



## PROJETO DE LEI Nº 723/2015.

Estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define Projeto de Intervenção Urbana para a área da Operação Urbana e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Seção I Do Conceito**

**Art. 1º** Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí - OUCBT, compreendendo um conjunto integrado de intervenções e medidas promovidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, com implantação coordenada pela empresa Bairros do Tamanduateí S/A - BTSA e participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando alcançar transformações urbanísticas estruturais e valorização ambiental.

**§ 1º** A OUCBT é instrumento de ordenação e reestruturação urbana, elaborada a partir do seu Projeto de Intervenção Urbana - PIU, com propostas relativas a transformações urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas do território, bem como a formas de financiamento e de gestão democrática, nos termos do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

**§ 2º** Integram esta lei os mapas, quadros e plantas abaixo relacionados:

I - Quadro 1A: Perímetros, Setores e Subsetores;



- II - Quadro 1B: Corredores de Centralidade e Eixos de Qualificação;
- III - Quadro 1C: Melhoramentos Viários;
- IV - Quadro 1D: Áreas Públicas destinadas para Áreas Verdes, Parques e Equipamentos Públicos;
- V - Quadro 1E: Logradouros a Requalificar;
- VI - Quadro 1F: Favelas Existentes na área da OUCBT;
- VII - Quadro 2: Parâmetros de Ocupação dos Lotes, exceto de Quota Ambiental;
- VIII - Quadro 3A: Quota Ambiental - Pontuação Mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e Fatores de Ponderação segundo Compartimento Ambiental;
- IX - Quadro 3B: Composição da Pontuação da Quota Ambiental;
- X - Quadro 3C: Fator de Incentivo da Quota Ambiental;
- XI - Quadro 4: Distribuição dos Estoques de Potencial Adicional de Construção;
- XII - Quadro 5: Fatores de Incentivo para as Alienações de Imóveis ao Poder Público;
- XIII - Quadro 6: Equivalência em CEPAC;
- XIV - Quadro 7: Valor Estimado de Metro Quadrado por Quadra Atingida pelo Programa de Intervenções no Momento da Entrada em Vigor da Lei da OUCBT;
- XV - Quadro 8: Exigências da Licença Ambiental Prévia da OUCBT;
- XVI - Mapa I: Plano Urbanístico Específico - PUE;
- XVII - Mapa II: Perímetro de Adesão, Perímetro Expandido e Setores da OUCBT;
- XVIII - Mapa III: Subsetores, Eixos de Qualificação e Corredores de Centralidade;
- XIX - Mapa IV: Parâmetros Urbanísticos;
- XX - Mapa V: Compartimentos Ambientais;
- XXI - Mapa VI: Bens Protegidos por legislação municipal, estadual e federal;
- XXII - Mapa VII: Favelas Existentes, Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e perímetros de ZEIS atingidos por melhoramentos públicos na área da OUCBT;
- XXIII - Mapa VIII: Áreas Protegidas e Áreas Verdes na OUCBT;
- XXIV - Mapa IX: Plano de Melhoramentos Viários;
- XXV - plantas nº 26.983/01 a 24, Classificação T-1065, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários.



## **Seção II**

### **Da Abrangência Territorial**

**Art. 2º** A OUCBT abrange as áreas delimitadas pelo Perímetro de Adesão e pelos Perímetros Expandidos I e II, assinalados no Mapa II e descritos no Quadro 1A desta lei.

**§ 1º** O Perímetro de Adesão delimita o território no qual incidirá o regramento urbanístico específico previsto nesta lei.

**§ 2º** Os Perímetros Expandidos delimitam áreas que poderão receber recursos da OUCBT para atendimento habitacional de interesse social, de drenagem e de mobilidade de média capacidade, bem como intervenções complementares às ações propostas pelo PUE no âmbito do Perímetro de Adesão.

## **Seção III**

### **Das Definições**

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

I - Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC: título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado, utilizado para pagamento do potencial adicional de construção, para edificar no espaço aéreo e subterrâneo, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, e aquisição de terrenos relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT;

II - Compartimento Ambiental de Encosta: porção do território da OUCBT caracterizado como colinas e morros baixos que circundam as planícies aluviais do Perímetro de Adesão;

III - Compartimento Ambiental de Várzea: porção do território da OUCBT caracterizada como parcela das planícies aluviais que cortam o Perímetro de Adesão, com baixa capacidade de infiltração de águas pluviais;

IV - Corredores de Centralidade: trechos de logradouros, destacados no Mapa III desta lei, nos quais os lotes confrontantes com as vias que caracterizam estes corredores têm atividades não residenciais incentivadas e para os quais são estabelecidos parâmetros de uso e ocupação do solo específicos;



V - Cota Parte de Terreno: relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais em um determinado empreendimento, calculada proporcionalmente em relação à área destinada ao uso residencial no caso dos empreendimentos de uso misto;

VI - Declaração de Conversão em CEPAC de Potencial Construtivo Passível de Transferência: documento que expressa a quantidade de CEPAC gerada pela alienação de um imóvel à Prefeitura ou pela transferência de potencial construtivo de um imóvel tombado;

VII - Eixos de Qualificação: trechos de logradouros, destacados no Mapa III desta lei, para os quais os lotes confrontantes com as vias caracterizadoras dos eixos têm parâmetros de uso e ocupação do solo específicos, visando a requalificação dos espaços públicos e a renovação das edificações;

VIII - Faixa de Serviço: faixa localizada nas calçadas, com 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, medidos a partir da guia, reservada para o plantio de espécimes arbóreos e implantação de canteiros em solo natural, de mobiliário urbano e iluminação pública, acomodação de rampas de acesso de pedestres e veículos e implantação de sinalização vertical;

IX - IND: instalação onde se desenvolvem atividades industriais, nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

X - INFRA: edificação, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana necessária aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, logística da cadeia de abastecimento, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública;

XI - Parcelamento Associado à Edificação: projeto de parcelamento e edificação de gleba ou lote no qual a aprovação e execução do parcelamento e da edificação são realizados concomitantemente;

XII - Pavimento de Ingresso: pavimento com acesso direto ao logradouro público;

XIII - Perímetros Consolidados: regiões caracterizadas por padrão elevado de urbanização, formadas por bairros predominantemente residenciais que sofreram um forte processo de transformação, verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo comércio e serviços;



XIV - Perímetros Incentivados: regiões da OUCBT cuja transformação é prioritária e incentivada mediante descontos na contrapartida financeira, condicionados ao atendimento de parâmetros urbanísticos específicos estabelecidos nesta lei;

XV - Plano Urbanístico Específico - PUE: plano de transformação físico-territorial, compreendendo o Programa de Intervenções e o regramento urbanístico definido para a OUCBT;

XVI - Projetos Estruturantes: projetos de infraestrutura sistêmica que transformam o território, como a implantação do transporte público de alta capacidade, a macrodrenagem do Rio Tamandateí e a utilização de terras e serviços associados à faixa de domínio ferroviária;

XVII - Programa de Intervenções: conjunto de intervenções públicas físico-territoriais previsto no PUE da OUCBT, necessário ao alcance das melhorias sociais e ambientais na área;

XVIII - Projeto de Intervenção Urbana - PIU: projeto que subsidia e apresenta as estratégias de desenvolvimento urbano na área de abrangência da OUCBT, prevendo os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a transformações urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas sobre o território, bem como as formas de financiamento e de gestão democrática da Operação Urbana;

XIX - Quota Ambiental - QA: conjunto de regras de ocupação dos lotes que tem por objetivo sua qualificação ambiental, tendo como referência medidas da eficácia ambiental para cada lote, expressas por índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D);

XX - Quota de Garagem: relação entre a soma das áreas destinadas a circulação, manobra e estacionamento de veículos e o número total de vagas de estacionamento, excluídos os espaços destinados a carga e descarga.

**Art. 4º** Com o objetivo de tratar de forma específica as particularidades do território abrangido no PIU desta Operação Urbana e considerando a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços urbanos em sua área de abrangência, o Perímetro de Adesão da OUCBT divide-se nos seguintes setores e subsetores, representados no Mapa III e descritos no Quadro 1A desta lei:

I - Setor Cambuci, dividido em:

a) Subsetor Lavapés;

b) Subsetor Alberto Lion (porção oeste);



II - Setor Mooca, dividido em:

- a) Subsetor Hipódromo;
- b) Subsetor Ana Neri;
- c) Subsetor Alberto Lion (porção leste);

III - Setor Parque da Mooca;

IV - Setor Henry Ford;

V - Setor Ipiranga, dividido em:

- a) Subsetor Teresa Cristina;
- b) Subsetor Independência;
- c) Subsetor Sacomã;

VI - Setor Vila Carioca, dividido em:

- a) Subsetor Auriverde;
- b) Subsetor Logístico;
- c) Subsetor Heliópolis/COHAB;

VII - Setor Vila Prudente, dividido em:

- a) Subsetor Anhaia Mello;
- b) Subsetor Ibitirama.

§ 1º Ficam criados os Eixos de Qualificação Tamanduateí, Moinho Velho, Alcântara Machado, Paes de Barros, Dom Pedro I e Rua dos Trilhos e os Corredores de Centralidade assinalados no Mapa III e descritos no Quadro 1B desta lei.

§ 2º Os Eixos de Qualificação Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado constituem os Perímetros Incentivados.

§ 3º O Setor Parque da Mooca, o Eixo de Qualificação Paes de Barros e o Subsetor Independência constituem os Perímetros Consolidados.

