



17 - RELCOM  
17-3004/1995

# *Municipal de São Paulo*

16 - PAR  
16-0040/1995

DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA  
E MEIO AMBIENTE SOBRE O PL 543/93

Folha n.º 783	do proc.
N.º 543	de 1993
O funcionário	<i>[assinatura]</i>

Visa o presente Projeto de Lei nº 543/93, oriundo do Executivo, criar Programa de Melhorias para área de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pelegrino, dos Bandeirantes, Eng<sup>o</sup> Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim

O conjunto deste Programa de Melhorias, na área que o Projeto de Lei especifica, suas características, formas de implementação e demais elementos afins, foi denominado Operação Urbana Faria Lima.

Esta Operação Urbana Faria Lima compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da EMURB, com a participação dos proprietários e moradores da região, e ainda usuários e investidores em geral, visando a melhoria e a valorização ambiental de sua área de influência, definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes, para o lado noroeste, e com as Avenidas Juscelino Kubitschek, Hélio Pelegrino, dos Bandeirantes, Eng<sup>o</sup> Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, para o lado sudeste.

Os objetivos específicos desta Operação Urbana são:

- I - criar condições para que os investidores e os proprietários dos imóveis beneficiados com a implantação dos investimentos forneçam os recursos necessários à viabilização do empreendimento, sem ônus para a Prefeitura;
- II - criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, a vista e previamente



# Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 784	do proc.
N.º 543	de 1953
O funcionário	

e ainda possam participar da valorização decorrente da Operação Urbana;

- III - melhorar, na área de influência da Operação, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitações subnormais;
- IV - incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis;
- V - ampliar e articular os espaços de uso público.

Isto deve ser conseguido com as seguintes diretrizes urbanísticas:

- I - complementação e integração do sistema viário existente com o macro sistema da Zona Sul;
- II - abertura de espaços de uso público;
- III - criação de condições ambientais para os novos espaços públicos;
- IV - uso do solo das propriedades compatível com a nova conformação urbana;
- V - criação de condições para ampliação de oferta de habitações multifamiliares;
- VI - estímulo ao remembramento de lotes, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de quatro;
- VII - interligação de quadras mediante o uso de espaços aéreo e subterrâneo;
- VIII - incentivo para uso comercial do pavimento térreo com ocupação até o máximo de 70% da área do lote;



# Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 755	do proc.
N.º 542	de 19.53
Funcionário	3

- IX - estímulo ao uso residencial, com taxa de ocupação máxima de 50% da área do lote;
- X - criação de áreas verdes e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção das águas pluviais;
- XI - construção de Habitações de Interesse Social, em locais definidos pela Prefeitura, destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da região e de seu entorno;
- XII - atendimento da população residente na área, interessada em continuar morando na região; através de financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser;
- XIII- ampliação das áreas de estacionamentos.

Os meios e recursos para a execução do empreendimento virão da outorga de potencial adicional de construção e alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente, de forma onerosa.

Para tanto serão emitidos "Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC", que poderão ser negociados livremente.

Os acordos feitos para pagamento dos imóveis desapropriados serão baseados em laudo de Comissão de Avaliadores, e poderão ser pagos em dinheiro e/ou Certificados "CEPAC".

É prevista uma série de incentivos aos proprietários de imóveis não expropriados.



# Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 786	do proc.
N.º 543	de 1953
O funcionário	

A EMURB fica autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana, venda de áreas remanescentes, celebração de acordos, estabelecimento de prioridades e administração dos recursos.

Segundo a Justificativa que acompanha a propositura, a Zona Sul da Cidade de São Paulo não tem uma política adequada de ocupação de sua área nem um planejamento específico a partir da correta utilização de seu sistema viário.

Em vista disso houve um crescimento desordenado na região, criando e agravando os diversos problemas existentes. Atualmente, estes problemas tendem a se agravar com a ocupação de enormes edifícios de escritórios e de serviços que estão sendo construídos nas marginais do Rio Pinheiros e sua vizinhanças.

