



# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

## **PARECER Nº 568/2021 DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 723/2015.**

Trata-se do Projeto de Lei nº 723/15, de autoria do Poder Executivo, que estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define Projeto de Intervenção Urbana para a área da Operação Urbana.

De acordo com a justificativa apresentada, a área objeto da proposta está inserida na Macroárea de Estruturação Metropolitana, que exerce papel estratégico na reestruturação urbana no âmbito do Plano Diretor Estratégico, ao abranger porções do território que apresentam "grande potencial de transformação econômica e dos padrões de ocupação do solo", o que, por outro lado, demanda "planejamento adequado às diferentes características de seus respectivos setores, de modo a alcançar as metas específicas estabelecidas, além do almejado equilíbrio da relação entre emprego e moradia". Ressalta-se, ainda, a manifestação da São Paulo Urbanismo segundo a qual, "a partir de intenso processo participativo foi elaborado consistente Projeto de Intervenção Urbana para a região, que, tomando como ponto de origem o Rio Tamanduateí e a ferrovia, elementos fundamentais na conformação desse território, colima o maior aproveitamento da terra, principalmente os terrenos vagos de antigas indústrias, o aumento das densidades populacionais e construtivas, a implantação de novas atividades econômicas e empregos, além do atendimento à necessidade habitacional e incremento da oferta de equipamentos sociais, especialmente em áreas servidas por ampla rede de transporte".

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela LEGALIDADE da propositura.

O projeto apresenta um texto com os regramentos gerais e específicos da Operação Urbana Consorciada, além de anexos compostos de quadros e mapas.

Durante a sua tramitação na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, foram realizadas mais de dez audiências públicas, com ampla participação da população. Além disso, foi colocado à disposição da população um campo na página da internet da Câmara Municipal, contendo as informações relativas ao andamento do Projeto de Lei e possibilitando também o envio de propostas por munícipes.

Após esse processo, a Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente, em 15/09/2020, manifestou-se de maneira favorável à propositura, porém, na forma de um substitutivo, objetivando readequá-lo, em função do tempo decorrido desde o seu ingresso nesta Casa e também com base nas discussões realizadas com o Executivo

Cabe destacar que o texto original do projeto, proposto pela gestão municipal à época de sua apresentação (Governo Haddad) nesta Casa, fora profundamente alterado, considerando tanto o decurso de prazo, quanto as novas orientações da atual gestão da Cidade.

Considerando essas alterações introduzidas mediante o SUBSTITUTIVO apresentado na CPUMMA e objetivando focar naquilo que compete análise a esta Comissão de Administração Pública, visto tratar-se de tema de grande complexidade, cujo objeto envolve o mérito de todas as Comissões temáticas da Casa, vamos nos ater, neste âmbito de discussão, acerca de suas diretrizes e metas e, sobretudo, em relação aos meios de gestão desta operação urbana.

Conforme o Substitutivo da CPUMMA, aprova-se a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí - OUCBT, compreendendo um conjunto integrado de intervenções e medidas promovidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo e coordenadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e pela SP-Urbanismo com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando alcançar transformações urbanísticas estruturais e valorização ambiental.

OUCBT é um instrumento de ordenação e reestruturação urbana, elaborada a partir de Projeto de Intervenção Urbana - PIU, com propostas relativas a transformações urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas do território, bem como a formas de financiamento e de gestão democrática, nos termos do Plano Diretor Estratégico - Lei n.16.050, de 31 de julho de 2014.

A Proposta de Diretrizes de Investimento - PDI: instrumento de gestão da aplicação dos recursos da OUCBT, associado a cada distribuição de CEPAC, que prevê a seleção de ações constantes no Programa de Intervenções da Operação Urbana, podendo eleger modalidades setoriais de atuação ou definir perímetros de intervenção com vistas à articulação das ações públicas do território.

Considerando a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços urbanos em sua área de abrangência, bem como a correspondente distribuição de estoque de potencial construtivo, o Perímetro de Adesão da OUCBT divide-se nos seguintes setores:

- I - Setor Cambuci;
- II - Setor Mooca;
- III - Setor Parque da Mooca;
- IV - Setor Henry Ford;
- V - Setor Ipiranga;
- VI - Setor Vila Carioca; e
- VII - Setor Vila Prudente.

