



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **SUBSTITUTIVO 2 AO PROJETO DE LEI 01-00011/2018 do Executivo**

"Define índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem observados na elaboração de Projeto de Intervenção Urbana - PIU para a Zona de Ocupação Especial - ZOE do Anhembi, nos termos do artigo 9º da Lei nº 16.766, de 20 de dezembro de 2017.

Art. 1º Esta lei define índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem observados na elaboração de Projeto de Intervenção Urbana - PIU para a Zona de Ocupação Especial - ZOE do Anhembi, nos termos do artigo 9º da Lei nº 16.766, de 20 de dezembro de 2017.

Art. 2º A ZOE do Anhembi abrange o perímetro que se inicia na esquina da Rua Massinet Sorcinelli com a Avenida Assis Chateaubriand, segue por esta até a divisa do lote 0002 com os lotes de SQL 073.284.0004 a 0785, cruza a Rua Professor Milton Rodrigues, continua pela Avenida Assis Chateaubriand até a alça de acesso da Avenida Assis Chateaubriand para a Avenida Olavo Fontoura, deflete à direita e segue: pela Avenida Olavo Fontoura até a Praça Campo de Bagatelle, segue pela Avenida Santos Dumont até a Rua Marechal Leitão de Carvalho, chegando até o ponto inicial na Rua Massinet Sorcinelli, dividindo-se em dois setores:

I - Setor Sambódromo: definido pelo perímetro que se inicia na Avenida Assis Chateaubriand esquina com a Rua Professor Milton Rodrigues, segue pela Avenida Assis Chateaubriand até a alça de acesso para a Avenida Olavo Fontoura, segue pela Avenida Olavo Fontoura, deflete à direita na Rua Professor Milton Rodrigues, chegando até o ponto inicial na Avenida Assis Chateaubriand;

II - Setor Centro de Convenções e Exposições: definido pelo perímetro que se inicia na Rua Massinet Sorcinelli esquina com a Avenida Assis Chateaubriand, segue até divisa entre o lote de SQL 073.284.0002 com os lotes de SQL 073.284.0004 a 0785, segue até a Rua Professor Milton Rodrigues, deflete à direita até a Avenida Olavo Fontoura, segue por esta até a Praça Campo de Bagatelle, deflete à direita na Avenida Santos Dumont até a Rua Marechal Leitão de Carvalho, segue por esta até a Rua Massinet Sorcinelli, chegando ao ponto inicial.

Parágrafo único. Os índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo da ZOE do Anhembi são os previstos no quadro constante do Anexo Único desta lei, aplicados conjuntamente com as disposições específicas desta lei.

Art. 3º O setor referido no inciso II do "caput" do artigo 2º desta lei deverá incluir Centro de Convenções e Exposições de abrangência metropolitana.

Parágrafo único. Na hipótese de os responsáveis legais pelos empreendimentos imobiliários assegurarem o funcionamento da atividade de Centro de Convenções e Exposições pelo prazo de 20 (vinte) anos, será concedido acréscimo de potencial construtivo de até 20% (vinte por cento) sobre os valores constantes do Anexo Único desta lei, admitindo-se, alternativamente, a utilização parcial ou total desse percentual para pagamento do potencial utilizado até os limites previstos no referido anexo.

Art. 4º O potencial construtivo total do Setor Sambódromo será de 400.000 m<sup>2</sup> (quatrocentos mil metros quadrados), podendo ser utilizado no próprio setor ou transferido ao Setor Centro de Convenções e Exposições.

Art. 5º O Projeto de Intervenção Urbana - PIU para a Zona de Ocupação Especial - ZOE do Anhembi deverá indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas

a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática, com no mínimo:

- I - estudo do perímetro para a realização do Projeto de Intervenção Urbana;
- II - indicações, por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, das intervenções propostas;
- III - intervenções urbanas para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;
- IV - instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;
- V - estudo sobre a viabilidade econômica das intervenções propostas na modelagem urbanística com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local;
- VI - estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem urbanística, com identificação de fontes de recursos passíveis de serem utilizadas e proposta, se for o caso, de parcerias com outras esferas do setor público e com o setor privado para a implantação das intervenções previstas;
- VII - priorização do atendimento das necessidades sociais, da realização das intervenções urbanas e da realização dos investimentos previstos;
- VIII - etapas e fases de implementação da intervenção urbana;
- IX - instrumentos para a democratização da gestão da elaboração e implementação dos projetos de intervenção urbana, com mecanismos de participação e controle social;
- X - instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana.

