



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 2131/2019 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0428/2019.

De autoria do Executivo, o presente projeto de lei "Aprova o Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos, cria a Área de Intervenção Urbana correspondente e estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para sua implantação".

Segundo o autor, a propositura "resulta do trabalho de elaboração e revisão técnica procedido pelas unidades municipais competentes da SP Urbanismo e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, com o objetivo de estabelecer as intervenções e medidas voltadas à consecução dos objetivos programados para a requalificação do território dos eixos de estruturação da transformação urbana, segundo a estratégia do Plano Diretor".

Considerado legal pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, a proposição foi encaminhada para análise desta Comissão, a fim de ser analisada, conforme previsto no inciso III do art. 47, do Regimento Interno desta Casa.

O projeto é composto de um texto básico, subdividido em sete capítulos, que tratam fundamentalmente: de aspectos conceituais; das regras de uso e ocupação do solo; do programa de intervenções; 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; da gestão da intervenção urbana; dos alinhamentos viários aprovados por outras normas; além de anexos compostos por mapas, quadros e plantas, caderno técnico e especificações técnicas gerais das habitações de interesse social, equipamentos e instalações públicos e o cadastro para atendimento habitacional.

Ao examinar a matéria, verifica-se que a propositura tem como finalidade ordenar e reestruturar as áreas subutilizadas no distrito de Vila Leopoldina (Subprefeitura da Lapa), situadas na Rede de Estruturação e Transformação Urbana do Município de São Paulo, no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana - Subsetor Arco Pinheiros, delimitadas por: Marginal Pinheiros, Av. Queiroz Filho; Av. Dr. Gastão Vidigal e Rua Prof. Ariovaldo Silva, correspondendo área de aproximadamente 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados).

O Projeto de Intervenção Urbana - Vila Leopoldina (PIU-VL) abrange as áreas do Perímetro de Adesão e do Perímetro Expandido. O Perímetro de Adesão trata-se do território no qual incidirá o regramento urbanístico específico. O Perímetro Expandido refere-se às 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. Cabe, ainda, destacar o Perímetro do Projeto Específico de Parcelamento de Solo, localizado no interior do Perímetro de Adesão, destinado ao parcelamento de imóveis, sem necessidade de unificação dos mesmos, podendo ser implantado de modo integral ou faseado.

O projeto prevê reurbanização e reordenação do espaço urbano, apresentando, ainda, solução de moradia para as famílias que atualmente residem nas favelas do Nove e da Linha, das ocupações de áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, bem como de instalação de equipamentos públicos nas áreas institucionais a serem doadas ao município.

No perímetro de adesão, aplicam-se parâmetros urbanísticos próprios e, em caráter suplementar, as disposições da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS, referentes à Zona de Estruturação Urbana - ZEU.

O estoque de potencial construtivo adicional de 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados) será comercializado por intermédio de leilão (nos termos desta lei) ou mediante alienação ordinária (nos moldes dos artigos 117 e 145, § 5º do PDE).

Está prevista a realização de dois leilões com intuito de alienar o estoque de potencial construtivo adicional. O primeiro leilão, de 266.000 m² (duzentos e sessenta e seis mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional, com preço mínimo correspondente ao orçamento das obras e intervenções da Etapa I do programa de intervenções, atualizados ao tempo da licitação e constantes do Termo de Compromisso a ser firmado pelo seu adquirente. O segundo leilão, de, no máximo, 234.000 m² (duzentos e trinta e quatro mil metros quadrados), tendo como quantidade inicial mínima de potencial construtivo adicional leiloado aquela correspondente ao valor das obras e intervenções da Etapa II do programa de intervenções, atualizados ao tempo da licitação e constantes do Termo de Compromisso a ser firmado pelo seu adquirente.

O pagamento dos valores arrecadados em leilão será realizado na seguinte forma: (i) execução integral da respectiva Etapa do Programa de Intervenções da Área de Intervenção Urbana - Vila Leopoldina (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.

O saldo de potencial construtivo adicional (estoque não consumido) remanescente deverá ser considerado integrante do montante de potencial construtivo adicional geral do Arco Pinheiros, sendo alienado nos termos previstos pela respectiva legislação de regência.

