



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 7 DE JUNHO DE 2023

(PROJETO DE LEI Nº 428/19)

(EXECUTIVO)

Estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos e cria a Área de Intervenção Urbana correspondente.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 7 de junho de 2023, decretou a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Do Conceito

Art. 1º Fica aprovado o Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos – PIU-VL, compreendendo um conjunto integrado de intervenções e medidas ambientais, sociais e econômico-financeiras promovidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, por intermédio da empresa SP-Urbanismo, com a participação de terceiros interessados, sob a coordenação do Poder Público, com o objetivo de articular o ordenamento e a reestruturação urbana na área de abrangência territorial definida nesta Lei.

§ 1º O PIU-VL é resultado dos estudos de viabilidade urbanística, econômica e jurídica desenvolvidos no âmbito do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6 e do processo administrativo com registro SEI nº 7810.2018/0001045-4, cabendo a esta Lei disciplinar a regulação jurídico-urbanística necessária à sua implantação e à sua integração com o Projeto de Intervenção Urbana do Arco Pinheiros – PIU Arco Pinheiros, previsto no art. 76, § 3º, inciso IV da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

§ 2º Integram esta Lei os anexos abaixo relacionados:

I - Mapas do PIU-VL, compreendendo:

a) Anexo 1 - Mapa Específico do PIU-VL, incluindo o Perímetro de Adesão da Área Intervenção Urbana (AIU-VL) e a demarcação da área sujeita a Projeto Específico de Parcelamento do Solo;

b) Anexo 2 - Mapa Indicativo dos melhoramentos viários associados ao projeto referencial de parcelamento do solo;

II - Quadros dos Parâmetros Urbanísticos:



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

a) Anexo 3 - Quadro dos Parâmetros Urbanísticos aplicados no Perímetro de Adesão da AIU-VL;

b) Anexo 4 - Quadro dos Percentuais Mínimos de Destinação de Área Pública aplicados à área do Projeto Específico de Parcelamento do Solo;

III - Anexo 5 - Caderno Técnico, com elementos de informação para interpretação dos dispositivos do PIU-VL, contendo:

a) Modelo Econômico de suporte à avaliação do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL;

b) Projeto Urbanístico Referencial e Diretrizes Gerais para o Projeto Específico de Parcelamento do Solo;

c) Cadastro para atendimento habitacional de responsabilidade da SEHAB;

IV - Detalhamento do Programa de Intervenções da AIU-VL, contendo extrato das intervenções obrigatórias e eletivas previstas, especialmente:

a) Anexo 6 - Quadro com definição dos elementos constantes do Programa de Intervenções;

b) Anexo 7 - Especificações Técnicas Gerais e Padrões de Qualidade das Habitações de Interesse Social – HIS, equipamentos e instalações públicas e serviços de gerenciamento social.

§ 3º Os mapas integrantes desta Lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, assinados eletronicamente e constantes do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6 e do processo administrativo com registro SEI nº 7810.2018/0001045-4, disponibilizados pelo Executivo no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

Seção II

Da Abrangência Territorial

Art. 2º Fica criada a Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos – AIU-VL, contida no subsetor Arco Pinheiros da Macroárea de Estruturação Metropolitana, destinada à implantação do PIU-VL.

§ 1º O PIU-VL abrange as áreas do Perímetro de Adesão e do Perímetro Expandido, assim conceituados:

I - Perímetro de Adesão: delimita o território no qual incidirá o regramento urbanístico específico da AIU-VL trazido nesta Lei;

II - Perímetro Expandido: composto pelas demais áreas do Subsetor Arco Pinheiros, não contidas no Perímetro de Adesão, no qual poderão ser realizados investimentos para a implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 2º O Perímetro do Projeto Específico de Parcelamento de Solo estabelecido por esta Lei é localizado no interior do Perímetro de Adesão da AIU-VL, sendo também demarcado no Anexo 1.

Seção III

Das Definições

Art. 3º Para fins do disposto nesta Lei consideram-se as seguintes definições:

I - Potencial Construtivo Adicional: bem jurídico dominial, de titularidade do Município de São Paulo, disponibilizado pelo PIU-VL em quantidade obtida a partir dos cálculos constantes do Anexo 5, e que cumpre as suas funções urbanísticas e socioambientais no território da AIU-VL e no Arco Pinheiros como um todo, proporcionando a implantação das contrapartidas previstas nesta Lei em função de sua aquisição e distribuição por particulares, mediante os procedimentos nela descritos;

II - Programa de Intervenções: conjunto de intervenções sociais, ambientais e físico-territoriais, a serem realizadas de forma faseada e integrada, mediante processos com a participação da sociedade civil, em caráter privado, público, ou público-privado, indicadas no Anexo 6, necessárias à obtenção das melhorias urbanísticas, socioeconômicas e ambientais do PIU-VL;

III - Termo de Compromisso: instrumento de ajuste a ser firmado entre o Poder Público e os adquirentes do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL no leilão referente ao Programa de Intervenções previsto nesta Lei, que conterà o rol de obras e intervenções a serem realizadas, bem como as condições e prazos de sua implantação e as sanções pelo descumprimento de seus termos;

IV - Projeto Específico de Parcelamento de Solo: projeto de parcelamento de solo dos imóveis incluídos na área demarcada no Anexo 1, realizado sem necessidade de unificação dos mesmos, podendo ser implantado de modo integral ou faseado, e que autoriza a destinação das áreas públicas havidas em função do parcelamento do solo considerando a totalidade do apontado território, nos termos e condições previstas nesta Lei, observados os Anexos 3, 4 e 5.

