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 13.260/01 constam do Quadro que integra o presente decreto, devendo observar, ainda, exclusivamente para efeito da aplicação da Lei nº 13.260/01, o disposto nos parágrafos 1º a 14 deste artigo.

§ 1º. O gabarito consiste na diferença entre o nível do pavimento térreo da edificação e o nível do ponto mais alto de sua cobertura, excetuados as muretas, os peitoris, os áticos, os coroamentos e as platibandas nos termos que estabelece a Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 (Código de Obras e Edificações - COE).

§ 2º. O gabarito máximo de uma edificação localizada na área de abrangência do cone de aproximação do Aeroporto Internacional de Congonhas deverá obedecer às restrições fixadas pelo Ministério da Aeronáutica.

§ 3º. Os recuos mínimos das edificações cujos proprietários optarem por participar da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada serão aplicados a partir dos novos

alinhamentos e das faixas doadas para alargamento das calçadas, exceto para os recuos especiais previstos pela Lei nº 9.334, de 13 de outubro de 1981, e para as faixas non-aedificandi junto a córregos, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia elétrica com alta tensão, cujos recuos especiais ficam mantidos.

§ 4º. Nos recuos mínimos estabelecidos para o subsolo pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS vigente poderão ser computadas as larguras das faixas previstas no artigo 17 da Lei nº 13.260/01.

§ 5º. A expressão "térreo + 1" consiste no pavimento imediatamente superior ao pavimento térreo.

§ 6º. A seção V do Capítulo III de que trata o "caput" do artigo 5º da Lei nº 13.260/01 consiste na seção IV do mesmo capítulo.

§ 7º. Os usos complementares à função habitacional previstos no artigo 7º da Lei nº 13.260/01 serão aqueles definidos e quantificados pela legislação que regulamenta a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP.

§ 8º. Nos casos de lotes de esquina, os recuos da frente secundária serão os recuos estabelecidos no artigo 5º da Lei nº 13.260/01 para os recuos laterais.

§ 9º. Para o setor Americanópolis ficam mantidos todos os dispositivos da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS vigentes à data da promulgação da Lei nº 13.260/01, ressalvando o disposto no § 1º do artigo 301 da Lei nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico) no que se refere aos coeficientes de aproveitamento nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e no § 2º do mesmo artigo no que se refere a coeficiente de aproveitamento básico.

§ 10. Para efeito do cálculo do potencial adicional de construção previsto no artigo 9º da Lei nº 13.260/01, no que se refere a coeficiente de aproveitamento básico, aplica-se o disposto no § 2º do artigo 301 da Lei nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico).

§ 11. Nas ruas sem saída deverão ser respeitadas as exigências definidas na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.

§ 12. Os projetos previstos para serem executados em ruas com menos de 10,00 m de largura, por meio da Operação Urbana Consorciada Água Espirada, somente poderão ser aprovados se garantirem que o leito carroçável da rua tenha 7,00 m de largura mínima até encontrar uma outra rua também com leito carroçável com largura mínima de 7,00.

§ 13. Quando houver aumento no gabarito pela participação na Operação Urbana Consorciada Água Espirada, será permitido também o aumento do número de pavimentos.

§ 14. Os usos especiais - E4 deverão atender às disposições previstas na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.

Art. 6º. No Subsetor Brooklin 1, definido no inciso I, alínea "a", do artigo 2º deste decreto, os imóveis poderão ter acesso direto pela Avenida Água Espirada enquanto não forem construídas as vias locais de distribuição do tráfego naquela avenida.

Art. 7º. Quando a soma do potencial adicional de construção utilizado em cada setor atingir 50% (cinquenta por cento) do total do seu estoque permitido, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB deverá, após ouvir o Grupo de Gestão instituído pelo artigo 19 da Lei nº 13.260/01, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU ou seus substitutos legais, promover, se necessário, o ajuste dos percentuais permitidos no setor em questão, de modo a garantir a mescla de usos admitidos.

Art. 8º. Para os fins do artigo 9º da Lei nº 13.260/01, a área construída passível de ser acrescida mediante potencial adicional de construção é aquela definida como área computável pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.

Art. 9º. Para os fins do artigo 8º da Lei nº 13.260/01, são considerados parâmetros urbanísticos todas as características urbanísticas contidas na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, em especial uso misto, remembramento de lote em corredor de uso especial e gabarito de altura das edificações.

