

Estabelece programa de melhorias para a área de influência imediata do Vale do Anhangabaú, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências.

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, Prefeita do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei. Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 27 de agosto de 1991, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Fica aprovada a Operação Urbana do Anhangabaú, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando a melhoria e valorização ambiental da área de influência imediata do Vale do Anhangabaú.

§ 1º - A área objeto da Operação Urbana do Anhangabaú é a delimitada pelo perímetro assinalado na planta anexa nº BE/03/OB/001 do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, descrito a seguir, e mais a área dos lotes lindeiros aos logradouros que determinam este perímetro: começa na confluência da Avenida Ipiranga com a Avenida São Luiz, segue pela Avenida São Luiz, Praça Desembargador Mário Pires, Viaduto Nove de Julho, Avenida Nove de Julho, Praça da Bandeira, Avenida 23 de Maio, Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, Rua Cristóvão Colombo, Largo de São Francisco, Rua Senador Paulo Egídio, Rua José Bonifácio, Rua São Bento em toda a sua extensão, considerando os logradouros, Praça do Patriarca, Largo do Café, Praça Antonio Prado, Largo São Bento, Rua Florêncio de Abreu, Avenida Senador Queiróz, Praça Alfredo Issa, Avenida Ipiranga, Praça da República, até o ponto inicial.

§ 2º - A EMURB poderá praticar os atos que se fizerem necessários para a realização da Operação Urbana do Anhangabaú.

Art. 2º - A Operação Urbana do Anhangabaú tem por objetivos específicos:

I - Implementar o programa de obras constante do Quadro nº 1, anexo a esta lei;

II - Melhorar, na área objeto da operação, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da sua qualidade ambiental;

III - Incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;

IV - Incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;

V - Ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres;

VI - Iniciar um processo mais amplo de melhoria à qualidade de vida e condições urbanas das áreas centrais, inclusive dos moradores de habitações sub-normais.

Parágrafo único - A Operação Urbana do Anhangabaú tem como diretrizes urbanísticas:

I - A abertura de praças e de passagens para pedestres, cobertas ou não, no interior das quadras;

II - O estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e à interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos;

III - A restrição e a disciplina do transporte individual e a maior eficiência do transporte coletivo;

IV - O uso de mecanismos que propiciem obras de conservação e restauro dos edifícios de interesse histórico-arquitetônico e ambiental;

V - O incentivo à não impermeabilização do solo e à arborização das áreas não ocupadas;

VI - A composição das facas das quadras, de modo a valorizar os imóveis de interesse arquitetônico e a promover a harmonização do desenho urbano;

VII - A adequação, aos objetivos desta lei, do mobiliário urbano existente e proposto;

VIII - O incentivo ao uso residencial na área da Operação.

Art. 3º - Para os fins desta lei, a Prefeitura, mediante chamamento por edital, convocará os interessados para apresentarem proposta que poderão conter solicitações relativas a:

I - Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como modificação das normas edilícias;

II - Cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público;

III - Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei.

§ 1º - As propostas referidas no "caput" deste artigo deverão ser feitas para os imóveis definidos no parágrafo 1º do artigo 1º desta lei.

§ 2º - Poderá ser concedida a particulares autorização para obras e serviços de melhoria e conservação de áreas públicas, as quais deverão ser realizadas sem qualquer ônus para a Prefeitura e sob orientação desta.

§ 3º - No caso de propostas que envolvam áreas em que existam habitações sub-normais, os proponentes deverão incluir em seu escopo a solução do problema habitacional dos seus moradores.

Art. 49 - As desapropriações necessárias para a realização da Operação Urbana do Anhangabaú equiparam-se para todos os efeitos, às desapropriações previstas no artigo 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único - As propostas que envolverem desapropriações para integrar o conjunto de áreas destinadas a incorporação imobiliária somente serão aceitas se estrs forem de montante inferior a 20% (vinte por cento) do total da área objeto da proposta, excluídas as áreas públicas.