#### Das Diretrizes e Metas

A OUCBT, em consonância com os objetivos definidos para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana no art. 12, § 1º da Lei n. 16.050 de 2014, tem como metas específicas:

I - promover o adensamento populacional e o incremento das atividades econômicas, com diversidade de faixas de renda e de atividades, de forma a aproveitar a infraestrutura instalada e a prevista, em especial o transporte público de alta capacidade;

II - promover a reestruturação da orla ferroviária articulada com a preservação do patrimônio histórico industrial da Cidade, entendido como um ativo do desenvolvimento urbano, permitindo melhores condições de inserção urbana e integração espacial com o entorno;

III - melhorar as condições de acesso e mobilidade da região e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;

IV - melhorar a relação da Cidade com o Rio Tamanduateí e com os Córregos do Moinho Velho e Ipiranga e com o Ribeirão dos Meninos, promovendo melhorias nas várzeas e Áreas de Preservação Permanente desses cursos d'água;

V - requalificar as avenidas do Estado, das Juntas Provisórias e Alcântara Machado e as áreas contíguas a esses logradouros, sem prejuízo dos fluxos de circulação metropolitanos e preservando as características da planície de aluvião em suas funções de drenagem;

VI - requalificar urbanisticamente a Avenida Dom Pedro I, de forma a contribuir com o destaque e a visibilidade do Monumento à Independência;

VII - incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;

VIII - implementar sistemas de infraestrutura de mobilidade, drenagem, áreas verdes e espaços públicos compatíveis com as características físicas e geomorfológicas de cada porção do território atingido;

IX - incentivar a implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social na área de abrangência da OUCBT para mitigação do déficit habitacional para famílias com faixas de renda de até 3 (três) salários mínimos, promovendo o aproveitamento de áreas subutilizadas em geral e, particularmente, da Gleba Petrobrás;

X - incrementar a oferta de espaços públicos e áreas verdes, com a possibilidade de implantação de equipamentos sociais; e

XI - implantar o Programa de Intervenções previsto nesta lei, atendidas as diretrizes da gestão democrática das cidades.

A OUCBT tem as seguintes diretrizes específicas:

I - promover o adensamento populacional, em especial nas Áreas de Transformação T1, T2 e T2c;

II - garantir a qualidade urbanística no desenvolvimento de novos empreendimentos com a finalidade de integrá-los ao tecido urbano existente, especialmente na Área Q2c do Setor Mooca e nas Áreas T2 do Setor Parque da Mooca e do Setor Ipiranga;

III - promover o incremento de atividades industriais no Setor Henry Ford, de centros de logística e distribuição de cargas na Área Q2 do Setor Vila Carioca e de atividades ligadas à economia criativa em imóveis de interesse histórico nas Áreas Q2 do Setor Mooca;

IV - incentivar o adensamento construtivo e a transformação de glebas e do entorno do parque proposto junto à foz do Córrego Ipiranga em padrões urbanísticos sustentáveis na Área Q2a dos Setores Cambuci e Mooca e na Área T1 do Setor Ipiranga;

V - incentivar a criação de faixas vegetadas nos logradouros confrontantes com o Rio Tamandateí, o Córrego Moinho Velho e o Ribeirão dos Meninos, de forma a induzir a recuperação das Áreas de Preservação Permanente destes corpos d'água;

VI - implantar o parque proposto junto à foz do Córrego Ipiranga e reconfigurar a malha viária adjacente, de forma a induzir a recuperação das Áreas de Preservação Permanente desse córrego;

VII - implantar melhorias na Praça Alberto Lion, na Avenida Dom Pedro I e na Praça do Monumento, para valorização do conjunto de bens tombados do Parque da Independência;

VIII - viabilizar a implantação de novas áreas verdes nos Setores Parque da Mooca e Cambuci, nas Áreas Q2a e T2c do Setor Mooca, T1 do Setor Ipiranga e Q2 e T2c do Setor Vila Carioca;

IX - incentivar o incremento de áreas permeáveis no Compartimento Ambiental de Encosta e de áreas vegetadas no Compartimento Ambiental de Várzea, favorecendo a retenção de águas de chuva e a redução das temperaturas, com a mitigação da ilha de calor;

X - apoiar a produção de Habitação de Interesse Social 1 - HIS 1, conforme conceituada pelo art. 46 da Lei n. 16.050 de 2014, ou de legislação que vier a sucedê-la, por meio de fomento às associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos; e

XI - implantar novos equipamentos sociais preferencialmente de maneira integrada aos existentes, em parceria com as secretarias municipais envolvidas, com o objetivo de equilibrar a oferta de serviços públicos.

#### Gestão

As ações públicas atinentes à implantação de programas, projetos e intervenções relativas à OUCBT são de atribuição das respectivas Secretarias Municipais, dentro de sua competência, devendo ser coordenada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, por intermédio da SP-Urbanismo, de modo a garantir a compatibilidade com as diretrizes urbanísticas estabelecidas nesta lei, bem como mediante cooperação e parcerias com a Administração Direta e Indireta da União e do Estado de São Paulo. As ações de cunho procedimental necessárias à implantação da OUCBT serão regulamentadas pelo Poder Executivo.

O ente municipal responsável pela gestão das ações públicas, necessárias ao desenvolvimento e implantação da OUCBT, é a SP-Urbanismo, ficando autorizada a receber remuneração, a ser fixada pelo Executivo, para a execução dos serviços e demais ações necessárias à gestão da implantação da OUCBT, cabendo-lhe dentre outras atribuições constantes em seus estatutos, as seguintes funções:

I - promover a gestão dos recursos arrecadados, bem como a efetivação dos instrumentos, estratégias, e incentivos previstos nesta lei;

II - manifestar-se nos termos indicados nesta lei;

III - estruturar e realizar a gestão da implantação dos projetos, ações e obras pertinentes ao Programa de Intervenções da OUCBT;

IV - propor estratégias para viabilizar a aquisição e a alienação de imóveis necessários à implantação do Programa de Intervenções;

V - operacionalizar a alienação de terrenos remanescentes de processos de implantação de seu Programa de Intervenções e das áreas públicas municipais que não estejam afetadas ou sejam considerados inservíveis à função pública;

VI - operacionalizar a vinculação e desvinculação dos CEPAC e controlar a disponibilidade dos estoques de Potencial Adicional de Construção, devendo publicar balanços mensais no sítio eletrônico de acompanhamento da Operação Urbana Consorciada para tal finalidade;

VII - elaborar estudos de viabilidade com a finalidade de aferir o valor dos CEPAC e de estabelecer as quantidades de CEPAC a serem disponibilizadas em cada distribuição, de acordo com a valorização e com o potencial de transformação do território;

VIII - estruturar Propostas de Diretrizes de Investimento, previamente à distribuição de CEPAC, considerando as etapas de implantação do Programa de Intervenções;

IX - solicitar aos órgãos da administração municipal informações e esclarecimentos que se façam necessários;

X - submeter as Propostas de Diretrizes de Investimento à deliberação e priorização do Grupo de Gestão da OUCBT;

XI - definir indicadores para monitoramento e avaliação dos impactos sociais, econômicos e ambientais das intervenções assim como dos efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da população residente no território;

XII - elaborar relatório trimestral, que demonstre o andamento das ações previstas nas Propostas de Diretrizes de Investimento aprovadas, para fins de monitoramento do avanço da execução do Programa de Intervenções;

XIII - publicar trimestralmente, em seu sítio eletrônico, as informações sobre o andamento da Operação Urbana, em linguagem acessível à população;

XIV - acompanhar o prosseguimento da realização de licitações e da celebração dos contratos e termos aditivos referentes ao Programa de Intervenções desta lei;

XV - elaborar editais de chamamentos públicos com a finalidade de operacionalizar as estratégias previstas nesta lei.

Caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, além de outras atribuições previstas em lei:

I - coordenar as ações públicas envolvidas na implantação de programas, projetos e intervenções relativas à OUCBT;

II - coordenar o Grupo de Gestão;

III - demandar e autorizar o desenvolvimento, por parte de SP Urbanismo, dos estudos e projetos necessários à implantação do Programa de Intervenções da OUCBT, devendo firmar ajustes para a execução de tais ações;

IV - subsidiar, em ações específicas, a realização das tarefas concernentes à implantação do OUCBT pela SP-Urbanismo.

À Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei, Caberá

I - informar à SP Urbanismo acerca dos processos de licenciamento em fase de aprovação e aqueles já licenciados com base nesta lei com a finalidade de garantir o monitoramento da implantação da OUCBT;

II - solicitar manifestação da SP-urbanismo acerca da conformidade dos projetos em licenciamento que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

a. estejam sujeitos às diretrizes de parcelamento do solo previstas nesta lei;

b. tenham por objeto imóveis afetados diretamente pela implantação do Programa de Intervenções da OUCBT.

Caberá à Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei:

I - participar da elaboração, juntamente com a SP-Urbanismo, das Propostas de Diretrizes de Investimento - PDI que contenham intervenções voltadas ao atendimento habitacional de interesse social e à redução da vulnerabilidade urbana;

II - propor à SP-Urbanismo, nos termos da regulamentação, a elaboração de procedimentos e a realização das ações necessárias ao Plano Urbanístico de Vizinhança para as ZEIS da OUCBT, podendo a SEHAB firmar ajustes com a SP-Urbanismo para isso.

Caberá ao Departamento do Patrimônio Histórico - DPH, da Secretaria Municipal de Cultura - SMC, a elaboração de estudos e ações, pertinentes às atribuições desse Órgão, quando necessários à implantação do Programa de Intervenções da OUCBT.

Caberá à Secretaria Municipal de Saúde realizar o monitoramento contínuo da exposição da população moradora e dos trabalhadores, em áreas sujeitas à contaminação.

Deverão as demais Secretarias Municipais participar do processo de elaboração das Propostas de Diretrizes de Investimento - PDI, no âmbito de suas competências.

#### Do Grupo de Gestão

Institui-se o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, contando com a participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando à implementação da OUCBT, que é o instrumento de gestão e participação social instituído para fins de acompanhamento da aplicação dos recursos arrecadados na conta específica da OUCBT, bem como da elaboração e implantação de seu Programa de Intervenções, devendo realizar o controle social conforme as suas atribuições previstas nesta Lei.

Caberá à SP Urbanismo instituir a Secretaria Executiva do Grupo de Gestão, responsável pelos serviços administrativos atribuídos ao colegiado.

O Grupo de Gestão da OUCBT, nos termos dos art. 141, inciso XIV da Lei n.16.050 de 2014, será designado pelo Executivo, com mandato de 2 (dois) anos e Regimento Interno proposto pela SP Urbanismo e aprovado pela maioria de seus integrantes, devendo ter composição paritária de acordo com a seguinte distribuição:

I - 9 (nove) representantes do Poder Público, sendo:

a. 1 (um) representante da São Paulo Urbanismo;

b. 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU;

c. 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB;

d. 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA;

e. 1 (um) representante da Secretaria do Governo Municipal - SGM;

f. 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB;

g. 1 (um) representante do Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura;

h. 2 (dois) representantes das subprefeituras integrantes do Perímetro de Adesão da OUCBT, devendo haver alternância de representantes titulares e suplentes entre as subprefeituras da Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente;

II - 9 (nove) representantes de entidades da sociedade civil, com a seguinte

distribuição:

a. 1 (um) representante de entidades acadêmicas ou de pesquisa com atuação pertinente à OUCBT;

b. 1 (um) representante de entidades empresariais com reconhecida atuação no Perímetro de Adesão ou nas questões pertinentes à OUCBT;

c. 1 (um) representante de organizações não governamentais com reconhecida atuação no Perímetro de Adesão da OUCBT;

d. 1 (um) representante dos trabalhadores de empresas compreendidas no Perímetro de Adesão da OUCBT;

e. 2 (dois) representantes do Conselho Participativo Municipal - CPM, pertencentes às Subprefeituras da Sé, Mooca, Ipiranga ou Vila Prudente alternando-se entre titulares e suplentes;

f. 1 (um) representante do Conselho Municipal de Habitação - CMH, do segmento das entidades comunitárias e de organizações populares;.

g. 2 (dois) representantes dos moradores do âmbito do Perímetro de Adesão da OUCBT.

O Grupo de Gestão da OUCBT realizará o controle social da Operação Urbana, cabendo-lhe:

I - aprovar seu regimento interno;

II - acompanhar o desenvolvimento das Propostas de Diretrizes de Investimento - PDI;

III - publicar, a partir das PDI elaboradas pela SP-Urbanismo a cada distribuição de CEPAC, a listagem de intervenções prioritárias para implantação do Programa de Intervenções da OUCBT;

IV - acompanhar o andamento dos projetos e obras relativos ao Programa de Intervenções, por meio da validação dos relatórios apresentados por SP Urbanismo;

V - acompanhar a aplicação da Cota de Solidariedade;

VI - manifestar-se sobre os estudos técnicos de alocação de potencial adicional de construção da Reserva Técnica mencionada no art. 51 desta lei;

VII - garantir a transparência nos processos de implantação da OUCBT, por meio de relatórios e informativos elaborados em linguagem acessível e disponibilizados nas plataformas eletrônicas.

A definição das prioridades para implantação do Programa de Intervenções da OUCBT será realizada a cada distribuição de CEPAC pelo Grupo de Gestão, que comunicará a SEHAB acerca do desenvolvimento das Propostas de Diretrizes de Investimento - PDI que contenham intervenção direta em ZEIS1 ou 3, solicitando o início do processo de constituição de seus respectivos Conselhos Gestores.

Caberá ao representante de SMDU o voto de desempate nas deliberações do colegiado.

Ante o exposto, não deixando de considerar o aprofundamento do debate nas Comissões de Mérito que sucedam a essa e cientes da complexa teia de comandos necessários para implementação desta operação urbana, parece-nos que existe um arranjo administrativo suficientemente concertado para que se viabilize transformações de tal vulto,

sendo assim, a Comissão de Administração Pública consigna voto favorável ao projeto, nos termos do SUBSTITUTIVO apresentado pela CPUMMA.

Sala da Comissão de Administração Pública, em 30/06/2021.

Gilson Barreto (PSDB) - Presidente

Milton Ferreira (PODE) - Relator

Arselino Tatto (PT)

Edir Sales (PSD)

Erika Hilton (PSOL)

George Hato (MDB)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 01/07/2021, p. 99

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br).