B

Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 222 do proc.
N.º 901 de 1993
funcionário

16 - PAR
16-0778/1996

PARECER Nº /96, DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PL 901/93

Visa o Projeto de Lei nº 901, de 22 de dezembro de 1993, oriundo do Executivo, estabelecer programa de melhorias para a área central da cidade, criar incentivos e formas para sua implantação e dar outras providências.

A propositura aprova a Operação Urbana Centro, que compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura Municipal através da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Esta Operação Urbana Centro vem em substituição à denominada Operação Urbana Anhangabaú (Lei nº 11.090/91) que foi proposta para a reurbanização do Vale do Anhangabaú. Esta última operação teve o perímetro restrito à área de influência imediata ao Vale do Anhangabaú e teve um prazo de implantação fixado em 3 anos.

Ela procurava melhor aproveitar imóveis vagos ou subutilizados, preservar o patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano, ampliar e melhor articular espaços de uso público, além de melhorar a paisagem urbana e da qualidade ambiental.

Acontece que a Operação Urbana Anhangabaú, apesar das desejadas e louváveis intenções, sucintamente acima relatadas, não teve o sucesso que era esperado, conforme nos relata o Executivo na Exposição de Motivos que acompanha o presente projeto. Ainda que concedendo limites maiores para o aproveitamento do solo urbano na área, não houve um interesse maior por parte da iniciativa privada na realização de investimentos no local.

Procurou-se verificar as causas maiores desse desinteresse dos investidores privados e, a partir dessas, elaborar nova ação, concretizada pelo presente projeto, estabelecendo novos e maiores benefícios, eliminando restrições, de modo a se atingir os objetivos do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro - PROCENTRO, ou seja, "reverter o processo de deterioração, desvalorização e esvaziamento do Centro da Cidade de São Paulo, através da requalificação do seu espaço público e privado, de forma a resguardar seus atributos essenciais de centro metropolitano, conjugando esforços públicos e privados que considerem a diversidade de funções e interesses ali presentes".

Verificou-se que para ocorrer um interesse maior da iniciativa privada há necessidade de uma atuação mais ampla

17 - RELCOM
17-3065/1996

Folha n.º 223 do proc.
N.º 204 de 19
O funcionário

e a definição de uma política para a área central envolvendo os mais diferentes aspectos.

Assim, um novo perímetro foi definido, ampliando sobremaneira a área da Operação Urbana Anhangabaú, abrangendo o perímetro do PROCENTRO, estendendo-se pelo chamado "Centro Velho" e "Centro Novo", incorporando trechos do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia, conforme se pode observar na planta anexa nº BE/03/OB/007 da EMURB que acompanha o projeto.

Dessa forma, acredita o Executivo, que, com o perímetro ampliado, atingindo um maior número de imóveis e áreas, e dando maiores incentivos, cresça a participação dos proprietários de imóveis e dos empreendedores imobiliários, possibilitando um maior retorno.

Os objetivos específicos e mecanismos previstos no presente projeto, para que se consiga o objetivo maior, que é o de reverter a decadência da área central da cidade, são:

1) Atração de investimentos do setor imobiliário através de incentivos não onerosos para usos específicos e redução da contrapartida financeira devida aos benefícios previstos e que constituem exceção à legislação vigente;

2) Reforço do uso residencial de forma a garantir um maior equilíbrio entre os usos, através do aumento do potencial construtivo e da dispensa de vagas para estacionamento. Assim, permite para uso residencial (R2.02), prédios de apartamentos, um coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (C.A.= 6), sem que haja necessidade de contrapartida;

3) Melhora das condições de acessibilidade de veículos e de vagas para estacionamento, requisito indispensável para evitar o êxodo das grandes empresas. Concede para isso C.A.= 8 para prédios de estacionamento sem necessidade de contrapartida;

4) Ampliação dos incentivos para a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental.

5) Ampliação dos incentivos previstos na Lei nº 8.008/74 para a construção de hotéis de turismo, objetivando que a área central volte a atrair tais edificações, concedendo C.A.= 6 para as instalações hoteleiras (os apartamentos), C.A.= 2 para as áreas destinadas a serviços e C.A.= 4 para estacionamento. Dessa forma, há possibilidade do C.A. total ser igual a 12;

Folha n.º 204 do proc.
N.º 901 de 19 93
O funcionário

6) Restrições para procurar desativar o comércio atacadista de cereais e madeiras, usos esse não compatíveis com a centralidade da área.

