



AL 425/M
Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 25 de agosto de 2011

CABINETE DO PREFEITO

Nota A. I. L. n.º 18/M

Senhor Presidente

CÓPIA

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.

A presente propositura objetiva autorizar o Executivo a emitir novos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a fim de viabilizar a utilização integral dos estoques ainda disponíveis, condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na tabela 2 da lei supracitada, considerando os fatores de conversão nela previstos.

A Operação Urbana Faria Lima foi instituída, originalmente, pela Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, visando, dentre seus vários objetivos, a efetiva implantação de melhoramentos viários de caráter estrutural, bem como propiciar melhor qualidade de vida a seus usuários e moradores, inclusive de habitações subnormais, promovendo a valorização da paisagem urbana, a ampliação e a articulação dos espaços de uso público.

Posteriormente, já sob a vigência do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001) e do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002), foi editada a Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, a qual, além de revogar a Lei nº 11.732, de 1995, criou a gestão compartilhada entre o Poder Público e a sociedade civil, a subdivisão da área de abrangência em 4 setores com características e finalidades distintas – Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pellegrino e Olimpíadas – e, ainda, determinou que a contrapartida da outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros



urbanísticos seja realizada somente através de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs.

Pouco depois, a Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, alterou parcialmente a Lei nº 13.769, de 2004, estabelecendo, dentre outras disposições, nova tabela de conversão de CEPACs.

Nos termos do disposto no artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações já mencionadas, o Executivo foi autorizado a emitir até 650.000 CEPACs, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na mencionada tabela, a serem convertidos de acordo com a tabela 1 de equivalência prevista nesse artigo.

Referido diploma legal determinou, expressamente, dois limites para a emissão de CEPACs: um direto, isto é, o número máximo de 650.000 títulos e outro, indireto, previsto no parágrafo único de seu artigo 6º, qual seja, o limite total de 2.250.000m² de outorga de adicional de construção, dos quais já haviam sido consumidos 940.000m², na data da edição da citada lei.

Cabe ressaltar que, desde a primeira lei que instituiu a referida operação urbana, os estoques de área adicional de construção não foram modificados, observando-se que aquele previsto na Lei nº 13.769, de 2004, corresponde ao estipulado na Lei nº 11.732, de 1995, deduzindo-se o que já havia sido consumido no período.

Atualmente, apenas nos setores Faria Lima e Olimpíadas estão esgotados os estoques de área adicional de construção comercial/serviços, confirmando a tendência de consolidação de uma centralidade de serviços na porção sudoeste da Cidade.

Por outro lado, releva assinalar que os transportes públicos de alta capacidade, juntamente com os investimentos em transportes já programados tanto nesta quanto na Operação Urbana Água Espraiada e com os recursos aplicados na reurbanização do Largo da Batata, provendo de extensas áreas verdes bairro que oferece várias opções culturais e de lazer, constituem condições favoráveis igualmente à atração do uso residencial em todos os setores da Operação Urbana Faria Lima, sem olvidar a existência de saldo remanescente de área adicional de construção não residencial nos setores Pinheiros e Hélio Pelegrino, motivos pelos quais a utilização do estoque restante permitiria cumprir não apenas sua função urbanística como também sua função econômica.

Conforme informações veiculadas no Portal da Prefeitura da Cidade de São Paulo, no “site” da São Paulo Urbanismo, no tópico relativo à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, em 21 de fevereiro deste ano, achavam-se



em circulação 171.550 CEPACs, havendo 12.441 a emitir, enquanto restavam, ainda, 513.242,43m², fazendo-se necessário, conseqüentemente, o aumento do número de CEPACs, a fim de permitir a completa utilização desse considerável estoque remanescente.

Para tanto, e levando em consideração que a Lei nº 13.871, de 2004, estipulou nada menos que 36 fatores de conversão, que abrangem os diversos subsetores dessa operação urbana, a SP Urbanismo – à qual compete a gestão das operações urbanas e a elaboração dos respectivos planos e projetos urbanísticos – elaborou dois cálculos que demonstram a necessidade de emissão de novos CEPACs, cujas cópias acompanham o presente.

Em síntese, o primeiro quadro corresponde à necessidade mínima, pois considera o maior fator de conversão de CEPAC em metros quadrados, em cada um dos setores, o estoque ainda disponível nesses setores e sua utilização integral exclusivamente para adicional de construção no subsetor e uso de maior fator de conversão. Conclui que poderiam ser utilizados 207.268 CEPACs, existindo, porém, somente 183.991 títulos, do que decorre a necessidade de emissão de novos 23.277 CEPACs.

Já o segundo quadro corresponde a uma necessidade arrojada, vez que considera o menor fator de conversão de CEPAC em metros quadrados, em cada um dos setores, o estoque ainda disponível nesses setores, o uso de 16% dos títulos para alteração de parâmetros e que todo esse estoque de CEPACs seja utilizado exclusivamente no subsetor e uso de menor fator de conversão. Conclui que poderiam ser utilizados 681.861 CEPACs, existindo, todavia, apenas 183.991 títulos, do que resulta necessária a emissão de 497.870 novos CEPACs.

Assim, adotando a hipótese prevista no segundo quadro, que estima a quantidade máxima de CEPACs que poderão ser emitidos para esgotar o estoque disponível, a presente propositura pretende obter autorização para emitir até 500.000 novos títulos, os quais, somados aos 650.000 existentes, totalizam 1.150.000 CEPACs.

Cumprе salientar que a referida autorização mantém a limitação de emissão de CEPACs à existência de estoque disponível de metros quadrados, deduzidos os títulos já em circulação, nos termos do § 2º a ser acrescido ao artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, observando-se que a emissão desses títulos deve ser registrada na Comissão de Valores Mobiliários, cuja função primordial é proteger os investidores.

Como se pode verificar, a propositura ora apresentada propicia melhores possibilidades para que o estoque remanescente seja efetivamente



consumido, de forma mais equilibrada, mediante controle rígido tanto das novas distribuições quanto dos estoques existentes, em consonância com os objetivos e diretrizes urbanísticas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, contando com a aprovação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e com as manifestações da Procuradoria Geral do Município e da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos quanto à sua viabilidade jurídica.

Ante o exposto, restando evidenciadas as razões que amparam a medida e demonstram o relevante interesse público de que se reveste, submeto o presente projeto de lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.


GILBERTO KASSAB
Prefeito

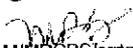
Anexos: projeto de lei e pronunciamentos da SP Urbanismo, Procuradoria Geral do Município e Secretarias Municipais dos Negócios Jurídicos e de Desenvolvimento Urbano.

Ao

Excelentíssimo Senhor

JOSÉ POLICE NETO

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo


JAM/MRCP/Scrtan
Operação Urbana Faria Lima Of