#### **Seção IV**

### **Dos Objetivos Gerais, Diretrizes Específicas e das Estratégias de Transformação Urbanística**

**Art. 5º** A OUCBT, nos termos definidos em seu PIU, tem como objetivos gerais:



I - promover o adensamento populacional e o incremento das atividades econômicas, com diversidade de faixas de renda e de atividades, de forma a aproveitar a infraestrutura instalada e a prevista, em especial o transporte público de alta capacidade;

II - promover a reestruturação da orla ferroviária articulada com a preservação do patrimônio histórico industrial da Cidade, entendido como um ativo do desenvolvimento urbano, permitindo melhores condições de inserção urbana e integração espacial com o entorno;

III - melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos e não motorizados, e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;

IV - melhorar a relação da Cidade com o Rio Tamanduateí e com os Córregos do Moinho Velho e Ipiranga e com o Ribeirão dos Meninos, promovendo melhorias nas várzeas e Áreas de Preservação Permanente desses cursos d'água;

V - requalificar as avenidas do Estado, das Juntas Provisórias e Alcântara Machado e as áreas contíguas a esses logradouros, sem prejuízo dos fluxos de circulação metropolitanos e preservando as características da planície de aluvião em suas funções de drenagem;

VI - requalificar urbanisticamente a Avenida Dom Pedro I, de forma a contribuir com o destaque e a visibilidade do Monumento à Independência;

VII - incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;

VIII - implementar sistemas de infraestrutura de mobilidade, drenagem, áreas verdes e espaços públicos compatíveis com as características físicas e geomorfológicas de cada porção do território atingido;

IX - viabilizar a implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social previstos na legislação vigente na área de abrangência da OUCBT e, em particular, as disposições referentes à Gleba Petrobrás assinalada no Mapa VII desta lei;

X - incrementar a oferta de espaços públicos e áreas verdes, com a possibilidade de implantação de equipamentos sociais;

XI - implantar o Programa de Intervenções previsto nesta lei, atendidas as diretrizes da gestão democrática das cidades.

**Art. 6º** A OUCBT tem as seguintes diretrizes específicas:



I - promover o adensamento populacional e o aumento dos postos de emprego, dinamizando as áreas com localização privilegiada, respeitadas as características originais dos bairros nos Subsetores Lavapés, Hipódromo, Ana Neri, Sacomã, Auriverde e Anhaia Mello;

II - garantir a qualidade urbana no desenvolvimento de novos empreendimentos por meio da integração com o tecido urbano e a volumetria compatível com edificações já existentes no Setor Parque da Mooca, no Subsetor Independência e no Eixo de Qualificação Paes de Barros;

III - promover a transformação urbana e o desenvolvimento de novos empreendimentos no Subsetores Auriverde e Ibitirama em padrões urbanísticos assemelhados aos bairros do Ipiranga e Parque da Mooca, com incentivos a implantação de usos mistos nas edificações;

IV - promover o incremento de atividades industriais no Setor Henry Ford, de centros de logística e distribuição de cargas no Subsetor Logístico e de atividades ligadas à economia criativa em imóveis de interesse histórico dos Subsetores Hipódromo e Ana Neri;

V - incentivar o adensamento construtivo e a transformação das glebas dos grandes lotes e do entorno do Parque Linear Foz do Ipiranga em padrões urbanísticos sustentáveis, minimizando a ilha de calor e aumentando a arborização urbana nos Subsetores Alberto Lion e Teresa Cristina;

VI - requalificar ambientalmente as Áreas de Preservação Permanente do Rio Tamandateí, Córrego Moinho Velho e do Ribeirão dos Meninos;

VII - requalificar ambientalmente a Área de Preservação Permanente do Córrego do Ipiranga, com a criação de parque e reconfiguração viária;

VIII - implantar melhorias na Praça Alberto Lion, na Avenida Dom Pedro I e na Praça do Monumento, para valorização do conjunto de bens tombados do Parque da Independência;

IX - viabilizar a implantação de novos parques urbanos no Setor Parque da Mooca e nos Subsetores Lavapés, Alberto Lion, Hipódromo, Teresa Cristina, Auriverde e Heliópolis/COHAB;

X - incentivar o incremento de áreas permeáveis no Compartimento Ambiental de Encosta e de áreas vegetadas no Compartimento Ambiental de Várzea, favorecendo a retenção de águas de chuva e a redução das temperaturas, com a mitigação da ilha de calor;



XI - incentivar a implantação de sistemas de uso e reuso racional da água nas novas construções ou reformas com acréscimo de área em projetos aderentes ao regramento da Operação Urbana;

XII - incentivar a realização de construções saudáveis e a instalação e utilização de equipamentos e estruturas urbanisticamente sustentáveis, tais como equipamentos de geração de energia elétrica fotovoltaica, telhados verdes, ventilação e luz natural e calçadas permeáveis;

XIII - apoiar a produção de Habitação de Interesse Social – HIS, destinada a faixa 1, por meio de fomento às associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos.

**Art. 7º** Para atender as diretrizes previstas nesta lei, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes estratégias de transformação urbanística:

I - orientação dos investimentos públicos pelos critérios de maior possibilidade de transformação urbanística associada à melhor viabilidade econômica da intervenção;

II - início das ações promovidas pelo Poder Público para a implantação do Programa de Intervenções priorizando-se as intervenções urbanísticas caracterizadas como projetos estratégicos vinculados a ações integradas, capazes de desencadear o processo de transformação territorial;

III - atendimento às exigências previstas na Licença Ambiental Prévia da OUCBT, constantes no Quadro 8 desta lei.

## **CAPÍTULO II**

### **REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **Seção I**

#### **Regra Gerais**

**Art. 8º** Para a implementação do Plano Urbanístico Específico - PUE da OUCBT, estão sujeitos ao atendimento das disposições estabelecidas nesta lei os pedidos de licenciamento de construções protocolados para imóveis contidos no Perímetro de Adesão que tenham por objeto:

I - novas edificações;

II - reformas com mudança de uso em lotes com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);



III - reformas com demolição ou ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída original;

IV - quaisquer empreendimentos que pretendam utilizar os incentivos estabelecidos nesta lei.

**§ 1º** Aplicam-se as disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo quanto aos perímetros das zonas de uso e às categorias e subcategorias de uso admitidas na área de abrangência da OUCBT.

**§ 2º** Os empreendimentos situados na área do Perímetro de Adesão da OUCBT estão isentos de atender ao número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação geral de parcelamento, uso e ocupação do solo, exceto as vagas especiais para idosos e deficientes físicos, as vagas de carga e descarga, de atendimento médico de emergência e de segurança contra incêndio, quando exigidas.

**Art. 9º** Aplicam-se na área do Perímetro de Adesão da OUCBT os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Quadro 2 desta lei.

**§ 1º** A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada às áreas construídas em subsolos, devendo ser observada nos volumes aflorantes, independentemente de sua destinação.

**§ 2º** Aplicam-se às ZEIS existentes no Perímetro de Adesão da OUCBT os percentuais do Quadro 4 do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014, e os Coeficientes de Aproveitamento do terreno do Quadro 3 do citado Plano quando maiores do que os estabelecidos nesta lei.

**Art. 10.** O atendimento das estratégias do PIU desta Operação Urbana inclui a observância dos parâmetros urbanísticos específicos previstos para o Subsetor Lavapés pelos imóveis lindeiros às ruas do Lavapés e da Independência, bem como dos previstos para o Eixo de Qualificação Dom Pedro I pelos imóveis lindeiros à Avenida Dom Pedro I, conforme Quadro 2 desta lei.

**Parágrafo único.** O potencial adicional de construção utilizado em empreendimentos localizados nos imóveis apontados no “caput” deste artigo não integra o estoque de potencial adicional de construção da OUBTC, devendo sua comercialização e a destinação do numerário obtido obedecer às regras de legislação urbanística ordinária.

**Art. 11.** Os empreendimentos sujeitos às disposições previstas nesta lei deverão prever a doação à Prefeitura de faixa suplementar de terreno para ampliação das calçadas lindeiras.



§ 1º A calçada deverá ter largura final mínima de 5m (cinco metros) e pavimento uniforme e desimpedido de quaisquer elementos na parcela situada entre a faixa de serviço e o alinhamento predial.

§ 2º Os empreendimentos que disponibilizarem a faixa suplementar de calçada nos termos previstos no “caput” deste artigo terão direito a calcular o potencial construtivo resultante a partir dos coeficientes básico e máximo do lote considerando a área original de terreno.

§ 3º Para fins de observância dos recuos mínimos estabelecidos no Quadro 2 desta lei, será considerado o novo alinhamento resultante da doação de que trata este artigo.

**Art. 12.** Nos lotes contidos no Perímetro de Adesão da OUCBT não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo previstas na legislação geral de parcelamento, uso e ocupação do solo, desde que:

I - sejam respeitados os novos alinhamentos prediais previstos nesta lei e a largura mínima de 5m (cinco metros) das calçadas lindeiras;

II - sejam preservadas as faixas permeáveis e as Áreas de Preservação Permanente do Rio Tamandateí, dos Córregos do Moinho Velho e Ipiranga e do Subsetor Alberto Lion, quando couber.

**Art. 13.** São consideradas áreas não computáveis:

I - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, excetuadas as especiais de motocicletas e de bicicletas, não ultrapasse:

a) nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, observada a quota de garagem máxima igual a 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga, computados os espaços de circulação e manobra de veículos;

b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída computável, observada a quota de garagem máxima igual a 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga, computados os espaços de circulação e manobra de veículos;

II - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pela legislação pertinente;

III - as demais áreas não computáveis previstas na legislação edilícia.



**Parágrafo único.** A somatória das áreas construídas não computáveis relacionadas neste artigo não poderá ultrapassar a área construída computável da edificação.

**Art. 14.** Na área do Perímetro de Adesão da OUCBT são vedadas:

I - nos Corredores de Centralidade, indicados no Mapa III desta lei, a utilização das áreas livres do recuo frontal, situadas no pavimento de ingresso, para estacionamento de veículos;

II - a utilização das áreas definidas no inciso II do “caput” do artigo 22 desta lei para o estacionamento de veículos;

III - a utilização de potencial adicional de construção nas áreas de terreno atingidas por melhoramentos públicos previstos no Plano de Melhoramentos Públicos, que engloba o Plano de Melhoramentos Vários previsto no Mapa IX desta lei e a implantação das Áreas Verdes constantes de seu Mapa VIII.

**Art. 15.** Na área do Perímetro de Adesão da OUCBT, a aplicação da Cota de Solidariedade, prevista nos artigos 111 e 112 do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos nesta lei.

**§ 1º** Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para HIS, destinada a atender famílias com renda entre 0 (zero) e 6 (seis) salários mínimos.

**§ 2º** A área construída destinada a HIS nos empreendimentos a que se refere o “caput” deste artigo será considerada não computável.

**§ 3º** Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no “caput” deste artigo, o empreendedor poderá:

I - produzir Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS com, no mínimo, a mesma área construída exigida no “caput” desse artigo em outro terreno, desde que situado na área de abrangência da OUCBT;

II - doar terreno situado na área de abrangência da OUCBT, de valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa;

III - depositar no fundo específico da OUCBT o valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno, calculado conforme Cadastro de Valor de



Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado à aquisição de terrenos ou subsídio à produção de HIS.