7) Retomar o Centro para as atividades culturais, de lazer e educação em geral;

8) Renovação do conjunto imobiliário, com garantia dos índices urbanísticos já existentes nos imóveis objeto de demolição para reconstrução mais adequada;

9) Promoção e incentivo do remembramento dos lotes para melhor aproveitamento dos mesmos;

10) Criação de área de fruição pública em investimentos privados.

Observa-se, ainda, que, as propostas da Operação Urbana Centro, em exceções não pré-estabelecidas na presente lei, serão submetidas à aprovação da CNLU, após análise de Grupo de Trabalho Inter-Secretarial que fornecerá subsídios técnicos à decisão daquela Comissão, nos moldes da Operação Urbana Anhangabaú.

Para participação na Operação Urbana Centro haverá Edital de Chamamento.

Os recursos auferidos na aprovação das propostas serão administrados pela EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Centro e serão exclusivamente aplicados nas obras constantes do Plano de Obras anexo à lei. No entanto, se necessário, a aplicação de recursos em outras obras, fica condicionada à aprovação da CNLU.

Observa-se ainda que para propostas que envolvam área em que existam habitações subnormais (cortiços e favela), os proponentes deverão oferecer a solução do problema habitacional dos seus moradores (§3º do art. 3º).

As modificações das normas edilícias, a cessão onerosa do espaço público aéreo e subterrâneo e a regularização de construções, reformas e ampliações só poderão ser concedidas após análise quanto aos seguintes aspectos:

1) Impacto no sistema viário e na infra-estrutura urbana do local.

2) Uso e ocupação do solo na vizinhança.

3) A valorização arquitetônica e ambiental dos imóveis a preservar e respectivos logradouros.

4) Articulação e encadeamento dos espaços públicos e particulares de uso coletivo.

Folha n.º 225 do proc.
N.º 201 de 1993
O funcionário

5) Volumetria das edificações existentes e a correção das empenas cegas e fundos de edificações, visando a harmonização do desenho urbano.

6) A necessidade de desapropriação de imóveis.

No tema desapropriações, cabe registrar que a propositura prevê que o Poder Público Municipal poderá realizar desapropriações para integrar conjunto de áreas destinada à incorporação imobiliária, desde que estas sejam de montante inferior a 25% do total da área objeto da proposta (§ 1º do art. 5º). Naturalmente que estas desapropriações serão custeadas integralmente pelo proponente, na forma prevista no § 2º do art. 5º.

Todo este conjunto de medidas, dentro do espírito de revitalizar a área central da cidade, substituirá a Lei nº 11.090/91, incorporando todas as propostas já encaminhadas e os recursos financeiros ainda não aplicados oriundos daquele diploma legal.

A Comissão de Constituição e Justiça se posicionou pela legalidade da matéria, conforme parecer à fl. 56 do Processo.

Como se trata de matéria que versa sobre zoneamento urbano, geo-ambiental e uso e ocupação do solo, foi necessária a convocação de duas audiências públicas, conforme preconiza o Art. 41 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Após a segunda Audiência Pública decidiu-se fazer uma "mesa de negociação" entre as várias entidades interessadas na propositura, a fim de que se conseguisse chegar a um consenso. Desta forma, foram feitas inúmeras reuniões com a presença de representantes da Câmara Municipal de São Paulo, da EMURB, das Secretaria Municipais de Cultura e do Planejamento, do PROCENTRO, do Viva o Centro, do SECOVI, do IAB, da Anhembi SA e do Sindicato dos Hotéis, Bares e Restaurantes.

Em função destas discussões e também de consultas a assessores jurídicos, conseguiu-se chegar a uma redação final da propositura que seria aquela que poderia ser viabilizada, se o projeto for aprovado, tanto do ponto de vista legal como urbanístico e de investimentos pela iniciativa privada.

Assim, esta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente é favorável à propositura, porém apresenta o seguinte substitutivo, que representa o fruto de uma concordância de idéias, a respeito desta Operação Urbana Centro, entre as diversas entidades acima mencionadas.

Folha nº 236 do proc.
Nº 901 de 1993
O funcionário

Tem-se, assim:

SUBSTITUTIVO Nº /96 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PL 901/93

Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta:

CAPÍTULO I - CONCEITUAÇÃO, OBJETIVOS E DIRETRIZES

Artigo 1º - Fica aprovada a Operação Urbana Centro, 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 central da cidade.