Parágrafo único. A quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs - necessária para pagamento da outorga onerosa será calculada de acordo com o artigo 11 da Lei nº 13.260/01, na conformidade do Anexo I integrante deste decreto.

Art. 10. Para os fins do artigo 18 da Lei nº 13.260/01, a área construída para o cálculo das vagas de estacionamento será aquela definida como área computável pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.

Art. 11. Os proprietários de imóveis contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada interessados em usufruir dos seus benefícios deverão encaminhar, juntamente com o projeto a ser submetido à aprovação da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, a Declaração Padrão afirmando o enquadramento do referido projeto nos termos da Lei nº 13.260/01, conforme modelo constante do Anexo II deste decreto.

§ 1º. Antes da expedição do Alvará de Aprovação, a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB comunicará ao interessado que o projeto está em condições de ser aprovado segundo os dispositivos da Lei nº 13.260/01, e que deve providenciar:

I - a doação das faixas de alargamento das calçadas, junto à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB;

II - a entrega à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB da quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs equivalente à outorga onerosa.

§ 2º. No comunicado emitido pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB deverão constar os dados necessários para o cálculo do valor da outorga onerosa.

§ 3º. A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, após receber a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs equivalente à outorga onerosa, emitirá certidão dos benefícios obtidos através da Lei nº 13.260/01, que deverá ser apresentada à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB para conclusão do processo de aprovação do projeto.

§ 4º. Para a aplicação do disposto no § 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico) somente serão aceitos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs quitados.

§ 5º. O Alvará de Execução do empreendimento deverá conter ressalva solicitando a apresentação do Termo de Quitação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs referidos no inciso II do § 1º do artigo 11 deste decreto.

§ 6º. O Certificado de Conclusão de Obra será emitido mediante apresentação dos documentos exigidos pela Prefeitura do Município de São Paulo e do Termo de Quitação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, referidos no inciso II do § 1º do artigo 11 do presente decreto.

§ 7º. Todos os projetos que pretenderem utilizar-se dos benefícios da Lei nº 13.260/01 deverão ser protocolizados e analisados pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB para permitir o controle e gerenciamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Art. 12. O Grupo de Gestão previsto no artigo 19 da Lei nº 13.260/01 elaborará e aprovará as normas de sua atuação, nos termos da Lei nº 13.260/01 e sua regulamentação, que deverão ser publicadas no Diário Oficial do Município.

Art. 13. A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração de projetos e obras previstas no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos termos do inciso I do artigo 21 da Lei nº 13.260/01, 6% (seis por cento) do valor das obras.

Parágrafo único. A remuneração a ser paga à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB pela gestão da concessão dos benefícios conferidos pela Lei nº 13.260/01 será de 3% (três por cento) do valor arrecadado com a venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs.

Art. 14. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 21 de fevereiro de 2003, 450º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, PREFEITA

LUIZ TARCISIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

JOÃO SAYAD, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 21 de fevereiro de 2003.

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal

Anexos I e II integrantes ao Decreto nº 42.898, de 21 de fevereiro de 2003

Anexo I – Método de cálculo do valor da outorga onerosa

a) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente Aproveitamento

Cálculo da área construída computável adicional

$$Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato + Atdc) \times Clous - (Ato \times Pi : 100)$$

Cálculo do Valor da Outorga Onerosa

$$Vo = Aca : F1$$

b) Modificação de usos e parâmetros urbanísticos

Cálculo da área de terreno referente

$$Atr = Ato - Atdc - (Ato \times Pi : 100)$$

Cálculo do Valor da Outorga Onerosa

$$Vo = Atr : F2$$

Onde:

Vo = valor da outorga onerosa em quantidade de CEPAC'

Aca = Área construída computável adicional

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

Atr = Área de terreno referente

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

Ato = Área do terreno anterior à doação de faixa para alargamento das calçadas

Atdc = Área de terreno doada para alargamento das calçadas

Pi = Incentivos previstos nos incisos I e II do artigo 16 da lei

Clous = Coeficiente de aproveitamento máximo previsto na LPUOS

Cproj = Coeficiente de aproveitamento máximo do projeto

Anexo II – Modelo de Declaração

DECLARAÇÃO

(nome ou razão social)....., (CPF ou CNPJ)....., vem pela presente declarar que opta pela aplicação do disposto na Lei n.º 13.260/01, cuja previsão deve ser calculado conforme Quadro II do Decreto N.º e está expressa no quadro abaixo:

a) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente Aproveitamento

Cálculo da área construída computável adicional

$$Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato + Atdc) \times Clous - (Ato \times Pi : 100)$$

