

# OUÇ ÁGUA BRANCA

**11ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO**  
**28 de setembro de 2017**  
**Lei nº 15.893/13**

**Expediente**

- I. **Verificação de Presença.**

**Ordem do Dia**

- I. **Análise das Contribuições da Consulta Pública e Debate sobre a Minuta de Projeto de Lei para Revisão da Lei nº 15.893/2013 – OUC Água Branca.**

JOÃO DORIA, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de \_\_\_\_\_, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. A Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação, passa a vigorar com a seguinte redação em seus artigos 9º, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 30, 32, 33, 36, 40, 41, 44, 46, 47, 50, 51, 52 e 54:

“Art.9º O programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca compreende:

[...]

XII – execução da edificação destinada à implantação do Centro de Operações Integradas da Prefeitura Municipal de São Paulo – COI.” (NR).

**Comentário:** Acrescenta o inciso XIII ao artigo 9º, acrescentando o COI ao rol de intervenções previstas para a OUC AB. que, apesar de fazer parte do, não estava previsto na redação original do artigo.

**Objetivo:** Permitir que o COI – anteriormente previsto no Projeto do Subsetor A1 como CGMI – seja financiado através de colocação privada de CEPAC da OUC AB numa eventual PPP, ancorando o projeto do Subsetor A1 e contribuindo para a transformação da região.

§ 4º O Poder Público Municipal deverá observar conceitos de eficiência energética e qualificação ambiental nos projetos e construção dos equipamentos públicos e imóveis destinados a atendimento habitacional sob sua responsabilidade. (NR)

**Comentário:** Acrescenta o § 4º ao artigo 9º, como resultado de sugestões apresentadas durante o processo de consulta pública da minuta.

**Objetivo:** Obrigar que os projetos e construções de equipamentos públicos e de imóveis destinados a atendimento habitacional observem medidas de proteção e promoção ambiental.

“Art. 10. Fica aprovado o Plano de Melhoramentos Públicos, incluindo os melhoramentos viários e as áreas verdes e institucionais descritos no Mapa IV, anexo à presente lei.

[...]

§ 4º Fica o Executivo autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos estabelecido por esta lei, podendo ser o correspondente processo de transferência de propriedade iniciado concomitantemente ao pedido de alvará de aprovação de edificação. (NR)

**Comentário:** acrescenta ao final do §4º a redação “podendo ser o correspondente processo de transferência de propriedade iniciado concomitantemente ao pedido de alvará de aprovação de edificação”.

**Objetivo:** Conferir maior celeridade ao processo de licenciamento, permitindo que processo de doação de terrenos seja concomitante ao pedido de alvará, diminuindo assim o custo final do empreendimento e o valor de revenda dos imóveis

§ 5º As áreas destinadas a melhoramentos públicos referidas no “caput” deste artigo sujeitam-se ao disposto nos artigos 105 a 107 da Lei n. 16.642, de 09 de maio de 2017.” (NR)

**Comentário:** atualização da referência legislativa.

“Art. 11. Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei deverão ser destinados exclusivamente às ações e programas relacionados à Operação Urbana Água Branca, instituída pela Lei nº 11.774, de 1995, e aos objetivos da Operação Urbana Consorciada desta lei, tais como desapropriações, obras, prestação de serviços de apoio técnico, administrativo e desenvolvimento de projetos, remuneração da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e da São Paulo Obras – SP-Obras e outras quaisquer despesas pertinentes ao programa de intervenções, incluindo compensações ambientais e indenizações, respeitando o art. 59 desta lei.

§ 1º. As ações e programas relacionados à Operação Urbana Consorciada Água Branca poderão ser financiados também por outras fontes de recursos públicos, complementares ou suplementares aos recursos arrecadados ao disposto nesta lei, inclusive com instrumentos urbanísticos específicos, e por intermédio de parcerias com o setor privado. (NR)

§ 2º. Os valores referentes às ações e programas financiados na forma prevista no parágrafo anterior integrarão o cômputo geral dos valores despendidos na implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca.” (NR)

**Comentário:** Acrescenta os §§1º e 2º ao art. 11.

**Objetivo:** Autorizar o financiamento das obras e projetos da OUC AB por fontes alternativas ao CEPAC, objetivando diversificar e otimizar o orçamento. Possibilita, também, capturar investimentos privados em consórcio com o Poder Público, diminuindo o custo final da intervenção a ser suportado pelo Erário.

“Art. 14. Aplicam-se no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, nos termos do parágrafo único do art. 1º desta lei, os parâmetros urbanísticos fixados no Quadro II, anexo à presente lei.

[...]

§ 7º Os imóveis públicos ou privados considerados contaminados ou com suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública deverão atender ao disposto no art. 137 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.” (NR)

**Comentário:** atualização da referência legislativa.

“Art. 17. As novas construções situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada poderão optar por uma redução da taxa de permeabilidade para até 15%, desde que implantadas em lotes com área de terreno superior a 1.200m<sup>2</sup> (mil e duzentos metros quadrados) e dotadas de dispositivos de retenção de águas pluviais, atendidos os seguintes parâmetros.

[...]

§ 2º Para a definição do volume retido nos lotes de área de terreno superior a 1.200m<sup>2</sup> (mil e duzentos metros quadrados) e inferior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) deverão ser adotados os parâmetros “C” igual a 0,15 e “P” igual a 0,060, e para os lotes de área de terreno igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) “C” deverá ser igual a 0,19 e “P” igual a 0,060.” (NR)

§ 2º Para a definição do volume retido nos lotes de área de terreno superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e inferior a 1500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) deverão ser adotados os parâmetros “C” igual a 0,15 e “P” igual a 0,060, e para os lotes de área de terreno igual ou superior a 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) “C” deverá ser igual a 0,19 e “P” igual a 0,075.

**Comentário:** *Altera a metragem dos terrenos de [500 a 1500] para [1200 a 2000].*

**Objetivo:** *Adequar a metragem para um intervalo que melhor representa as novas edificações esperadas no perímetro da OUC AB.*

“Art. 19. Será admitida a instalação de usos não residenciais enquadrados na subcategoria [usos não residenciais toleráveis à vizinhança residencial- nR2](#) e [usos não residenciais especiais ou incômodos à vizinhança residencial - nR3](#), nos termos da [Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016](#), e sua regulamentação, em vias de qualquer categoria cuja largura total seja igual ou superior a 16m (dezesesseis metros) observadas as exigências eventualmente impostas pelo órgão oficial de trânsito.” (NR)

**Comentário:** *atualização da nomenclatura das subcategorias e da referência legislativa.*

“Art. 20. Os usos não residenciais especiais ou incômodos à vizinhança residencial - nR3, nos termos [da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016](#), e sua regulamentação, que se utilizarem do potencial adicional de construção, somente poderão instalar-se nos lotes contidos nas faixas lineares de adensamento, nos termos do § 1º do art. 14 desta lei.” (NR)

**Comentário:** *atualização da referência legislativa.*

“Art. 21. O número mínimo de vagas de estacionamento e a necessidade e o dimensionamento de área de embarque e desembarque e de pátios de carga e descarga dos usos não residenciais enquadrados na subcategoria de usos não residenciais especiais ou incômodos à vizinhança residencial - nR3, nos termos [da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016](#), e sua regulamentação serão definidos pelo órgão oficial de trânsito.” (NR)

**Comentário:** *atualização da referência legislativa.*

“Art. 23. REVOGADO”

**Comentário:** *Revogado em vista de fazer referência a dispositivos legais já revogados (Leis nº 8.001/1973 e 13.430/2002).*

“Art. 24. No perímetro da Operação Consorciada Água Branca, deverá ser aplicado o instrumento Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória aos imóveis enquadrados como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos da [Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010](#).

[...]

§ 3º. REVOGADO”

**Comentário:** *Revogado o §3º que previa a impossibilidade de desapropriação de imóvel notificado em vista de descumprimento da função social da propriedade.*

**Objetivo:** Corrigir a distorção contida na redação anterior, que impedia a desapropriação de imóveis notificados em função de PEUC, adequando a previsão à legislação pertinente.

“Art. 25. Para fins de aplicação desta lei, não serão consideradas computáveis:

[...]

“c) o terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno.

II – nas faixas de adensamento:

a) o incentivo previsto no inciso I incidirá, também, na hipótese de empreendimentos residenciais e nos empreendimentos de uso misto, desde que tenham no mínimo 40% (quarenta por cento) de sua área destinados ao uso residencial;

b) as áreas destinadas a usos não residenciais compatíveis - nR1 ou usos não residenciais toleráveis - nR2, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros;

c) as saliências correspondentes aos balcões e terraços abertos, sem caixilho, até o limite de 10% (dez por cento) da projeção da área de cada pavimento;

d) empreendimentos de uso não residencial destinados a hotéis, admitida a instalação, no pavimento térreo, de subcategorias usos não residenciais compatíveis com a vizinhança residencial - nR1 e toleráveis à vizinhança residencial - nR2, nos termos da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e sua regulamentação;

III - as áreas de no máximo dois pavimentos por edificação, nas seguintes hipóteses:

a) quando destinadas ao lazer;

b) quando desembaraçadas de qualquer vedação, exceto as referentes a caixas de escadas, elevadores e controle de acesso.” (NR)

**Comentário:** Nova redação para a letra “c” do inciso I; o inciso II traz regulação específica para as faixas de adensamento, em adição àquelas previstas no inciso I; os demais incisos foram aglutinados, com adaptação de redação.

**Objetivo:** Diferenciar as faixas de adensamento como locais de especial interesse para a realização de empreendimentos na OUCAB, cumprindo, assim, o plano urbanístico da operação urbana.

“Art. 30. Nos empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada não será necessário o atendimento a número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação em vigor, exceto para empreendimentos não residenciais ou mistos que estejam sujeitos à fixação de diretrizes pelo órgão oficial de trânsito, que deverão observar o limite máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).” (NR)

Parágrafo único. REVOGADO”

**Comentário:** Procedida a fusão da redação do caput com o §único sem alteração substantiva do conteúdo.

“Art. 32. Fica dispensado o atendimento das Faixas de Afastamento “A”, previstas no item 5 do Anexo I da Lei n. 16.642 de 9 de maio de 2017, aos volumes de edificação com até 15m (quinze metros) de altura, contidos na faixa de 15m (quinze metros) medida a partir do alinhamento predial.” (NR)



**Comentário:** atualização da referência legislativa. A proposta é preservar a aplicação do Quadro II – Parâmetros Urbanísticos e disciplinar a exceção prevista já anteriormente na lei de acordo com a nova legislação.

Art. 33. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, são vedadas:

- I. [...]
- II. “a utilização total ou parcial das áreas de comércio e serviços de âmbito local de que trata a alínea b do inciso II do art. 25 desta lei para estacionamento de veículos;
- III. REVOGADO.” (NR)

**Comentário:** atualização da remissão do inciso II e revogação do inciso III.

**Objetivo:** a regra do artigo III foi transferida para o novo artigo 37A.

“Art. 36. REVOGADO”

**Comentário:** O artigo e seus incisos foram revogados porque estipulavam exceções à aplicação das regras do antigo Plano Diretor, as quais, atualmente já se encontram totalmente revogadas.

“Art. 40. Fica o Executivo autorizado a emitir a quantidade de 1.605.000 (um milhão e seiscentos e cinco mil) CEPAC-R e 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) CEPAC-nR, totalizando 2.190.000 (dois milhões e cento e noventa mil) CEPAC, que serão convertidos em potencial adicional de construção de acordo com os critérios de equivalência [constantes nos intervalos de valores](#) do Quadro III, anexo à presente lei. (NR)

**Comentário:** Acrescido ao texto “constantes nos intervalos de valores”.

**Objetivo:** Adequar a redação ao novo critério de “intervalo” de valores dos fatores de equivalência trazidos pelo Quadro III, criando incentivos para antecipação da transformação do território através da concessão de fatores mais atrativos para os primeiros anos da OUC AB.

§ 1º O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de [R\\$ 700,00 \(setecentos reais\)](#) para os CEPAC-R e de [R\\$ 800,00 \(oitocentos reais\)](#) para os CEPAC-nR, valores que poderão ser atualizados pela SP-Urbanismo por índice a ser definido em decreto, ouvido o Grupo de Gestão. (NR)”

**Comentário:** Altera o valor mínimo do CEPAC-R e do CEPAC-nR de [R\$1.400 e R\$1.600] para [R\$700 e R\$800], respectivamente.

**Objetivo:** Adequar o valor do CEPAC à nova realidade de mercado na tentativa melhorar a viabilidade econômica dos empreendimentos no perímetro da OUC AB.

Art. 41. Os CEPAC deverão ser alienados em leilões públicos, na forma que venha a ser determinada pela SP-Urbanismo, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais e aquisição de terrenos relativos ao Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água

Branca, bem como para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos para a implantação do apontado Programa de Intervenções, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, permitida a atualização de acordo com o IVG-R, cuja data de referência será o mês anterior a alienação. (NR)

**Comentário:** Adéqua a redação do artigo e define o IVG-R como índice padrão para correção do valor do CEPAC.

**Objetivo:** Substituir a redação que autorizava a fixação do índice por decreto pela definição do IVG-R (Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados), que mensura a tendência de longo prazo dos valores de imóveis residenciais no Brasil, divulgado pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º As quantidades de CEPAC-R e CEPAC-nR a serem ofertadas em cada leilão público e seus respectivos preços mínimos serão definidos pela SP-Urbanismo, sendo os critérios de equivalência de conversão dos CEPAC definidos observando-se o Quadro III, anexo à presente lei, e fixados por ato do Executivo, devidamente fundamentado, a cada distribuição de CEPAC. (NR)

**Comentário:** Inclusão da remissão aos critérios de equivalência constantes no Quadro III.

[...]

§ 4º No caso de utilização de CEPAC para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, bem como para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos para a implantação do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverá ser apresentado relatório detalhado para ciência do Grupo de Gestão. (NR)

**Comentário:** Inclusão da redação “bem como para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos para a implantação”.

**Objetivo:** adequar a redação para permitir a utilização do CEPAC para todos os instrumentos jurídico-urbanísticos previstos na LOUCAB, permitindo a utilização do certificado de forma mais eficiente no que toca à implantação da OUCAB .

§ 5º. Respeitados os fatores mínimo e máximo previstos para cada um dos subsetores, mediante proposta apresentada pela SP-Urbanismo, ouvido o Grupo de Gestão e mediante decisão fundamentada em competente estudo econômico, os critérios de equivalência de conversão dos CEPAC poderão ser fixados em valores distintos dos apontados pelo Quadro III. (NR)

**Comentário:** §5º acrescido ao artigo 41.

**Objetivo:** Permitir a revisão dos fatores de conversão estipulados no Quadro III, respeitado o intervalo fixado para cada um Subsetores, através de ato do executivo. O acréscimo dessa redação se presta a tomar a correção dos fatores de conversão mais dinâmica, permitindo



*que a SP Urbanismo, de forma controlada, possa calibrar a tabela contida no Quadro III sem necessidade de alteração legislativa. A iniciativa, novamente, tem por finalidade permitir a otimização do processo de captura da valorização do território pelo Poder Público.*

§ 6º. A nova tabela será utilizada somente na próxima distribuição de CEPAC que vier a ser aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários, sendo reservada aos investidores que adquiriram CEPAC em leilões realizados anteriormente à vigência da nova tabela de fatores de equivalência a opção de vincular seus títulos com base nos fatores de equivalência previstos na tabela vigente à época da aquisição em leilão ou àqueles vigentes para a nova distribuição de CEPAC em curso.” (NR)

**Comentário:** §6º acrescido ao artigo 41.

**Objetivo:** Garantir que a eventual alteração do Quadro III respeite o direito adquirido dos investidores que já compraram CEPAC, atendendo a regulamentação da CVM a respeito.

§ 7º Mediante chamamento por edital ou por livre iniciativa do proprietário, ouvido o Conselho Gestor, a SP-Urbanismo poderá receber propostas de alienação de imóveis para finalidades específicas dentre aquelas relacionadas no Programa de Intervenções, oferecendo como contrapartida a transferência do potencial construtivo do bem alienado pelo valor equivalente em CEPAC. (NR)

**Comentário:** §7º acrescido ao artigo 41.

**Objetivo:** Otimizar o orçamento da OUC AB reduzindo os custos de desapropriação de imóveis necessários à realização do programa de intervenção. O dispositivo autoriza o recebimento desses imóveis mediante indenização do seu valor em transferência do potencial construtivo do bem alienado.

§ 8º O Executivo poderá fixar, ouvido o Grupo de Gestão, um calendário para a realização de leilões periódicos de CEPAC.” (NR)

**Comentário:** §8º acrescido ao artigo 41.

**Objetivo:** Criar um calendário para realização de leilões periódicos de CEPAC, permitindo uma melhor previsibilidade de CEPAC no mercado. A medida permitirá um planejamento mais seguro dos investimentos na região, tanto por parte do setor público quanto do privado.

“Art. 44. O interessado deverá apresentar à SP-Urbanismo a memória de cálculo contendo a quantidade de CEPAC necessária para o pagamento da contrapartida financeira relativa à utilização de potencial adicional de construção, conforme regulamentado em decreto.

§ 1º Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, conforme dispõe o § 3º do art. 143 da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPAC suficiente para o pagamento referente à outorga onerosa. (NR)

**Comentário:** atualização da referência legislativa.

[...]

§ 3º. Ato do Executivo poderá fixar percentual de desconto na quantidade de CEPAC calculados como necessários ao pagamento da contrapartida financeira relativa à utilização de potencial adicional de construção para das unidades habitacionais incentivadas. (NR)

**Comentário:** §3º acrescido ao artigo 44.

**Objetivo:** Criar um incentivo para adesão do mercado à produção de Unidades Incentivadas, tipologia fora do padrão usual de empreendimentos residenciais lançados pelas incorporadoras, mas para a qual foi reservado um terço do estoque de ACCA da OUC AB. A previsão do desconto se presta a tentar melhorar a viabilidade econômica desses empreendimentos.

§ 4º. O percentual de desconto apontado no parágrafo anterior não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento).” (NR)

**Comentário:** §4º acrescido ao artigo 44.

**Objetivo:** Limitar o desconto que pode ser concedido às unidades incentivadas.

“Art. 46. REVOGADO”

**Comentário:** artigo que vinculava a liberação de estoques para produção de empreendimentos R e n-R à prévia realização de unidades incentivadas na razão de 1:3 m<sup>2</sup>.

**Objetivo:** A vinculação de estoques prevista neste artigo foi pensada como mecanismo para fomentar a produção das unidades incentivadas, contudo, sua produção já foi garantida pela reserva de um terço dos estoques de ACCA para essa tipologia, agora também associado à possibilidade de concessão de descontos (§3º do art. 44). Com a revogação desse artigo, pretende-se dar mais liberdade para o mercado decidir sobre o melhor momento para produzir cada produto: R, nR ou UI. É importante lembrar que a definição de leilões em prazos certos (§ 8º do art. 41) permite cogitar de realizar hastas ofertando ao mercado um número maior ou menor de CEPAC de cada modalidade, auxiliando na modulação dos investimentos a serem realizados pelo setor privado.

Art. 47. A área formada pelos imóveis situados no Subsetor A1 será objeto de plano específico de reurbanização a ser elaborado pela SP-Urbanismo, ouvido o Grupo de Gestão.

[...]

§ 3º Os empreendimentos imobiliários residenciais e não-residenciais implantados no Subsetor A1 poderão utilizar os estoques de potencial construtivo adicional previstos para o Subsetor A3, caso necessário, com seus respectivos fatores de equivalência de CEPAC.” (NR)

**Comentário:** redação original substituída pela atual.

**Objetivo:** A redação anterior do artigo se prestava a estipular que 80% da área computável do Subsetor seria utilizada para fins residenciais e 40% para HIS conforme o plano urbanístico específico. Tendo em vista as demais inovações trazidas na minuta, que abrem a possibilidade de utilização dos CEPAC como método de dinalização da implantação da OUCAB, a nova redação possibilita a utilização dos estoques do

*Subsetor A3 (vizinho) caso necessário para viabilizar os empreendimentos previstos no plano urbanístico – tal medida, aponte-se, preserva o licenciamento ambiental da operação urbana, por não alterar a área construída total no território.*

§ 7º A área demarcadas como ZEIS poderá ser realocada dentro do próprio Subsetor A1, sendo a área realocada proporcional à área original, tendo em vista o quadro de áreas resultante do parcelamento. (NR)

“Art. 50. O Subsetor E2 deverá ser objeto de loteamento, nos termos desta Seção, observadas as normas comuns referentes ao parcelamento do solo, em especial quanto à necessidade de implantação das infraestruturas viária, de iluminação, drenagem e coleta de esgotos, ressalvadas as regras específicas estabelecidas por esta lei. (NR)

**Comentário:** *redação acrescida.*

**Objetivo:** A redação original do artigo 50 tinha como pressuposto a unificação de todas as matrículas da Gleba Pompéia para ulterior loteamento de toda a área através da emissão de termo de verificação de obras parciais. Após diversas reuniões havidas com a equipe técnica da SMUL, concluímos que a redação atual da lei não era suficiente para permitir que o loteamento se desse em fases, como originalmente planejado.

Assim, as alterações propostas ao longo dos parágrafos e incisos deste artigo tem por objetivo: (i) possibilitar que o loteamento do Subsetor E2 seja efetuado em fases, através de loteamentos sucessivos, obedecendo a um projeto urbanístico único; e (ii) a aprovação prévia do projeto de urbanístico do Subsetor E2 pela SP Urbanismo de forma a conferir maior efetividade e agilidade ao posterior processo de aprovação dos loteamento em SMUL.

§ 1º A SP-Urbanismo dará anuência ao projeto urbanístico para o Subsetor E2, que poderá ser implantado por intermédio de loteamentos sucessivos, abrangendo parcelas do perímetro. (NR)

**Comentário:** *§1º acrescido ao artigo 50.*

§ 2º Os projetos de loteamento, a serem licenciados pelo órgão municipal competente, ouvida a SP-Urbanismo e o Grupo de Gestão, deverão contemplar a destinação de áreas públicas e atender a viabilidade técnica adequada do projeto urbanístico aprovado pela SP-Urbanismo, atendidas concomitantemente as seguintes regras: (NR)

**Comentário:** *§ renumerado e redação acrescida para se adequar ao parágrafo anterior.*

[...]

§ 3º Para a efetivação do loteamento, os registros imobiliários correspondentes ao Subsetor E2 poderão ser objeto de unificação, podendo a nova matrícula abranger as áreas referentes a vias públicas anteriormente existentes, as quais serão objeto de averbação, de forma a fazer constar que farão parte das áreas destinadas como públicas no âmbito do loteamento. (NR)

**Comentário:** *§ renumerado e redação alterada para retirar a obrigatoriedade de unificação prévia das matrículas de todos os lotes da Gleba.*

§ 4º Não se aplica ao Subsetor E2 o incentivo à doação de terreno para implantação de melhoramento público previsto no art. 29 desta lei. (NR)

**Comentário:** § renumerado.

§ 5º Os lotes resultantes do loteamento terão um incremento de 50% (cinquenta por cento) em seu coeficiente de aproveitamento básico. (NR)

**Comentário:** § renumerado.

§ 6º A totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados nas áreas referidas no inciso III do § 2º deste artigo deverá atender à proporção mínima de 80% da área computável para usos residenciais e de 40% (quarenta por cento) da área computável para Habitações de Interesse Social. (NR)

**Comentário:** § renumerado.

[...]

§ 8º. Os projetos de edificação ou reforma em lotes do Subsetor E2, anteriores à promulgação da presente lei, e não oriundos do loteamento previsto neste artigo **somente poderão utilizar o potencial construtivo básico do terreno, e deverão respeitar o alinhamento viário previsto no Mapa V, promovendo a destinação das áreas correspondentes.** (NR)

**Comentário:** §6º com texto alterado.

**Objetivo:** A redação anterior limitava as construções nos lotes do Subsetor E2 a 500m<sup>2</sup> enquanto o loteamento não fosse realizado. Com a nova redação, o limite passou a ser o próprio C.A. básico do terreno, alinhando a previsão às regras vigentes no PDE. Adicionalmente, foi esclarecido na norma que os projetos aprovados sob a vigência da lei anterior (OU AB) também devem respeitar o alinhamento viário trazido pela nova lei como a destinação das áreas correspondentes.

§ 9º Fica autorizada a SP-Urbanismo a receber os remanescentes de terrenos destinados para implantação de sistema viário ou outras áreas públicas e privadas no Subsetor E2.” (NR)

**Comentário:** §9º acrescido para possibilitar o recebimento pela Sp Urbanismo das áreas destinadas na forma do §8º.

“Art. 51. Ficam a SP-Urbanismo e a COHAB-SP autorizadas a participar, como quotistas, de fundo de investimento imobiliário ou fundo de investimento em participações, para o fim de efetuar o loteamento do Subsetor E2, nos termos previstos nesta lei. (NR)

**Comentário:** redação acrescida.

**Objetivo:** flexibilizar o tipo de fundo que será constituído para realizar o projeto de loteamento. Inclui a COHAB como possível participante do Fundo a ser eventualmente criado para o loteamento do Subsetor E2.

§ 1º Para que seja admitida a participação da SP-Urbanismo, nos termos do “caput” deste artigo, o fundo de investimento: (NR)

**Comentário:** excluído o termo “imobiliário”, nos termos da alteração do “caput”.

[...]

III - deverá ser administrado e gerido por entidade profissional devidamente habilitada pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, [nas suas competências](#); (NR)

**Comentário:** redação acrescida.

[...]

VI - deverá permitir a subscrição e integralização de quotas em imóveis situados no Subsetor E2, [inclusive as áreas referidas no §8º do artigo 50](#), podendo tal integralização de imóveis ser efetuada diretamente no capital de sociedade de propósito específico controlada pelo fundo; (NR)

**Comentário:** redação acrescida.

**Objetivo:** Essa redação possibilita o recebimento, pelo fundo de investimento, das áreas eventualmente recebidas pela SP Urbanismo para implantação do sistema viário.

VII - deverá atribuir à SP-Urbanismo poderes de veto nas deliberações relativas às matérias disciplinadas nesta lei, [no que tange ao projeto de loteamento do Subsetor E2](#); (NR)

**Comentário:** redação acrescida.

**Objetivo:** Essa redação esclarece que o direito de veto conferido à SP Urbanismo se refere às matérias relativas ao projeto urbanístico do Subsetor E2.

VIII - deverá adotar mecanismos que assegurem aos proprietários de imóveis expropriados e integralizados no fundo de investimento ou em sociedade de propósito específico o direito de [primeira oferta para a aquisição de lotes decorrentes do loteamento](#); (NR)

**Comentário:** redação alterada.

**Objetivo:** A nova redação esclarece que o direito que deve ser assegurado ao expropriado é o direito de primeira oferta para compra dos lotes resultantes (e não de preferência).

IX - [poderá ter por objeto também a implantação de empreendimentos imobiliários nos lotes oriundos do loteamento do Subsetor E2](#); (NR)

**Comentário:** nova redação.

**Objetivo:** A nova redação retira a necessidade de encerramento do fundo de investimento após conclusão do loteamento, permitindo que o fundo eventualmente também proceda à incorporação imobiliária dos novos lotes.

[...]

§ 2º Caberão à SP-Urbanismo as receitas obtidas como cotista do fundo de investimento, a partir da distribuição de resultados ou da alienação de quotas de sua titularidade. (NR)

**Comentário:** *excluído o termo “imobiliário”, nos termos do “caput”*

§ 3º Decorrido o prazo de 2 (dois) anos da promulgação desta lei, poderá a SP-Urbanismo constituir o fundo de investimento, nos termos deste artigo, exceto no que se refere ao inciso I do § 1º deste artigo, devendo selecionar o administrador do fundo por meio de licitação ou outro procedimento autorizado na forma da legislação aplicável.” (NR)

**Comentário:** *excluído o termo “imobiliário”, nos termos do “caput”.*

“Art. 52. O fundo de investimento referido no art. 51 desta lei poderá pleitear à SP-Urbanismo que a Municipalidade efetue a desapropriação dos imóveis privados contidos no Subsetor E2 que não tenham sido integralizados em seu patrimônio, hipótese em que a SP-Urbanismo encaminhará a proposta ao Executivo, ao qual caberá editar o competente decreto de utilidade pública, para fins de desapropriação. (NR)

**Comentário:** *excluído o termo “imobiliário”, nos termos do “caput”*

§ 1º Decretada a utilidade pública dos imóveis e estando constituído o fundo de investimento referido no “caput” deste artigo, a SP-Urbanismo promoverá as desapropriações, devendo integralizar os imóveis desapropriados no referido fundo, pelo valor despendido na desapropriação de cada imóvel. (NR)

**Comentário:** *excluído o termo “imobiliário”, nos termos do “caput”.*

§ 2º Caso o fundo de investimento referido no “caput” deste artigo se comprometa a efetuar o pagamento das desapropriações, a SP-Urbanismo poderá nomear o fundo, por seu administrador, como seu mandatário para a desapropriação amigável ou para as ações expropriatórias, sob a condição de pagamento em dinheiro, no valor de 10% (dez por cento) da indenização relativa à propriedade do imóvel, fixada para fins de desapropriação, a ser efetuado à SP-Urbanismo quando integralizado o imóvel no patrimônio do fundo, sem prejuízo do disposto no inciso VII do § 1º do art. 51 desta lei. (NR)

**Comentário:** *excluído o termo “imobiliário”, nos termos do “caput”.*

§ 3º REVOGADO”

**Comentário:** *§3º revogado.*

**Objetivo:** As regras do loteamento em etapas foram substituídas pela previsão de loteamentos sucessivos, conforme nova redação dada ao artigo 50 e parágrafos.

“Art. 54. A implantação de sistemas de macrodrenagem e de dispositivos públicos de retenção de águas pluviais no perímetro da Operação Urbana Consorciada, bem como em seu perímetro expandido, ouvido o Grupo de Gestão, fica condicionada à autorização da [Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento](#) que, mediante avaliação dos projetos, expedirá o licenciamento correspondente a tais obras, após verificação da adequação aos seguintes aspectos:” (NR)

**Comentário:** *correção da nova designação da antiga Secretaria de Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU).*



Art. 2º. Fica o Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC anexo à Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013 substituído pelo seguinte quadro:

Quadro III - FATORES DE EQUIVALÊNCIA DE CEPAC								
Setor	Subsetor	CEPAC Residencial				CEPAC não Residencial		
		Fator T <sub>0</sub>	Fator T <sub>5+</sub>	Fator T <sub>10+</sub>	Fator T <sub>15+</sub>	Fator T <sub>0</sub>	Fator T <sub>5+</sub>	Fator T <sub>10+</sub>
A	A1	não se aplica				não se aplica		
	A2	não se aplica				não se aplica		
	A3	3,5	3,0	2,5	2,0	1,50	1,20	1,00
B		2,5	2,0	1,5	1,0	1,50	1,20	1,00
C		1,5	1,0	1,0	1,0	1,50	0,70	0,50
D		não se aplica						
E	E1	2,0	1,5	1,0	1,0	1,50	1,20	1,00
	E2	2,5	2,0	1,5	1,0	1,50	1,20	1,00
F	F1	3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
	F2	3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
G	G	3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
H	H	3,0	2,5	2,0	1,0	1,00	0,70	0,50
I	I1	1,0	0,5	0,5	0,5	1,00	0,50	0,20
	I2	não se aplica				não se aplica		

**Comentário:** novo quadro.

**Objetivo:** O quadro de fatores de equivalência foi revisto com três objetivos principais: (i) adaptar os fatores à atual realidade de mercado, contemplando as diferenças entre os subsectores; (ii) criar uma tabela dinâmica, fixada em lei, que incentivasse a antecipação da produção imobiliária para os primeiros anos da OUC AB; e (iii) estipular um valor máximo e mínimo para cada subsector, de forma que pudesse ser dada ao executivo a possibilidade de alterar a referida tabela, corrigindo eventual descolamento dos fatores de conversão da realidade de mercado decorrente da transformação observada em cada um dos subsectores.

Parágrafo único. O cálculo da quantidade de CEPAC necessária para pagamento da outorga onerosa do direito de construir será efetuado de acordo com a seguinte fórmula:

$Q = ACA/F_{eq}$ , onde:

“Q” é a quantidade de CEPAC;

“F<sub>eq</sub>” é o fator de equivalência obtido na tabela constante no Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC correspondente ao ano em que o pedido de vinculação de CEPAC para fins de emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC for apresentado à SP Urbanismo, respeitadas as condições contidas nos artigos 43 e 44 da LOUCAB. Considera-se que T<sub>0</sub> = ano de 2017, com alteração dos fatores ocorrendo a cada 5 anos (Fator T<sub>5+</sub>, Fator T<sub>10+</sub>, Fator T<sub>15+</sub>), observada, ainda, a previsão do art. 41, §§ 4º e 5º.

“ACA” é a área construída computável adicional, em metros quadrados, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$ACA = (A_t \times CA_{proj}) - (A_t \times CA_{bas})$ , onde:

$A_t$  = Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários previstos na Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013;

$C_{proj}$  = Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote (não superior a 4,0 X); e

$C_{bas}$  = Coeficiente de aproveitamento básico do lote de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Art 2º. São acrescentados à Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013, os artigos 28A e 37A, com a seguinte redação:

“Art. 28A. O total das áreas construídas não computáveis nos empreendimentos da OUCAB fica limitado a 59% (cinquenta e nove por cento) da área construída total da edificação, não sendo incluídas neste cômputo áreas incentivadas previstas no inc. II do art. 25.”

**Comentário:** Artigo novo, regulando a área construída máxima não computável, a exemplo do que rege hoje a lei de zoneamento.

**Objetivo:** No caso das “áreas gerais”, existe o propósito de regulamentar a limitação das áreas não computáveis a exemplo do que ocorre na LPUOS. Para as “faixas de adensamento”, optou-se por tornar o uso de áreas não computáveis um atrativo para que essas faixas possam se desenvolver e adensar mais rapidamente em relação às demais áreas da operação. Por isso, a limitação de 59% de áreas não computáveis recai apenas sobre as garagens, uma vez que são excluídas as áreas citadas no inciso II do art. 25.

“Art. 37A. As edificações que se utilizarem dos benefícios desta lei poderão solicitar mudança de uso residencial para não residencial, mediante o pagamento do equivalente à diferença do valor do CEPAC despendido para o empreendimento no qual se pretende a mudança de uso e o valor do CEPAC não-residencial estabelecido no último leilão.

Parágrafo único. Os procedimentos para a obtenção da licença de mudança de uso e de correção dos valores dos CEPAC não-residenciais serão estabelecidos em Decreto.”

**Comentário:** novo artigo.

**Objetivo:** Permite a alteração de uso residencial (incentivado ou não) para uso não-residencial. O parágrafo único prevê a base para o cálculo dos valores que deverão ser pagos pelos interessados a tanto.

Art. 3º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXº da fundação de São Paulo.

JOÃO DORIA, PREFEITO

JULIO FRANCISCO SEMEGHINI NETO, Secretário do Governo Municipal

---

**PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA**  
9 de novembro de 2017 – quinta - feira 18h30  
Ed. Martinelli 15º andar – sala 154