Parágrafo único - A área objeto da Operação Urbana Centro é a delimitada pelo perímetro assinalado na planta anexa nº BE/03/OB/007 do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, acrescida da área dos lotes lindeiros aos logradouros que determinam este perímetro assim descrito: começa na interseção da via férrea com a Avenida Alcântara Machado (sob o Viaduto Alcântara Machado), prossegue pela via férrea até a Praça Agente Cícero, Praça Agente Cícero, Avenida Rangel Pestana, Largo da Concórdia, baixos do Viaduto do Gasômetro até a via férrea, prossegue pela via férrea até a Estação da Luz, segue pela Rua Mauá, Praça Júlio Prestes, Avenida Duque de Caxias, Largo do Arouche, Rua Amaral Gurgel, Rua da Consolação, Rua Caio Prado, Viela de ligação com a Rua Avanhandava, Rua Avanhandava, Avenida 9 de Julho até o Viaduto do Café, Avenida Radial Leste-Oeste,

Folha n.º 227 do proc.
N.º 90t de 19
funcionário

Rua João Passaláqua, Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho, Rua Conde de São Joaquim, Viaduto Jaceguai, Avenida Radial Leste-Oeste, Viaduto do Glicério, Rua Antônio de Sá, Avenida do Estado, Rua da Figueira, Avenida Alcântara Machado até o ponto inicial.

Artigo 2º - A Operação Urbana Centro tem por objetivos específicos:

I. Implementar obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro;

II. Melhorar, na área objeto da Operação Urbana Centro, 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 aproveitamento adequado dos imóveis, considerada a infra-estrutura instalada;

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

V. Ampliar e articular os espaços de uso público;

VI. Iniciar um processo de melhoria das condições urbanas e da qualidade de vida da área central da cidade, especialmente dos moradores de habitações subnormais;

VII. Reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional e atividades culturais e de lazer;

VIII. Melhorar as condições de acessibilidade à área central da cidade;

IX. Incentivar a vitalidade cultural e a animação da área central da cidade;

X. Incentivar a localização de órgãos da administração pública dos três níveis de governo na área central da cidade.

Parágrafo único - A Operação Urbana Centro tem como diretrizes urbanísticas:

I. A abertura de praças e de passagens para pedestres no interior das quadras;

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

Folha n.º 228 do proc.
N.º 901 de 1983
O funcionário

III. A disciplina do espaço destinado ao transporte individual e a adequação dos espaços destinados ao transporte coletivo;

IV. O incentivo à não impermeabilização do solo e à arborização das áreas não ocupadas;

V. A conservação e restauro dos edifícios de interesse histórico, arquitetônico e ambiental, mediante instrumentos apropriados;

VI. A composição das faces 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 à construção de habitações;

IX. O incentivo à construção de garagens;

X. O incentivo à recuperação e reciclagem de próprios públicos existentes na área central;

XI. A criação de condições para a implantação de ruas ou regiões comerciais com regime de funcionamento de 24 (vinte e quatro) horas por dia.

XII. O desestímulo à permanência e a proibição de instalação de novos estabelecimentos de comércio atacadista de cereais, de madeiras e de frutas na área da Operação Urbana.

CAPÍTULO II - INCENTIVOS E CONTRAPARTIDA

Artigo 3º - Na área objeto da Operação Urbana Centro, além das disposições de caráter geral da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicam-se as seguintes disposições específicas:

I. Para o uso residencial (categoria de uso R2.02):

a) coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis);

b) dispensa de reserva de espaço para estacionamento de veículos;

Folha nº 229 do proc. Nº 901 de 19 93 Funcionário

c) na hipótese de opção pela construção de estacionamento para veículos, a área destinada a esta finalidade não será computada para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento até o limite máximo igual a 6 (seis);

II. Será admitida a construção de edifícios de uso misto - residencial e estacionamento (categorias de uso R2.02 e S2.9) - desde que garantidos acessos independentes, até os seguintes limites:

- R2.02 - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis),

- S2.9 - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis);

III. Para os hotéis de turismo (categoria de uso S2.5) - inclusive os existentes anteriormente à publicação desta lei - as disposições da Lei nº 8.006, de 8 de janeiro de 1974, referentes à zona de uso Z5, observando o coeficiente de aproveitamento máximo destinado a instalações hoteleiras igual a 6 (seis), mais 2 (dois) para serviços e 4 (quatro) destinado exclusivamente a garagem;