Seção IV

Dos Objetivos Específicos, Diretrizes e Estratégias de Transformação Urbanística

Art. 4º O PIU-VL considera os objetivos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, nos termos do art. 12, § 1º da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, e tem como objetivos específicos:

I - viabilizar a provisão de Habitação de Interesse Social – HIS com reassentamento integral para os moradores da Favela do Nove, da Favela da Linha e das ocupações de áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, promovendo a permanência desses moradores nas áreas definidas nesta Lei;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

II - desenvolver Habitação de Interesse Social – HIS com uso misto e qualificação do espaço urbano, promovendo-se a ocupação do espaço térreo com usos de interesse coletivo, como equipamentos públicos, comércio e serviços;

III - construir edificações destinadas a equipamentos públicos municipais, especialmente aqueles ligados às redes de saúde, educação, assistência social e desenvolvimento econômico, de forma a garantir a presença do Poder Público municipal nas habitações de interesse social produzidas em função da aplicação desta Lei;

IV - promover a melhoria das condições de habitabilidade do conjunto habitacional Cingapura Madeirite e a restituição dos espaços públicos do ramal ferroviário e das ruas Japiaçu e Prof. Ariovaldo Silva, mediante ações e intervenções necessárias a tanto;

V - requalificar áreas subutilizadas dos imóveis antigamente dedicados ao uso industrial, com densidades compatíveis com as diretrizes de desenvolvimento da MEM e usos mistos;

VI - promover o desenvolvimento urbano, proporcionando a ocupação urbana plural, com alta densidade construtiva e habitacional, diminuindo a demanda por viagens e por transporte, com o estímulo à produção de habitação para distintos segmentos de renda, combinada com usos não residenciais de interesse público e que promovam a urbanidade;

VII - viabilizar o parcelamento do solo nos termos definidos nesta Lei, com o mais adequado aproveitamento para abertura de novas ruas, destinação de áreas verdes e instalação de equipamentos institucionais;

VIII - possibilitar a utilização do Potencial Construtivo Adicional aplicável ao território do Perímetro de Adesão como referência de aproveitamento dos lotes resultantes de seu processo de transformação;

IX - identificar as áreas contaminadas existentes e avaliar as medidas necessárias para sua reintegração às dinâmicas urbanas locais, bem como as estratégias para utilização no atendimento dos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta Lei;

X - melhorar e organizar a rede de espaços públicos e a infraestrutura urbana, ampliando a oferta de sistemas de drenagem, áreas verdes e de lazer e sua conectividade com as redes de transportes e de equipamentos públicos;

XI - proporcionar a valorização urbanística do parque fluvial do Rio Pinheiros, em desenvolvimento ao longo das suas margens, especialmente em função da sua conexão com a Av. Dr. Gastão Vidigal;

XII - implantar arborização viária e aumentar as áreas verdes permeáveis com fins de mitigação das ilhas de calor;

XIII - desenvolver ações de assistência e desenvolvimento social para atender a população socialmente vulnerável e buscar a sua inclusão no processo de desenvolvimento urbano proposto;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

XIV - desenvolver parcerias entre os agentes econômicos da região para promoção de programas de qualificação profissional que sejam compatíveis com as vocações econômicas do território, em especial ligadas à economia criativa, garantindo a orientação técnica e de gestão de negócios, a formalização dos empreendedores, a orientação para acesso ao mercado, entre outras atividades necessárias;

XV - implantar infraestrutura para melhoria de segurança ao pedestre;

XVI - implantar a rede cicloviária no Perímetro de Adesão AIU-VL, para futura conexão ao sistema de transporte, aos parques e equipamentos públicos.

Parágrafo único. Nos casos de retirada das moradias da Favela do Nove, da Favela da Linha e das ocupações das áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite para fins de realização dos objetivos tratados nos incisos I e IV do **caput** deste artigo, a desobstrução física e a reafetação das áreas serão precedidas, na modalidade “chave contra chave”, do atendimento habitacional definitivo nas edificações de Habitação de Interesse Social destinadas à população a ser reassentada, dentro do Perímetro de Adesão da AIU-VL.

Art. 5º O PIU-VL tem como diretrizes:

I - a promoção de transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana, com o aumento nas densidades construtiva e demográfica;

II - a recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes;

III - a manutenção da população moradora constante do cadastramento conduzido pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, identificada no Anexo 5, na área de abrangência do PIU-VL, com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV - a conversão de parte da valorização imobiliária decorrente de investimentos privados autorizados e orientados por esta Lei em melhorias e benefícios de interesse público;

V - a redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo de forma associada ao processo de qualificação dos espaços públicos e da paisagem, apoiada na implantação de infraestrutura urbana;

VI - a integração do núcleo urbano originado a partir da implantação de equipamentos públicos e habitações de interesse social produzidas em função desta Lei ao tecido urbano e social vizinhos;

VII - a necessidade de possibilitar a mudança de usos predominantemente industriais para usos compatíveis ao zoneamento atual, sem necessidade de demolição das edificações existentes.

Art. 6º A implantação do PIU-VL observará, no mínimo, as seguintes estratégias de transformação urbanística:

I - implantação, como contrapartida à alienação do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL, das intervenções previstas no seu Programa de Intervenções, bem como



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

destinação de recursos em função da sua comercialização em contas segregadas do FUNDURB, vinculadas ao desenvolvimento urbano do território do PIU-VL e do PIU Arco Pinheiros;

II - celebração de Termos de Compromisso entre o Poder Público e os adquirentes do Potencial Construtivo Adicional no leilão celebrado pela Administração Pública, de modo a fixar as condições de implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL, inclusive no tocante às intervenções eletivas eventualmente selecionadas pelo Conselho Gestor da AIU-VL previamente ao leilão previsto nesta Lei;

III - possibilidade, nos terrenos destinados a Projeto Específico de Parcelamento de Solo, assinalados no Anexo 1, de reunificação de matrículas imobiliárias e de parcelamento e reparcelamento do solo, com abertura de novos espaços públicos, destinação de áreas verdes e instalação de equipamentos institucionais, nos termos do Anexo 4;

IV - estabelecimento do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL a partir da análise global das possibilidades de seu adensamento construtivo e habitacional, estimulando-se o desenvolvimento local de forma a atender a destinação urbanística do território tendo em vista a sua inserção urbana e metropolitana, nos termos do Anexo 5;

V - disponibilização, por parte do Poder Público, dos terrenos necessários à implantação das habitações de interesse social e equipamentos públicos previstos no Programa de Intervenções da AIU-VL, inclusive por meio do instrumento de permuta.

CAPÍTULO II

REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Dos Parâmetros Urbanísticos Gerais

Art. 7º Aplicam-se ao Perímetro de Adesão da AIU-VL os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo 3 desta Lei e, em caráter suplementar, as disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – LPUOS, referentes à Zona de Estruturação Urbana – ZEU.

Art. 8º O estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL é de 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo único. Nos termos do art. 116, § 3º do PDE, em caso de sucesso do leilão, o coeficiente de aproveitamento máximo dos lotes integrantes do Perímetro de Adesão da AIU-VL será 6,0 (seis).

Art. 9º Aos lotes integrantes do Perímetro de Adesão da AIU-VL não se aplica a disciplina do art. 44 da LPUOS na hipótese de reforma, requalificação ou mudança de uso, de modo temporário ou definitivo, das edificações existentes.

