

Substituto ao

PROJETO DE LEI Nº 543/93

Folha n.º	791	de	procc.
n.º	543	de	1993

CONF. Sessão
07 MAR 1995
TAQUIGRAFIA

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.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

APROVADO EM 2ª DISCUSSÃO E SANÇÃO
07 MAR 1995
PRESIDENTE

CAPÍTULO
PRESIDENTE
CONCEITUAÇÃO

Art.1º - Fica aprovada a Operação Urbana Faria Lima, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral,

Folha n.º	792	do proc.
n.º	94	do 10 93

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 e Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº 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 00.3B.00.10/A que deverá integrar o 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 Gerivativa, 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 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

Folha n.º	793	do proc.º	
n.º	593	de 19.	23

M

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, fica excluída da área descrita no parágrafo 1º deste artigo, a parte remanescente da Zona de uso Z.9-022 não contida na faixa de 90 (noventa) metros de profundidade contados a partir de seu alinhamento, lindeira a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, e situada entre as Ruas Clodomiro Amazonas e Ramos Batista.

§ 4º - 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 outorgada 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;

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;

Vila Olímpia:
c) Subperímetro 3 - Começa no ponto localizado na esquina do lado ímpar da Av. Presidente Juscelino Kubitschek com a Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Professor Atílio Innocenti, ponto distante 90,00 (noventa) metros do

Folha no	795	co proc.
n.º	593	do 19.23

ponto inicial deste
V sub-perímetro, linha paralela à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, até a Rua Ramos Batista, 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 Gões, Rua Inajaroba, Rua Inhambu, Avenida Juriti, Rua Tuim, Avenida Sabiá, Rua Araguari, Rua Periquito, Avenida Santo Amaro, Rua Hélion Povia, 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

Folha no	796	co. prog.	
n.º	5436	do	1973

M u

recursos necessários à sua viabilização sem qualquer ônus para a Municipalidade:

a) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei n° 7.104, de 03 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 n° 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.

Folha n.º	797	do proc.
n.º	543	de 1993
	7	

Mu

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

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 Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, 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 infraestrutura;

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;

VI - Estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade

Folha no	498	do proc.
n.º	545	de 19 93
	8	

M

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, ciclovias 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;

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

XIV - Implantação de Avenida Parque, no trecho compreendido entre as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Hélio Pelegrino, com dispositivos de controle de acesso às vias transversais existentes e com a vedação de acesso aos imóveis lindeiros entre as Ruas Ministro Jesuino Cardoso e Elvira Ferraz.

Folha n.º	729	do proc.	93
n.º	543	de 19	93
		9	

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 1.250.000 (hum milhão, duzentos e cinquenta 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 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 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.

§ 6º - A comercialização dos CEPACS só poderá ser efetuada pela EMURB na medida do andamento da implantação do programa de investimentos da presente Operação Urbana.

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

Folha n.º	801	do proc.
n.º	543	de 19 93
N		

I - Irrevogabilidade durante o período de vigência desta lei;

II - Utilização em outras operações urbanas ou em operações interligadas, a que se refere Lei n° 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

PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E DESAPROPRIAÇÕES

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

Parágrafo único - A inclusão de novos investimentos no programa referido "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 1° ficam classificados da seguinte forma:

I - Imóveis objeto de desapropriação total: imóveis totalmente atingidos pelas leis de melhoramentos em

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 acôrdo, o valor dos imóveis objeto de desapropriação, com seus eventuais acréscimos, cujas ações ainda não tenham sido ou não venham a ser 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 (cinco) membros, portadores de diplomas 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 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;

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

...tigo, até atingir o índice máximo de 4 (quatro) vezes a área, desde que atenda as demais exigências de 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 do uso misto residencial e comercial ou de serviços em zonas de uso Z.2 desde que atendidas as demais características de ocupação do solo para os usos conformes nesta zona;

c) mudança de uso na zona de uso ^{no corredor} VZ8.CR-1-I contido no subperímetro de Pinheiros e na zona de uso Z.9-022 contida no subperímetro da Vila Olímpia;

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

VI - Os incentivos estabelecidos neste artigo poderão ser aplicados cumulativamente, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote.

§ 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, ou em dinheiro, nos casos previstos nesta Lei.

§ 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 "b" 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 1º do artigo 3º, 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 (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 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 alinhamento, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

b) observância dos recuos de frente e de fundos de 10,00 (dez) 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.

VII - As edificações nos lotes situados na área envoltória com largura de 50 metros contados das divisas de vilas existentes, que venham a ser enquadradas, nos termos desta Lei, como Z.8-200, deverão ter sua volumetria contida no espaço delimitado por um plano inclinado de 60°, calculado a partir da altura de 6 metros medidos da cota média do terreno da Vila na respectiva divisa.

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.

§ 1º - A aprovação final pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU deverá ser efetuada com base nos parâmetros estabelecidos para as zonas diretamente beneficiadas, e em avaliação do imóvel, com e sem a alteração dos parâmetros, apresentada pelo interessado e 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, ou em dinheiro nos casos previstos nesta lei.

§ 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 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 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 em dinheiro ou 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 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 investimentos 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 n° 7.104, de 3 de janeiro de 1968, quando da implantação dos mesmos.

Art.21 - As vilas existentes contidas no perímetro da presente Operação Urbana, definido na conformidade dos parágrafos do artigo 1°, cuja totalidade dos proprietários tiver interesse no seu enquadramento como Z.8-200, poderão, no prazo de até 90 dias a contar da data da publicação desta lei, apresentar proposta ao Grupo de Trabalho mencionado no artigo 16 para posterior aprovação pela C.N.L.U.

Parágrafo único - A partir da data do protocolamento da proposta, formulada nos termos do presente artigo e junto à Secretaria Municipal de Planejamento-SEMPLA, os proprietários de lotes situados na área envoltória definida no inciso VII do artigo 15 desta Lei, ^{quando vierem a utilizar} ~~(quando vierem a utilizar~~ ^{seus benefícios} ~~seus benefícios~~) deverão atender as exigências fixadas no referido inciso.

passa o valor a redação original.

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 9°, 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 1° da Lei n° 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 prazo de vigência desta lei, a outorga onerosa de que trata o artigo 6º poderá ser efetuada em dinheiro, desde que o Executivo estabeleça períodos de validade para ocorrência dessa hipótese e que sejam observadas as seguintes exigências:

I. Tanto a outorga de potencial adicional de construção como a alteração de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo deverão ser vinculadas a lote específico;

II. O valor da outorga para os imóveis localizados nas áreas diretamente beneficiadas, deverá ser calculado a partir de um valor base de equivalência, estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - C.N.L.U, e aplicável em função das relações constantes na tabela do anexo 2 desta Lei;

III. O valor da outorga para os imóveis localizados nas áreas indiretamente beneficiadas, deverá ser calculado de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 16 desta Lei.

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

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

Anexo nº 2

OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA

26

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

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 TÉRREO (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	
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. V. OLIMPIA	FRENTE J. KUBITSCHKE	2,00	-	3,00	1,3	2,00	-	3,00
4. V. FUNCHAL	Z.2/Z.3 Z.4	4,00 4,00	5,00 5,00	6,00 6,00	2,5 -	-	-	-
5. UBERABA	Z.2	-	4,00	6,00	-	-	-	-

EXEMPLOS USO:

A) OUTORGA ONEROSA 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 ONEROSA PARA POSSIBILITAR A MUDANÇA DE USO, PARA HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR, EM TERRENO DE 1.200M², COM AUMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DE MAIS 2.400M² NA VILA OLIMPIA.