IV. Não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e dispensadas também das exigências de estacionamento, mesmo que conjugadas a outras categorias de uso, as áreas destinadas a:

- Salões de Festas
- Cinemas
- Teatros e Anfiteatros
- Salas de Espetáculos
- Auditórios para Convenções, Congressos e Conferências
- Museus
- Creches
- Educação e Cultura em geral;

V. As áreas de pavimentos destinadas à fruição pública como circulação de pedestres, localizadas no pavimento térreo ou em pavimentos correspondentes à soleira de ingresso da edificação no nível dos logradouros públicos, não serão computadas para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento;

VI. Os empreendimentos formados pelo remembramento de 3 (três) ou mais lotes já existentes anteriormente à promulgação da presente lei e que atinjam o mínimo de 1.000 m² (mil metros quadrados), terão direito a uma área construída adicional autorizada, livre de contrapartida, correspondente a 10% (dez por cento) da

Folha n.º 330 do proc.
N.º 901 de 1993
O funcionário

área do terreno resultante por lote remembrado até o limite máximo de 100% (cem por cento).

Parágrafo 1º - Os projetos que se beneficiarem do disposto neste artigo serão analisados diretamente pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB ou pela Secretaria das Administrações Regionais - SAR, conforme a competência.

Parágrafo 2º - As Secretarias citadas no parágrafo anterior darão conhecimento do pedido à Comissão referida no artigo 17 desta lei, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data do seu protocolamento.

Artigo 4º - Mediante contrapartida financeira, os proprietários de imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Centro poderão apresentar propostas relativas a:

I. Modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações;

II. Transferência do potencial construtivo de imóveis preservados;

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

IV. Cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público.

Parágrafo 1º - O disposto neste artigo aplica-se inclusive ao estabelecido nos artigos 3º e 16 desta lei.

Parágrafo 2º - As modificações referentes ao Código de Obras e Edificações não poderão incorrer em prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.

Parágrafo 3º - Não serão admitidas ampliações ou construções novas destinadas aos seguintes usos:

a) comércio atacadista: comércio de produtos alimentícios, materiais de grande porte, produtos perigosos, produtos agropecuários extrativos - categorias de uso C3.1 a C3.4;

b) serviços especiais: garagens para empresas de transporte e serviços de depósitos e armazenagens - categorias de uso S3.1 e S3.2.

Folha nº 231 do proc.
Nº 901 de 19 93
O funcionário

Parágrafo 4º - Poderá ser concedida ao proponente autorização para executar obras e serviços de melhoria e conservação de áreas públicas, as quais deverão ser realizadas sem qualquer ônus para a Prefeitura e sob sua orientação.

Parágrafo 5º - A contrapartida financeira citada neste artigo refere-se aos benefícios concedidos que configuram exceção à legislação vigente, autorizados por esta lei.

Artigo 5º - As solicitações mencionadas no artigo 4º desta lei poderão ser concedidas apenas mediante contrapartida financeira para a execução de obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro, após análise urbanística quanto aos seguintes aspectos:

I. O impacto decorrente da implantação do empreendimento no sistema viário e na infra-estrutura instalada;

II. O uso e a ocupação do solo na vizinhança;

III. A valorização arquitetônica e ambiental dos imóveis a preservar e respectivos logradouros;

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.

Parágrafo 1º - As propostas que atingirem habitações subnormais (cortiços) deverão contemplar solução do problema habitacional de seus moradores, dentro da área da Operação Urbana Centro ou numa faixa de 500m (quinhentos metros) envolvendo seu perímetro, sem ônus para a Prefeitura e sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira.

Parágrafo 2º - Poderá ser exigida do proponente a realização de obras de infra-estrutura necessárias à implantação do empreendimento proposto, sem ônus para a Prefeitura e sem prejuízo do pagamento da contrapartida.

Parágrafo 3º - Quando a implantação do empreendimento determinar a execução de obras ou serviços relacionados à operação do sistema viário, o proponente arcará integralmente com as despesas decorrentes, inclusive aquelas referentes a eventuais desapropriações, resguardado o interesse público.

Artigo 6º - O potencial construtivo de áreas de terrenos contidos no perímetro da Operação Urbana Centro que sejam transformadas em áreas livres e verdes doadas à Prefeitura como bem de uso comum do povo, poderá ser aplicado no remanescente do próprio terreno ou transferido para outro imóvel situado no interior ou fora da área da Operação Urbana Centro.