Art. 10. Nos terrenos definidos como área institucional poderão ser implantados equipamentos públicos e habitações de interesse social, sendo permitidos neste conjunto de edificações a alocação de espaços e a implantação de usos e atividades destinados a proporcionar suporte à vida comunitária, tais como serviços e comércio.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Art. 11. Nos termos do art. 137 da LPUOS, o processo de licenciamento de parcelamento do solo ou de licenciamento edilício em terrenos contaminados ou com suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública na área de abrangência do PIU-VL poderá ser iniciado antes da sua reabilitação, sendo, contudo, obstada a emissão de Alvará de Execução do respectivo parcelamento ou edificação até a sua recuperação.

Seção II

Do Projeto Específico de Parcelamento do Solo

Art. 12. O Projeto Específico de Parcelamento de Solo previsto nesta Lei poderá ser implantado na área demarcada no Anexo 1.

Parágrafo único. O Projeto Específico de Parcelamento de Solo observará o disposto no Anexo 4, e será detalhado pelos interessados a partir do Projeto Urbanístico Referencial previsto no Anexo 5, quando de seu pedido de licenciamento junto aos órgãos públicos.

Art. 13. O Projeto Específico de Parcelamento do Solo deverá abranger toda a área demarcada no Anexo 1, sendo protocolado especificamente para dar cumprimento aos termos desta Lei, ou, alternativamente, a partir de pedido de avaliação integrada de projetos de parcelamento já em tramitação junto ao Poder Público municipal, observando-se, no mínimo, as seguintes disposições:

I - o requerimento será realizado mediante solicitação de expedição de Certidão de Diretrizes Urbanísticas para o parcelamento da área, cabendo ao Poder Público a avaliação prévia quanto à sua adequação ao PIU-VL, especialmente nos seguintes aspectos:

a) atendimento às diretrizes de configuração das áreas verdes, áreas institucionais e do sistema viário, expressas no Anexo 5;

b) integração e articulação com o entorno, especialmente com o sistema viário existente e proposto do PIU Arco Pinheiros;

c) demais diretrizes urbanísticas trazidas nesta Lei;

II - após aprovação pelo Poder Público, o requerimento previsto no inciso anterior será analisado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que analisará o feito, atendendo-se as disposições desta Lei e determinará a expedição da Certidão de Diretrizes Urbanísticas pela unidade competente daquela Secretaria, contendo, no mínimo:

a) o licenciamento urbanístico preliminar, com definição das áreas destinadas ao Poder Público em função do parcelamento do solo, nos termos dos Anexos 4 e 5;

b) demais informações úteis ao licenciamento urbanístico, incluindo disposições sobre saneamento básico, destinação de águas pluviais e tratamento de áreas contaminadas, nos termos previstos nesta Lei;

III - o Projeto Específico de Parcelamento de Solo será executado pelos interessados, que promoverão sua implantação de maneira integral ou em fases, não cabendo



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

ao Poder Público atos de desapropriação de imóveis para tal finalidade, observando-se, no mínimo, as seguintes disposições:

a) a aprovação do Projeto Específico de Parcelamento de Solo autoriza a expedição de certidões e decretos de aprovação de loteamento individualizados para cada um dos imóveis que compõem a sua área de abrangência;

b) na hipótese de antecipação de destinação de área institucional para qualquer dos lotes, fica autorizada a emissão dos documentos necessários para fins de registro no Competente Registro de Imóveis; e

c) na hipótese de realização em fases do Projeto Específico de Parcelamento de Solo, observada a legislação federal e estadual sobre o tema, poderão ser convencionados prazos máximos para realização das demolições das edificações preexistentes e das obras de infraestrutura, desde que atendidos os objetivos e diretrizes desta Lei;

IV - implantação, nas áreas institucionais resultantes da destinação de áreas públicas, dos equipamentos públicos e habitações de interesse social previstos como contrapartida à aquisição do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL referente ao Programa de Intervenções, de modo a promover o reassentamento dos moradores da Favela do Nove, da Favela da Linha e das ocupações de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, observando-se o cadastro constante no Anexo 5 desta Lei;

V - as áreas públicas a serem destinadas em função da implantação do Projeto Específico de Parcelamento do Solo deverão ser consideradas globalmente, a partir do quadro de áreas previsto no Anexo 4, independentemente da previsão ordinária de destinação trazida na LPUOS para o parcelamento das glebas integrantes de sua área de abrangência, facultada a destinação das áreas institucionais integralmente em uma das glebas parceladas, nos termos da proposta de Projeto Urbanístico Referencial constante no Anexo 5;

VI - uma vez emitida a Certidão de Diretrizes Urbanísticas de parcelamento do solo prevista neste artigo, poderá haver a destinação imediata das áreas públicas institucionais, facultado o licenciamento edilício dos equipamentos públicos e habitações de interesse social previstos no Programa de Intervenções desta Lei, independentemente da apresentação da matrícula do terreno;

VII - os terrenos resultantes do Projeto Específico de Parcelamento de Solo poderão ser reparcelados ou reloteados, destinando-se, neste caso, as áreas públicas ordinariamente exigidas pela legislação de regência.

Art. 14. Para viabilizar a realização do Programa de Intervenções do AIU-VL, é permitida a aprovação de projetos de edificações nos lotes oriundos do Projeto Específico de Parcelamento do Solo, inclusive de equipamentos públicos e habitações de interesse social, previamente à expedição do Termo de Verificação e Execução de Obras – TVEO, total ou parcial, do Projeto Específico de Parcelamento do Solo, desde que, cumulativamente:

I - já tenha sido emitido o respectivo Alvará de Execução de Obras de Loteamento;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

II - o loteador tenha prestado as garantias para execução das obras, nos termos da lei; e

III - tenha sido realizado o registro do Alvará de Execução de Obras de Loteamento daquela fase no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. A expedição do certificado de conclusão dos empreendimentos particulares realizados no Perímetro de Adesão da AIU-VL somente poderá ocorrer após a emissão do TVEO, total ou parcial, do Projeto Específico de Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO III

DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Art. 15. O Programa de Intervenções da AIU-VL é previsto no Anexo 6 desta Lei.