§ 4º Atendida a exigência estabelecida no § 1º deste artigo, inclusive pelas alternativas previstas em seu § 3º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento de contrapartida em CEPAC.

§ 5º Caberá ao empreendedor a comercialização das unidades habitacionais de interesse social produzidas com área adicional nos termos do § 1º deste artigo, competindo ao Executivo fiscalizar a destinação das unidades, garantido o atendimento da faixa de renda nele prevista.

### **Subseção I**

#### **Das regras referentes à Quota Ambiental – QA**

**Art. 16.** A aplicação do parâmetro da Quota Ambiental - QA ocorrerá, na OUCBT, de acordo com as seguintes disposições:

I - a área compreendida no Perímetro de Adesão fica dividida em Compartimento Ambiental de Encosta e Compartimento Ambiental de Várzea, delimitados no Mapa V desta lei, que expressam a prevalência, no cálculo dos índices de eficácia ambiental dos empreendimentos, do indicador de Drenagem (D) para as áreas de encosta e do indicador de Cobertura Vegetal (V) para as áreas de várzea;

II - a QA é calculada pela seguinte equação:

$$QA = V^{\alpha} \times D^{\beta}$$

sendo:

V: indicador Cobertura Vegetal, calculado a partir do Quadro 3B desta lei;

D: indicador Drenagem, calculado a partir do Quadro 3B desta lei;

$\alpha$  (alfa): fator de ponderação dos indicadores de Cobertura Vegetal, definido no Quadro 3A desta lei;

$\beta$  (beta): fator de ponderação dos indicadores de Drenagem, definidos no Quadro 3A desta lei;

III - os empreendimentos situados no Compartimento Ambiental da Várzea poderão se beneficiar da redução da Taxa de Permeabilidade fixada no Quadro 3A desta lei, na



proporção do incremento da QA adotada no projeto, desde que atinjam pontuação superior à QA mínima;

IV - os lotes com área total até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) estão isentos de aplicação da QA.

**Parágrafo único.** O Executivo disponibilizará em seu sítio eletrônico na Internet as planilhas eletrônicas para auxiliar os cálculos relativos à QA e aos respectivos indicadores do Quadro 3B desta lei, estando a pontuação mínima exigida para os empreendimentos fixada indicada no Quadro 3A desta lei, segundo a dimensão do lote.

**Art. 17.** Atendida pontuação superior à mínima estabelecida no Quadro 3A desta lei, o interessado poderá requerer a concessão de Incentivo da Quota Ambiental, sob a forma de desconto na contrapartida em CEPAC.

**§ 1º** O Incentivo da Quota Ambiental será calculado de acordo com a seguinte equação:

$$IQA = ((2 \times (CAP - 1) / (CAP)) \times FQA \times At) / V$$

sendo:

IQA: Incentivo da Quota Ambiental, em CEPAC;

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento;

FQA: Fator de Incentivo da Quota Ambiental, em reais (R\$) por metro quadrado, conforme Quadro 3C desta lei;

At: área final do terreno, em metros quadrados;

V: valor unitário do título CEPAC, considerado o valor do mais recente leilão.

**§ 2º** O Fator de Incentivo da Quota Ambiental poderá ser atualizado anualmente pelo Executivo.

**Art. 18.** Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desvinculação de parte dos CEPAC utilizados, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída que obtiverem certificação de sustentabilidade por entidades amplamente reconhecidas.

**§ 1º** O Incentivo de Certificação a ser concedido se dará de acordo com a seguinte equação:

$$IC = (FC \times At \times CAP) / V$$

sendo:



IC: Incentivo de Certificação, em número inteiro de CEPAC a serem desvinculados;

FC: Fator de Certificação, de acordo com o grau de certificação:

para o grau mínimo de certificação:  $FC = R\$ 40/m^2$ ;

para o grau máximo de certificação:  $FC = R\$ 120/m^2$ ;

At: área final do terreno em metros quadrados;

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento;

V: valor unitário do título CEPAC, considerado o valor do mais recente leilão.

**§ 2º** A desvinculação não estará sujeita à incidência de multa.

**§ 3º** Os empreendimentos que aderirem ao Incentivo de Certificação não estão dispensados do atendimento da pontuação mínima da QA.

**§ 4º** O Incentivo de Certificação não será cumulativo ao Incentivo da Quota Ambiental.

**Art. 19.** Os procedimentos para obtenção do incentivo e a disponibilização das informações sobre incentivos e os procedimentos de fiscalização do atendimento à QA serão regulamentados por decreto.

**Art. 20.** Os empreendimentos sujeitos ao atendimento da QA mínima estão obrigados, nos termos da legislação vigente, à instalação, cumulativamente, de:

I - reservação de controle de escoamento superficial, independentemente da adoção de outros mecanismos de controle do escoamento superficial que impliquem reservação, infiltração ou percolação;

II - reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

**Art. 21.** A emissão do Alvará de Aprovação para empreendimentos situados no Compartimento Ambiental de Várzea está condicionada à apresentação, pelo empreendedor, de parecer técnico favorável à execução das obras, considerando:

I - o risco de recalque das fundações;

II - a estabilidade das paredes de escavação e das margens dos cursos d'água;

III - a profundidade do lençol freático;

IV - a capacidade de suporte do solo;

V - a suscetibilidade à ocorrência de alagamentos a partir da solução do projeto apresentado;



VI - a implantação das obras de saneamento e sistema viário, quando cabível.

**Parágrafo único.** Para os empreendimentos citados no “caput” deste artigo, os pavimentos em subsolo deverão ser implantados, no mínimo, a 1m (um metro) acima do nível do lençol freático existente.

## **Seção II**

### **Incentivos**

**Art. 22.** Na OUCBT, são consideradas áreas não computáveis incentivadas:

I - as áreas comuns de circulação até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:

- a) nos empreendimentos residenciais sujeitos à observância da Cota Parte de Terreno ou nos situados em ZEIS;
- b) nos empreendimentos de uso não residencial destinados a hotéis, escolas e hospitais;

II - as áreas destinadas aos usos não residenciais situadas no pavimento de ingresso das edificações voltadas para o logradouro público, limitadas a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno;

III - até 20% (vinte por cento) da área construída computável total destinada a Habitação de Interesse Social ou a equipamentos públicos em empreendimentos não situados em ZEIS;

IV - nos edifícios com uso residencial, as áreas comuns de quaisquer pavimentos destinadas ao lazer, desde que a soma total dessas áreas corresponda, no máximo, a 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

**§ 1º** Não se aplica a limitação descrita no parágrafo único do artigo 13 desta lei à utilização de área não computável incentivada.

**§ 2º** Não se aplica o inciso II do “caput” deste artigo aos empreendimentos situados no Setor Henry Ford e Subsetor Logístico.

**Art. 23.** O atendimento habitacional correspondente às áreas demarcadas como ZEIS no Perímetro de Adesão da OUCBT, que forem atingidas pelo Plano de Melhoramentos Públicos do Programa de Intervenções desta lei, indicado em seus Mapas VIII e IX, será realizado em outros terrenos, situados na área de abrangência da OUCBT, mas não demarcados originalmente como ZEIS, mantidos os percentuais



de área construída total por usos residenciais e não residenciais do Quadro 4 do Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050, de 2014, previstos para as ZEIS de origem.

§ 1º As famílias afetadas pela implantação do Programa de Intervenções nas ZEIS indicadas no “caput” deste artigo serão atendidas nas novas áreas.

§ 2º Caberá ao Conselho Gestor e à SEHAB a aprovação da indicação dos terrenos destinados ao atendimento habitacional previsto no “caput” deste artigo.

**Art. 24.** Os proprietários de imóveis compreendidos no Perímetro de Adesão da OUCBT poderão solicitar a cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo para a instalação de redes de infraestrutura e a circulação de pessoas e veículos.

§ 1º A ocupação do espaço aéreo somente poderá ocorrer a partir da altura de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), contados do ponto mais alto da área sobre a qual se localizará a instalação.

§ 2º A ocupação do subsolo deverá estar, no mínimo, 5m (cinco metros) abaixo do nível do espaço público.

§ 3º O pedido de utilização do incentivo mencionado no “caput” deste artigo será analisado no tocante a seus aspectos urbanísticos pela BTSA e, caso aprovado, concedido mediante contrapartida financeira, calculada em CEPAC sobre o total de área construída relativa à área de cessão solicitada.

§ 4º Poderá ser instituída reserva de servidão em favor dos imóveis remanescentes do parcelamento promovido para implantação de melhoramento público previsto nesta lei, não se aplicando, nesse caso, a contrapartida financeira mencionada no § 3º deste artigo.

**Art. 25.** Os proprietários de glebas ou lotes atingidos pelos melhoramentos públicos previstos no Programa de Intervenções indicados no Mapa VII desta lei, que protocolarem o projeto de parcelamento no prazo de 5 (cinco) anos a partir da entrada em vigor desta lei, terão direito ao incremento de 10% (dez por cento) do Coeficiente de Aproveitamento máximo dos lotes resultantes, tomados como referência os índices estabelecidos no Quadro 2 desta lei.

§ 1º A concessão do incentivo previsto no “caput” deste artigo não impede a utilização cumulativa de benefícios previstos na regra geral para projetos de parcelamento vinculados a projetos de edificação.

§ 2º Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, a pedido do proprietário e com a aprovação do Conselho Gestor e da SEHAB, as áreas demarcadas como ZEIS



poderão ser relocadas dentro do próprio lote ou gleba, sendo a área relocada proporcional à área original, tendo em vista o quadro de áreas resultante do parcelamento.

**§ 3º** Até 1/3 (um terço) da área de destinação compulsória nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo poderá ser utilizada pela Municipalidade para fins de provisão habitacional de interesse social.

**§ 4º** As glebas e os lotes contidos no Setor Henry Ford e no Subsetor Logístico ficam dispensados do parcelamento compulsório quando destinados às categorias IND e INFRA.

**§ 5º** Os empreendimentos em imóveis tombados definitiva ou provisoriamente ficam dispensados do atendimento das exigências de parcelamento nos termos da regra geral vigente.