Parágrafo 1º - Quando o imóvel cessionário estiver situado fora do perímetro da Operação Urbana Centro, aplicam-se, para efeito da transferência, as disposições do artigo 7º, incisos III, IV e V e parágrafos 1º, 2º e 3º desta lei.

Parágrafo 2º - O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, a quem caberá a expedição de certidão de potencial construtivo transferido.

Artigo 7º - Para incentivar a restauração dos imóveis classificados como ZB-200, dos já tombados e dos que vierem a ser tombados pelo Poder Público na vigência desta lei e contidos na área da Operação Urbana Centro, será admitida a transferência de seu potencial construtivo, pelo seu valor equivalente, para outros imóveis localizados dentro ou fora do perímetro da Operação Urbana Centro, observadas as seguintes condições:

I. Para imóveis preservados cujo coeficiente de aproveitamento efetivo seja inferior ou igual a 7,5 (sete e meio), o potencial construtivo passível de transferência será calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote, adotado o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 12 (doze), e a área construída nele existente;

II. Para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo exceder a 7,5 (sete e meio), o potencial construtivo passível de transferência será determinado pela aplicação cumulativa do disposto nas alíneas abaixo:

a) a área construída até 12 (doze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 60% (sessenta por cento);

b) a área construída que exceder a 12 (doze) vezes a área do lote até o limite de 15 (quinze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 40% (quarenta por cento);

c) a área construída que exceder 15 (quinze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 20% (vinte por cento);

III. A área construída equivalente para o imóvel cessionário será calculada pela seguinte fórmula:

ACe = (VTp / VTc) x (CAc / CAp) x PCpt, onde:

ACe = área construída equivalente para o imóvel cessionário,

VTp = valor do metro quadrado do terreno do imóvel preservado constante da Planta Genérica de Valores,

VTc = valor do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário constante da Planta Genérica de Valores,

CAc = coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário,

CAp = 4 (quatro) = coeficiente de aproveitamento do terreno adotado na área da Operação Urbana Centro para os casos de transferência de potencial construtivo,

PCpt = potencial construtivo passível de transferência, em metros quadrados;

IV. O coeficiente de aproveitamento final do imóvel cessionário não poderá exceder a 4 (quatro) vezes a área do lote ou a 1,5 (uma e meia) vezes o coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso onde está localizado, prevalecendo o maior valor;

V. Para efeito da determinação do coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário, referido nos incisos III e IV deste artigo, aplicam-se as disposições do artigo 24 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, com redação dada pelo artigo 18 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979.

Parágrafo 1º - O empreendimento no imóvel cessionário será submetido a análise urbanística, observados os seguintes parâmetros:

a) o impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infra-estrutura instalada;

b) o uso e ocupação do solo existente na vizinhança, visando a manutenção da qualidade ambiental e da paisagem urbana.

Parágrafo 2º - É vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis contidos nas zonas de uso Z1, Z8, Z9, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z8-100, nos corredores de uso especial Z8-CR1, Z8-CR2, Z8-CR4 quando lindeiro à Z1, Z8-CR5 e Z8-CR6 e nas áreas de proteção dos mananciais definidas pela legislação pertinente.

Folha n.º 234 do proc.
N.º 70X de 19
funcionário

Parágrafo 3º - A transferência de que trata este artigo poderá ser total, parcial ou realizada em etapas, e ser feita para um ou mais imóveis, pertencentes a um ou mais proprietários.

Parágrafo 4º - A análise das propostas de transferência de potencial construtivo levará em conta a necessidade de restauração do imóvel preservado, ficando o seu proprietário obrigado a executá-la em conformidade com as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes.

Parágrafo 5º - O não cumprimento do disposto no parágrafo anterior implica na aplicação das penalidades previstas nos artigos 12 e 13 da Lei nº 9.725, de 02 de julho de 1984.

Parágrafo 6º - Os projetos de restauração e conservação dos imóveis referidos neste artigo deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC e, no caso dos imóveis classificados como Z8-200, também pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA.