As intervenções foram divididas entre obrigatórias e eletivas. Sendo consideradas 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 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 produção de equipamentos públicos e habitações de interesse social nas ZEIS, em terreno disponibilizado pelo Poder Público, elegíveis ao reassentamento dos moradores da Favela da Linha, apontadas no Anexo 1, 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; (iii) a promoção, após o reassentamento da população moradora de tais espaços: da restituição das áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite; da desobstrução física e a reafetação das Ruas Japiau e Prof. Ariovaldo Silva e implantação de infraestrutura básica correspondente ao uso comum do povo; e da desobstrução física do ramal ferroviário desativado, onde hoje se situa a Favela da Linha, e implantação de sistema viário. As intervenções eletivas, por sua vez, de execução obrigatória após sua seleção, serão definidas pelo Poder Público, previamente à convocação do primeiro leilão previsto nesta Lei, e constarão dos Termos de Compromisso firmados com os adquirentes do Potencial Construtivo Adicional do estoque.

Ainda, segundo o disposto no projeto de lei, o Poder Público deverá, fracassado o primeiro leilão, prever a destinação de recursos necessários e suficientes para atendimento do programa de intervenções na parcela eventualmente não satisfeita pela alienação do estoque de potencial construtivo adicional.

A proposta, portanto, inova, possibilitando a implantação de um projeto de intervenção urbana com recursos antecipados pelo setor privado, lastreados nos valores da outorga onerosa, cota de solidariedade e demais compensações que serão originados ao longo do tempo pelo desenvolvimento imobiliário desse mesmo perímetro.

Considerando, portanto, que o projeto tem como finalidade reverter o agravamento dos problemas urbanísticos e sociais da região, por meio de uma atuação mais flexível e célere proporcionada pelo conjunto de atores privados, atuando de forma alinhada com as diretrizes

públicas e com acompanhamento pela sociedade civil, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente posiciona-se favoravelmente à sua aprovação, na forma do seguinte substitutivo, elaborado com a finalidade de especificar a área destinada ao reassentamento dos moradores da Favela da Linha.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PROJETO DE LEI Nº 428/2019

Aprova o Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos, cria a Área de Intervenção Urbana correspondente e estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para sua implantação.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

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 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 artigo 76, § 3º, inc. IV da Lei n. 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) Mapa Específico do PIU-VL, incluindo o Perímetro de Adesão da Área Intervenção Urbana (AIU-VL), a demarcação da área sujeita a Projeto Específico de Parcelamento do Solo e dos imóveis elegíveis ao atendimento da população moradora reassentada em função da implantação da Etapa II do PIU-VL ("Anexo 1");

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

II - Quadros dos Parâmetros Urbanísticos:

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

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

III - Caderno Técnico ("Anexo 5"), 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) Quadro com definição dos elementos constantes da Etapa I e Etapa II ("Anexo 6");
- b) Especificações Técnicas Gerais e Padrões de Qualidade das Habitações de Interesse Social - HIS, equipamentos e instalações públicas e serviços de gerenciamento social ("Anexo 7").

§ 3º Os mapas integrantes desta Lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, 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 a 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.

§ 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 fisicoterritoriais, 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 nos leilões de cada uma das Etapas do Programa de Intervenções previstos nesta Lei, que conterà o rol de obras e intervenções das respectivas etapas, 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;

V - Opção de Venda: cláusula obrigatória do Termo de Compromisso referente ao Primeiro Leilão de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL, que autoriza o Poder Público a exercer o direito de alienar diretamente ao vencedor do apontado certame o montante de 234.000 m² (duzentos e trinta e quatro mil metros quadrados) do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL, nos termos especificados nesta lei.

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 artigo 12, § 1º da Lei n. 16.050/2014 - 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 na áreas definidas nesta lei;

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 Japiáçu 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;

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.

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

V - 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 - 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 - 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 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 nos leilões celebrados pela Administração Pública, de modo a fixar as condições de implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL referidas em cada Etapa, inclusive no tocante às intervenções eletivas eventualmente selecionadas pelo Conselho Gestor da AIU-VL previamente ao primeiro 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.

Parágrafo único. As obras e intervenções previstas no Termo de Compromisso referente à Etapa II do Programa de Intervenções da AIU-VL serão as executadas pelo vencedor do primeiro leilão previsto nesta Lei, na hipótese da execução da Opção de Venda constante do seu artigo 28.

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 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), sendo distribuído nos termos previstos nesta Lei.

Parágrafo único. Nos termos do artigo 116, § 3º do PDE, em caso de sucesso do leilão referente à Etapa I do Programa de Intervenções da AIU-VL, 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 artigo 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.