**Art. 26.** Na hipótese do Programa de Intervenções previsto nesta lei determinar a utilização de percentuais de destinação que excedam os fixados na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, será facultado ao proprietário da gleba ou lote pleitear, alternativamente:

I - a desapropriação da área excedente;

II - a alienação da área excedente à BTSA pelo valor equivalente em CEPAC;

III - a utilização do potencial construtivo máximo da área excedente nos lotes resultantes do parcelamento ou em outros lotes do Perímetro de Adesão da OUCBT.

**Art. 27.** Nos empreendimentos cuja área de terreno seja maior ou igual a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação e de uso do solo:

I - uso misto residencial - R e não-residencial - nR obrigatório, reservando-se, no mínimo, 10% (dez por cento) da área construída computável à categoria de uso R ou nR;

II - reserva de área de fruição pública maior ou igual a 20% (vinte por cento) da área de terreno, em espaço livre ou edificado;

III - na hipótese do terreno confrontar com dois ou mais logradouros, a fruição pública deverá garantir a interligação entre as ruas;

IV - implantação de fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da extensão das fachadas maiores ou iguais que 15m (quinze metros) voltadas para os



logradouros confrontantes e para a área de fruição pública na hipótese descrita no inciso III do “caput” deste artigo;

V - Taxa de Permeabilidade do Terreno de 30% (trinta por cento), sempre que atingido o Coeficiente de Aproveitamento 4,0 (quatro) ou superior, com a arborização distribuída de forma a constituir área de convivência para a comunidade.

**§ 1º** As áreas de fruição pública mencionadas no inciso II do “caput” deste artigo deverão atender, simultaneamente, as seguintes condições:

I - ser localizadas junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada estacionamento de veículos;

II - garantir que, ao menos, 50% (cinquenta por cento) da área de fruição pública seja implantada em área livre de edificações;

III - a manutenção das áreas franqueadas ao acesso de pedestres em qualquer horário;

IV - ser averbadas em Cartório de Registro de Imóveis;

V - ter largura mínima de 4m (quatro metros) e tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal.

**§ 2º** No Setor Henry Ford e no Subsetor Logístico:

I - o atendimento às disposições deste artigo é facultativo para as categorias INFRA e IND;

II - não se aplica a exigência de uso misto R e nR, exceto em lotes compreendidos em ZEIS.

**Art. 28.** Os empreendimentos cuja área de terreno seja maior que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e menor que 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverão atender os incisos II, III e IV do “caput” do artigo 27 desta lei.

**Parágrafo único.** No Setor Henry Ford e no Subsetor Logístico o atendimento às disposições deste artigo é facultativo para as categorias INFRA e IND.

**Art. 29.** Os empreendimentos cuja área de terreno seja menor que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e que destinarem à fruição pública área igual ou maior de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) receberão desconto na contrapartida correspondente à metade do potencial construtivo adicional correspondente à área da fruição pública, atendidas as condições do § 1º do artigo 27 desta lei.



**Art. 30.** Em contrapartida da alienação à Municipalidade ou a BTSA, conforme o caso, de áreas ou imóveis necessários à implantação do Programa de Intervenções desta lei, ficam estabelecidos os seguintes incentivos, não cumuláveis:

I - nos lotes com área inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), direito de calcular os potenciais construtivos básico e máximo do lote remanescente em função de área original do terreno;

II - pagamento da área ou imóvel alienado pelo valor equivalente em CEPAC.

**Art. 31.** Na área do Perímetro de Adesão da OUCBT, a transferência de potencial construtivo observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos nesta lei.

§ 1º A transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada nos casos de alienação de imóveis para a BTSA e de indenização em sede de desapropriação amigável.

§ 2º Mediante chamamento por edital ou por livre iniciativa do proprietário, ouvido o Conselho Gestor, poderá a BTSA receber propostas de alienação de imóveis para finalidades específicas dentre aquelas relacionadas no Programa de Intervenções, oferecendo como contrapartida a transferência do potencial construtivo do bem alienado pelo valor equivalente em CEPAC.

**Art. 32.** A quantidade de CEPAC correspondente ao potencial construtivo passível de transferência do imóvel cedente no caso de alienação de imóveis para a BTSA será calculada pela seguinte fórmula:

$$QC = (VT_{cd} \times At_{cd} \times Fi) / (V)$$

onde:

QC: quantidade de CEPAC a serem recebidos;

VT<sub>cd</sub>: valor de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) do terreno cedente, de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data da cessão do terreno ao Poder Público, de acordo com o estabelecido nos termos estabelecidos nesta lei;

At<sub>cd</sub>: área do terreno cedente;

Fi: fator de incentivo à cessão, definido segundo a finalidade do imóvel;

V: valor unitário do título CEPAC, considerado o valor do mais recente leilão.



§ 1º Caso o imóvel objeto de transferência possua mais de uma face de quadra, prevalecerá no cálculo o maior valor constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa.

§ 2º Os valores do fator de incentivo, mencionado no "caput" deste artigo, estão fixados no Quadro 5 desta lei.

§ 3º Para a atualização do valor unitário do CEPAC, será considerada como data de referência o mês anterior a data da cessão do imóvel.

**Art. 33.** A Transferência de Potencial Construtivo dos bens tombados e classificados como ZEPEC-BIR localizados no Perímetro de Adesão da OUCBT será realizada nos termos do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014.

**Parágrafo único.** O potencial construtivo transferido dos imóveis citados no "caput" deste artigo será utilizável somente no Perímetro de Adesão da OUCBT.

### **Seção III**

#### **Das Regras Relativas a Setores e Subsetores Específicos**

**Art. 34.** As disposições das alíneas "a" e "b" do inciso I do "caput" do artigo 13 desta lei não se aplicam nos Perímetros Consolidados.

**Art. 35.** Sem prejuízo da aplicação dos demais parâmetros do Quadro 2 desta lei, nos projetos apresentados no Subsetor Hipódromo o lote mínimo será de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e o lote máximo de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

**Parágrafo único.** A exigência de lote mínimo não será aplicada nos casos em que a área construída total do empreendimento proposto não ultrapassar o potencial construtivo básico do lote ou houver comprovada impossibilidade de remembramento com terrenos confrontantes.

**Art. 36.** No Subsetor Teresa Cristina, os empreendimentos em terrenos resultantes de remembramento de dois ou mais lotes existentes na data de entrada em vigor desta lei que atingirem o Coeficiente de Aproveitamento maior ou igual a 3,0 (três) terão direito ao desconto na contrapartida igual a uma vez a área do terreno resultante.

§ 1º O interessado em utilizar o incentivo previsto no "caput" deste artigo deverá protocolar seu projeto no prazo máximo de 3 (três) anos após a contratação das obras de implantação dos melhoramentos públicos IP-19, IP-20 e IP-21, indicados no Mapa IX e descritos no Quadro 1C desta lei.



§ 2º O dia do início do triênio previsto no § 1º deste artigo será definido por ato formal da BTSA, assim que implementado o termo nele previsto.

§ 3º Não se aplica ao Subsetor Teresa Cristina o disposto no artigo 15 desta lei.

**Art. 37.** Os lotes dos Corredores de Centralidade assinalados no Mapa III desta lei atenderão às seguintes disposições:

I - volume inferior, limitado até a altura de 10m (dez metros), implantado no alinhamento predial do logradouro que define o Corredor, e fachada ativa em, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da testada;

II - fruição pública obrigatória em empreendimentos com acesso a mais de um logradouro, para interligação de faces de quadra;

III - limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

IV - nos edifícios-garagem situados nas quadras lindeiras ao Corredor de Centralidade, as áreas cobertas em qualquer pavimento ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos serão consideradas não computáveis, desde que implantada fachada ativa nos pavimentos de ingresso e cobertura verde em, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do plano de cobertura da edificação;

V - os trechos dos Corredores de Centralidade seguirão os parâmetros de ocupação dos lotes constantes do Quadro 2 desta lei, conforme o subsetor onde se localizam.

**Art. 38.** Sem prejuízo de observância dos demais parâmetros urbanísticos fixados no Quadro 2 desta lei, os empreendimentos localizados nos Eixos de Qualificação Tamandateí, Moinho Velho e Alcântara Machado atenderão ao seguinte:

I - frente mínima para os logradouros que definem os Eixos de Qualificação, a saber:

a) 25m (vinte e cinco metros) para os empreendimentos lindeiros às avenidas do Estado e Dr. Francisco Mesquita;

b) 15m (quinze metros) para os empreendimentos lindeiros à Avenida das Juntas Provisórias;

c) 15m (quinze metros) para os empreendimentos lindeiros à Avenida Alcântara Machado;

II - fruição pública obrigatória em empreendimentos com acesso a mais de um logradouro, para interligação de faces de quadra;



III - fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada voltada para os logradouros que definem os Eixos de Qualificação referidos no “caput” deste artigo;

IV - recuo obrigatório definido no Quadro 2 desta lei nivelado à calçada, arborizado e livre de fechamentos nas divisas laterais, admitido o fechamento no alinhamento do recuo;

V - limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

VI - aprovação, pela BTSA, de diretrizes de projeto do recuo inserido na faixa de Área de Preservação Permanente dos cursos d’água.

**§ 1º** Os lotes indicados no “caput” deste artigo poderão computar a parcela compreendida nos recuos inseridos na faixa de Área de Preservação Permanente dos rios nos cálculos da Taxa de Permeabilidade e da Área de Fruição incidentes.

**§ 2º** Não se aplica aos Eixos de Qualificação Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado o disposto no artigo 15 desta lei.

**Art. 39.** Os empreendimentos localizados nos Eixos de Qualificação Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado que utilizarem Coeficiente de Aproveitamento maior que 3,0 (três) receberão um desconto na contrapartida em CEPAC, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$IQFL = (T \times P \times 2,5) / FE$$

sendo:

**IQFL:** Incentivo de Qualificação de Frente de Lotes, em número de CEPAC que serão deduzidos da contrapartida devida, até o limite da mesma;

**T:** extensão da testada do lote aberta ao público, em metros;

**P:** profundidade do recuo, determinada no Quadro 2 desta lei;

**FE:** Fator de Equivalência, de acordo com o Quadro 6 desta lei.

**Art. 40.** Sem prejuízo da observância aos demais parâmetros urbanísticos fixados no Quadro 2 desta lei, os empreendimentos localizados no do Eixo de Qualificação Paes de Barros atenderão ao seguinte:

I - fruição pública obrigatória em empreendimentos com acesso a mais de um logradouro, para interligação de faces de quadra;

II - fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada voltada para os logradouros que definem o referido Eixo de Qualificação;



III - limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros.