$$\begin{aligned} \text{- MUDANÇA USO} & \quad \frac{X \text{ CEPACs}}{1 \text{ CEPAC}} = \frac{1.200}{6,00} = 200 \text{ CEPACs} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{- AUMENTO POTENCIAL} & \quad \frac{X \text{ CEPACs}}{1 \text{ CEPAC}} = \frac{2.400}{6,00} = 400 \text{ CEPACs} \end{aligned}$$

$$\text{- TOTAL} \quad 600 \text{ CEPACs}$$

BSERVAÇÕES:

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

Folha n.º 816 do Proc. nº 543-19-93

OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA

ANEXO N° 3 - PROGRAMA DE INVESTIMENTOS

DESCRIÇÃO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS APROVADO NO ARTIGO 9° DA LEI N°....., DE..... DE DE 199 .

- I - Realização dos estudos, projetos, supervisão técnica e remuneração da EMURB necessários à implantação da presente Operação Urbana e adoção de medidas visando a valorização da História dos Bairros contidos no perímetro da Operação
- II - Pagamento de desapropriações ainda não efetivadas referente ao cumprimento das Leis 5399/57, 7104/68, 8126/74 e 8274/75 e ao de Leis específicas 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 da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiuva e Ribeiro do Vale;
 - b) acessos viários e passarelas do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb sobre o rio Pinheiros;
 - c) acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o rio Pinheiros;
 - d) 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 da Rua Coliseu
- b) favela da Av.Eng° Luis Carlos Berrini e Av.Nações Unidas, localizada na faixa destinada ao prolongamento da futura Av.Água Espraiada.
- 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.

VIII - Execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença n° 01/SVMA-G/94, de 03 de março de 1994 emitido pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.



Câmara Municipal de São Paulo

do proc.	821
do 19	62
de	61
de	94
de	62

PARECER CONJUNTO Nº 175 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA, DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE, DE ATIVIDADE ECONÔMICA E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O SUBSTITUTIVO Nº 175 AO PROJETO DE LEI Nº 543/93

COPIADO NA SESSÃO
- DE -

07 MAR 1995

TAQUIGRAFIA

O presente substitutivo, apresentado na forma regimental, visa introduzir alterações ao projeto de lei em epígrafe, que objetiva criar o Programa de Melhorias para área de interligação da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Pedroso de Moraes e Avs. Pres. Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Eng. Luiz Carlos Berrini e Cidade Jardim.

A matéria encontra amparo no artigo 13, I e XIV, e 70, VIII, da Lei Orgânica do Município, e no art. 269, § 1º, do Regimento Interno.

Pela legalidade.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente considera que o substitutivo vem ao encontro do interesse público, eis que suas alterações implicam numa melhor adequação do programa de melhorias proposto às necessidades urbanísticas e viárias da Cidade.

Favorável, portanto, o parecer.

A Comissão de Atividade Econômica entende que as modificações ora apresentadas melhor conformam o projeto aos legítimos interesses do Município no tocante à economia urbana, possibilitando um maior fomento da atividade econômica, mormente no setor terciário.

Destarte, favorável o parecer.



Câmara Municipal de

Folha n.º 222 do proc.
n.º 543 de 19 99
São Paulo

A Comissão de Finanças e Orçamento entende nada haver a
opor ao substitutivo, porquanto as despesas para sua execução cor-
rerão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas
se necessário.

Favorável, portanto, o parecer.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

DA'ACIO
TATE
NODA
M...
SANCHES
GILSON
QUICIANI
MOURA
MENTOR

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

ANA GUADRES
PAIVA
BAUNO
J. EDUARDO
ALDAIZA
MENECHINI
F. LIMA

COMISSÃO DE ATIVIDADE ECONÔMICA

LODIA
SALDO
CINTIA
PACHECO
ITALO
LITA
KOBAYASHI

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

ALMIR
GIANETI
GARRIB
M. PAOLESA
ZENAS
KASSAB
EDILAN
J. JINDIO
VICENTE