Art. 59 - As solicitações mencionadas no artigo 39 desta lei, deverão ser concedidas mediante contrapartida financeira para a execução das obras indicadas no "Programa de Obras", constante no Quadro nº 1, anexo a esta lei, após análise quanto aos seguintes aspectos:

I - O impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do entorno e à qualidade ambiental;

II - O uso e a ocupação do solo na vizinhança e suas tendências recentes;

III - A valorização paisagística dos logradouros e imóveis a preservar;

IV - A articulação e encadeamento dos espaços públicos e dos espaços particulares de uso coletivo;

V - O enquadramento da volumetria das edificações existentes e a correção dos elementos interferentes, tais como empenas cegas e fundos de edificações, visando à harmonização do desenho urbano;

VI - A necessidade de desapropriação de imóveis;

VII - Atendimento às diretrizes do Plano Diretor.

Parágrafo único - A contrapartida financeira citada no "caput" deste artigo, refere-se aos benefícios concedidos que configuram exceções à legislação vigente, autorizadas por esta lei.

Art. 69 - Para incentivar a restauração e a conservação dos imóveis classificados como Z8-200, dos já tombados e dos que vierem a ser tombados pelo Poder Público na vigência desta lei e contidos no perímetro descrito no parágrafo 1º do artigo 1º desta lei, aplicar-se-ão os dispositivos seguintes:

I - Será admitida a transferência do potencial construtivo não utilizado nos imóveis referidos no "caput" deste artigo pelo seu valor equivalente, para outros imóveis localizados fora do perímetro da Operação Urbana do Anhangabaú;

II - O potencial construtivo do imóvel preservado será calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote, considerando o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis), e a área construída nele existente;

III - A área construída permitida para o imóvel cessionário será calculada pela seguinte fórmula:

$A.c.a. = \frac{V.T.p}{V.T.c} \times \frac{C.A.p}{C.A.c} \times P.c.n.u$ onde: A.c.a = Área construída adicional do imóvel cessionário.

V.T.p = Valor de mercado do metro quadrado do terreno do imóvel preservado.

V.T.c = Valor do mercado do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário.

C.A.c = Coeficiente de aproveitamento do imóvel cessionário.

C.A.p = Coeficiente de aproveitamento do imóvel preservado.

P.c.n.u = Potencial construtivo não utilizado do imóvel preservado, em m² (metros quadrados).

§ 1º - A Prefeitura aprovará a transferência do potencial construtivo correspondente ao valor referido no inciso I deste artigo, após analisar seu impacto urbanístico nas imediações dos imóveis receptores, desde que o adicional dessa área construída não exceda mais de 50% (cinquenta por cento) o coeficiente de aproveitamento permitido para a quadra em que se situam os imóveis receptores.

§ 2º - Não serão aceitas transferências de potencial construtivo para imóveis contidos no perímetro descrito no parágrafo 1º do artigo 1º desta lei, e para imóveis situados nas zonas Z1, Z9, Z14, Z15, Z16, Z8-100, nos corredores de uso especial Z8-CR1, Z8-CR2, Z8-CR4, quando do lado a Z1, Z8-CR5 e Z8-CR6, e nas áreas de proteção das mananciais, definidas na legislação estadual pertinente.

§ 3º - A análise do impacto urbanístico a que se refere o parágrafo 1º deste artigo deverá observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) as diretrizes constantes do Plano Diretor;

b) o impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, à quantidade ambiental e à paisagem urbana;

c) o uso e ocupação do solo existente no entorno e as tendências do seu desenvolvimento.

§ 4º - As diretrizes para os projetos de restauro e conservação dos imóveis referidos no "caput" deste artigo serão fornecidas pelos órgãos competentes, através do Grupo de Trabalho Intersecretarial mencionado no artigo 9º desta lei.

§ 5º - Os projetos de restauro e conservação dos imóveis referidos no "caput" deste artigo deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC e, no caso das Z8-200, também pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, cabendo à primeira a fiscalização das obras e a emissão do Termo de Aceitação Técnica das mesmas.

§ 6º - Para os fins desta lei, aplicam-se tão somente as disposições dos artigos 11, incisos I e II, e seus parágrafos 3º, 4º e 5º, e dos artigos 12 e 13 da Lei nº 9.725, de 2 de julho de 1984.