Art. 11. Nos termos do artigo 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 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, às seguintes disposições:

I - o requerimento será realizado mediante solicitação de expedição de Certidão de Diretrizes Urbanísticas para o parcelamento da área, cabendo à SP-Urbanismo 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 pela SP-Urbanismo, o requerimento previsto no inciso anterior será analisado pela Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo - CAPPs, da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL 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 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 convenacionados 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 à Etapa I do Programa de Intervenções, de modo a promover o reassentamento dos moradores da Favela do Nove 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 edificado dos equipamentos públicos e habitações de interesse social previstos na Etapa I do 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:

a) já tenha sido emitido o respectivo Alvará de Execução de Obras de Loteamento;

b) o loteador tenha prestado as garantias para execução das obras, nos termos da lei;

c) 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

alterações em negrito:

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 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 execução das obras de construção de equipamentos públicos e habitações de interesse social destinadas ao reassentamento de todos os moradores, já cadastrados por SEHAB, da Favela da Linha no imóvel delimitado pelos seguintes logradouros: Av. Imperatriz Leopoldina, Rua Froben, Rua Baumann e Rua Dr. Seidel (Setor 097 - Quadra032 - Lote 0001), 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;

III - 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 se situa a Favela da Linha, e implantação de sistema viário definido no Anexo 2;

IV - 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;

V - 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 III deste artigo;

VI - implantação de equipamentos públicos nas áreas institucionais.

VII - a requalificação do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, visando a 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 primeiro 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 na respectiva Etapa de implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL, garantida a execução das intervenções previstas no § 1º deste artigo;

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 em cada um dos leilões previstos 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 n. 10.406/2002 - Código Civil, bem como outros instrumentos jurídicos previstos na legislação.

§ 4º - Caso o atendimento previsto no Inciso II do §1º não possa ser realizado na área indicada, o atendimento será efetuado em outros lotes da mesma quadra.

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 artigo 145, §3º e do artigo 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;

II - mediante alienação ordinária, nos moldes dos artigos 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 das Etapas I e II do seu Programa de Intervenções, previstas no 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 artigos 111 e 112 do PDE, sendo os recursos financeiros eventualmente arrecadados destinados à conta geral do FUNDURB, nos termos do § 2º, inc. III, do mesmo artigo.

Art. 19. O Potencial Construtivo Adicional do estoque da AIU-VL será utilizável no licenciamento de edificações a 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 a implantação diretamente pelos adquirentes na respectiva etapa;

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 da respectiva etapa 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.

§ 2º O instrumento convocatório dos leilões, incluindo as minutas dos Termos de Compromisso e demais anexos, preverá a forma da implantação de elementos do Programa de Intervenções constantes da respectiva etapa 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 Para fins de atendimento da Opção de Venda prevista nesta Lei, o Termo de Compromisso referente à Etapa I da implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL conterá também os elementos do Programa de Intervenções referentes à Etapa II, previstos com o mesmo nível de informação dos referentes à Etapa I, podendo também prever medidas de acompanhamento e monitoramento das ações necessárias ao início da implantação da Etapa II.

§ 4º O Termo de Compromisso da Etapa I conterá o prazo estimado para a realização do segundo leilão, não superior a 10 anos, observadas as demais disposições trazidas nesta lei.

§ 5º 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 em dois leilões, na seguinte conformidade:

I - Primeiro Leilão, de 266.000 m² (duzentos e sessenta e seis mil metros quadrados) de Potencial Construtivo Adicional com preço mínimo correspondente ao orçamento das obras e intervenções da Etapa I do Programa de Intervenções da AIU-VL, atualizados ao tempo da licitação e constantes do Termo de Compromisso a ser firmado pelo seu adquirente;

II - Segundo Leilão, de, no máximo, 234.000 m² (duzentos e trinta e quatro mil metros quadrados), tendo como quantidade inicial mínima de Potencial Construtivo Adicional leiloado aquela correspondente ao valor das obras e intervenções da Etapa II 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 O pagamento dos valores arrecadados em leilão será realizado na seguinte forma:

I - execução integral da respectiva Etapa 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.

§ 2º Eventuais variações de preços e condições de mercado que influenciem no valor das obras e intervenções da AIU-VL previstas em cada Termo de Compromisso serão integralmente suportadas pelos adquirentes do Potencial Construtivo Adicional nos leilões, não sendo cabíveis ao Poder Público e ao vencedor da respectiva etapa do leilão quaisquer medidas de compensação financeira ou de reequilíbrio econômico financeiro dos ajustes celebrados.

§ 3º Na hipótese de não alienação integral do estoque de Potencial Construtivo Adicional previsto para o segundo leilão, o seu saldo remanescente deverá ser considerado integrante do montante de Potencial Construtivo Adicional geral do Arco Pinheiros, sendo alienado nos termos previstos pela respectiva legislação de regência.

Art. 22. Cada 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 de cada 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 de cada leilão fará jus a uma Declaração de Potencial Construtivo Adicional Adquirido, a ser emitida pela SP-Urbanismo.