Cálculo do Valor da Outorga Onerosa

$$Vo = Aca : F1$$

b) Modificação de usos e parâmetros urbanísticos

Cálculo da área de terreno referente

$$Atr = Ato - Atdc - (Ato \times Pi : 100)$$

Cálculo do Valor da Outorga Onerosa

$$Vo = Atr : F2$$

Onde:

Vo = valor da outorga onerosa em quantidade de CEPAC'

Aca = Área construída computável adicional

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

Atr = Área de terreno referente

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

Ato = Área do terreno anterior à doação de faixa para alargamento das calçadas

Atdc = Área de terreno doada para alargamento das calçadas

Pi = Incentivos previstos nos incisos I e II do artigo 16 da lei

Clous = Coeficiente de aproveitamento máximo previsto na LPUOS

Cproj = Coeficiente de aproveitamento máximo do projeto

São Paulo, de de

Quadro integrante ao Decreto nº 42.898, de 21 de fevereiro de 2003

QUADRO

SETOR	Categorias de uso admitidas	Frente Mínima	Lote Mínimo	recuos						TO máx		CA Máx	observações
				frente		fundo		lateral		Térreo	Acima		
				Térreo	Acima	Térreo	Acima	Térreo	Acima				
JABAQUARA	R1, R2, R3, C2, E2, E3, S2, exceto boates e casas noturnas	16m	1000 m2	5m		5m		3m		0,50		4	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas
	C1, H, S1 e E1	Legislação vigente											
BROOKLIN	R1, R2, R3, C2 (exceto boates, casas noturnas e C2.3) e S2 (exceto S2.8, S2.9, motéis, auto-cines, holiches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, bailes e "buffets")	25m	2000 m2	5m (1)	6m (1)	5m	5m	3m	4,5m	0,5	0,25	4	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas
	C1, S1 e E1	Legislação vigente											
Sub-setor Brooklin 1	R1, C2	25m	2000 m2	5m		5m		3m		0,5		1	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas Acesso aos lotes exclusivamente por via a ser implantada
	C1, S1, exceto S1.5 e S1.6	Legislação vigente											
Lotes findeiros a Z1 do Sub-setor Brooklin 2, Brooklin 3, Brooklin 4 e Brooklin 5	R1, R2, R3, C2 (exceto boates, casas noturnas e C2.3) e S2 (exceto S2.8, S2.9, motéis, auto-cines, holiches, diversões eletrônicas, drive-in, casa de jogos, "kart in door", "paintball", salões de festas, bailes e "buffets")	25m	2000 m2	6m		5m		4,5m		0,25		2	Gabarito máximo das edificações: H ≤ 25 metros Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas
	C1, S1 e E1	Legislação vigente											

SETOR	Categorias de uso admitidas	Frente mínima	Lote Mínimo	recuos						TO máx		CA Máx	observações
				frente		fundo		lateral		Térreo	Acima		
				Térreo	Acima	Térreo	Acima	Térreo	Acima				
BERRINI	R1, R2, R3, C2, C3, E2, E3, S2 e S3, exceto boates e casas noturnas	16m	1000 m2	5m		5m		3m		0,50		4	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas
	C1, H, E1 e S1	Legislação vigente	Legislação vigente										
Sub-setor Berrini 1	R1, R2 e R3	16m	1000 m2										
MARGINAL PINHEIROS	R1, R2, R3, C2, E2, E3, S2	16m	1000m2	5m		5m		3m		0,50		4	Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas
	C1, E1, S1	Legislação vigente	Legislação vigente										
CIUCRI ZAIDAN	R1, R2, R3, C2, E2, E3, S2	16m	1000m2	5m		5m		3m		0,50		4	Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas
	C1, E1 e S1	Legislação vigente	Legislação vigente										
AMERICANO POLIS	Parâmetros e índices da legislação vigente na data de publicação desta lei												
ZEIS	Parâmetros e índices do Decreto 31.601/92 e da legislação vigente												
													Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas

Nota: 1. Os casos que se localizarem em Zona Z1, a frente mínima do lote a ser considerada na legislação vigente atual é de 10 m e a área mínima do lote é de 250 m

Observação: Os usos especiais - E4 deverão atender às disposições previstas, para esse uso, na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS