



Prefeitura do Município de São Paulo
São Paulo, 2 de agosto de 1993

Processo nº	01	de proc
nº	543	de 1993

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. n.º 331/93

02 08 93
17:30

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, acompanhado da respectiva exposição de motivos, a fim de ser submetido ao estudo e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim; cria incentivos e instrumentos para sua implantação, e dá outras providências.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

PAULO MALUF
Prefeito

Anexos: projeto de lei, exposição de motivos, duas vias da planta nº 00-3B-001-0 (Anexo 1), Anexo 2, Anexo 3 e legislação citada no texto.

A Sua Excelência o Senhor Doutor Antonio Sampaio

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

SPF/sffs

01 - PL
PROJETO DE LEI 01-0543/93-7

64 ABO 1993
LIDO HOJE
AS COMISSÕES DE:
*Instituição e Justiça
Política Urbana
Municipal e Pres
Finanças, Recurso
Municipal*
H. G. N. E.

Estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Eng. Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim; cria incentivos e instrumentos para sua implantação, e dá outras providências.

PREJUDICADO
★ 07 MAR 1995 ★
[Signature]
PRESIDENTE

A Câmara Municipal de São Paulo *[Signature]*

DECRETA:

APROVADO EM 1ª DISCUSSÃO
VOLTA A 2ª DISCUSSÃO
★ 07 MAR 1994 ★
[Signature]
PRESIDENTE

CAPÍTULO I
CONCEITUAÇÃO

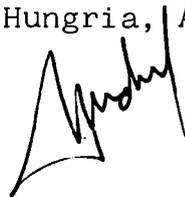
Art. 10. - Fica aprovada a Operação Urbana Faria Lima, compreendendo um conjunto integrado de

[Signature]

intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Eng. Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim.

§ 1o. - A área objeto da Operação Urbana Faria Lima é a contida e delimitada pelo perímetro assinalado na planta no. do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, constante do Anexo 1 desta lei, descrito a seguir:

Começa no ponto situado na Avenida Cidade Jardim distante 50,00 (cinquenta) metros de sua confluência com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro, Rua Henrique Monteiro, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Artur de Azevedo, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior, Avenida das Nações Unidas, Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivati^ba, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso, Avenida das Nações Unidas, Rua Hungria, Avenida das Nações Unidas,



Avenida dos Bandeirantes, Rua do Cabo Verde, Avenida Santo Amaro, Avenida Grauna, Rua Pintassilgo, Rua ^{Indiaroba} Inajaroba, Avenida Jacutinga, Rua Tuim, Avenida Lavandisca, Rua Inhambu, Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos, Rua Canário, Avenida República do Líbano, Avenida IV Centenário, Rua Vasco Crevatin, Rua Diogo Jácome, Rua Balthazar da Veiga, Rua Escobar Ortiz, Rua Afonso Brás, Rua Barra do Peixe, Rua Guararu, Rua Paula Ferreira, Rua Valois de Castro, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Aprazível, Rua Natividade, Avenida Santo Amaro, Rua Tenente Negrão, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Joaquim Floriano, Rua Iguatemi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Avenida Cidade Jardim, até o ponto inicial.

§ 2o. - Para os efeitos da presente Operação Urbana, ficam excluídas da área descrita no parágrafo anterior as zonas Z8-AV8 - Esporte Clube Pinheiros e Z8-AV8 - Associação Atlética "A Hebraica" e a parte da zona de uso Z1-013, contida entre a faixa de 50,00 (cinquenta) metros lindeira à Avenida Brigadeiro Faria Lima e a faixa de 50,00 (cinquenta) metros, lindeira à Rua Hungria, entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Rebouças.

§ 3o. - Para os efeitos da presente Operação Urbana, os lotes parcialmente contidos nas faixas lindeiras à Rua Hungria e ao Corredor Z8-CR3 da Avenida



Faria Lima serão considerados como integrantes da mesma.

Art. 2o. - Para os efeitos da Operação Urbana Faria Lima, considera-se potencial adicional de construção a área de construção computável passível de ser acrescida à permitida pela legislação vigente e que poderá ser outrogada nos termos desta lei.

Parágrafo único - Fica assegurada aos proprietários de imóveis contidos no perímetro referido no artigo 1o. a opção de utilizar os benefícios concedidos nos termos desta lei, ou as disposições da legislação vigente.

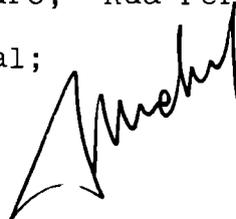
Art. 3o. - Para os efeitos da aplicação desta lei, as áreas contidas no perímetro referido em seu artigo 1o. ficam classificadas em 2 (duas) categorias:

I - Áreas diretamente beneficiadas;

II - Áreas indiretamente beneficiadas.

§ 1o. - Áreas diretamente beneficiadas são as localizadas e contidas nos subperímetros assinalados na planta referida no parágrafo 1o. do artigo 1o. e descritas a seguir:

a) Subperímetro 1 - Pinheiros: começa no cruzamento da Rua Martins Carrasco com a Rua Miguel Isasa, Rua Miguel Isasa até o prolongamento da Rua Baltazar Carrasco, Rua Baltazar Carrasco, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Rua Natingui, Rua Vupabuçu, Rua Ferreira de Araujo, Rua Marcos de Azevedo, Rua Padre Carvalho, Rua Sumidouro, Rua Fernão Dias, Rua Martin Carrasco, até o ponto inicial;



Folha no	54306	proc.
no		us 19 93
<i>Ed</i>		

b) Subperímetro 2 - Itaim: começa no cruzamento da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek com a Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Horácio Lafer, Rua Projetada (segmento C-D), Rua Iguatemi, Rua Jorge Coelho, Rua Araçari, Rua Adolpho Tabacow, Rua Maria Rosa, Rua Tabapuã, Rua Lopes Neto, Rua Leopoldo Couto Magalhães Junior, Rua Garimpeiros, Rua Fernandes de Abreu, segmento no prolongamento da Rua Ramos Batista, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até o ponto inicial;

c) Subperímetro 3 - Vila Olímpia: começa no cruzamento da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek com a Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Santa Justina, Rua Fiandeiras, Rua Ramos Batista, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até o ponto inicial;

d) Subperímetro 4 - Vila Funchal: começa no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Funchal, Rua Funchal, Rua São Tomé, segmento A-B, Rua Fidêncio Ramos, Rua Ramos Batista, Rua Fiandeiras, Rua Nova Cidade, Rua Quatá, Rua Alvorada, Rua Casa do Ator, Rua Lourenço Marques, Rua Gomes de Carvalho, Alameda Vicente Pinzon, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial;

e) Subperímetro 5 - Uberaba: começa no cruzamento da Rua Professor Atílio Innocenti com a Rua Santa Justina, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Fiandeiras, Avenida Santo Amaro, Rua Silvânia, Rua Marcos Lopes, Rua



Monte Aprazível, Rua Professor M. Santana, Rua Guararu, Rua Diogo Jácome, Rua Afonso Brás, Rua Sampaio Góes, Rua Inajaroba, Rua Inhambu, Avenida Juriti, Rua Tuim, Avenida Sabiá, Rua Araguari, Rua Periquito, Avenida Santo Amaro, Rua Hélion Pova, Rua Uberabinha, Rua Quatá, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Santa Justina até o ponto inicial.

§ 2o. - Áreas indiretamente beneficiadas são as contidas no perímetro da Operação Urbana Faria Lima e não incluídas nos subperímetros referidos no parágrafo anterior.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 4o. - A Operação Urbana Faria Lima tem por objetivos específicos:

I - Criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos mencionados a seguir forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a Municipalidade:

a) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei no. 7.104, de 3 de janeiro de 1968, desde a Avenida Pedroso de Moraes até a confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Hélio Pellegrino;

b) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei no. 8.126, de 27 de



setembro de 1974, e referentes à interligação da Avenida Cidade Jardim com a Avenida dos Bandeirantes;

c) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário, situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor;

d) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana;

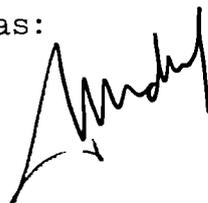
II - Criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, à vista e previamente e, ainda, para que possam, efetivamente, participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana;

III - Melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental;

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

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

Art. 5o. - A operação Urbana Faria Lima tem como diretrizes urbanísticas:



Folha no	543 ⁰⁹	de	1993
no		de	

CD

I - Complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos novos fluxos de tráfego gerados quando da conclusão das obras da Ponte Bernardo Goldfarb, do túnel sob o Rio Pinheiros, dos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Fepasa, para atendimento dos usuários da região;

II - Abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;

III - Criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;

IV - Uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infra-estrutura;

V - Criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;

Amoly

Folha no	10	de	10
no	543	de	93
<i>Ad</i>			

VI - Estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);

VII - Interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos;

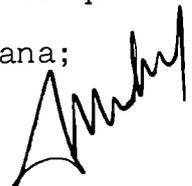
VIII - Incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;

IX - Estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do lote;

X - Criação de áreas verdes e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;

XI - Construção de Habitação de Interesse Social, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da Operação Urbana e na região do seu entorno;

XII - Atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;



Folha nº	11	proc
nº	543	de 1993
<i>Ed</i>		

XIII - Ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços.

CAPÍTULO III

MEIOS E RECURSOS

Art. 6o. - Fica o Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção e alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1o. desta lei, na conformidade dos valores, critérios e condições nesta estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para a realização da Operação Urbana Faria Lima.

§ 1o. - O total de potencial adicional de construção, outorgado para utilização nos lotes contidos nas áreas diretamente beneficiadas, descritas no artigo 3o. desta lei, fica limitado a 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) metros quadrados.

§ 2o. - O total de potencial adicional de construção, outorgado para utilização nos lotes contidos nas áreas indiretamente beneficiadas, fica limitado a 1.000.000 (um milhão) de metros quadrados.

§ 3o. - O potencial adicional de construção e alteração de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, concedidos nos termos desta lei, de forma



Fecha no	12	de proc
n o	543	de 1993
<i>[Handwritten Signature]</i>		

onerosa, após vinculação a lote específico, não perderão sua validade.

Art. 7o. - Fica a Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA autorizada a emitir certificados referentes à outorga de potencial adicional de construção e da alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo.