§ 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 SPUrbanismo, 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 dos preços mínimos estipulados para os leilões previstos 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.

§ 3º Não se aplicam os limites mínimos de utilização de Potencial Construtivo Adicional previstos neste artigo ao estoque alienado mediante a execução da Opção de Venda prevista no artigo 28 desta Lei.

Art. 24. A partir da assinatura de cada 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 de cada um dos leilões ou o titular da Opção da Venda estará obrigado a ceder aos proprietários do Perímetro de Adesão da AIU-VL o Potencial Construtivo Adicional para utilização em seus lotes, mediante solicitação realizada no ato de sua vinculação aos

processos de licenciamento edilício protocolizados junto aos órgãos públicos, observado o artigo 48 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 primeiro 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 de cada Termo de Compromisso;

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

§ 2º O Potencial Construtivo Adicional adquirido no segundo 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 sejam executadas integralmente as obras previstas na respectiva Etapa do Programa de Intervenções.

§ 3º 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 primeiro leilão será realizado após a emissão da Certidão de Diretrizes prevista no artigo 13, inc. 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.

Art. 26. O vencedor do primeiro leilão deverá outorgar ao Poder Público Municipal a aceitação da Opção de Venda do estoque remanescente de Potencial Construtivo Adicional alienável no segundo leilão, nos termos e condições previstos no artigo 28 desta Lei.

Art. 27. O segundo leilão de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL será realizado após a disponibilização, pelo Poder Público Municipal, dos terrenos necessários à implantação da Etapa II do Programa de Intervenções.

§ 1º O preço mínimo do Potencial Construtivo Adicional levado a leilão será correspondente ao orçamento das obras e intervenções da Etapa II do Programa de Intervenções da AIU-VL, atualizados ao tempo da licitação e constantes do Termo de Compromisso a ser firmado pelo seu adquirente.

§ 2º Na hipótese de não acudirem interessados à oferta inicial do Poder Público, poderá o volume de Potencial Construtivo Adicional disponibilizado no leilão ser gradualmente incrementado pela Administração Pública, mantendo-se o preço mínimo inicialmente estabelecido, tendo por limite máximo o estoque remanescente de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL, de 234.000 m² (duzentos e trinta e quatro mil metros quadrados).

§ 3º Tendo em vista a Opção de Venda de Potencial Construtivo Adicional outorgada pelo adquirente do Potencial Construtivo Adicional ao Poder Público no primeiro leilão, a última oferta realizada pelo Poder Público no segundo leilão deverá igualar as condições previstas no artigo 28 desta Lei, possibilitando ao eventual adquirente a utilização do Potencial Construtivo Adicional nos termos previstos naquele artigo.

§ 4º Adotadas as providências previstas no parágrafo anterior e não havendo lance para aquisição do Potencial Construtivo Adicional levado a leilão, este será declarado fracassado, possibilitando-se a execução da Opção de Venda pelo Poder Público municipal.

Subseção III

Da Opção de Venda do Estoque Remanescente de Potencial Construtivo Adicional

Art. 28. Fracassado o segundo leilão de Potencial Construtivo Adicional do estoque da AIU-VL, fica obrigado o Poder Público a executar Opção de Venda em face do vencedor do primeiro leilão.

Parágrafo único. A Opção de Venda prevista nesta Lei é cláusula obrigatória do Termo de Compromisso referente ao primeiro leilão de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL, e autoriza o Poder Público a exercer o direito de alienar ao vencedor do apontado certame o montante de 234.000 m² (duzentos e trinta e quatro mil metros quadrados) de Potencial Construtivo Adicional, esgotando-se o estoque da AIU-VL, nos termos e condições a seguir especificados:

I - ficará obrigado o vencedor do primeiro do primeiro leilão de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL a realizar a aquisição prevista no parágrafo único, devendo, em torna, executar integralmente os elementos do Termo de Compromisso referentes à Etapa II do Programa de Intervenções da AIU-VL, prevista no Anexo 6 desta Lei;

II - o Potencial Construtivo Adicional disponibilizado nos termos deste artigo poderá ser imediatamente alienado a qualquer proprietário de lotes contidos na AIU-VL ou no subsetor Arco Pinheiros da Macroárea de Estruturação Metropolitana, a valores livremente estabelecidos entre as partes.

III - a Opção de Venda deverá ser exercida pelo Poder Público Municipal no mesmo ato da declaração do fracasso do leilão da Etapa II.

Subseção IV

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

Art. 29. A alienação ordinária do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL será realizada na hipótese de fracasso do primeiro 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 primeiro leilão de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL implicará a alienação integral do estoque previsto no artigo 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.