Os melhoramentos públicos que têm sido e estão sendo propostos pela Prefeitura, com a utilização de recursos públicos, ensejam grande valorização das propriedades destes locais, sem o pagamento da contrapartida por parte dos beneficiários, determinando, assim, um rápido adensamento e ocupação desta região.

A Operação Urbana objetivada visa garantir que a integração dos diversos melhoramentos viários seja complementada pela adoção de uma política de adensamento e ocupação do solo compatível com a maximização do uso das redes de infra-estrutura, de transportes e de serviços, que deverão ser implementadas.

Pretende-se que os recursos necessários à realização da Operação Urbana sejam fornecidos pela iniciativa privada em contrapartida pela mudança dos parâmetros urbanísticos, a exemplo do que já ocorreu com a Operação Urbana Anhangabaú.



# Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 187 do proc.
N.º 547 de 1957
O funcionário

Cabe destacar no Projeto de Lei, pela inovação, os seguintes aspectos:

- a) avaliação dos imóveis desapropriados com critérios mais justos e criação de condições para que os seus proprietários possam participar da valorização da região;
- b) criação de certificados de potencial adicional de construção - CEPAC - como forma de obtenção prévia dos recursos destinados à realização do programa de investimentos;
- c) destinação de 10% do total arrecadado na Operação Urbana para construção de Habitações de Interesse Social.

A Comissão de Constituição e Justiça deu parecer pela legalidade, com voto em separado, pela ilegalidade, do Nobre Vereador José Mentor.

Foi juntado Parecer proferido pelo Prof. Dr. Manoel Gonçalves Ferreira Filho sobre a constitucionalidade do presente Projeto de Lei.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, analisando a proposição crê que globalmente a Operação Urbana é interessante para o desenvolvimento planejado e integrado da região, na medida em que se consiga os recursos necessários sem quaisquer ônus para a Municipalidade.

As modificações dos parâmetros urbanísticos, como os índices das



# Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 778	do proc.
N.º 545	de 1953
2.ª Turma	1.º

taxas de ocupação máximas e coeficientes de aproveitamento máximos das zonas atingidas pela Operação Urbana foram apresentados pelo Executivo dentro daquilo que foi achado o melhor do ponto de vista urbanístico, e de forma que vibializasse esta Operação do ponto de vista financeiro..

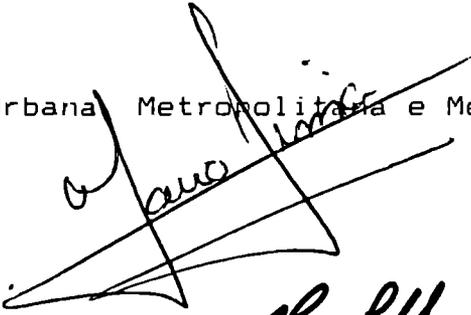
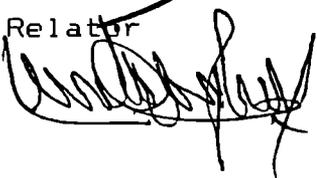
A outorga onerosa do potencial adicional de construção na área é um item que por si só merece um enfoque abrangente, levando-se em conta o pretendido na Operação Urbana, com as restrições impostas no texto do Projeto de Lei.

A mudança dos usos nos mais variados locais ficou decidido no âmbito da EMURB, dentro de uma visão de urbanização de toda a região envolvida.

Houve cinco audiências públicas para se debater o projeto em suas grandes linhas, e apresentou-se opções alternativas para o delineamento da propositura.

Desta forma, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente é favorável ao Projeto de Lei em questão, por julgar que a nova avenida será fundamental não só para a malha viária mas para o contexto geral da urbanização da cidade de São Paulo

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 15/02/95

Presidente

Relator