§ 1o. - Os certificados mencionados neste artigo serão emitidos sob a denominação "Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC", que serão convertidos, na ocasião desejada por seu detentor, em quantidade de metros quadrados de área de construção computável, estabelecida em função de sua aplicação em lote específico, contido no perímetro definido no artigo 1o. e de acordo com a tabela constante do Anexo ~~no~~ 2 desta lei.

§ 2o. - A emissão dos certificados deverá ser efetuada até o limite necessário ao custeio de todas as despesas referentes à realização do programa de investimentos da Operação Urbana Faria Lima.

§ 3o. - Os certificados poderão ser negociados livremente, até que seus direitos sejam utilizados na vinculação a lote específico, cujo projeto de edificação deverá ser submetido à aprovação dos órgãos competentes da Municipalidade.

§ 4o. - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB procederá ao registro, à comercialização e ao controle da utilização final dos certificados, destinando o produto da comercialização à conta vinculada

[Handwritten Signature]

referida no artigo 18 desta lei.

§ 5o. - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB publicará mensalmente relatório do andamento das obras e balanço da emissão e comercialização de certificados, da utilização dos recursos e do potencial adicional de construção.

Art. 8o. - Os direitos conferidos pelos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC terão as seguintes garantias:

I - Irrevogabilidade durante o período de vigência desta lei;

II - Utilização em outras operações urbanas ou em operações interligadas, a que se refere a Lei nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, mediante análise e aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, na hipótese de legislação federal ou estadual superveniente impedir, restringir ou prejudicar a sua plena utilização na Operação Urbana de que trata esta lei;

III - A possibilidade de transferência estabelecida no inciso II deste artigo ocorrerá também na hipótese de paralisação das obras viárias contratadas, constantes do Programa de Investimento de que trata esta lei, por prazo superior a 360 (trezentos e sessenta) dias, ressalvadas as ocorrências de força maior.

CAPÍTULO IV



Folha n.º	14	de	proc
n.º	543	de	1993
<i>GD</i>			

PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E
DESAPROPRIAÇÕES

Art. 9o. - Fica aprovado o Programa de Investimentos relacionado no Anexo no. 3 desta lei.

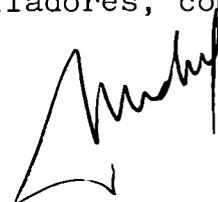
Parágrafo único - A inclusão de novos investimentos no Programa referido no "caput" deste artigo poderá ser aprovada através de lei específica, que passará a integrar os objetivos desta lei.

Art. 10 - Para os efeitos de aplicação desta lei, os imóveis objeto de desapropriação, contidos nas áreas delimitadas no perímetro referido no artigo 1o. ficam classificados da seguinte forma:

I - Imóveis objeto de desapropriação total: imóveis totalmente atingidos pelas leis de melhoramentos e imóveis em parte atingidos, cuja área remanescente seja inaproveitável isoladamente para edificação;

II - Imóveis objeto de desapropriação parcial: imóveis parcialmente atingidos pelas leis de melhoramentos e cuja área remanescente seja aproveitável isoladamente para edificação.

Art. 11 - Para a celebração de acordo, o valor dos imóveis objeto de desapropriação, com seus eventuais acréscimos, cujas ações ainda não tenham sido ajuizadas pelo Executivo, será estabelecido em função dos parâmetros de Mercado Imobiliário, para pagamento à vista, com base em laudo de Comissão de Avaliadores, composta de 5



Folha n.º	543	15	de	proc
n.º			de	1993
<i>Caro</i>				

14

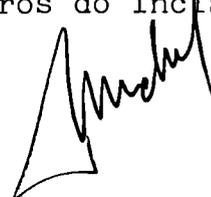
(cinco) membros, portadores de diploma universitário e inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, indicados pelas seguintes entidades: 1 (um) da EMURB, que será seu Presidente; 1 (um) do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - IBAPE; 1 (um) do Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECOVI; 1 (um) do Sindicato de Corretores de Imóveis - São Paulo - SCIESP e 1 (um) do Instituto de Engenharia - IE.

Art. 12 - Os proprietários de imóveis objeto de desapropriação total, desde que aceitem o valor estabelecido na forma do artigo 11 desta lei, poderão, a seu critério exclusivo, receber a indenização em dinheiro ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, de acordo com qualquer das formas previstas a seguir:

I - Totalmente em dinheiro, para pagamento metade no ato da escritura e metade contra a entrega do imóvel;

II - Totalmente em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, de valor correspondente a 1,5 vezes o valor estabelecido para o imóvel desapropriado;

III - Parcela do valor da avaliação em dinheiro, nas condições do inciso I, e o saldo em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, observados, quanto a estes, os parâmetros do inciso II deste



Folha n.º	16	de proc
n.º	543	do 1993
<i>CD</i>		
-15-		

artigo.

Parágrafo único - Nos casos de existência de área remanescente de imóvel desapropriado, fica a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB autorizada a promover a sua avaliação e a efetuar sua venda aos proprietários das áreas lindeiras, observados o direito de investidura e as disposições da Lei Orgânica do Município de São Paulo, devendo os recursos obtidos ser destinados à conta vinculada prevista no artigo 18 desta lei.

Art. 13 - Os proprietários de imóveis objeto de desapropriação parcial, desde que aceitem o valor estabelecido na forma do artigo 11 desta lei, poderão, a seu critério exclusivo, receber a indenização em dinheiro ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, de acordo com qualquer das formas previstas a seguir:

I - Totalmente em dinheiro, para pagamento metade no ato da escritura e metade contra a entrega do imóvel;

II - Totalmente em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, de valor correspondente a 1,25 vezes o valor estabelecido para a parte desapropriada do imóvel;

III - Parcela do valor da avaliação em dinheiro, nas condições do inciso I, e o saldo em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, observados, quanto a estes, os parâmetros do inciso II deste artigo.



Parágrafo único - Para o remanescente de imóvel parcialmente desapropriado aplicam-se as disposições estabelecidas no artigo 14 desta lei.

CAPÍTULO V

INCENTIVOS E CONTRAPARTIDA

Art. 14 - Os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos nas áreas diretamente beneficiadas poderão usufruir dos seguintes incentivos:

I - Quando, após a data da promulgação desta lei, forem lembrados lotes com área de até 2000m² (dois mil metros quadrados) cada, e desde que o novo lote resulte em área de, no mínimo, 2500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em áreas de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote;

II - Para lotes com área igual ou superior a 2000m² (dois mil metros quadrados), será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público, a critério da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA;



Folha nº	18	de	proc
nº	543	de	12 93
<i>Ad</i>			

III - Para qualquer lote com área superior a 1000m² (mil metros quadrados), será concedido, de forma onerosa, o aumento do potencial construtivo do lote, estabelecido na legislação vigente de uso e ocupação do solo, acrescido, quando for o caso, dos incentivos dos incisos I e II deste artigo, até atingir o índice máximo de 4 (quatro) vezes sua área, desde que atenda as demais exigências da legislação vigente e às disposições complementares estabelecidas no artigo 15 desta lei;

IV - Para lotes com área superior a 1000m² (mil metros quadrados), além do benefício constante do inciso III deste artigo, e desde que atendidas suas exigências, serão concedidos, de forma onerosa, mais os seguintes incentivos:

a) aumento da taxa de ocupação para uso comercial e de serviços, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do lote;

b) permissão, nas zonas de uso Z2, da categoria de uso R2.02, desde que atendidas as demais características de ocupação do solo para os usos conformes nesta zona;

c) mudança de uso na zona de uso Z9.022 e no Corredor Z8-CR1-I, contido no subperímetro de Pinheiros;

V - Para lotes com qualquer área, serão concedidos, de forma onerosa, os seguintes incentivos, decididos caso a caso:



a) anexação de área remanescente de imóvel desapropriado quando lindeiro ao mesmo, observado o direito de investidura;

b) uso do imóvel de acordo com a nova largura das vias ampliadas em função de melhoramento implantado;

c) cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público;

d) regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data da publicação desta lei.

§ 1o. - A forma onerosa, a que se referem os incisos III e IV deste artigo, compreende o pagamento, por parte do interessado, de contrapartida financeira, fixada em função do valor estabelecido, para cada um dos incentivos, na Tabela constante do Anexo no. 2 desta lei.

§ 2o. - O pagamento dos valores da contrapartida, correspondente aos incentivos referidos nos incisos III e IV deste artigo, somente poderá ser efetuado em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

§ 3o. - A forma onerosa, a que se refere o inciso V deste artigo, corresponderá a uma contrapartida financeira efetuada em dinheiro e fixada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em função de critérios previamente aprovados pela Comissão Normativa de Legislação



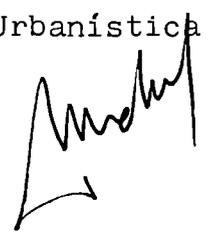
Urbanística - CNLU.

§ 4o. - Os incentivos estabelecidos neste artigo, para vilas e edifícios em condomínio contidos nas áreas referidas no "caput", somente poderão ser concedidos mediante a concordância da totalidade de seus proprietários.

§ 5o. - No caso de propostas referentes à cessão mencionada na alínea "c" do inciso V deste artigo, fica a Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA obrigada a promover, no mínimo, 1 (uma) audiência pública devidamente divulgada em jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização, cabendo à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a aprovação ou não das propostas.

§ 6o. - Os incentivos estabelecidos nos incisos III e IV deste artigo poderão ser concedidos para lotes com área inferior a 1000m² (mil metros quadrados), quando, a critério da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, houver a impossibilidade de anexação de lotes da qual resulte área superior a 1000m² (mil metros quadrados).

§ 7o. - A concessão dos incentivos estabelecidos neste artigo para o imóvel ou imóveis atingidos pela Lei no. 9.768, de 28 de novembro de 1984, ficará vinculada à preservação, restauração e conservação da "Casa do Bandeirista" e, ainda, à aprovação prévia, pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, do



projeto de construção de edificações em tais imóveis.

Art. 15 - Além das disposições gerais da legislação vigente, ficam estabelecidas, para os imóveis contidos nas áreas diretamente beneficiadas, referidas no parágrafo 10. do artigo 30., que vierem a utilizar os incentivos desta lei, as seguintes disposições específicas:

I - O potencial adicional de construção, concedido na forma da presente lei, não poderá ser utilizado cumulativamente com quaisquer incentivos que, mediante a redução da taxa de ocupação, elevem o coeficiente de aproveitamento do lote;

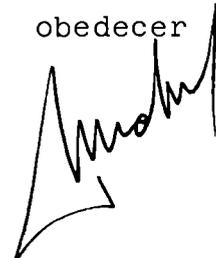
II - As mudanças de uso nos lotes do subperímetro 1 - Pinheiros, contidos no Corredor Z8.CR1-I, somente serão admitidas para as categorias R3, R2-02, C2, S2 e E2, de acordo com as seguintes exigências:

a) vedação de acesso pela Avenida Pedroso de Moraes;

b) quando os lotes não forem de esquina, obrigatoriedade de anexação de lote ou lotes do Corredor com lote da zona de uso Z2, de forma que o acesso seja sempre direto para outra via que não a do Corredor;

c) limitação do gabarito da edificação a 25,00 (vinte e cinco) metros de altura;

III - As edificações nos lotes do subperímetro 2 - Itaim, de frente para o prolongamento da Avenida Faria Lima, deverão obedecer as seguintes exigências, no pavimento térreo:



a) construção até o limite das divisas laterais e do recuo obrigatório de frente, com altura mínima de 6,00 (seis) metros e máxima de 9,00 (nove) metros;

b) recuo de frente totalmente pavimentado, na mesma cota de nível da calçada e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral, vedado o seu uso para estacionamento de veículos;

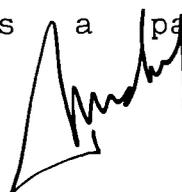
c) marquise obrigatória na cota de 3,50 (três e meio) metros de altura, em toda a frente do lote, com projeção de 3,00 (três) metros sobre o recuo, dispensada, nas esquinas, no recuo de frente referente à outra via;

d) recuo de frente de 10,00 (dez) metros para os lotes lindeiros à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek;

IV - As mudanças de uso nos lotes do subperímetro 3 - Vila Olímpia, somente serão admitidas para as categorias referidas neste inciso e de acordo com as seguintes exigências:

a) uso residencial R.3, com taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do lote e observância dos recuos de frente e de fundo de 5,00 (cinco) metros e laterais de 3,00 (três) metros;

b) uso comercial C.2, serviços S.2 e institucional E2, nos imóveis lindeiros à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, contidos na faixa de 90,00 (noventa) metros de profundidade, contados a partir de seu



Folha	23	1993
n.º	543	da 19 93
<i>Ed</i>		

alinhamento, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote e observância dos recuos de frente de 10,00 (dez) metros, de fundo de 5,00 (cinco) metros e laterais de 3,00 (três) metros;

V - O aumento de potencial construtivo dos lotes do subperímetro 5 - Uberaba só será admitido para o uso residencial multifamiliar;

VI - Para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 (uma) vaga para cada 35m² (trinta e cinco metros quadrados) de área de construção computável.

Art. 16 - Os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos nas áreas indiretamente beneficiadas poderão apresentar propostas de alteração dos parâmetros de uso, ocupação e aproveitamento do solo e de aquisição de áreas remanescentes de desapropriações, que serão submetidas à Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, para aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, após análise, caso a caso, do Grupo de Trabalho formado por técnicos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, devidamente assessorados por outros órgãos da administração municipal, especialmente convocados.

§ 10. - A aprovação final pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU deverá ser efetuada com base em avaliação do imóvel, com e sem a alteração dos parâmetros, apresentada pelo interessado e



Folha n.º	543	de	1393
n.º	74	de	1993
<i>Ad</i>			

aceita pelo Grupo de Trabalho referido "caput" deste artigo, devendo o valor da contrapartida financeira corresponder a um percentual da diferença constatada.

§ 2o. - O pagamento do valor da contrapartida financeira deverá ser efetuado pelo interessado, em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

§ 3o. - A cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo será admitida nas áreas indiretamente beneficiadas, com a observância das mesmas exigências estabelecidas no parágrafo 5o. do artigo 14 desta lei.

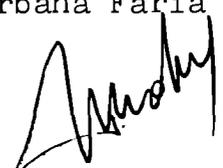
§ 4o. - No ato da aprovação final pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, será fornecido, ao interessado, documento hábil, com os novos parâmetros, para a aprovação do projeto respectivo junto aos órgãos competentes da Municipalidade.

§ 5o. - O Certificado de Conclusão somente será concedido pelo órgão competente, depois de emitido, pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, o Termo de Quitação, comprovando o cumprimento das obrigações pactuadas.

CAPÍTULO VI

DA GESTÃO DA OPERAÇÃO

Art. 17 - Fica a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima, em



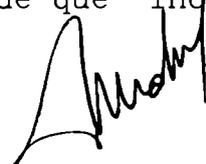
Folha no	25	de proc
no	543	de 93
<i>Ad</i>		

especial o da venda de áreas remanescentes de imóveis desapropriados, contidos no perímetro da Operação, e o da celebração de acordos amigáveis, judicial ou extrajudicialmente, com os proprietários de imóveis necessários à implantação de qualquer melhoramento objetivado nesta lei.

§ 1o. - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB estabelecerá o Plano de Prioridades para a implantação do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis para sua realização e do qual o valor correspondente a 10% (dez por cento) do total das aplicações deverá sempre ser destinado à construção de Habitações de Interesse Social e à urbanização de favelas, em conta vinculada a esse fim.

§ 2o. - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a receber remuneração, a ser fixada pelo Executivo, por serviços prestados, decorrentes da implantação do Programa de Investimentos objetivado na Operação Urbana Faria Lima e referentes a desapropriações, projetos e obras.

§ 3o. - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a receber, de qualquer interessado, sob a forma de doação sem encargos, recursos em dinheiro ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, vinculados ao pagamento de desapropriações e/ou obras referentes à implantação total ou parcial de melhoramento específico, desde que incluído no



Protocolo	543 ²⁶	1993
Nº		1993
	<i>ca</i>	

Programa de Investimentos constante do Anexo no. 3 desta lei.

§ 4o. - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá conceder a interessados autorização para a realização total ou parcial de obras ou serviços constantes do Programa de Investimentos, integrante do Anexo no. 3 desta lei, os quais deverão ser executados sob orientação dos órgãos próprios da Municipalidade e sem quaisquer ônus para a mesma.

§ 5o. - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a efetuar o pagamento de qualquer despesa do programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima com Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

Art. 18 - Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei e os referentes à comercialização de potencial adicional de construção deverão ser administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Faria Lima, observado o disposto no parágrafo 1o. do artigo 17.

§ 1o. - Os recursos referidos no "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no pagamento de desapropriações, estudos, projetos, supervisão técnica, remuneração da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e despesas do Programa de Investimentos, constantes dos objetivos da Operação Urbana Faria Lima, bem como no reembolso dos custos havidos com ações já ajuizadas pelo



Folha n.º	77	da proc
n.º	543	de 1993
Cada		

Executivo e referentes a desapropriações mencionadas nesta lei, e, ainda, dos custos havidos referentes a investimentos constantes de seu Anexo no. 3.

§ 2o. - Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando o aumento das receitas a serem aplicadas conforme o disposto no parágrafo 1o. deste artigo.

§ 3o. - Os recursos referidos neste artigo, por não se enquadrarem como receitas correntes, não serão computados para fins de apuração dos vencimentos dos servidores municipais, de que tratam as Leis no. 10.688, de 28 de novembro de 1988, e no. 10.722, de 22 de março de 1989.

Art. 19 - Os recursos remanescentes, após a implantação dos melhoramentos constantes desta lei e de outros que venham a ser aprovados no perímetro indicado em seu artigo 1o., deverão ser transferidos para conta vinculada à execução de outras operações urbanas aprovadas em leis específicas.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 20 - As faixas delimitadas pelo corredor Z8.CR1-I da Avenida Pedroso de Moraes serão contadas a partir dos alinhamentos da Lei no. 7.104, de 3 de janeiro de 1968, quando da implantação dos mesmos.

Art. 21 - Os proprietários dos imóveis

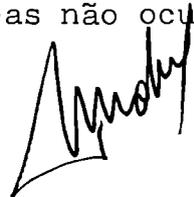


situados no perímetro descrito no artigo 10.e localizados em via cuja largura venha a ser ampliada em função da implantação de melhoramento incluído no Programa de Investimentos, constantes do Anexo no. 3 desta lei, que não tenham contribuído, na forma prevista, para a realização da Operação Urbana Faria Lima, não poderão usufruir de seus benefícios, admitida apenas a utilização do imóvel de acordo com a condição anteriormente existente.

Art. 22 - Os incentivos estabelecidos no artigo 14 desta lei e a alteração de parâmetros proposta na conformidade de seu artigo 16, não serão concedidos para lotes que venham a ser objeto de desapropriação, em função do disposto no parágrafo único do artigo 9o., a partir da data da remessa do projeto de lei respectivo à Câmara Municipal de São Paulo.

Art. 23 - A área ajardinada referida no inciso VI do artigo 10. da Lei no. 8.274, de 12 de agosto de 1975, poderá ser ocupada por atividades que, a critério da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, não descaracterizem sua finalidade e não ocupem mais de 20% (vinte por cento) de sua área.

Parágrafo único - A ocupação da área referida no "caput" deste artigo será efetuada sob a forma de concessão de direito real de uso, que será outorgada pela EMURB, de forma onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos e mediante concorrência, a interessados em geral, que se obriguem a promover a manutenção das áreas não ocupadas e a



impedir os acessos de lotes lindeiros a tais espaços.

Art. 24 - Durante o período de vigência desta lei, não será admitida, para os imóveis contidos no perímetro descrito no artigo 1o., a aplicação das disposições da Lei no. 10.209, de 9 de dezembro de 1986, excetuadas as certidões de modificações de índices e de uso e ocupação do solo já emitidas pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, na conformidade da referida lei.

Art. 25 - Fazem parte integrante desta lei, rubricados pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara, os Anexos de nos. 1 a 3.

Art. 26 - Esta lei será regulamentada pelo Executivo, no prazo de 60(sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 27 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Faria Lima, de recursos próprios da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e, ainda, de dotações próprias.

Art. 28 - As disposições da presente lei vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, podendo ser revistas a partir do 10o. (décimo) ano de sua vigência.

Parágrafo único - Os prazos estabelecidos no "caput" deste artigo não se aplicam ao disposto no parágrafo 3o. do artigo 6o. desta lei.

Art. 29 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

SPF/rmn



Folha no de proc
no de 19

Folha no 32 de proc.
no 543 de 1993
[assinatura]

OPERAÇÃO URBANA PARLA LIMA

TABELA DE VALORES DE CONVERSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC - EM M²
(APLICÁVEL A LOTES COM MAIS DE 1.000M²)

ANEXO 2

SUBPERÍMETRO	ZONAS DE USO	EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC EM M ² DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL			EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC EM M ² DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL PARA OCUPAÇÃO NO TERREO (ACIMA DE 50% ATÉ 70%)	EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC EM M ² DE ÁREA DE TERRENO REFERENTE A MUDANÇA DE USO (COM OU SEM OUTORGA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO)		
		COMERCIAL/SERVIÇOS	R2.02	R3.01		COMERCIAL/SERVIÇOS	HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	CORREDOR 2.8 CR 1.1
1. PINHEIROS	Z.2	4,00	4,50	5,00	2,5	4,00	4,50	5,00
2. ITAIM	Z.2	1,50	1,80	2,20	1,00	-	-	-
3. VILA OLÍMPIA	Z.9 FRENTE JUSCELINO KUBITSCHEK	2,00	-	3,00	1,3	2,00	-	3,00
	Z.9 ÁREAS REMANESC.	-	-	6,00	-	-	-	6,00
4. VILA FUNERAL	Z.2/Z.3	4,00	5,00	6,00	2,5	-	-	-
	Z.4	4,00	5,00	6,00	-	-	-	-
5. UBERABA	Z.2	-	4,00	6,00	-	-	-	-

EXEMPLOS USO:

A) OUTORGA GEROUSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO DE 1.500M² DE ÁREA COMPUTÁVEL (PARA USO COMERCIAL/SERVIÇOS NO SUBPERÍMETRO ITAIM)

$$\frac{X \text{ CEPACS}}{1 \text{ CEPAC}} = \frac{1.500}{1,5} = 1.000 \text{ CEPACS}$$

B) OUTORGA GEROUSA PARA POSSIBILITAR A MUDANÇA DE USO, PARA HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR, EM TERRENO DE 1.200 M², COM AUMENTO DO POTENCIAL CONSTRUCTIVO DE MAIS 2.400 M² NA VILA OLÍMPIA.

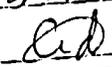
-MUDANÇA USO $\frac{X \text{ CEPACS}}{1 \text{ CEPAC}} = \frac{1.200}{6,00} = 200 \text{ CEPACS}$

-AUMENTO POTENCIAL $\frac{X \text{ CEPACS}}{1 \text{ CEPAC}} = \frac{2.400}{6,00} = 400 \text{ CEPACS}$

TOTAL: 600 CEPACS

OBSERVAÇÕES:

1- A EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC VARIA EM M² DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL ENTRE 1 A 6 M²

Folha n.º	33	de	proc
n.º	543	de	1993
			

ANEXO Nº 3 - PROGRAMA DE INVESTIMENTOS

DESCRIÇÃO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS APROVADO NO ARTIGO 9º DA LEI Nº _____, DE _____ DE _____ DE 1993.

- I - Realização dos estudos, projetos, supervisão técnica e remuneração da EMURB necessários à implantação da presente Operação Urbana.
- II - Pagamento de desapropriações ainda não efetivadas referente ao cumprimento das Leis 5399/57, 7104/68 e 8126/74 e ao de Leis específicas que venham a ser aprovadas referentes a melhoramentos viários contidos no perímetro da Operação Urbana.
- III - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos constantes do inciso II acima, referentes à:
 - a) demolições, remanejamento de redes e interferências, terraplanagem, remoção de entulho;
 - b) pavimentação de vias e espaços públicos, drenagem urbana e redes de infra-estrutura básica e de serviços públicos, iluminação, sinalização e semáforos;
 - c) mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e ajardinamento.
- IV - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos seguintes equipamentos:
 - a) viaduto de ligação da Av. Bandeirantes com a pista de trânsito expresso da Av. Marginal do rio Pinheiros, sentido Santo Amaro - Pinheiros;
 - b) viaduto da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiuva e Ribeiro do Vale;
 - c) acessos viários e passarelas do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb sobre o rio Pinheiros;
 - d) acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o rio Pinheiros;
 - e) novo Terminal de Ônibus, para o remanejamento ou transferência do existente nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo.
- V - Construção de Habitações de Interesse Social, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da presente Operação Urbana, e na região de seu entorno, de acordo com as seguintes prioridades de atendimento:
 - a) favela remanescente junto ao Córrego Uberaba
 - b) favela da rua Coliseu
 - c) favela do Real Parque
 - d) favela Panorama
- VI - Construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área objeto de desapropriação e que esteja interessada em continuar morando na região.
- VII - Aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais necessários para comportar o incremento populacional decorrente da presente Operação Urbana.

na no	34	de proc
n o	543	de 1993
	Ed	1

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente projeto de lei objetiva estabelecer programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim e criar incentivos e instrumentos para sua implantação, estabelecendo, a respeito, providências correlatas.

A Zona Sul, como toda a Cidade de São Paulo, não tem uma política adequada de ocupação de sua área ou um planejamento específico formulado a partir da correta utilização de seu sistema viário.

