Substitutivo nº 05, da Liderança do Governo, ao Projeto de Lei nº 377/2014

"Reorganiza o programa de investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima aprovado pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, introduzindo o Plano de Melhoramento Público previsto na Lei nº 14.193, de 25 de agosto de 2006, e dá outras providências.

Art. 1º Passa a integrar o programa de investimentos relacionados no Anexo 2 da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, o plano de melhoramentos públicos na Avenida Santo Amaro, desde a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até a Avenida dos Bandeirantes previsto na Lei nº 14.193, de 25 de agosto de 2006, abrangendo, em ambos os lados de tais logradouros, a pavimentação de vias e espaços públicos, infraestrutura para transporte coletivo, drenagem urbana, enterramento de redes, iluminação, sinalização, semáforos, mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e ajardinamento.

Art. 2º Para os fins desta lei, os imóveis atingidos pelo plano de melhoramentos públicos da Avenida Santo Amaro poderão se somar a novas desapropriações de imóveis adicionais àqueles atingidos diretamente pela implantação do plano de melhoramentos públicos previsto na Lei nº 14.193, de 2006, desde que tenham por objetivo viabilizar o aproveitamento econômico ou social dos remanescentes das desapropriações.

§1º - Não poderá ser autorizada a construção de edificações quando o projeto apresentado ocupe áreas de terreno sujeitas à implantação do plano de melhoramentos públicos previsto na Lei nº 14.193, de 2006.

§2º Quando doada à Municipalidade parcela de imóvel necessária à execução do plano de melhoramentos públicos previsto na Lei nº 14.193, de 2006, mesmo se não houver a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima:

I - o potencial construtivo básico do remanescente do lote será calculado em função de sua área original acrescido do dobro da área doada, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo;

II - o potencial construtivo máximo do remanescente do lote será calculado em função de sua área original.

§3º O projeto de implantação do plano de melhoramentos públicos poderá alterar os alinhamentos previstos na Lei nº 14.193, de 2006, em proporção que não seja superior a 5% (cinco por cento) na sua largura.

Art. 3º As áreas desapropriadas, que forem remanescentes dos melhoramentos viários, terão destinação para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), de acordo com o disposto no Art. 60 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

§ 1º - As unidades habitacionais referidas no caput deste artigo serão destinadas às famílias com renda mensal igual ou inferior à 6 (seis) salários mínimos, preferencialmente para o atendimento da população moradora das favelas Real Parque, Panorama e Coliseu, em atendimento ao disposto no anexo 2 da Lei n. 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

§ 2º As áreas remanescentes, onde não seja tecnicamente possível viabilizar a construção, em escala, dos empreendimentos habitacionais referidas no caput, serão

transformadas em espaços livres públicos ou alienadas onerosamente, e os recursos reaplicados na produção de habitação de interesse social no interesse da Operação.

§ 3º - Fica autorizado, desde já, a Prefeitura do Município de São Paulo a realizar a alienação dos imóveis referidas no caput.

§ 4º - As unidades habitacionais referidas no caput deste artigo poderão ser realizadas em parceria com os programas dos Governos Federal e Estadual.

Art. 4º Os recursos provenientes dos futuros leilões dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, deverão ser aplicados no percentual de 25% (vinte e cinco per cento) dos recursos arrecadados em Habitação de Interesse Social, inclusive aquisição de glebas e lotes, em consonância com o Art. 142 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, preferencialmente para o atendimento a população residente das favelas Real Parque, Panorama e Coliseu, em atendimento ao disposto no anexo 2 da Lei n. 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

Art. 5º Os artigos 4 e 14 da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, alterada pelas Leis n. 13.871, de 8 de julho de 2004, e n. 15.519, de 29 de dezembro de 2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4 - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderão ser desvinculados a determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à São Paulo Urbanismo de uma multa por CEPAC desvinculado equivalente a 15% do valor do CEPAC no último leilão, atualizado conforme índice previsto em decreto regulamentador.