Parágrafo 7º - O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, ouvida a Secretaria Municipal de Cultura - SMC nos casos de imóveis tombados, cabendo à primeira a expedição, mediante requerimento, de:

I. Declaração de Potencial Construtivo, ao proprietário do imóvel preservado;

II. Certidão de Potencial Construtivo Transferido, ao proprietário do imóvel cessionário.

Parágrafo 8º - Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizam potencial construtivo transferido deverá ser apresentada a certidão de que trata o inciso II do parágrafo anterior, que será entregue ao interessado mediante garantia, a ser fixada pela Prefeitura, de que a restauração do imóvel preservado seja executada no prazo estabelecido pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU.

Parágrafo 9º - A garantia de que trata o parágrafo anterior será liberada após a emissão, pelo órgão municipal competente, do termo de aceitação técnica da obra concluída.

Artigo 8º - As propostas referidas nos artigos 4º, 6º, 7º, 15 e parágrafo 2º do artigo 16 desta lei, serão submetidas à aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, após

Folha n.º 235 do proc.
Nº 901 de 1993
O funcionário

análise e deliberação da Comissão referida no artigo 17 desta lei.

Parágrafo 1º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB publicará no Diário Oficial do Município as normas de apresentação das propostas, no prazo de no máximo 90 (noventa) dias contados a partir da publicação desta lei.

Parágrafo 2º - As propostas serão apreciadas e encaminhadas à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir do recebimento da documentação completa.

Parágrafo 3º - As propostas serão divulgadas no Diário Oficial do Município, com antecedência de pelo menos 7 (sete) dias de sua apreciação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Artigo 9º- A Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA expedirá certidão declarando a modificação dos índices urbanísticos e das características de uso e ocupação do solo, bem como a existência de qualquer outro benefício, devendo essa certidão ser apresentada juntamente com o pedido de aprovação do projeto de acordo com as modificações aprovadas.

Parágrafo 1º - O Certificado de Conclusão da obra somente será emitido pelo órgão municipal competente, depois de comprovado o cumprimento das obrigações pactuadas.

Parágrafo 2º - A Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA manterá registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis preservados e dos doados à Municipalidade nos termos dos artigos 6º e 7º desta lei.

Artigo 10 - A contrapartida financeira, mencionada nos artigos 4º e 5º e nos parágrafos 6º e 7º do artigo 15 desta lei, não poderá ser inferior a:

I. 100% (cem por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, no caso de regularização de construções, reformas ou ampliações, citado no artigo 4º, inciso III desta lei ;

II. 50% (cinquenta por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos demais casos.

Parágrafo 1º - Os valores econômicos citados neste artigo terão como base de cálculo os valores de mercado de terreno e serão definidos a partir de avaliações feitas por avaliadores independentes que serão referendadas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Folha nº 236 do proc.
N. 901 de 1993
O funcionário

Parágrafo 2º - Na hipótese de solicitações referentes a aumento de potencial construtivo, inclusive nos casos de regularização, 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 e ocupação do solo vigente e por esta lei.

Parágrafo 3º - Nos demais casos o valor do benefício concedido será estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a partir de estudos e propostas da Comissão referida no artigo 17 desta lei.

CAPÍTULO III - GESTÃO DA OPERAÇÃO

Artigo 11 - Os recursos auferidos com a aplicação da presente lei serão administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Centro.

Parágrafo 1º - Os recursos serão aplicados em obras de melhoria urbana, na recuperação e reciclagem de próprios públicos em geral, no pagamento de desapropriações realizadas no perímetro da Operação Urbana Centro, na restauração de imóveis tombados condicionada a posterior ressarcimento e em eventos de divulgação e promoção da Operação Urbana Centro.

Parágrafo 2º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá receber remuneração por serviços prestados e decorrentes da realização das obras e desapropriações, dos serviços e eventos de divulgação da Operação Urbana Centro e de valorização do lazer e cultura na área central da cidade.

Parágrafo 3º - Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando a manutenção de seu valor real.

Artigo 12 - Os recursos das contribuições de melhoria, cobradas em razão das obras públicas executadas com recursos da Operação Urbana Centro, serão repassados pela Prefeitura à conta vinculada referida no artigo 11 desta lei, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data do seu recebimento.

Artigo 13 - Os recursos existentes na conta vinculada da Operação Urbana do Anhangabaú, aprovada pela Lei nº 11.090,

Folha nº 237 do proc.
Nº 901 de 1993
O funcionário

de 16 de setembro de 1991, passam a integrar a conta vinculada da Operação Urbana Centro.