**Art. 41.** O Eixo de Qualificação Dom Pedro I é definido por uma faixa de 50m (cinquenta metros) de largura, medidos a partir do alinhamento predial da Avenida Dom Pedro I, aplicando-se aos lotes lindeiros a esse logradouro, total ou parcialmente contidos na faixa, as seguintes disposições:

I - gabarito obrigatório de altura da edificação de 28m (vinte e oito metros) na parcela do lote compreendida na faixa definida no “caput” deste artigo;

II - recuo frontal computado a partir do alinhamento original do lote, desconsiderando a faixa suplementar eventualmente cedida para ampliação da calçada;

III - fruição pública obrigatória em empreendimentos com acesso a mais de um logradouro, para interligação de faces de quadra;

IV - fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada voltada para os logradouros que definem o referido Eixo de Qualificação;

V - limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros.

**§ 1º** Não incidirá pagamento de contrapartida relativa a utilização de potencial adicional de construção na parcela do lote compreendida na faixa de 50m (cinquenta metros) do Eixo de Qualificação Dom Pedro I.

**§ 2º** Na hipótese de lotes enquadrados no Eixo de Qualificação Dom Pedro I que contenham parcelas excedentes da faixa de 50m (cinquenta metros) prevista no “caput” deste artigo, poderão ser aplicados os parâmetros do Subsetor Teresa Cristina na parcela excedente, com pagamento de contrapartida pela utilização do potencial adicional de construção em CEPAC.

**§ 3º** As disposições deste artigo e os parâmetros do Quadro 2 desta lei para o Eixo de Qualificação Dom Pedro I serão aplicados à parcela dos lotes com frente para a Avenida Dom Pedro I compreendida na faixa de 50m (cinquenta metros) a que se refere o “caput” deste artigo, mesmo que contidos no Perímetro Expandido da OUCBT, devendo ser aplicados à parcela excedente os parâmetros da lei do zoneamento.

**Art. 42.** O Eixo de Qualificação Rua dos Trilhos é definido por uma faixa de 25m (vinte e cinco metros) de largura, medidos a partir do alinhamento viário da Rua dos Trilhos, aplicando-se aos lotes lindeiros a esse logradouro, total ou parcialmente contidos na faixa, as seguintes disposições:

I - gabarito máximo da edificação de 28m (vinte e oito metros) na parcela do lote compreendida na faixa definida no “caput” deste artigo;



II - dispensa do atendimento ao artigo 11 desta lei;

III - fruição pública obrigatória em empreendimentos com acesso a mais de um logradouro, para interligação de faces de quadra;

IV - fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada voltada para a Rua dos Trilhos.

**§ 1º** Na hipótese de lotes enquadrados no Eixo de Qualificação Rua dos Trilhos que contenham parcelas excedentes da faixa de 25m (vinte e cinco metros) prevista no “caput” deste artigo, poderão ser aplicados os parâmetros do Subsetor Hipódromo na parcela excedente.

**§ 2º** Não incidirá pagamento de contrapartida relativa à utilização de potencial adicional de construção na parcela do lote compreendida na faixa de 25m (vinte e cinco metros) do Eixo de Qualificação Rua dos Trilhos.

**Art. 43.** É admitido o remembramento de lotes dos Corredores de Centralidade ou dos Eixos de Qualificação, incluídos os lotes situados na área do Perímetro Expandido, com quaisquer outros lotes confrontantes.

**Art. 44.** No Subsetor Logístico poderão ser implantados empreendimentos enquadrados na subcategoria de uso INFRA.

**Art. 45.** A definição dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei para os Subsetores Hipódromo e Teresa Cristina e Eixos de Qualificação Dom Pedro I e Rua dos Trilhos foi realizada observando-se os objetivos das resoluções de tombamento existentes para os imóveis presentes no local, de acordo com o Mapa VI desta lei.

#### **Seção IV**

##### **Do Licenciamento de Intervenções de Impacto Ambiental e de Vizinhança**

**Art. 46.** O licenciamento de sistemas de transporte de média e alta capacidade na área de abrangência da OUCBT deverá observar o PUE da Operação Urbana, nos termos do Mapa I desta lei, e demonstrar a pertinência da intervenção sob os seguintes aspectos:

I - inserção urbanística do equipamento e de quaisquer edificações ou estruturas de apoio situadas acima e no nível do solo, no que diz respeito aos impactos na paisagem, à convivência com as edificações do entorno e à formação de barreiras à circulação de pedestres, bicicletas e veículos;



II - capacidade de atendimento dos sistemas às demandas de adensamento populacional e de atividades econômicas existentes e propostas;

III - localização de estações e paradas de embarque e desembarque em função das características existentes e das planejadas para o uso do solo do entorno;

IV - acessibilidade de pedestres;

V - integração com outros sistemas de transporte, inclusive não motorizados;

VI - compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional e metropolitano.

**Parágrafo único.** A compatibilidade entre a intervenção proposta e os elementos previstos neste artigo será aferida pela BTSA, que expedirá certidão declarando tal condição.

**Art. 47.** A implantação de sistemas de macrodrenagem e de dispositivos de retenção de águas pluviais no Perímetro de Adesão e nos Perímetros Expandidos da OUCBT deverá observar o PUE da Operação Urbana, nos termos do Mapa I desta lei, e fica condicionada à aprovação da BTSA que, mediante avaliação dos projetos, expedirá a autorização para realização de tais obras, atendidos os seguintes aspectos:

I - inserção urbanística dos equipamentos e de quaisquer edificações ou estruturas de apoio situadas acima, abaixo ou no nível do solo no que diz respeito aos impactos na paisagem, à convivência com as edificações do entorno e à formação de barreiras à circulação de pedestres e veículos;

II - compatibilidade com o uso do solo existente ou planejado;

III - compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo não afasta a necessidade de licenciamento ambiental relativo a tais intervenções, para as quais deverá ser apresentado estudo ambiental específico, com avaliação do regime hidrológico e da situação atual de drenagem.

**Art. 48.** Os empreendimentos geradores de impactos de vizinhança deverão elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme previsto pela Lei Geral de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e em lei específica, quando houver.

**Parágrafo único.** Para a fixação das contrapartidas urbanísticas devidas pelo empreendedor em razão da instalação de Polos Geradores de Tráfego – PGT deverão ser consideradas, prioritariamente, as medidas integrantes do Programa de Intervenções desta lei, ouvida a BTSA.



### **CAPÍTULO III**

#### **DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES**

**Art. 49.** Para a implementação do PUE da OUCBT, o Programa de Intervenções compreende:

I - a execução do Plano de Melhoramentos Viários indicado no Mapa IX e descrito no Quadro 1C desta lei;

II - a implantação da rede de parques e áreas públicas indicadas no Mapa VIII e relacionadas no Quadro 1D desta lei;

III - a requalificação de logradouros, compreendendo melhorias de passeios, de pavimento, de arborização urbana e paisagismo, de acessibilidade e de mobiliário urbano, o reordenamento de sinalização viária horizontal, vertical e semafórica, correções geométricas, ciclovias e ciclofaixas e soluções não estruturais de drenagem, em especial nos Eixos de Qualificação, Corredores de Centralidade e nos logradouros indicados no Mapa IX e descritos no Quadros 1E desta lei;

IV - a execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da Operação Urbana;

V - o subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade;

VI - a provisão habitacional de interesse social, podendo abranger:

- a) a aquisição de terrenos para subsidio à produção habitacional de interesse social;
- b) a alienação gratuita ou onerosa de terrenos para associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos para a produção habitacional de interesse social;
- c) a construção de unidades habitacionais;
- d) a regularização fundiária;
- e) a reurbanização de assentamentos precários;
- f) o atendimento habitacional temporário subsidiário às ações constantes do Programa de Intervenções da OUCBT;
- g) a atualização do Sistema de Informações para Habitação Social - HABISP, limitada à área de abrangência da OUCBT;

VII - a implantação e melhorias da rede de equipamentos públicos, incluindo:



- a) equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região;
- b) a requalificação dos equipamentos existentes;
- c) a aquisição de terrenos para as finalidades previstas neste inciso;

VIII - ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, incluindo-se:

- a) a realização de inventário de bens de interesse de preservação baseado em Projeto de Valorização da Paisagem Cultural da OUCBT;
- b) subsídios à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas, neste caso, em parceria com os respectivos proprietários, atendido o interesse público;

IX - a aquisição, restauração e reconversão das antigas instalações da Tecelagem Labor e imóveis adjacentes (área formada pelos lotes 0002, 0043, 0044 e 0045 da quadra 045 do setor fiscal 003) e da Tipografia Casa Vanorden e imóveis adjacentes (área formada pelos lotes 0048, 0049, 0134 e 0125 da quadra 046 do setor fiscal 028) para, prioritariamente, abrigar atividades relacionadas à economia criativa;

X - a aquisição de imóveis e implantação de projeto de equipamento público que contemple a transposição da ferrovia no Setor Henry Ford (área formada pelo lote 0029 da quadra 105 do setor fiscal 032 e área formada pelos lotes 0026 e 0027 da quadra 117 do setor fiscal 032, excluída a faixa de servidão da ferrovia);

XI - a implantação de conexões da Avenida Henry Ford à Avenida Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Melo e à Rua Guamiranga;

XII - a implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na Licença Ambiental Prévia – LAP Nº 01/SVMA.G/2015, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de empreendimentos privados.

**§ 1º** A execução das obras previstas no Programa de Intervenções estará sujeita ao desenvolvimento, pela BTSA, dos projetos necessários ao detalhamento do PUE constante do Mapa I desta lei e à aprovação de projetos nas instâncias cabíveis da Administração Pública, incluindo o licenciamento ambiental e a aprovação dos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental, quando exigido pela legislação vigente.

**§ 2º** Nos termos previstos nesta lei poderão ser propostas, pelo Conselho Gestor da OUCBT, o aperfeiçoamento dos projetos constantes no Programa de Intervenções, quando de seu detalhamento.