§ 1º As intervenções são divididas entre obrigatórias e eletivas, sendo consideradas intervenções obrigatórias:

I - a execução das obras de construção de equipamentos públicos e habitações de interesse social destinadas ao reassentamento dos moradores da Favela do Nove, da Favela da Linha e das ocupações de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite no Perímetro de Adesão da AIU-VL, incluindo-se, em tais conjuntos de edificações, a alocação de espaços e a implantação de usos e atividades destinados a proporcionar suporte à vida comunitária, tais como serviços e comércio;

II - a promoção, após o reassentamento da população moradora de tais espaços:

a) da restituição das áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, providenciando-se a sua desobstrução física para fins de plena fruição dos condôminos;

b) da desobstrução física e a reafetação das ruas Japiáçu e Prof. Ariovaldo Silva e implantação de infraestrutura básica correspondente ao uso comum do povo;

c) da desobstrução física do ramal ferroviário desativado, onde hoje situa-se a Favela da Linha, e implantação de sistema viário definido no Anexo 2;

III - a implantação do adensamento construtivo e populacional na área demarcada como destinada ao Projeto Específico de Parcelamento de Solo, nos termos desta Lei, incluindo a requalificação da área, a destinação das áreas públicas e a construção de equipamentos públicos e habitações de interesse social;

IV - a requalificação e reforma do sistema viário, de drenagem e das áreas verdes localizadas no Perímetro de Adesão da AIU-VL, após a realização de desobstrução física prevista no inciso II deste artigo;

V - implantação de equipamentos públicos nas áreas institucionais;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

VI - a requalificação do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, visando à melhoria das suas condições de habitabilidade.

§ 2º As intervenções eletivas, de execução obrigatória após a seleção prevista neste parágrafo, serão definidas pelo Poder Público previamente à convocação do leilão previsto nesta Lei, e constarão dos Termos de Compromisso firmados com os adquirentes do Potencial Construtivo Adicional do estoque da AIU-VL, sendo estabelecidas na seguinte conformidade:

I - as intervenções eletivas devem ser escolhidas dentre as integrantes do Anexo 6;

II - a definição das intervenções eletivas ocorrerá mediante demonstração, realizada pela Municipalidade, de viabilidade financeira de sua implantação mediante a alienação do Potencial Construtivo Adicional levado a leilão, garantida a execução das intervenções previstas no § 1º;

III - o Conselho Gestor da AIU-VL opinará, considerando a demonstração prevista no inciso anterior, sobre quais intervenções eletivas integrarão o Termo de Compromisso a ser firmado com os adquirentes do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL no leilão previsto nesta Lei.

§ 3º Nos equipamentos públicos e habitações de interesse social implantados na área institucional originada do Projeto Específico de Parcelamento de Solo e sobre o terreno indicado pelo Poder Público poderão ser instituídos condomínios edilícios, aplicado o direito de laje previsto na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, bem como outros instrumentos jurídicos previstos na legislação.

CAPÍTULO IV

DA ALIENAÇÃO DO ESTOQUE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL DO PERÍMETRO DE ADESÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS E DA CONTA SEGREGADA DO FUNDURB

Seção I

Da Alienação do Estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa-Lobos

Art. 16. Fica o Poder Público autorizado a alienar o estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL, na conformidade dos critérios e condições estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. Para fins de implantação do PIU-VL, e nos termos do art. 145, § 3º e do art. 147 do PDE, o estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL é de 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Art. 17. A comercialização do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL será realizada, alternativamente:

I - por intermédio de leilão, nos termos especificados nesta Lei;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

II - mediante alienação ordinária, nos moldes dos arts. 117 e 145, § 5º do PDE, com as alterações trazidas nesta Lei.

§ 1º A alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL tem por objetivo realizar a implantação do seu Programa de Intervenções, nos termos do Anexo 6.

§ 2º Na hipótese de alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL via leilão, eventuais excedentes financeiros obtidos no certame serão destinados à conta segregada do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB da AIU-VL.

Art. 18. O cumprimento da cota de solidariedade para os empreendimentos desenvolvidos no Perímetro de Adesão da AIU-VL ocorrerá nos termos previstos nos arts. 111 e 112 do PDE, sendo os recursos financeiros eventualmente arrecadados destinados à conta segregada para Habitação de Interesse Social do FUNDURB, nos termos do art. 112, § 2º, inciso III, do PDE.

Art. 19. O Potencial Construtivo Adicional do estoque da AIU-VL será utilizável no licenciamento de edificações à razão de 1 m² (um metro quadrado) de área construída computável a cada 1 m² (um metro quadrado) de potencial construtivo adicional utilizado, independentemente da localização do empreendimento.

Subseção I

Do Termo de Compromisso

Art. 20. A disciplina da contraprestação devida pelos adquirentes do Potencial Construtivo Adicional mediante leilão constará de Termo de Compromisso, anexo ao instrumento convocatório do certame, e que terá como conteúdo mínimo:

I - descrição dos elementos do Programa de Intervenções sujeitos à implantação diretamente pelos adquirentes;

II - identificação das obrigações do Poder Público e dos particulares adquirentes;

III - garantias de cumprimento do Termo de Compromisso a serem prestadas pelo Poder Público e pelo particular;

IV - matriz de riscos;

V - hipóteses e consequências das alterações do Termo de Compromisso, do seu término antecipado e da eventual prorrogação;

VI - modo de resolução de controvérsias, por meio dos instrumentos previstos pela Lei Municipal nº 16.873, de 22 de fevereiro de 2018, ou outra que vier a sucedê-la;

VII - cronograma de realização do Programa de Intervenções, e as consequências para eventuais atrasos.

§ 1º O Termo de Compromisso deverá prever a observância de, no mínimo, as especificações técnicas das obras e dos serviços assumidos pelas partes e previstas no Anexo 7 desta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 2º O instrumento convocatório do leilão, incluindo as minutas dos Termos de Compromisso e demais anexos, preverá a forma da implantação de elementos do Programa de Intervenções diretamente pelos particulares adquirentes e suas memórias de cálculo, bem como os prazos referentes a tais obrigações, e será submetido à prévia consulta pública por período não inferior a 30 (trinta) dias.

§ 3º O Poder Público poderá realizar chamamento público ou aceitar manifestação de interesse para receber projetos básicos das obras dos núcleos urbanos formados pelos equipamentos públicos e habitações de interesse social.

Subseção II

Do Leilão do Estoque de Potencial Construtivo Adicional

Art. 21. A alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão do PIU-VL será realizada por meio de leilão dos 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados) de Potencial Construtivo Adicional com preço mínimo correspondente ao orçamento das obras e intervenções do Programa de Intervenções da AIU-VL, atualizados ao tempo da licitação e constantes do Termo de Compromisso a ser firmado pelo seu adquirente.

§ 1º Os valores das obras de que trata o **caput** deste artigo terão por referência a Modelagem Econômica no Anexo 5 desta Lei, e serão atualizados por Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), ou equivalente, tendo por data-base abril de 2018.

§ 2º O pagamento dos valores arrecadados em leilão será realizado na seguinte forma:

I - execução integral do Programa de Intervenções da AIU-VL, no tempo e modo previstos no Termo de Compromisso, considerando-se desta forma liquidados os valores referentes ao preço mínimo estabelecido para o leilão;

II - depósito de eventuais valores financeiros arrecadados além do preço mínimo estipulado no leilão em conta segregada do FUNDURB da AIU-VL.

§ 3º Eventuais variações de preços e condições de mercado que influenciem no valor das obras e intervenções da AIU-VL previstas em Termo de Compromisso serão integralmente suportadas pelos adquirentes do Potencial Construtivo Adicional no leilão, não sendo cabíveis ao Poder Público e ao vencedor do leilão quaisquer medidas de compensação financeira ou de reequilíbrio econômico-financeiro dos ajustes celebrados.

Art. 22. O leilão será iniciado com a publicação de edital para a aquisição integral do Potencial Construtivo Adicional disponibilizado para alienação, contendo os elementos mínimos previstos nesta Lei e as condições de participação dos interessados.

§ 1º O vencedor do leilão firmará Termo de Compromisso com o Poder Público, a fim de viabilizar a execução integral das intervenções nele previstas, sendo designado como responsável pela execução de tais obrigações.

§ 2º O vencedor do leilão fará jus a uma Declaração de Potencial Construtivo Adicional Adquirido, a ser emitida pela SP-Urbanismo.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 3º O Potencial Construtivo Adicional adquirido poderá ser utilizado nos projetos de licenciamento edilício no Perímetro de Adesão, de forma imediata.

§ 4º Nos projetos de licenciamento edilício que utilizem o Potencial Construtivo Adicional adquirido em leilão será expedida comunicação via processo eletrônico à SP-Urbanismo, para que seja providenciado o débito da quantidade de potencial construtivo constante na Declaração de Potencial Construtivo Adicional Adquirido utilizado no empreendimento.

§ 5º A comunicação prevista no parágrafo anterior deverá indicar a quantidade de metros quadrados de Potencial Construtivo Adicional destinados ao uso residencial e não residencial, observadas as determinações desta Lei.

§ 6º A SP-Urbanismo, após recebida a comunicação, expedirá Certidões de Potencial Construtivo Adicional Vinculado a Lote para a instrução do processo de licenciamento dos empreendimentos, e providenciará a atualização da Declaração de Potencial Construtivo Adicional Adquirido.

Art. 23. Da totalidade de Potencial Construtivo Adicional do estoque da AIU-VL serão consumidos, no mínimo, 150.000 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) no interior do seu Perímetro de Adesão.

§ 1º Do Potencial Construtivo Adicional a ser consumido no interior do Perímetro de Adesão da AIU-VL, no mínimo 53.000 m² (cinquenta e três mil metros quadrados) deverão ser destinados para a construção de edificações para usos residenciais, observando-se o seguinte:

I - o Potencial Construtivo Adicional obrigatoriamente destinado a usos residenciais poderá ser utilizado em edificações exclusivamente residenciais ou de uso misto;

II - serão considerados como usos equivalentes a usos residenciais, para os fins deste artigo, aqueles enquadrados na categoria de serviços de hospedagem e moradia;

III - as edificações dos equipamentos públicos e Habitações de Interesse Social realizadas como pagamento do preço mínimo estipulado para o leilão previsto nesta Lei não consumirão Potencial Construtivo Adicional do estoque nela previsto, nem serão computados para fins de atendimento dos percentuais previstos neste artigo.

§ 2º A Declaração de Potencial Construtivo Adicional Adquirido prevista no artigo anterior deverá apontar os percentuais de consumo do estoque e de destinação a usos residenciais no interior do Perímetro de Adesão da AIU-VL.

Art. 24. A partir da assinatura do Termo de Compromisso, o Potencial Construtivo Adicional adquirido em leilão poderá ser cedido, gratuita ou onerosamente, aos proprietários de terrenos localizados no Perímetro de Adesão da AIU-VL, observando-se o seguinte:

I - o vencedor do leilão estará obrigado a ceder aos proprietários do Perímetro de Adesão da AIU-VL o Potencial Construtivo Adicional para utilização em seus lotes, mediante



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

solicitação realizada no ato de sua vinculação aos processos de licenciamento edilício protocolizados junto aos órgãos públicos, observado o art. 45 desta Lei;

II - o valor do metro quadrado do Potencial Construtivo Adicional fornecido nos moldes do inciso anterior deverá ser equivalente, no máximo, ao valor obtido mediante a utilização da fórmula da outorga onerosa do direito de construir prevista no PDE para o imóvel em que haverá a edificação.

§ 1º O Potencial Construtivo Adicional adquirido no leilão poderá ser alienado a qualquer proprietário de lotes contidos na área de abrangência do PIU Arco Pinheiros, a valores livremente estabelecidos entre as partes, desde que, cumulativamente:

I - sejam decorridos 10 (dez) anos da assinatura do Termo de Compromisso;

II - sejam executadas integralmente as obras previstas do Programa de Intervenções.

§ 2º Serão consideradas executadas obras que tenham recebido o respectivo certificado de conclusão ou tenham sido aceitas pela Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras, mediante termo de quitação.

Art. 25. O leilão será realizado após a emissão da Certidão de Diretrizes prevista no art. 13, inciso II desta Lei, sendo o critério de julgamento o de maior lance ofertado pelo Potencial Construtivo Adicional leiloado, respeitado o preço mínimo de avaliação.

Parágrafo único. Não havendo proposta de aquisição do lote do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL ao menos pelo preço mínimo ofertado a leilão, este será considerado fracassado.

Subseção III

Da Alienação Ordinária do Estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL

Art. 26. A alienação ordinária do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL será realizada na hipótese de fracasso do leilão previsto nesta Lei, aplicando-se as disposições relativas à outorga onerosa do direito de construir vigentes para o território do Arco Pinheiros.

Parágrafo único. O fracasso do leilão de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL implicará a alienação integral do estoque previsto no art. 16, parágrafo único, desta Lei pela via ordinária, sendo os recursos obtidos destinados à sua conta segregada do FUNDURB, observando-se, ainda, o seguinte:

I - a fixação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo 4,0 (quatro) para todos os lotes do Perímetro de Adesão da AIU-VL, independentemente do momento de seu registro, sem limitação de gabarito de altura das edificações;

II - a execução das ações e obras do Plano de Intervenções pelo Poder Público, diretamente ou por intermédio de delegatários.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Seção II

Da Conta Segregada do FUNDURB

Art. 27. A AIU-VL conterà conta segregada no FUNDURB, que receberá os recursos para implantação de seu Programa de Intervenções nas hipóteses de:

I - fracasso do leilão previsto nesta Lei;

II - arrecadação de valores excedentes ao preço mínimo de comercialização do Potencial Construtivo Adicional no leilão.

§ 1º Na hipótese de disponibilidade de recursos na forma estabelecida no **caput**, caberá ao Conselho Gestor da AIU-VL indicar ao Conselho Gestor do FUNDURB, anualmente:

I - no caso do inciso I do **caput**, listagem de intervenções prioritárias para implantação do Programa de Intervenções em seu território;

II - no caso do inciso II do **caput**, indicar ações e intervenções na AIU-VL dentre as finalidades elegíveis a dispêndio de valores deste Fundo, em conformidade com os objetivos específicos previstos no art. 4º desta Lei.

§ 2º Ocorrido o disposto no inciso I do § 1º e encerradas as obras e intervenções previstas no Anexo 6, eventual saldo financeiro existente na conta segregada será transferido à conta segregada do PIU Pinheiros, caso existente, ou à conta geral do FUNDURB.

Art. 28. O Perímetro Expandido poderá receber recursos da conta segregada do FUNDURB da AIU-VL para implantação do Programa de Intervenções previsto nesta Lei.

CAPÍTULO V

DA GESTÃO

Seção I

Da Atuação Concertada

Art. 29. A implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL se dará mediante ação concertada entre os agentes privados, órgãos e entidades municipais, devendo atender às disposições desta Lei, além das demais disposições referentes ao funcionamento de cada unidade da Administração Municipal.

Parágrafo único. As atribuições conferidas às secretarias municipais por esta Lei poderão ser delegadas às entidades da administração indireta a tais vinculadas.

Art. 30. Caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, além das outras atribuições previstas em Lei:

I - promover a interação entre órgãos da administração direta e indireta, com outras esferas de governo e com a sociedade civil para fins de auxiliar a implantação do PIU-VL;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

II - realizar o controle finalístico da transformação urbana por intermédio do acompanhamento das políticas públicas e do monitoramento dos indexadores da transformação territorial;

III - identificar as áreas de propriedade do município no território da AIU-VL e sua atualização proveniente das ações autorizadas por esta Lei;

IV - preparar o edital de leilão e documentos anexos, incluindo as minutas de Termos de Compromisso, para alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional previsto nesta Lei, e adotar as medidas administrativas tendentes à sua realização, inclusive demandando providências das unidades competentes da Administração Municipal;

V - emitir Declarações de Potencial Construtivo Adicional Adquirido e Certidões de Potencial Construtivo Adicional Vinculado a Lote;

VI - dar publicidade ao andamento do PIU-VL;

VII - elaborar os projetos dos espaços públicos, nos termos do Anexo 5.

Art. 31. Caberá à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, além das outras atribuições previstas em lei:

I - avaliar os estudos ambientais apresentados pelos proponentes e emitir licenças ambientais, em conformidade com a legislação específica, atendendo as diretrizes da Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

II - realizar o monitoramento ambiental da implantação do Programa de Intervenções no tocante a seu impacto ambiental;

III - instruir os critérios de detalhamento dos projetos de espaços públicos e áreas verdes voltadas à qualificação ambiental previstos no Programa de Intervenção;

IV - indicar, em consonância com os projetos desenvolvidos pelo Poder Público, o enquadramento das áreas verdes propostas pelo PIU-VL no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL).

Art. 32. Caberá à Secretaria Municipal de Habitação, além das outras atribuições previstas em lei:

I - promover a realocação da população cadastrada nos termos do art. 15, § 1º, inciso I desta Lei, mediante a implementação de ações integrais para cada um dos núcleos envolvidos, facultada a intervenção em momentos temporais distintos, assegurando-se, em qualquer hipótese, a realocação da população em unidades de HIS construídas em função da implantação do PIU-VL;

II - implantar o Serviço de Sociabilização pós-ocupação para atendimento às famílias moradoras das novas habitações de interesse social, compreendendo equipes de assistentes sociais para auxílio no convívio com o novo condomínio e no planejamento financeiro necessário, bem como outras ações de assistência, capacitação e desenvolvimento social para atender a população e assegurar a inclusão no processo de desenvolvimento urbano;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

III - realizar a gestão condominial das habitações de interesse social entregues em cumprimento do Programa de Intervenções desta Lei;

IV - a gestão das habitações de interesse social, devendo ser definido o modelo de contrato e outros ajustes a serem celebrados com os usuários ou adquirentes das unidades implantadas em cumprimento do Programa de Intervenções previsto nesta Lei, a título, exemplificativamente, de alienação ou locação social;

V - coordenar os Conselhos Gestores das ZEIS situadas no Perímetro de Abrangência do PIU-VL.

§ 1º O fluxo de caixa advindo dos pagamentos realizados pelos mutuários beneficiados pela implantação do Programa de Intervenções desta Lei poderá ser securitizado pela Secretaria Municipal de Habitação, vinculando-se os recursos auferidos a gastos com manutenção dos condomínios implantados em atenção ao Programa de Intervenções da AIU-VL.

§ 2º Poderão os adquirentes do Potencial Construtivo Adicional disponibilizado no leilão entabular ajustes com o Poder Público para promover a execução das ações dispostas nos incisos II e III do **caput** deste artigo nos moldes fixados no Termo de Compromisso.

Art. 33. Caberá à Secretaria Municipal de Transportes, além das outras atribuições previstas em lei:

I - adequar e compatibilizar a implantação dos melhoramentos viários propostos no Programa de Intervenções com o sistema de mobilidade existente e planejado da Cidade;

II - analisar os empreendimentos classificados como Polos Geradores de Tráfego e emitir Certidão de Diretrizes em conformidade com a Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

III - auxiliar na definição das soluções de mobilidade e sistema viário.