§ 1º. A São Paulo Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação.

§ 2º. O estoque em melros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana, no mesmo setor e uso, após 30 (trinta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§ 3º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC desvinculados só poderão sei novamente utilizados após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 4º. “A ausência de pedido de vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação acarretará multa de mesmo valor tratado no caput deste artigo, atualizado pelo atualizado conforme índice previsto em decreto regulamentador.

“Art. 14 ..... acrescido do inciso IX,

IX - os empreendimentos lindeiros à Av. Santo Amaro estarão sujeitos às seguintes disposições:

a) É admitida a instalação do uso misto no lote e na edificação sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais;

b) não é necessário o atendimento a número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação em vigor, em especial a Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, desde que atendidas as exigências especificas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

c) é vedada, nos espaços destinados ao estacionamento, a ocupação por vagas da área livre entre o alinhamento do lote e o alinhamento da edificação no pavimento ao nível do passeio público, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio, em como em áreas cobertas no pavimento de acesso até o limite de 15 (quinze) metros do alinhamento da via;

d) no caso da instalação dos usos e atividades classificadas como polos geradores de tráfego, é vedado o acesso direto de veículos pela Avenida Santo Amaro,

admitindo-se, entretanto, após análise da Companhia de Engenharia de Tráfego - CET e pela Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS, desde que prevista pista de acomodação no interior do lote que absorva a integralidade do impacto, inclusive cumulativo;

e) não se aplica a tais empreendimentos o disposto no art. 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, no que se refere à obrigatoriedade de dispor de espaços de utilização comum, não cobertos, destinados ao lazer e espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados á instalação de equipamentos sociais, prevista nas hipóteses do § 1º de tal dispositivo;

f) não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo, previstas na legislação de uso e ocupação do solo, desde que sejam respeitados os novos alinhamentos previstos na Lei nº 14.193, de 2008;

g) a taxa de ocupação máxima será de 70% (setenta por cento), não se aplicando os limites estabelecidos na Lei nº 13.885, de 2004;

h) não serão consideradas computáveis as áreas comuns de circulação até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável de cada pavimento tipo;

i) não serão consideradas computáveis as áreas destinadas aos usos classificados nas subcategorias usos não residenciais compatíveis - nR1 ou usos não residenciais toleráveis - nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros;

j) quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

1 - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

2 - a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 250m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada no pavimento térreo;

3 - a proposta receba manifestação favorável da SP-Urbanismo. (NR)

Art. 6º Exclui-se do programa de investimentos relacionados no Anexo 2 da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, as seguintes intervenções:

I - Prolongamento ainda não realizado da Avenida Brigadeiro Faria Lima previsto na Lei nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968.

II - Viaduto sobre a Avenida dos Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale.

Art. 7º Fica autorizada a doação à COHAB-SP, na forma de subsídio, dos imóveis desapropriados, no âmbito das operações urbanas, bem como dos direitos decorrentes de imissão provisória na posse, para atendimento das finalidades habitacionais previstas nos programas de intervenções destas operações.

Parágrafo único - A COHAB-SP poderá realizar a transferência dos bens e direitos referidos no “caput”, ao fundo financeiro destinado ao arrendamento residencial, nos termos da Lei Federal n. 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e suas alterações, ou legislação que venha a sucedê-la, de forma a atender à finalidade do programa de intervenções da respectiva operação urbana a que são vinculados.

Art. 8º O parágrafo único do artigo 9º da Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo único - o total da área adicional construída fica limitado a 3.750.000 m2 (três milhões setecentos e cinquenta mil metros quadrados)”

Art. 9º A aprovação do presente projeto de lei deverá ser de acordo com o disposto no § 2º, alíneas “a” e “b” do artigo 46 da Lei Orgânica do Município.

Art. 10 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 11 A votação obedece o artigo 46, § 2º, “a” e “b” da L.O.M.”

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 03/06/2015, p. 124

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