**Art. 50.** Fica aprovado o Plano de Melhoramentos Públicos previsto nesta lei, que engloba o Plano de Melhoramentos Vários indicado no Mapa IX e descrito no Quadro 1C, bem como a implantação das Áreas Verdes indicadas no Mapa VIII e relacionadas no Quadro 1D, todos desta lei.

**§ 1º** Os melhoramentos viários de que trata o “caput” deste artigo estão configurados nas plantas nº 26.983/01 a 24, Classificação T-1065, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários, mencionadas no inciso XXV do § 2º do artigo 1º desta lei.

**§ 2º** Fica o Poder Público autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos a que se refere o “caput” deste artigo, aplicando-se os incentivos compensatórios previstos nesta lei.

**§ 3º** Para atendimento das metas do Programa de Intervenções, será admitida a destinação de parcela das áreas assinaladas no Mapa VIII desta lei para uso institucional, a partir de proposta do órgão ou instituição que demandar essa destinação, mediante parecer favorável da BTSA e ouvido o Conselho Gestor da OUCBT.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) E SUA VINCULAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS**

**Art. 51.** Fica o Executivo autorizado a efetuar a outorga onerosa de potencial adicional de construção para os lotes contidos no Perímetro de Adesão da OUCBT, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos nesta lei, como forma de obtenção de recursos destinados à implantação do seu Programa de Intervenções.

**Parágrafo único.** A utilização do potencial adicional de construção ocorrerá nas seguintes hipóteses:

I - edificação de área construída computável acima do Coeficiente de Aproveitamento básico do lote, até o limite de seu Coeficiente de Aproveitamento máximo;

II - edificação autorizada mediante cessão de espaço aéreo e subterrâneo.

**Art. 52.** Fica definido para o Perímetro de Adesão da OUCBT o potencial adicional de construção de 6.040.295m<sup>2</sup> (seis milhões, quarenta mil, duzentos e noventa e cinco metros quadrados), dos quais 856.548m<sup>2</sup> (oitocentos e cinquenta e seis mil,



quinhentos e quarenta e oito metros quadrados) serão distribuídos não onerosamente e destinados exclusivamente para a implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS, nos termos do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014.

**§ 1º** Os estoques de potencial adicional de construção comercializável por intermédio de CEPAC totalizam 5.183.747m<sup>2</sup> (cinco milhões, cento e oitenta e três mil e setecentos e quarenta e sete metros quadrados).

**§ 2º** Os estoques de potencial adicional de construção estão distribuídos nos termos do Quadro 4 desta lei.

**§ 3º** O estoque de potencial adicional de construção inicialmente não associado a qualquer setor será alocado na reserva técnica de potencial adicional de construção, a ser distribuída pela BTSA para fins de atendimento dos objetivos da OUCBT após avaliação técnica do impacto urbanístico-ambiental da medida, de sua responsabilidade, utilizando-se quaisquer dos Instrumentos de Gestão Ambiental previstos no Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014, observando-se o disposto no Quadro 8 desta lei.

**§ 4º** A avaliação técnica prevista no § 3º deste artigo será realizada pela BTSA, tendo por objeto o setor da OUCBT no qual restar, no máximo, 5% (cinco por cento) do estoque de potencial adicional de construção, definindo-se a alocação da reserva técnica por subsetores, caso existentes.

**§ 5º** O potencial adicional de construção destinado a Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS será utilizado mediante autorização da BTSA.

**Art. 53.** Fica o Executivo autorizado a emitir a quantidade de 5.000.000 (cinco milhões) de CEPACs, convertidos de acordo com os critérios de equivalência constantes do Quadro 6 desta lei.

**§ 1º** O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de R\$ 790,00 (setecentos e noventa reais), podendo ser atualizado pela BTSA por índice oficial, a ser definido em decreto.

**§ 2º** O pagamento do valor da venda dos CEPACs poderá ser recebido pela BTSA à vista ou parceladamente, sendo, neste caso, no mínimo 15% (quinze por cento) à vista, e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido por decreto, desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor.



**§ 3º** Os critérios de equivalência constantes no Quadro 6 desta lei poderão ser revistos, por meio de decreto, no mínimo a cada 5 (cinco) anos, mediante estudo realizado pela BTSA, que considerará as condições de preços de terrenos e valores de venda de imóveis vigentes no mercado à época da revisão, com apresentação de estudo econômico que observe a dinâmica da OUCBT por subsetor, analisando como se comportou:

I - o consumo dos estoques de potencial construtivo adicional proporcionalmente a todo o perímetro da Operação Urbana;

II - a utilização dos recursos captados em relação à execução do Programa de Intervenções desta lei;

III - a adesão à Operação Urbana em número de empreendimentos.

**§ 4º** A contrapartida financeira à aquisição de potencial adicional de construção e à utilização dos incentivos previstos nesta lei será realizada exclusivamente por meio de CEPAC.

**Art. 54.** Os CEPACs deverão ser alienados em leilões públicos, na forma que venha a ser determinada pela BTSA, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, e para a aquisição de terrenos relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT, inclusive para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos previstos em lei, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, permitida a atualização de acordo com o IVG-R, cuja data de referência será o mês anterior a alienação.

**§ 1º** As quantidades de CEPACs e seus respectivos preços mínimos para cada leilão serão definidos pela BTSA de acordo com condições de mercado e as necessidades do Programa de Intervenções, devendo cada edital de leilão prever mecanismos que garantam os princípios da ampla publicidade e livre concorrência entre os interessados.

**§ 2º** Os CEPACs poderão ser negociados livremente, salvo se estiverem vinculados a um lote específico.

**§ 3º** O Conselho Gestor receberá relatórios trimestrais sobre a utilização dos CEPACs para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, e para a aquisição de imóveis relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT.



**Art. 55.** A BTSA será responsável pelo controle dos CEPACs, dos estoques de potencial adicional de construção e de sua disponibilidade, respeitados os totais previstos nesta lei.

**Parágrafo único.** Deverão ser publicados mensalmente no sítio eletrônico de acompanhamento da OUCBT os balanços referidos no "caput" deste artigo.

**Art. 56.** O pagamento da contrapartida referente à aquisição de potencial adicional de construção não dependerá da existência prévia de requerimento de licenciamento edilício, devendo ocorrer por meio de pedido de vinculação de CEPAC ao lote ou por autorização da cessão do espaço aéreo ou subterrâneo, conforme procedimento regulamentado em decreto.

**§ 1º** A vinculação de CEPAC dependerá da existência de estoque de potencial adicional de construção disponibilizado ao setor no qual se localize o imóvel, definido pelo Quadro 4 desta lei ou por alocação mediante utilização da reserva técnica pela BTSA.

**§ 2º** O deferimento do pedido de vinculação de CEPAC ao lote ou de autorização da cessão do espaço aéreo ou subterrâneo implicará a expedição de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa, a qual permitirá a utilização do correspondente potencial adicional de construção nos pedidos de licenciamento edilício.

**Art. 57.** O interessado deverá apresentar à BTSA a memória de cálculo contendo a quantidade de CEPAC necessária para o pagamento da contrapartida financeira relativa à utilização de potencial adicional de construção e à utilização dos incentivos previstos nesta lei, conforme regulamentado em decreto.

**Parágrafo único.** Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPAC suficiente para o pagamento.

**Art. 58.** Os CEPACs poderão ser desvinculados mediante o pagamento em dinheiro, à BTSA, de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão por cada CEPAC desvinculado, atualizado de acordo com o IVG-R, tendo como data de referência o mês anterior ao pedido de desvinculação.

**§ 1º** O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos CEPACs retornará ao saldo de estoque de potencial adicional de construção da OUCBT, no mesmo setor, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado para vinculação a outro lote.



**§ 2º** Os CEPACs desvinculados só poderão ser novamente vinculados ou transferidos a terceiros após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

**Art. 59.** Tendo em vista os objetivos gerais desta lei de Operação Urbana e o disposto no Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014, fica estabelecida a destinação mínima obrigatória de parcela dos recursos captados em sua execução, deduzidas as taxas, emolumentos e custos de administração, de acordo com os seguintes percentuais:

I - 25% (vinte e cinco por cento) para provisão habitacional de interesse social, em ações vinculadas aos programas públicos de habitação, compreendidas no escopo estabelecido no Programa de Intervenções;

II - 15% (quinze por cento) para melhorias da rede de equipamentos públicos, em ações vinculadas aos programas de atendimento das Secretarias Municipais de Educação, da Saúde, de Cultura, de Esportes, Lazer e Recreação e de Assistência e Desenvolvimento Social, preferencialmente, na aquisição de terrenos;

III - 4% (quatro por cento) para finalidades de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, em ações vinculadas aos objetivos da OUCBT, ouvidos os órgãos de preservação.

**§ 1º** Os recursos captados pela aplicação desta lei destinam-se à execução do seu Programa de Intervenções, sendo alocados em fundo específico da Prefeitura Municipal de São Paulo sob a administração da BTSA, sendo despesas elegíveis o pagamento de desapropriações, obras, serviços de apoio técnico e gerencial, desenvolvimento de estudos e projetos, despesas indenizatórias, contrapartidas em ajustes realizados com o setor público ou privado, remuneração da BTSA pelos serviços executados no exercício das atribuições de coordenação da Operação Urbana e demais despesas referentes à implementação do Programa de Intervenções.

**§ 2º** Os valores auferidos na implantação da OUCBT destinados ao cumprimento dos percentuais mínimos constantes deste artigo serão disponibilizados na forma do decreto específico.

**§ 3º** Os valores correspondentes aos CEPACs cedidos em contrapartida à alienação de imóveis para atendimento dos objetivos previstos nos incisos do “caput” deste artigo serão considerados no cálculo dos percentuais finais correspondentes.

**§ 4º** As ações elencadas no inciso I do “caput” deste artigo devem compreender a previsão de manutenção da população moradora, inclusive através da promoção da



urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda.

## **CAPÍTULO V DA GESTÃO**

### **Seção I**

#### **Da Empresa Bairros do Tamandateí S/A**

**Art. 60.** Fica o Poder Executivo autorizado a constituir pessoa jurídica, sob a forma de sociedade anônima de economia mista, denominada Bairros do Tamandateí S/A - BTSA, que será integrante da Administração Indireta Municipal e terá por finalidade a implantação do PIU da OUCBT.