Art. 6º Deverão preceder o processo de elaboração do PIU - Projeto de Intervenção Urbana - para a Zona de Ocupação Especial - ZOE do Anhembí, no mínimo:

- I - diagnóstico da área objeto de intervenção, com caracterização dos seus aspectos socioterritoriais;
- II - programa de interesse público da futura intervenção, considerando a sua diretriz urbanística, viabilidade da transformação, impacto ambiental ou de vizinhança esperado, possibilidade de adensamento construtivo e populacional para a área e o modo de gestão democrática da intervenção proposta.

§ 1º Uma vez concluídos, os documentos previstos no "caput" deste artigo serão divulgados para consulta pública pelo período mínimo de 20 (vinte) dias.

§ 2º Findo o prazo para consulta pública e após a análise das sugestões recebidas, o processo administrativo será encaminhado ao órgão competente, para:

- I - análise da adequação da proposta à política de desenvolvimento urbano do Município;
- II - autorização para elaboração do PIU.

Art. 7º Uma vez autorizada a elaboração do PIU, o Poder Público fará a publicação dos seguintes elementos, necessários ao seu desenvolvimento:

- I - definição do perímetro de intervenção;
- II - características básicas da proposta;
- III - fases de elaboração do projeto, obrigatoriamente com mecanismos que assegurem o caráter participativo dessas atividades.

Art. 8º A forma final do PIU será encaminhada ao órgão público competente para, estando presentes os elementos necessários, sua disponibilização para consulta pública pelo período mínimo de 20 (vinte) dias, de acordo com o disposto na Lei nº 16.050, de 2014.

§ 1º Finda a consulta pública, o órgão público adotará as seguintes medidas:

I - elaboração e divulgação de relatório com as contribuições recebidas e as razões para sua incorporação ou não ao texto:

II - encaminhamento à Chefia do Poder Executivo, ouvido o CPMU (Conselho Municipal de Política Urbana), com sugestão de:

a) elaboração do projeto de lei ou edição de decreto, conforme a hipótese cabível;

ou

b) arquivamento da proposta, fundamentadamente.

Art. 9º O Projeto de Intervenção Urbana, previsto por esta lei, poderá definir a aplicação dos seguintes instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana: operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.

Art. 10º. No caso de adoção do modelo de Concessão Urbanística para implantar o Projeto de Intervenção Urbana previsto nesta lei, a mesma dependerá de autorização legislativa específica.

§ 1º A implantação poderá ser delegada à empresa estatal municipal ou, mediante licitação, a empresa ou a conjunto de empresas em consórcio.

§ 2º O Projeto de Intervenção Urbana a que faz referência o “caput” deverá ser elaborado pelo Executivo previamente à solicitação de autorização à Câmara Municipal.

§ 3º A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração:

I - dos terrenos;

II - do potencial construtivo a ser utilizado na implantação do Projeto de Intervenção Urbana;

III - das edificações destinadas a usos privados que resultarem da obra realizada;

IV - da renda derivada da exploração de espaços públicos;

V - das receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 4º A intervenção nos imóveis particulares para a implantação do Projeto de Intervenção Urbana, elaborado pelo Executivo dependerá de prévia negociação com os proprietários dos imóveis diretamente atingidos que, desde que compatível com a intervenção planejada, poderão ser convidados a realizar, por conta própria, nos termos e condições determinadas pela delegação realizada pelo Poder Público ou do competente edital de licitação, a intervenção proposta.

§ 5º A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico federal das concessões comuns e das parcerias público-privadas, com as complementações constantes da legislação específica estadual e municipal.

§ 6º Deverá ser constituído Conselho Gestor próprio, paritário, com representantes do Poder Público e da sociedade civil para controle social e acompanhamento contínuo de cada concessão urbanística.

Art. 11. No Caso do Projeto de Intervenção Urbana apontara necessidade de serem definidas Áreas de Intervenção Urbana - AIUs - por existirem no perímetro porções de território destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico, devem ser observadas as seguintes diretrizes:

§ 1º São territórios passíveis de serem qualificados como áreas de intervenção urbana os perímetros que se caracterizem como:

I - áreas urbanizadas que demandem recuperação, reabilitação ou requalificação para aplicação de programas de desenvolvimento econômico;

II - áreas com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados;

III - áreas com processos de expansão urbana e de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo em larga escala;

IV - áreas compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;

V - áreas com relevantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos com valor histórico e cultural;

§ 2º As áreas de intervenção urbana deverão ser propostas pelo Executivo e geridas com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores públicos e privados, promovendo formas de ocupação mais intensa, qualificada e inclusiva do espaço urbano combinadas com medidas que promovam o desenvolvimento econômico, racionalizem e democratizem a utilização das redes de infraestrutura e a preservação dos sistemas ambientais.