Artigo 14 - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB deverá elaborar e fazer publicar no Diário Oficial do Município, relatório semestral de acompanhamento e contabilização de resultados da Operação Urbana Centro.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 15 - Durante os primeiros 36 (trinta e seis) meses subseqüentes à aprovação desta lei, as propostas relativas aos benefícios mencionados no inciso I do artigo 4º desta lei, ficam sujeitas às seguintes condições especiais:

I. As propostas apresentadas para imóveis localizados na Área de Especial Interesse, definida no parágrafo 1º deste artigo, ficam dispensadas do pagamento de contrapartida financeira.

II. As propostas apresentadas para imóveis localizados fora da Área de Especial Interesse, porém contidos no perímetro da Operação Urbana Centro, ficam dispensadas do pagamento de contrapartida financeira nos seguintes casos e até os seguintes limites:

a) para o uso residencial (categoria de uso R2.02): coeficiente de aproveitamento máximo igual a 12 (doze);

b) para o uso de serviços de escritórios e negócios (categoria de uso S2.1): coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis);

c) para o uso hotel de turismo (categoria de uso S2.5): coeficiente de aproveitamento máximo igual a 9 (nove) para instalações hoteleiras, mais 3 (três) para serviços e 6 (seis) destinado exclusivamente a garagem.

Parágrafo 1º - Para efeito do disposto neste artigo, fica criada a Área de Especial Interesse, definida a seguir: começa na confluência da Avenida Senador Queirós com a Avenida Prestes Maia, segue na direção oeste pela Avenida Senador Queirós, Praça Alfredo Issa, Avenida Ipiranga, Praça da República, Avenida Ipiranga até a Rua da Consolação, Rua da Consolação, Viaduto Nove de Julho, Viaduto Jacareí, Rua Maria Paula, Viaduto Dona Paulina, Praça Dr. João Mendes, Rua Anita Garibaldi, Praça Clóvis Bevilácqua, Avenida Rangel Pestana até Avenida Exterior, Avenida Exterior, Avenida

Folha nº 238 do proc.
Nº 901 de 1993
O funcionário

Prefeito Passos, Rua Antonio de Sá, Avenida do Estado na direção norte, Rua da Figueira, Avenida Mercúrio, Avenida Senador Queirós até o ponto inicial, integrada também pelos lotes lindeiros aos logradouros que determinam este perímetro, demarcada na planta anexa nº- BE/03/OB/007 do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB.

Parágrafo 2º - O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica às propostas relativas a regularização e cessão do espaço público, previstas no artigo 4º, incisos III e IV desta lei, e aos custos decorrentes de desapropriações.

Parágrafo 3º - As propostas que se beneficiarem do disposto neste artigo não ficam dispensadas da análise urbanística e das exigências fixadas no artigo 5º e seus parágrafos, da análise pela Comissão referida no artigo 17 e da aprovação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, nos termos do artigo 8º desta lei.

Parágrafo 4º - A certidão referente aos benefícios concedidos, referida no artigo 9º desta lei, expedida em favor de proponentes beneficiados pelo disposto neste artigo, terá validade pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de sua expedição, findo o qual torna-se sem efeito para fins de aprovação do projeto.

Parágrafo 5º - As obras referentes aos projetos aprovados com base nas disposições deste artigo deverão estar concluídas no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da expedição do respectivo Alvará de Execução, sob pena de cassação da licença e do vencimento integral da contrapartida financeira devida, calculada nos termos do artigo 10 desta lei.

Parágrafo 6º - A isenção prevista neste artigo sofrerá redução anual gradativa de 20% (vinte por cento) nos anos subseqüentes ao terceiro ano de vigência desta lei, passando a 80% (oitenta por cento) do valor da contrapartida financeira no quarto ano, 60% (sessenta por cento) no quinto, 40% (quarenta por cento) no sexto, 20% (vinte por cento) no sétimo, até ser definitivamente extinta completado o sétimo ano.

Parágrafo 7º - Para efeito do cálculo da contrapartida financeira referida no parágrafo anterior, serão considerados os benefícios relativos às modificações de disposições do Código de Obras e Edificações, de índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente e nos artigos 3º e 16 desta lei.

Folha n.º 239 do proc.
Nº 901 de 1993
O funcionário

Artigo 16 - Fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente contida no perímetro da Operação Urbana Centro e que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção, o direito de utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido, quando maiores que aqueles fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e nesta lei.