**§ 1º** Caberá à empresa BTSA realizar as ações públicas concernentes ao desenvolvimento e implantação de projetos e obras relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT, bem como a gestão dos seus ativos e recursos e sua articulação com os projetos estruturantes de diferentes esferas de governo, além da celebração de ajustes com o setor público e privado com o objetivo de viabilizar a transformação urbanística, social, ambiental e econômica definida pelo PIU para a OUCBT.

**§ 2º** A BTSA executará as ações públicas concernentes ao desenvolvimento e implantação de projetos e obras relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT com a participação das empresas SP-Urbanismo e SP-Obras no âmbito de suas atribuições.

**§ 3º** A participação prevista no § 2º deste artigo será realizada por intermédio de contratos ou instrumentos jurídicos análogos.

**Art. 61.** O capital social da empresa BTSA será composto por ações ordinárias ou preferenciais nominativas, sem valor nominal, e será integralizado com dinheiro, bens ou direitos avaliados na forma da legislação pertinente.

**§ 1º** A integralização do capital social da BTSA será realizada por intermédio dos CEPACs a serem emitidos na OUCBT, pelas glebas e lotes municipais dominiais situados no Perímetro de Adesão da OUCBT existentes na data de entrada em vigor desta lei, bem como em dinheiro, bens ou direitos cedidos pelo Município ou pela empresa SP-Urbanismo.



**§ 2º** A participação no capital social da empresa por outras entidades públicas ou por particulares será regulamentada em seu estatuto, sendo garantido à empresa SP-Urbanismo, no mínimo, a titularidade direta da maioria das ações com direito a voto.

**Art. 62.** As ações previstas no artigo 61 desta lei ficam conferidas, na qualidade de aumento de capital, à empresa SP-Urbanismo, que passa a ter a empresa BTSA como controlada.

**Parágrafo único.** A anotação da nova distribuição do capital social da empresa SP-Urbanismo e a alteração de seu contrato social serão realizadas por decreto.

**Art. 63.** A Empresa BTSA tem como principais atribuições:

I - estruturar e realizar, de acordo com as prioridades estabelecidas nesta lei e deliberação do Conselho Gestor, a gestão da implantação dos projetos, ações e obras pertinentes ao Programa de Intervenções da OUCBT;

II - instruir os processos de licenciamento dos melhoramentos urbanísticos definidos para a Operação Urbana;

III - realizar a gestão dos ativos públicos incorporados ao capital da empresa;

IV - realizar a gestão do potencial adicional de construção previsto no projeto e seus respectivos estoques e CEPACs;

V - cooperar na implantação das infraestruturas necessárias à transformação urbana, definidas pelos projetos estruturantes indicados pelo PUE;

VI - estruturar formas de financiamento e modelos jurídicos para a execução de suas atribuições;

VII - apresentar trimestralmente ao Grupo Gestor da OUCBT relatório que demonstre o andamento das ações previstas no Programa de Investimentos;

VIII - realizar demais atividades concernentes às suas funções.

**Art. 64.** Para a implantação do Programa de Intervenções previsto nesta lei, a empresa BTSA utilizará as seguintes formas de financiamento e controle de recursos, dentre outras previstas na legislação empresarial:

I - negociar e aferir o valor dos CEPACs de acordo com o potencial de transformação e a valorização do território, de modo a capturar de forma eficiente a mais valia oriunda do desenvolvimento imobiliário;



II - negociar a aquisição e alienação de terras destinadas à produção de habitação de interesse social como forma de preservação do custo da transformação relacionado à valorização territorial;

III - regular as formas de utilização de terras pertencentes ao seu patrimônio, inclusive com a instituição e participação em fundos de investimento para fins de desenvolvimento imobiliário e outras formas de incorporação, a fim de financiar programas contidos no PIU da OUCBT;

IV - utilizar suas cotas de fundos de investimento como garantia no desenvolvimento de parcerias público-privadas de obras e serviços;

V - alienar terrenos remanescentes de processos de desapropriação que não estejam afetos à função pública ou que sejam considerados inadequados ao Programa de Intervenções.

**Parágrafo único.** Para fins de cumprimento do disposto no inciso I do “caput” deste artigo, a aquisição de terras deve ocorrer na fase inicial da OUCBT, por intermédio do instrumento do chamamento por edital previsto no § 2º do artigo 31 desta lei.

**Art. 65.** Para a consecução de seus objetivos, a BTSA poderá:

I - celebrar, participar ou intervir nos contratos que tenham por objeto a instituição de parcerias público-privadas;

II - assumir, total ou parcialmente, direitos e obrigações decorrentes dos contratos de que trata o inciso I do “caput” deste artigo;

III - contrair empréstimos e emitir títulos, ações e debêntures, nos termos da legislação em vigor;

IV - prestar garantias reais, fidejussórias e contratar seguros;

V - explorar, gravar e alienar onerosamente os bens integrantes de seu patrimônio;

VI - participar do capital de outras empresas controladas por ente público ou privado;

VII - constituir sociedades de propósito específico;

VIII - receber delegação do Poder Executivo para promover processos desapropriatórios, exclusivamente para a implantação do Programa de Intervenções da OUCBT, incorporando, nesse caso, os imóveis desapropriados ao seu capital social;

IX - firmar compromissos de investimento, convênios, termos de parceria e outros ajustes;



X - firmar contratos de gestão com a Administração Direta nos termos do § 8º do artigo 37 da Constituição Federal.

**Parágrafo único.** Os contratos de gestão previstos no inciso X do “caput” deste artigo poderão prever o aporte de recursos da Administração Direta para obras e intervenções capazes de desencadear e fomentar processos de desenvolvimento urbano pertinentes ao Programa de Intervenções desta lei, podendo tais recursos ser posteriormente devolvidos ao erário nos moldes definidos na avença firmada entre o Poder Público e a BTSA.

**Art. 66.** O Poder Executivo fixará, por decreto, a remuneração a ser paga à BTSA pelos serviços prestados no âmbito da OUCBT, respeitado o percentual máximo de 4% (quatro por cento) do valor líquido arrecadado, deduzidas as taxas, emolumentos e custos de administração.

§ 1º Nos termos a serem definidos no decreto citado no “caput” deste artigo e pelo prazo máximo de 3 (três) anos a partir do primeiro leilão de CEPAC, fica a Municipalidade autorizada a realizar aporte de capital para suporte das despesas pré-operacionais e de custeio da BTSA.

§ 2º O aporte previsto no § 1º deste artigo será realizado mediante demonstração da insuficiência dos recursos arrecadados na forma de seu “caput” para a consecução das atividades empresariais da BTSA.

§ 3º Ultrapassado o prazo trienal previsto no § 1º deste artigo e demonstrada a inviabilidade financeira da manutenção da BTSA, fica autorizada a SP-Urbanismo a deliberar acerca da sua incorporação, sendo transferidas as competências legais da empresa incorporada à incorporadora.

**Art. 67.** Para fins de implantação do PIU da OUCBT, o estatuto da empresa BTSA deverá prever, no mínimo:

I - a possibilidade de realização de parcerias específicas por projeto, de modo a promover a diversidade de soluções e de agentes durante o processo de desenvolvimento da Operação Urbana;

II - a estipulação de desenvolvimento de estratégias de estruturação dos projetos e seus respectivos licenciamentos ao longo do tempo, a fim de evitar anacronismo de soluções;

III - sistema de criação de indexadores e acompanhamento da execução dos melhoramentos e da venda do potencial adicional de construção, com eventual apoio de gestão externa, de forma a acompanhar a implantação do projeto e a instruir as



decisões do Conselho Gestor da OUCBT, do seu Conselho de Administração e de sua Diretoria;

IV - a constituição de banco de terras ou patrimônio imobiliário para a viabilização da produção habitacional de interesse social, de equipamentos públicos ou de políticas de desenvolvimento econômico, nos termos do Programa de Intervenções, em parceria com a Administração Direta ou Indireta, associando-se a utilização dos recursos advindos da comercialização dos CEPACs com os do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB ou de quaisquer outras fontes disponíveis para o desenvolvimento das unidades habitacionais e equipamentos.

**Art. 68.** A Administração da BTSA será definida pelo seu estatuto, o qual especificará a composição e as atribuições da sua Diretoria Executiva e dos seus Conselho de Administração e Conselho Fiscal, sem prejuízo da existência de outros órgãos de administração, atendidos os demais requisitos previstos no artigo 83 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

**§ 1º** Sem prejuízo dos poderes previstos na legislação societária e da observância às políticas e diretrizes estabelecidas por outros órgãos da Administração Municipal com competência específica sobre a matéria, o Conselho de Administração deverá aprovar previamente os termos e condições das operações mencionadas no artigo 65 desta lei.

**§ 2º** Ao menos uma cadeira do Conselho de Administração e uma cadeira do Conselho Fiscal da empresa serão ocupadas por representantes dos investidores na OUCBT, eleitos nas condições previstas no estatuto da BTSA.

## **Seção II**

### **Da Atuação Concertada dos Órgãos e Entidades Municipais**

**Art. 69.** As ações públicas concernentes à implantação de programas, projetos e intervenções relativas à OUCBT serão realizadas pela empresa BTSA, com o apoio da Administração Direta e Indireta Municipal nos programas e atividades fora de sua esfera de atribuições.

**Parágrafo único.** A empresa BTSA:

I - a cada emissão de CEPAC, com base na quantidade de certificados lançados e da expectativa de arrecadação de recursos, submeterá ao Conselho Gestor da OUCBT



estudos técnicos que auxiliem a definição do plano de prioridades e das ações necessárias para implementação do Programa de Intervenções estabelecido nesta lei;

II - a cada emissão de CEPAC, poderá realizar contrato de gestão com a Administração Direta para cumprimento do plano de prioridades, com metas e prazos a serem atingidos;

III - poderá, a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos municipais envolvidos na implantação do Programa de Intervenções da OUCBT;

IV - receberá dos órgãos da Administração Direta e Indireta, atendidas as diretrizes do PUE e sujeitas a validação do Conselho Gestor, propostas de aperfeiçoamento dos projetos constantes do Programa de Intervenções, quando de seu detalhamento;

V - deverá dar, trimestralmente, publicidade às informações sobre o andamento da Operação Urbana, em linguagem acessível à população, bem como implantar sistemática de indicadores, de modo a propiciar o adequado acompanhamento da execução do Programa de Intervenções da OUCBT pelo Conselho Gestor e pelos demais órgãos da Administração Direta e Indireta.