§ 3º As leis específicas que regulamentarão as áreas de intervenção urbana conterão, no mínimo:

I - finalidade e delimitação do perímetro de abrangência da AIU;

II - Projeto de Intervenção Urbana, com a definição das intervenções propostas que atendam as demandas sociais e equacionem os problemas urbanísticos existentes ou decorrentes da implantação de novas infraestruturas, respeitando e integrando as áreas de valor histórico, cultural e ambiental;

III - parâmetros específicos para o controle do uso e ocupação do solo no perímetro da área de intervenção urbana;

IV - mecanismos de recuperação, para a coletividade, de parte da valorização de imóveis urbanos decorrentes dos investimentos realizados pelo Poder Público e para a promoção da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização;

V - instrumentos de controle social para a democratização da gestão, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil;

VI - propostas para ofertar serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas articuladas com o incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e com a transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

VII - mecanismos para integração de políticas setoriais de diferentes níveis de governo, em especial relacionada com os elementos estruturadores do território;

VIII - mecanismos para a implantação compartilhada das intervenções propostas e de arrecadação de receitas mediante parcerias do Poder Público com o setor privado;

IX - soluções para a provisão de Habitação de Interesse Social para a população de baixa renda residente dentro das áreas de intervenção urbana ou em sua vizinhança, com prioridade para o atendimento das necessidades habitacionais das famílias moradoras de favelas e cortiços, que possam ser realocadas, e das pessoas que ocupam logradouros e praças públicas;

X - regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta lei;

XI - mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei, quando couber.

§ 4º Até a aprovação das leis específicas de cada Área de Intervenção Urbana, prevalecem as condições estabelecidas pela legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 5º As leis específicas que regulamentarão as Áreas de Intervenção Urbana poderão definir:

I - valor específico para a outorga onerosa do direito de construir, mediante Fp e Fs próprios;

II - possibilidade de realização de leilão de outorga onerosa do direito de construir;

III - conta segregada no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB para vincular o investimento do valor arrecadado nos perímetros de abrangência e expandido;

IV - delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria AIU, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros.

Art. 12º - Nos termos do Inciso III do § 5º do Artigo 145 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico - os recursos arrecadados com o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir na área prevista por esta lei serão mantidos em conta segregada no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB para vincular o investimento do valor arrecadado nos perímetros de abrangência e expandido definidos pelo PIU.

§ 1º - Os perímetros de abrangência e expandidos devem estar contidos no subsetor Arco Tietê da Macroárea de Estruturação Metropolitana e não ultrapassar os limites administrativos das Prefeituras Regionais de Santana e Casa Verde.

§ 2º - O pagamento dos valores devidos de Outorga Onerosa poderá ser diluído, na forma de regulamento, ao longo do cronograma previsto para a conclusão da obra.

Art. 13. No caso de criação de conta segregada, conforme previsto no artigo anterior, os recursos serão aplicados exclusivamente na implantação do Programa De Intervenções Urbanas previsto na lei de criação da Área de Intervenção Urbana.

Parágrafo único. No mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social, incluindo infraestrutura e equipamentos sociais para atender à população moradora, preferencialmente na aquisição de glebas e terras no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido.

Art. 15 As disposições desta lei serão detalhadas em Projeto de Intervenção Urbana, a ser aprovado por decreto previamente à alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A. - SPTuris, autorizada pela Lei nº 16.766, de 20 de dezembro de 2017.

Art. 16 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o inciso I do "caput" do artigo 169 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Às Comissões competentes.

JOSÉ POLICE NETO

Vereador (PSD)"

“ANEXO ÚNICO DA LEI Nº

Quadro de Índices e Parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da ZOE do Anhembi

Potencial construtivo do Setor Centro de Convenções e Exposições	1.000.000 m2
Potencial construtivo do Setor Sambódromo	400.000 m2
Coefficiente de Aproveitamento Básico	1,0
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo	0,5
Gabarito de Altura Máxima	NA
Taxa de Ocupação Máxima	70%
Taxa de Permeabilidade Mínima	25%
Destinação (áreas públicas)	20%
Fator de Planejamento para fins de cálculo de contrapartida financeira em outorga onerosa	Usos R: 0,7 Usos nR: 0,5

Usos Permitidos

Notas: Toda as categorias de uso R e nR, exceto a subcategoria Ind-3\* I

NA = Não se aplica

(a) Os parâmetros urbanístico não definidos no quadro acima o serão por intermédio do Projeto de Intervenção Urbana - PIU - de que trata esta lei, respeitados os limites mínimos e máximos fixados nas Leis nº 16.050/2014 e 16.402/2016.”

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 06/04/2018, p. 73

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br).