Parágrafo 1º - Os projetos que se beneficiarem do disposto neste artigo não ficam dispensados da análise urbanística e das exigências fixadas no artigo 5º e seus parágrafos e da análise pela Comissão referida no artigo 17 desta lei.

Parágrafo 2º - As propostas que, além de se beneficiarem do disposto neste artigo, apresentarem solicitações relativas aos benefícios mencionadas no artigo 4º desta lei, serão submetidas à aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, nos termos do artigo 8º desta lei.

Artigo 17 - Fica constituída a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, composta por representantes da:

1. Empresa Municipal de Urbanização - EMURB,
2. Secretaria da Habitação e do Desenvolvimento Urbano - SEHAB,
3. Secretaria Municipal de Cultura - SMC,
4. Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA,

e ainda da:

5. Câmara Municipal de São Paulo,
6. Associação Comercial de São Paulo,
7. Associação dos Bancos no Estado de São Paulo - ASSOBESP,
8. Associação Viva o Centro - Sociedade Pró-Revalorização do Centro de São Paulo,
9. Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos,
10. Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo - IAB/SP,
11. Instituto de Engenharia de São Paulo - IE,
12. Movimento Defenda São Paulo,
13. Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo - SECOVI,
14. Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financiários de São Paulo, Osasco e Região,

sob a coordenação da primeira nomeada.

Parágrafo 1º - São atribuições da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro:

I. Analisar e verificar a adequação das propostas apresentadas de acordo com o disposto nos artigos 4º,

6º, 7º, 15 e 16 desta lei com as diretrizes da Operação Urbana Centro;

II. Emitir pareceres e deliberar sobre o encaminhamento das propostas à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU;

III. Promover no mínimo 1 (uma) audiência pública sempre que a proposta solicitar coeficiente de aproveitamento superior a 6 (seis) ou cessão onerosa do espaço público, de acordo com o disposto no artigo 4º, incisos I e IV, desta lei, anteriormente ao encaminhamento à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU;

IV. Elaborar estudos e apresentar propostas para cálculo do valor dos benefícios concedidos;

V. Elaborar diretrizes especiais para sub-áreas contidas dentro do perímetro da Operação Urbana Centro;

VI. Identificar formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Centro;

VII. Contribuir para a estruturação de programa de ação para a solução do problema das habitações subnormais existentes na área da Operação Urbana Centro;

VIII. Fazer-se representar junto à Administração Pública na definição de políticas e intervenções para a área da Operação Urbana Centro;

IX. Elaborar plano de incentivo à localização da Administração Pública na área da Operação Urbana Centro;

X. Decidir sobre a inversão dos recursos captados pela Operação Urbana Centro, atendido o disposto no artigo 11, parágrafo 1º desta lei;

XI. Instruir as dúvidas surgidas quanto à aplicabilidade e às disposições da presente lei anteriormente à apreciação das mesmas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Parágrafo 2º - A audiência pública de que trata o inciso III do parágrafo anterior deverá ser divulgada em pelo menos 1 (um) dos 2 (dois) jornais de maior circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização.

Parágrafo 3º - Para subsidiar a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro no cumprimento de suas atribuições,

Folha n.º 241 do proc.
N.º 901 de 19 93
O funcionário

fica criado Grupo Técnico de Trabalho, composto por técnicos da:

1. Empresa Municipal de Urbanização - EMURB,
2. Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB,
3. Secretaria das Administrações Regionais - SAR,
4. Secretaria de Vias Públicas - SVP,
5. Secretaria Municipal de Cultura - SMC,
6. Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA
7. Secretaria Municipal de Transportes - SMT,

sob a coordenação da primeira.

Parágrafo 4º - A Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, sempre que necessário, poderá consultar outros órgãos da administração pública municipal, estadual e federal e entidades civis.

Artigo 18 - Os direitos, processos e obras em andamento referentes à Operação Urbana do Anhangabaú, aprovada pela Lei nº 11.090, de 16 de setembro de 1991, ficam transferidos, sem solução de continuidade, para a Operação Urbana Centro.

Artigo 19 - Na área da Operação Urbana Centro não se aplicam as disposições da Lei nº 11.773, de 18 de maio de 1995.

Artigo 20 - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá praticar os atos necessários à realização da Operação Urbana Centro, inclusive desapropriações.

Artigo 21 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Centro e de dotações próprias.

Artigo 22 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 7/5/96.

Presidente

Relator