**Art. 70.** Caberá à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente a elaboração dos programas e o fornecimento dos dados técnicos necessários à implementação e ao acompanhamento das ações para atendimento aos termos do licenciamento ambiental da OUCBT, bem como o acompanhamento e orientação dos estudos promovidos pela BTSA para intervenções urbanísticas em que seja exigido licenciamento ambiental.

**Art. 71.** Caberá ao Departamento do Patrimônio Histórico, da Secretaria Municipal de Cultura, a elaboração de inventário de bens de interesse de preservação, bem como o acompanhamento e orientação dos estudos promovidos pela BTSA para intervenções urbanísticas em que seja necessária a valorização da paisagem cultural ou a restauração e readequação de edificações de interesse histórico, públicas ou privadas.

**Art. 72.** Caberá a Secretaria Municipal de Habitação, em até 180 dias da promulgação desta lei, elaborar a atualização do Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo - HABISP na área de abrangência da OUCBT, incluindo favelas, loteamentos irregulares, núcleos habitacionais vulneráveis e cortiços, especialmente as condições de moradia e renda.

**Parágrafo único.** A atualização do HABISP poderá ser utilizada pelo Conselho Gestor para, juntamente com o Quadro 1F e o Mapa VII desta lei, auxiliar a definição da



prioridade das intervenções referentes à provisão de habitação de interesse social da OUCBT.

### **Seção III**

#### **Do Conselho Gestor**

**Art. 73.** Fica instituído o Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, contando com a participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando à implantação do Programa de Intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento.

**§ 1º** O Conselho Gestor é um instrumento de gestão e participação instituído para acompanhar a elaboração e implantação do Programa de Intervenções da OUCBT.

**§ 2º** O Conselho Gestor, nos termos do inciso XIV do “caput” do artigo 141 do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014, será designado pelo Executivo e terá a seguinte composição:

I - 9 (nove) representantes do Poder Público, designados pelo Prefeito para um período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição:

a) 1 (um) representante de cada um dos seguintes órgãos e entidades municipais: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano; Secretaria Municipal de Habitação; Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente; Secretaria do Governo Municipal; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras; Departamento do Patrimônio Histórico, da Secretaria Municipal de Cultura;

b) 1 (um) representante da BTSA;

c) 2 (dois) representantes indicados entre as subprefeituras integrantes do Perímetro de Adesão da OUCBT, a saber Subprefeitura da Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente;

II - 9 (nove) representantes de entidades da sociedade civil, designados para um período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição:

a) 1 (um) representante de entidades profissionais com atuação pertinente ao PIU da OUCBT; 1 (um) representante de entidades acadêmicas ou de pesquisa com atuação pertinente ao PIU da OUCBT; 1 (um) representante de entidades empresariais com reconhecida atuação no Perímetro de Adesão ou nas questões



pertinentes ao PIU da OUCBT; 1 (um) representante de organizações não governamentais com reconhecida atuação no Perímetro de Adesão da OUCBT;

b) 2 (dois) representantes do Conselho Participativo Municipal e 1 (um) representante do Conselho Municipal de Habitação;

c) 2 (dois) representantes dos moradores ou trabalhadores da área do Perímetro de Adesão da Operação Urbana.

**§ 3º** Os representantes mencionados na alínea “a” do inciso II do § 2º deste artigo serão eleitos por seus pares em eleições diretas, organizadas a partir da inscrição prévia de candidaturas.

**§ 4º** Os representantes mencionados na alínea “b” do inciso II do § 2º deste artigo serão indicados por seus respectivos conselhos, na forma de seus regimentos específicos, devendo os representantes do Conselho Participativo Municipal ser, obrigatoriamente, pertencentes às Subprefeituras da Sé, Mooca, Ipiranga ou Vila Prudente e o representante do Conselho Municipal de Habitação ser do segmento das entidades comunitárias e de organizações populares ligadas à habitação.

**§ 5º** Os representantes mencionados na alínea “c” do inciso II do § 2º deste artigo serão definidos por eleição direta com regras definidas em decreto específico.

**§ 6º** Caberá ao representante de cada órgão ou entidade municipal informar ao Conselho Gestor, nas reuniões do respectivo grupo, do andamento das ações e atividades, relacionadas ao órgão ou entidade que representa, desenvolvidas na área de abrangência da OUCBT.

**§ 7º** Cada representante contará com um suplente, indicado ou eleito conjuntamente ao representante titular.

**§ 8º** Caberá ao representante de SMDU o voto de desempate nas deliberações do colegiado.

**§ 9º** Caberá à BTSA instituir a Secretaria Executiva do Conselho Gestor, responsável pelos serviços administrativos atribuídos ao colegiado.

**Art. 74.** O Conselho Gestor da OUCBT realizará o controle social da Operação Urbana, cabendo-lhe:

I - deliberar sobre as prioridades para implantação do Programa de Intervenções desta lei, observadas as suas disposições, especialmente os seus artigos 1º, 7º, 25 e 59, inclusive sobre a implantação e a aplicação dos recursos vinculados à Habitação de Interesse Social, a implantação de equipamentos públicos e a preservação do



patrimônio histórico, bem como acerca da destinação das terras, conforme inciso II do “caput” do artigo 64 desta lei;

II - propor programas e estratégias que possam aprimorar os projetos previstos no Programa de Intervenções, respeitado o PUE da OUCBT;

III - acompanhar o andamento dos projetos e obras relativas ao Programa de Intervenções, por meio da validação dos relatórios apresentados pela BTSA;

IV - acompanhar a aplicação da Cota de Solidariedade.

**Parágrafo único.** O plano de prioridades deverá ser definido previamente a cada leilão de CEPAC.

## **CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 75.** Fica autorizada a transformação da empresa SP-Urbanismo em sociedade anônima de economia mista, mantida a distribuição de seu capital social nas proporções determinadas pela Lei nº 15.056, de 08 de dezembro de 2009, em forma de ações ordinárias, sem valor nominal, devendo o estatuto da empresa ser ajustado para adaptar-se à alteração ora autorizada.

**Art. 76.** Os artigos 2º e 3º da Lei nº 15.056, de 2009, modificada pela Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 2º**.....

§ 4º Com a finalidade de promover o desenvolvimento urbano do Município, poderão ser criadas empresas subsidiárias integrais da Empresa SP-Urbanismo.” (NR)

“**Art. 3º**.....

I - da SP-Urbanismo, o suporte e desenvolvimento de ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo e de outros entes federativos, da administração direta ou indireta, de acordo com as atribuições definidas no estatuto da empresa;

.....” (NR)

**Art. 77.** Com fundamento na diretriz da recuperação da mais-valia advinda do processo de transformação urbana previsto nesta lei e de modo a privilegiar a função



social da propriedade urbana, o cálculo do valor a ser inicialmente ofertado como justa indenização pela desapropriação dos imóveis necessários à implantação do Programa de Intervenções da OUCBT não poderá incluir integralmente a excepcional valorização imobiliária advinda da implantação da Operação Urbana.

**Parágrafo único.** Para fins de aplicação do disposto no “caput” deste artigo, a valorização imobiliária nele citada deverá ser aferida usando como parâmetro o valor estimado do metro quadrado nas quadras atingidas pelos melhoramentos públicos no momento da entrada em vigor da lei da OUCBT, conforme Quadro 7 desta lei, atualizado por índice oficial, a ser definido por decreto.

**Art. 78.** A OUCBT será considerada encerrada quando ocorrer, cumulativamente, o esgotamento do estoque de potencial adicional de construção previsto nesta lei e a execução integral de seu Programa de Intervenções.

**§ 1º** Esgotados os estoques de potencial adicional de construção da OUCBT sem a execução integral de seu Programa de Intervenções, os empreendimentos poderão utilizar o potencial adicional de construção previsto na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, mantendo-se os parâmetros urbanísticos previstos para a OUCBT.

**§ 2º** Na hipótese do § 1º deste artigo, o numerário recebido em contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção reverterá ao fundo específico da OUCBT.

**§ 3º** O estatuto da BTSA deverá prever as regras de destinação de seu patrimônio e pessoal à empresa SP-Urbanismo quando do encerramento da OUCBT.

**Art. 79.** Os lotes lindeiros à Avenida Alcântara Machado e contidos no Perímetro de Adesão da OUCBT deixam de integrar a área de abrangência da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997 - Lei da Operação Urbana Centro.

**Art. 80.** Os casos de dúvida e de omissão acerca dos dispositivos desta lei serão dirimidos pela BTSA, ouvido o Conselho Gestor.

**Art. 81.** Se houver divergência entre o perímetro delimitado graficamente nos mapas cartográficos integrantes desta lei e seus respectivos textos descritivos, prevalecerá a descrição cartográfica.

**Art. 82.** Esta lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data de sua publicação.



**Art. 83.** As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis no fundo específico da OUCBT, de dotações próprias ou de aporte de capital nos termos previstos no § 1º do artigo 66 desta lei.

**Art. 84.** Ficam revogados:

I - o Decreto-Lei nº 121, de 03 de outubro de 1.941;

II - o Decreto nº 403, de 13 de abril de 1.943;

III - a alínea “d” do artigo 1º da Lei nº 3.876, de 20 de abril de 1.950;

IV - os incisos XIII e XVIII do artigo 1º da Lei nº 4.787, de 06 de setembro de 1.955;

V - a Lei nº 4.881, de 12 de janeiro de 1.956;

VI - o alinhamento leste previsto na Lei nº 4.892, de 17 de maio de 1.956, no trecho entre as praças Heráclito Correa Freitas Neto e Padre Lourenço Barendse;

VII - a Lei nº 5.774, de 22 de dezembro de 1.960;

VIII - a Lei nº 6.830, de 29 de março de 1.966;

IX - a Lei nº 7.286, de 02 de abril de 1.969;

X - o inciso III do artigo 1º da Lei nº 7.717, de 04 de abril de 1.972;

XI - a Lei nº 7.850, de 12 de janeiro de 1.973;

XII - a Lei nº 7.892, de 17 de abril de 1.973;

XIII - a Lei nº 8.529, de 03 de janeiro de 1.977;

VX - os incisos I e II do artigo 1º da Lei nº 8.716, 10 de maio de 1.978;

XV - a Lei nº 10.711, de 14 de dezembro de 1.988.

**Art. 85.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.