O resultado, portanto, foi o seu crescimento espontâneo e desordenado, importando o agravamento de diversos problemas na região, destacando-se o aumento de favelas, a piora nos sistemas de transportes coletivos, de carga e particular, e a consequente saturação da rede viária, sendo exemplo mais representativo dessa situação a Marginal do Rio Pinheiros. Sucede, também, que esses problemas tendem a se agravar no momento da ocupação dos grandiosos edifícios de escritórios e de serviços, que

Folha n.º	35	da proc
n.º	543	de 1993
<i>Ed</i>		

estãs sendo construídos junto ou nas proximidades das Marginais citadas.

Acresce, ainda, que paralelamente, estão sendo executadas na Marginal do Rio Pinheiros obras de grande porte, como o túnel sob esse rio, a Ponte "Bernardo Goldfarb", a 4a. linha do Metropolitano, e sua interligação com os trens da FEPASA. Ademais, para a região está sendo proposta pela Prefeitura a realização de diversos melhoramentos, visando a integração dos sistemas viários e de transportes, e relacionados à abertura ou melhoria de vias e à implantação de equipamentos específicos, tais como terminais de ônibus, estacionamentos e equipamentos complementares.

A implantação de melhoramentos dessa natureza, com a utilização de recursos públicos, a exemplo do que sempre aconteceu em nossa Cidade, enseja uma grande valorização das propriedades localizadas nas proximidades, tem sido efetuada sem o pagamento da contrapartida por parte dos beneficiários imediatos, determinando, inclusive, um rápido adensamento e ocupação da região.

O eixo principal do desenvolvimento da região em causa é a Avenida Brigadeiro Faria Lima, implantada, apenas parcialmente, no trecho compreendido entre a Avenida Cidade Jardim e o Largo da Batata, e que deverá ser complementada pela implantação de seus prolongamentos: de um lado até a Avenida Pedroso de Moraes e Gastão Vidigal e de outro até a Avenida Hélio Pellegrino -

recém aberta e ainda sub-utilizada - e, até a Avenida que, através da Rua Funchal, interligará as Avenidas Engenheiro Luis Carlos Berrini, Presidente Juscelino Kubitschek e Cidade Jardim.

O instrumento Operação Urbana, previsto no artigo 152 da Lei Orgânica do Município de São Paulo enseja, através de sua mecânica de funcionamento, a participação conjunta do Poder Público e da iniciativa privada, onde o primeiro estabelece, por lei específica, os objetivos e as diretrizes urbanísticas para que a ocupação e o desenvolvimento de uma área ou região da Cidade sejam efetuados de forma adequada e, ainda, fixa os incentivos que induzem a iniciativa privada a participar na contrapartida para o fornecimento dos recursos técnicos e financeiros necessários à sua viabilização.

A Operação Urbana objetivada nesta mensagem foi proposta de forma a garantir que a introdução e a integração de diversos melhoramentos viários na Marginal Pinheiros e nos Bairros de Pinheiros, Itaim, Vila Olímpia e Vila Funchal, seja complementada pela adoção de uma política de adensamento e ocupação do solo na região, compatível com a maximização do uso das redes de infra-estrutura, de transportes e de serviços, que serão implementadas juntamente com o novo sistema viário.

A área de intervenção, com 450 HA., foi definida por perímetro, subdividido em áreas direta e indiretamente beneficiadas pela implantação de melhoramentos

Folha n.º	37	do proc
n.º	543	de 1993
Ed		

públicos. A área diretamente beneficiada foi subdividida em 5 subperímetros, de forma a possibilitar a adoção de incentivos diferenciados, visando à indução de usos mais adequados à valorização ambiental em cada um deles.

Os recursos necessários à realização da Operação Urbana serão fornecidos pela iniciativa privada, em contrapartida pela mudança dos parâmetros urbanísticos referentes a aproveitamento, uso e ocupação do solo, a exemplo da forma adotada na Operação Urbana Anhangabau, cuja experiência foi incorporada na elaboração do presente projeto.

A conceituação, os objetivos e as diretrizes da Operação Urbana Faria Lima, bem como os meios, os recursos, os incentivos e a gestão necessários à sua viabilização, compõem a presente mensagem, de forma auto explicativa, cabendo destacar, para esclarecimento, e tão somente pela inovação, os seguintes aspectos:

a) forma de tratamento dos desapropriados - possibilitando não só a adoção de critérios mais justos para avaliação e pagamento de seus imóveis, como também a criação de condições para que possam eles participar da valorização da região e, ainda, continuar nela morando, em novas habitações especialmente construídas, se assim preferirem;

b) criação de certificados de potencial adicional de construção - CEPAC - como forma de obtenção prévia dos recursos destinados à realização do programa de

Folha n.º	38	de proc.
n.º	543	de 1993
Crd		

5

investimentos;

c) destinação de 10% do total arrecadado na Operação para construção de Habitações de Interesse Social.

A Operação Urbana constante desta propositura apresenta, sem dúvida, relevante interesse público, pois além de sua abrangência e diversidade de aspectos positivos, estabelece condições para que os proprietários de imóveis contidos na área de intervenção tenham seus direitos preservados, beneficiando, também e principalmente, toda a população paulistana pela introdução de melhorias e pela incorporação de espaços ao patrimônio público, sem a utilização de recursos orçamentários.

Com essas considerações, certo de poder contar com o elevado espírito público que dirige os trabalhos dessa Casa, faço encaminhar à apreciação dos nobres edis a presente mensagem, no aguardo de acolhimento.

LMBN/fsc