§ 7º - A certidão de que trata o artigo 11 da Lei nº 9.725, de 2 de julho de 1984, só será entregue ao interessado mediante garantia, a ser fixada pela Prefeitura, no sentido de que a restauração seja executada no prazo estabelecido pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU.

§ 8º - A garantia de que trata o parágrafo anterior será liberada após a emissão do Termo de Aceitação Técnica pela Secretaria Municipal de Cultura, ou pela Secretaria Municipal do Planejamento, conforme o caso.

Art. 79 - As solicitações referentes ao inciso I do artigo 39 desta lei só poderão ser concedidas até que seja alcançado o limite de área construída adicional computável de 150.000,00 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), além do já permitido, para o total dos imóveis contidos no perímetro.

Parágrafo único - Não serão consideradas para o limite estabelecido no "caput" deste artigo as áreas referentes às solicitações previstas nos incisos II e III, do artigo 39 desta lei.

Art. 89 - Os interessados apresentarão sua proposta com todos os documentos e dados pertinentes necessários para sua análise e aprovação, conforme especificações constantes do edital, referido no artigo 39 desta lei.

Art. 99 - As propostas referidas nos artigos 39 e 69 desta lei serão submetidas à aprovação da Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, após análise do Grupo de Trabalho Intersecretarial, a ser criado por Portaria, e composto por técnicos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, Secretaria das Administrações Regionais - SAR, Secretaria Municipal de Transportes - SMT, Secretaria Municipal de Cultura - SMC, Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB e Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, sob a coordenação da primeira.

§ 1º - As propostas referidas no "caput" deste artigo serão apreciadas e encaminhadas à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU no prazo máximo de 90 (noventa) dias, após o recebimento da documentação completa.

§ 2º - As propostas serão divulgadas no Diário Oficial do Município, com antecedência de pelo menos 15 (quinze) dias de sua apreciação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 3º - As propostas referentes ao inciso I do artigo 39 desta lei, serão apreciadas pela CNLU de acordo com a ordem do seu protocolamento, objetivando o controle do limite de área adicional construída fixado no artigo 7º desta lei.

§ 4º - No caso de propostas referentes ao inciso II do artigo 39 desta lei, fica a CNLU obrigada a promover no mínimo uma audiência pública, devidamente divulgada em um dos dois jornais de maior circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização.

Art. 10 - A Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA expedirá certidão declarando a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo, bem como a existência de qualquer outro benefício, a qual deverá ser apresentada à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB e à Secretaria das Administrações Regionais - SAR, juntamente com o pedido de aprovação do projeto de acordo com as modificações aprovadas.

Parágrafo único - O auto de conclusão somente será emitido pelo órgão competente, depois de comprovado o cumprimento das obrigações pactuadas.

Art. 11 - A contrapartida financeira obrigatória mencionada no artigo 5º desta lei, não poderá ser inferior a:

I - 200% (duzentos por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, no caso da regularização de construções citada no inciso III, do artigo 39 desta lei;

II - 60% (sessenta por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos demais casos.

§ 1º - Os valores econômicos citados terão como base de cálculo os valores de mercado do terreno.

§ 2º - Para efeito do inciso I e III do artigo 39 desta lei, calcula-se o valor do benefício concedido como sendo o valor da área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso do solo vigente.

§ 3º - Será concedido um desconto de 40% (quarenta por cento) à contrapartida referida no inciso I deste artigo para as solicitações propostas durante o primeiro ano de vigência desta lei.

Art. 12 - Os recursos auferidos na aprovação das propostas a que se refere o artigo 39 desta lei serão administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana do Anhangabaú.

§ 1º - Os recursos serão aplicados exclusivamente em investimentos relacionados no Programa de Obras da Operação Urbana do Anhangabaú, constante do Quadro nº 1, anexo a esta lei.

§ 2º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá receber remuneração por serviços prestados decorrentes da implantação do Programa de Obras constante do Quadro nº 1, anexo a esta lei.

§ 3º - Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras, objetivando o aumento das receitas a serem aplicadas conforme o disposto no § 1º deste artigo.