Seção II

Da Conta Segregada do FUNDURB

Art. 30. 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 primeiro leilão previsto nesta Lei;

II - arrecadação de valores excedentes ao preço mínimo de comercialização do Potencial Construtivo Adicional no primeiro 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 artigo 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. 31. 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. 32. 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.

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

§ 2º - A emissão de Certificados de Conclusão de Obras das edificações privadas ficará condicionada ao término das HIS, conforme previstas no Anexo 6 desta lei, garantindo-se prioridade absoluta ao atendimento habitacional no perímetro de adesão.

Art. 33. Caberá à SMDU 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;

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-VLVL e sua atualização proveniente das ações autorizadas por esta Lei;

IV - preparar os editais 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. 34. 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 a qualificação ambiental previstos no Programa de Intervenção;

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

Art. 35. Caberá à Secretaria Municipal de Habitação, além das outras atribuições previstas em lei:

I - promover a realocação da população cadastrada nos termos do artigo 15, § 1º, desta Lei, mediante a implementação de ações integrais para cada um dos núcleos envolvidos, especialmente as previstas no artigo 15, inc. III, desta Lei, 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;

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 AIUVL;

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

Art. 36. 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. 37. 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 dos leilões de Potencial Construtivo Adicional;

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

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

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 da respectiva Etapa do Programa de Intervenções.

Art. 38. Caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, 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 a proposta de desenvolvimento urbano e novas infraestruturas propostas pelo PIU-VL.

Art. 39. Caberá à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS, 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. 40. 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. 41. A AIU-VL contará com um Conselho Gestor, coordenado pela SP Urbanismo, 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 SP-Urbanismo 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 artigo 136, §1º, inciso VII do PDE, será designado pelo Executivo e terá a seguinte composição:

I - 10 (dez) Representantes do Poder Público, com a seguinte distribuição:

a) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

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

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

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 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 nos itens "a" e "b" do inciso II serão indicados por seus respectivos conselhos, na forma de seus regimentos específicos.

§ 5º Os representantes mencionados nos itens "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 no item "f" do inciso II será ocupada por um representante de entidade representativa do setor empresarial da região, eleitos 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.

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

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

§ 10. Os representantes mencionados no item "a" do inciso II, 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. 42. 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 primeiro leilão de Potencial Construtivo Adicional, deliberar sobre a prioridade de execução do Programa de Intervenções previsto nesta lei;

III - deliberar nos termos previstos no artigo 15, § 4º 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 SP-Urbanismo nos termos do artigo 32, inciso II, 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 SP-Urbanismo 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. 43. 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.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 44. 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 primeiro 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. 45. O Projeto de Intervenção Urbana que dará suporte à edição da lei prevista no artigo 76, § 3º, inc. 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. 46. 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. 47. 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. 48. Aplicam-se à AIU-VL, até a realização do primeiro leilão de Potencial Construtivo Adicional previsto nesta Lei, o zoneamento ordinário previsto no PDE e na LPUOS.

§ 1º Realizado com sucesso o primeiro 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 dos dois leilões previstos 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.

§ 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 Primeiro Leilão de Potencial Construtivo Adicional, o cumprimento integral dos Termos de Compromisso firmados com os particulares adquirentes;

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

Art. 49. 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 57.776/2017, quando a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta Lei pretenda:

- a) alterar uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;
- b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;
- c) 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 artigo 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 Licenciamento - SEL decidir sobre a extensão do aproveitamento dos atos já praticados.

Art. 50. 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. 51. 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. 52. 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. 53. Aplicam-se ao Projeto Específico de Parcelamento do Solo previsto nesta Lei, suplementarmente, as demais disposições trazidas nesta Lei e na LPUOS referentes ao parcelamento do solo, podendo o Poder Executivo emitir decreto para fins de estabelecer ritos específicos.

Art. 54. A implantação do viário previsto na Lei n. 16.541, de 8 de Setembro de 2016, atende a destinação de áreas públicas no lote registrado sob a matrícula n. 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 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. 55. Ficam aprovados os melhoramentos viários dispostos no Anexo 2 da presente Lei.

Art. 56. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 13/11/2019.

Dalton Silvano (DEM) - Presidente

Arselino Tatto (PT)

Camilo Cristófaró (PSD)

Fábio Riva (PSDB) - Relator

José Police Neto (PSD)

Souza Santos (PRB)

Toninho Paiva (PR)

Observação: os anexos permanecem como foram apresentados no texto original do projeto, publicado no Diário Oficial da Cidade em 02/08/2019.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 14/11/2019, p. 191

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.