Art. 34. Caberá à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, além das outras atribuições previstas em lei:

I - atuar na fiscalização de contratos para execução de projetos e autorização para a execução das obras de infraestrutura presentes no Programa de Intervenções, quando realizadas como resultado da contrapartida por parte do vencedor do leilão de Potencial Construtivo Adicional;

II - executar a implantação do Programa de Intervenções das obras e edificações de sua competência, em caso de fracasso do leilão de Potencial Construtivo Adicional previsto nesta Lei;

III - auxiliar no monitoramento do Programa de Intervenções, no que tange à definição de soluções voltadas ao sistema viário, drenagem e obras de infraestrutura;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

IV - promover a desapropriação de áreas particulares necessárias à execução do Programa de Intervenções e de demais intervenções consideradas necessárias no processo de implantação do PIU-VL;

V - expedir o respectivo Termo de Quitação atestando a conclusão das obras do Programa de Intervenções.

Art. 35. Caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho, além das outras atribuições previstas em lei, coordenar a elaboração de políticas de desenvolvimento econômico na AIU-VL, propondo programas de incentivo ao emprego e renda vinculados à proposta de desenvolvimento urbano e novas infraestruturas propostas pelo PIU-VL.

Art. 36. Caberá à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, além das outras atribuições previstas em lei, coordenar a elaboração de políticas de assistência social na AIU-VL, especialmente considerando a demanda local de população em situação de rua e de dependentes químicos, buscando sua inclusão no processo de desenvolvimento urbano proposto.

Art. 37. Caberá às demais secretarias competentes implantar os equipamentos públicos produzidos como contrapartida à alienação do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL, nos termos definidos no Programa de Intervenções desta Lei.

Seção II

Do Conselho Gestor da AIU-VL

Art. 38. A AIU-VL contará com um Conselho Gestor, coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, com participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando instruir e auxiliar a implantação do respectivo Programa de Intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento.

§ 1º O Conselho Gestor é instrumento de gestão e participação instituído para acompanhar a implantação e propor o aperfeiçoamento do Programa de Intervenções da AIU-VL, devendo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento expedir relatórios que permitam o exercício das atribuições deste colegiado, previstas por esta Lei, a cada 6 (seis) meses.

§ 2º O Conselho Gestor, nos termos do art. 145, § 3º, inciso V da Lei nº 16.050, de 2014, será designado pelo Executivo, de acordo com a seguinte distribuição:

I - 10 (dez) representantes do Poder Público, designados pelo Prefeito, com a seguinte distribuição:

a) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;

b) 1 (um) representante da SP-Urbanismo;

c) 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Habitação;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

d) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social;

e) 1 (um) representante da Secretaria Municipal dos Transportes ou da Companhia de Engenharia de Tráfego;

f) 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente;

g) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana;

h) 2 (dois) representantes da Subprefeitura da Lapa;

II - 10 (dez) representantes da Sociedade Civil, designados para um período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição:

a) 3 (três) representantes do Conselho de ZEIS do Perímetro de Adesão do PIU-VL;

b) 3 (três) representantes do Conselho Participativo da Lapa;

c) 1 (um) representante de organização não governamental com atuação na região do PIU-VL;

d) 1 (um) representante de associação de bairro com atuação na região do PIU-VL;

e) 1 (um) representante de entidades acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões urbanas e ambientais;

f) 1 (um) representante dos adquirentes do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL mediante leilão.

§ 3º Os representantes do Poder Público mencionados no inciso I deverão ser preferencialmente aqueles relacionados às áreas de interesse para a implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL.

§ 4º Os representantes mencionados nas alíneas "a" e "b" do inciso II deste artigo serão indicados por seus respectivos conselhos, na forma de seus regimentos específicos.

§ 5º Os representantes mencionados nas alíneas "c", "d", "e" e "f" do inciso II deste artigo serão eleitos em assembleia pelos seus pares.

§ 6º Na hipótese de fracasso do leilão de Potencial Construtivo Adicional previsto nesta Lei, a vaga prevista na alínea "f" do inciso II deste artigo será ocupada por um representante de entidade representativa do setor empresarial da região, eleito em assembleia pelos seus pares.

§ 7º Cada representante contará com um suplente que o substituirá em caso de ausência e ocupará o cargo de maneira definitiva na hipótese de sua vacância.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 8º O funcionamento do Conselho Gestor da AIU-VL será estabelecido por Regimento Interno proposto pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e aprovado pela maioria de seus integrantes.

§ 9º A Coordenação do colegiado caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que deverá desempenhar a função de secretaria executiva do Conselho, devendo proferir votos de desempate, quando necessário.

§ 10. Os representantes mencionados na alínea “a” do inciso II deste artigo, após a implantação das intervenções relativas às ZEIS do Perímetro de Adesão do PIU-VL, deverão ser substituídos por representantes das habitações de interesse social resultantes ou preexistentes ao programa de intervenções do PIU-VL.

Art. 39. O Conselho Gestor da AIU-VL realiza o controle social da implantação do PIU-VL, cabendo-lhe:

I - propor programas e estratégias que possam aprimorar e complementar o Programa de Intervenções, na hipótese de integralmente executadas as intervenções previstas no Anexo 6 desta Lei;

II - na hipótese de fracasso do leilão de Potencial Construtivo Adicional, deliberar sobre a prioridade de execução do Programa de Intervenções previsto nesta Lei;

III - deliberar nos termos previstos no art. 15, § 2º, III desta Lei;

IV - monitorar a implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL, acompanhando o andamento dos seus projetos e obras, por meio da análise dos relatórios apresentados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento nos termos do art. 38, § 1º desta Lei;

V - acompanhar a aplicação da cota de solidariedade;

VI - manifestar-se sobre as propostas e a aplicação dos recursos vinculados à implantação de equipamentos públicos na AIU-VL, quando cabível;

VII - manifestar-se sobre as propostas de implantação e a aplicação dos recursos obtidos mediante aquisição de Potencial Construtivo Adicional que forem destinados à produção de habitação de interesse social, quando cabível;

VIII - acompanhar o trabalho dos órgãos da Administração Direta e Indireta da Administração Municipal na execução do Programa de Intervenções da AIU-VL, sugerindo aprimoramentos e prioridades para a atuação de tais entes públicos.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento realizará as tarefas administrativas do Conselho Gestor da AIU-VL, bem como realizará a intermediação entre tal colegiado e o FUNDURB em conjunto com SP-Urbanismo.