§ 4º - Não será computado como receita corrente o montante dos recursos referidos no "caput" deste artigo, para fins de apuração dos vencimentos dos servidores municipais, de que tratam as Leis nºs 10.688, de 28 de novembro de 1988 e 10.722, de 22 de março de 1989.

Art. 13 - Os recursos das contribuições de melhoria cobradas em razão das obras públicas feitas com recursos da Operação Urbana Anhangabaú serão repassados pela Prefeitura à conta vinculada da Operação referida no artigo 12 desta lei, dentro de um prazo de 30 (trinta) dias do seu recebimento.

Art. 14 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana do Anhangabaú e também de dotações próprias.

Art. 15 - As disposições desta lei vigoram pelo prazo de três anos, contados da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 16 de setembro de 1991, 4389 da fundação de São Paulo.

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, PREFEITA
DALMO DE ABREU DALLARI, Secretário dos Negócios Jurídicos
AMIR ANTONIO KHAIR, Secretário das Finanças
LÚCIO GREGORI, Secretário Municipal de Transportes
MARILENA DE SOUZA CHAUI, Secretária Municipal de Cultura

JOSÉ CARLOS PEGOLADO, Secretário das Administrações Regionais
ERMÍNIA TEREZINHA MENON MARICATTO, Secretária da Habitação e Desenvolvimento Urbano
PAUL ISRAEL SINGER, Secretário Municipal do Planejamento
Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 16 de setembro de 1991.

JOSÉ EDUARDO MARTINS CARDOZO, Secretário do Governo Municipal

QUADRO 1 ANEXO A LEI Nº 11.090, DE 16 DE SETEMBRO DE 1991

PROGRAMA DE OBRAS NA ÁREA CENTRAL/ESTIMATIVA DE CUSTOS

ATIVIDADE/PROJETO	LOCALIZAÇÃO	I ₀ = MAIO/90 VALOR GLOBAL (x 1.000)	
		CR\$	US\$
1. Reurbanização	1.1 Vale do Anhangabaú (Complementação)	484.500	9.500 (a)
2. Remanejamento	2.1 Pça Ramos de Azevedo e entorno do Teatro Municipal 2.2 Rua Boa Vista		
3. Implantação de Boulevard	3.1 Rua Xavier de Toledo 3.2 Av. Ipiranga - da Av. Casper Líbero até Av. São Luis 3.3 Rua Conselheiro Crispiniano		
4. Implantação de Calçadas	4.1 Rua 7 de Abril 4.2 Rua José Bonifácio 4.3 Rua do Cuvidor		
TOTAL PARCIAL		91.800	1.800 (a)
5. Restauro e reimplantação de esculturas e outras melhorias.	5.1 Pça Ramos de Azevedo/Jardins - obras escultóricas, guarda corpo, adequação paisagística.	47.073	923 (b)
	5.2 Viaduto do Chã - guarda corpo e melhorias na Galeria Formosa.	23.511	461 (b)
	5.3 Ladeira da Memória - obelisco da memória e adequação paisagística.	18.819	369 (b)
	5.4 Galeria Prestes Maia - escultura graça e reimplantação do busto Almeida Junior.	7.038	138 (b)
	5.5 Pça Pedro Lessa - reimplantação da escultura Diana Caçadora.	7.038	138 (b)
	5.6. Pça D. José Gaspar - conservação das obras, remanejamento e adequação paisagística.	14.147	277 (b)
	- implantação de infraestrutura para realização de eventos.	28.254	554 (c)
6. Manutenção	6.1. Calçada existente - pavimentação, drenagem superficial, recuperação do mobiliário urbano e paisagístico.	20.145	395 (a)
	6.2. Viaduto Sta. Efigênia - recuperação do piso	1.428	28 (b)
7. Canalização	7.1. Macrodrenagem do Vale do Anhangabaú	892.500	17.500 (a)
TOTAL GLOBAL		1.636.386	32.086

(a) Valores estimados por EMURB/D.O
(b) Valores estimados por DPH/SMC
(c) Valores estimados por NRP/AR-SÉ

VALOR 1 US\$ = CR\$ 51,00