Art. 40. As deliberações do Conselho Gestor da AIU-VL, no tocante à destinação das verbas da conta segregada no FUNDURB, serão submetidas ao Conselho do FUNDURB, que exclusivamente avaliará a pertinência da despesa prevista com as finalidades do Fundo, adotando as providências cabíveis no âmbito de suas atribuições.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 41. O Programa de Intervenções previsto no Anexo 6 desta Lei considera o PIU-VL como um projeto único para a AIU-VL, devendo o Poder Público prever, fracassado o leilão previsto nesta Lei, a destinação de recursos necessários e suficientes para seu atendimento na parcela eventualmente não satisfeita pela alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL.

Parágrafo único. As leis orçamentárias municipais deverão prever a destinação dos recursos mencionados no **caput** à AIU-VL, caso necessários.

Art. 42. O Projeto de Intervenção Urbana que dará suporte à edição da lei prevista no art. 76, § 3º, inciso IV do PDE – PIU do Arco Pinheiros deverá observar as disposições trazidas nesta Lei em relação à AIU-VL, bem como respeitar os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo ora disciplinados.

Art. 43. A fiscalização da implantação das obras do Programa de Intervenções desta Lei competirá às empresas municipais São Paulo Obras – SP Obras e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, sendo devida taxa de remuneração de 0,3% (três décimos por cento) sobre o valor orçado de cada intervenção, a ser recolhido aos cofres das empresas pelo executor das obras e empreendimentos, respectivamente, de infraestrutura, equipamentos públicos e habitações de interesse social, no momento de expedição do certificado de conclusão ou aceitação da respectiva obra.

Art. 44. Com a finalidade de subsidiar a operacionalização e implementação do PIU-VL, caberá à SP-Urbanismo taxa de remuneração de 1,2% (um vírgula dois por cento) do valor do Potencial Construtivo Adicional utilizado nos empreendimentos privados realizados no âmbito da AIU-VL, a ser recolhido pelos interessados no ato de expedição das Certidões de Potencial Construtivo Adicional Vinculado a Lote, tomando-se por base de cálculo o valor do metro quadrado do Potencial Construtivo Adicional comercializado em leilão, corrigido por índice oficial de preços.

Art. 45. Aplicam-se à AIU-VL, até a realização do leilão de Potencial Construtivo Adicional previsto nesta Lei, o zoneamento ordinário previsto no PDE e na LPUOS.

§ 1º Realizado com sucesso o leilão, a edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico nos lotes integrantes do Perímetro de Adesão da AIU-VL ocorrerá mediante utilização do estoque de Potencial Construtivo Adicional disponibilizado por intermédio do leilão previsto nesta Lei, até seu esgotamento.

§ 2º Esgotado o estoque de Potencial Construtivo Adicional disponibilizado nos termos do parágrafo anterior, passarão a vigorar no Perímetro de Adesão da AIU-VL as disposições relativas à outorga onerosa do direito de construir vigentes para o território do Arco Pinheiros, mantida a regulação urbanística do parcelamento, uso e ocupação do solo prevista nesta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 3º Será considerado encerrado o PIU-VL após o esgotamento do seu estoque de Potencial Construtivo Adicional, e, cumulativamente:

I - no caso de sucesso do Leilão de Potencial Construtivo Adicional, o cumprimento integral dos Termos de Compromisso firmados com os particulares adquirentes;

II - na hipótese de fracasso do Leilão de Potencial Construtivo Adicional, do cumprimento integral das obras referentes ao Programa de Intervenções da AIU-VL, previstas no Anexo 6.

Art. 46. Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta Lei, sem despacho decisório, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral do processo nos termos desta Lei.

§ 1º Os processos de licenciamento de obras e edificações com opção modificativa referidos no **caput** serão indeferidos, sem prejuízo das disposições do Código de Obras e Edificações – Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, quando a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta Lei pretenda:

I - alterar uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

II - acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

III - alterar em mais de 5% (cinco por cento) a taxa de ocupação.

§ 2º O pedido de avaliação integrada de projetos de parcelamento do solo no perímetro demarcado no Anexo 1 que já estejam em tramitação junto ao Poder Público municipal, nos termos do art. 13 desta Lei, contará com parecer prévio da SP-Urbanismo sobre a pertinência das adaptações solicitadas tendo em vista o Projeto Específico de Parcelamento de Solo, cabendo à unidade competente da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento decidir sobre a extensão do aproveitamento dos atos já praticados.

Art. 47. Os casos de dúvida e de omissão acerca dos dispositivos desta Lei serão dirimidos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, ouvida a SP-Urbanismo.

Art. 48. Os incentivos urbanísticos previstos nesta Lei são cumulativos aos demais incentivos previstos na legislação urbanística municipal, especialmente o PDE e a LPUOS, aplicáveis suplementarmente às disposições deste diploma legal.

Art. 49. A SP-Urbanismo e a COHAB poderão prestar garantias de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Termos de Compromisso a serem firmados pelo Poder Público, na forma de penhor ou cessão fiduciária de seus bens e direitos, inclusive receitas operacionais.

Art. 50. Aplicam-se ao Projeto Específico de Parcelamento do Solo previsto nesta Lei, suplementarmente, as demais disposições trazidas nesta Lei e na LPUOS referentes



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

ao parcelamento do solo, podendo o Poder Executivo emitir decreto para fins de estabelecer ritos específicos.

Art. 51. A implantação do viário previsto na Lei nº 16.541, de 8 de setembro de 2016, atende a destinação de áreas públicas no lote registrado sob a matrícula nº 23.898, do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Parágrafo único. A Companhia de Engenharia de Tráfego deverá desmobilizar o pátio de estacionamento localizado no lote previsto neste artigo em até 6 (seis) meses após a aprovação da presente Lei, transferindo sua posse à Administração Direta, cabendo ao Poder Público, diretamente ou por seus delegatários, iniciar imediatamente o seu processo de descontaminação, de modo a torná-lo apto a receber equipamentos e habitações de interesse social previstos nesta Lei.

Art. 52. Ficam aprovados os melhoramentos viários dispostos no Anexo 2 da presente Lei.

Art. 53. A aprovação da presente Lei observa o quórum determinado pelo art. 46, § 2º, alíneas “a” e “b” da Lei Orgânica do Município.

Art. 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de São Paulo, 7 de junho de 2023.

XEXÉU TRIPOLI
Presidente em exercício

RAT/rnb.