

## **PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_/15, DO EXECUTIVO**

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 Consorciada e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A.

### **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 a 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 sobre o território, bem como as formas de financiamento e de gestão democrática da Operação, nos termos do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei n. 14.050/2014).

§ 2º. O PIU é constituído pela implantação de um Plano Urbanístico Específico - PUE, por programas de atendimento habitacional e qualificação ambiental, por estratégias para o financiamento da implantação e incremento dos espaços produtivos concernentes aos setores industrial, de logística, de economia criativa e de comércio e serviços, somado ao processo de controle social.

§ 3º. Para fins da consolidação do regramento da OUCBT, integram esta Lei os Mapas, Quadros e Plantas mencionados em suas disposições, 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;
- V. Quadro 1E: Logradouros a Requalificar;
- VI. Quadro 2: Parâmetros de Ocupação dos Lotes, exceto de Quota Ambiental;
- VII. Quadro 3A: Quota Ambiental: Pontuação mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e Fatores de Ponderação segundo Compartimento Ambiental;
- VIII. Quadro 3B: Composição da Pontuação da Quota Ambiental;
- IX. Quadro 3C: Fator de incentivo da Quota Ambiental;
- X. Quadro 4: Distribuição do Potencial Construtivo Adicional;
- XI. Quadro 5: Fatores de Incentivo para as Alienações de Imóveis ao Poder Público;
- XII. Quadro 6: Equivalência em CEPACs;
- XIII. Quadro 7: Valor Estimado de Metro Quadrado por Quadra Atingida pelos Melhoramentos Públicos no Momento da Entrada em Vigor da Lei da OUCBT;
- XIV. Quadro 8: Exigências da Licença Ambiental Prévia da OUCBT;
- XV. Mapa I: Plano Urbanístico Específico (PUE);
- XVI. Mapa II: Perímetro de Adesão e Perímetro Expandido;
- XVII. Mapa III: Subsetores, Eixos de Qualificação e Corredores de Centralidade;
- XVIII. Mapa IV: Compartimentos Ambientais;
- XIX. Mapa V: Plano de Melhoramentos Públicos;

- XX. Mapa VI: Parâmetros Urbanísticos;  
XXI. Mapa VII: Mapa Índice das Plantas de Alinhamentos Viários;  
XXII. Plantas de Alinhamentos Viários do Arquivo SIURB/Superintendência de Projetos Viários – PROJ 3, números A a Z.

## **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 1.

§ 1º. O Perímetro de Adesão delimita o território no qual incidirá o regramento urbanístico específico trazido 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. **Área Excedente Onerosa** – é a área construída destinada a balcões, terraços e vagas de garagem que excede o limite estabelecido nesta lei para essas finalidades, não considerada no cálculo do potencial construtivo lote, passível de aquisição mediante contrapartida em CEPAC;

II. **Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)** – é um título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado, utilizado para pagamento do potencial adicional de construção, área excedente onerosa e edificação em espaço aéreo e subterrâneo;

III. **Compartimento Ambiental de Encosta** – porção do território da OUCBT caracterizado como colinas e morros baixos que circundam as planícies aluviais do Perímetro de Adesão;

IV. **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;

V. **Corredores de Centralidade** - são trechos de logradouros, destacados no Mapa III, nos quais os lotes confrontantes com as vias caracterizadoras dos corredores tem atividades não residenciais incentivadas e para os quais são estabelecidos parâmetros de uso e ocupação do solo específicos;

VI. **Declaração de Conversão em CEPAC de Potencial Construtivo Passível de Transferência** – é o 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** – são trechos de logradouros, destacados no Mapa III, para os quais os lotes confrontantes com as vias caracterizadoras dos Eixos tem parâmetros de uso e ocupação do solo específicos, visando à requalificação dos espaços públicos e à renovação das edificações;

VIII. **Faixa de Serviço** – faixa localizada nas calçadas, com 1,20 m 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. **Plano Urbanístico Específico (PUE)** – é o plano de transformação físico-territorial compreendendo o Programa de Intervenções e o regramento urbanístico definido para os imóveis privados contidos na OUCBT;

X. **Projetos Estruturantes** – são aqueles de infraestrutura sistêmica que transformam o território como a implantação do transporte público de alta capacidade, a macrodrenagem do Rio Tamanduateí e a utilização de terras e serviços associados à faixa de domínio ferroviária;

XI. **Programa de Intervenções** – é o conjunto de intervenções públicas físico-territoriais previsto no PUE da OUCBT, necessário ao alcance das melhorias sociais e ambientais na área;

XII. **Projeto de Intervenção Urbana (PIU)** – é o 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;

XIII. **Quota Ambiental (QA)** – corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D);

XIV. **Quota de Garagem** – é a 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;

XV. **Quota de Terreno** – é a relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais em um determinado empreendimento, sendo calculada proporcionalmente em relação à área destinada ao uso residencial no caso dos empreendimentos de uso misto.

**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 de 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:

- I. Setor Cambuci, dividido em:
  - a. Subsetor Lavapés;
  - b. Subsetor Alberto Lion (porção oeste);
- II. Setor Mooca, dividido em:
  - a. Subsetor Hipódromo;
  - b. Subsetor São Carlos;
  - c. Subsetor Alberto Lion (porção leste);
  - d. Subsetor São Carlos;
- III. Setor Parque da Mooca, dividido em:
  - a. Subsetor Paes de Barros;
  - b. Subsetor Juventus;
- 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 Amadis;
  - b. Subsetor Auriverde;
  - c. Subsetor Logístico;
  - d. Subsetor Heliópolis-COHAB;
- VII. Setor Vila Prudente, dividido em:
  - a. Subsetor Anhaia Mello;
  - b. Subsetor Ibitirama.

§ 1º. Ficam criados os Eixos de Qualificação Tamandateí, Moinho Velho, Alcântara Machado, D. Pedro I e Corredores Comerciais, assinalados no Mapa III.

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

§ 3º. Os Subsetores Independência, Juventus, Amadis, Ibitirama e Paes de Barros 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 prevista, em especial o transporte público de alta capacidade;
- II. promover a reestruturação da orla ferroviária, permitindo melhores condições de inserção urbana e integração espacial com o entorno, articulada com a preservação do patrimônio histórico industrial da cidade;
- 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 os rios Tamandateí, Moinho Velho e Ipiranga, promovendo melhorias nas várzeas e Áreas de Proteção Permanente desses cursos d'água;
- V. requalificar a Av. do Estado, a Av. Juntas Provisórias e a Av. Alcântara Machado e as áreas contíguas a estes logradouros, sem prejuízo dos fluxos de circulação metropolitanos, preservando as características da planície de aluvião em suas funções de drenagem;
- VI. requalificar urbanisticamente a Av. 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. conformar redes de infraestrutura qualificadas (mobilidade, drenagem, áreas verdes e espaços públicos) projetadas para atender as características físicas e geomorfológicas de cada porção do território atingido;
- IX. expandir o parque público de Habitação de Interesse Social e Equipamentos e Serviços Públicos;

- X. incrementar a oferta de espaços públicos e áreas verdes, com a possibilidade de implantação de equipamentos sociais;
- XI. implantar o Projeto de Intervenção Urbanística previsto na presente lei, atendidas as diretrizes da gestão democrática das cidades.

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

- I. promover o adensamento populacional, com predominância de população de renda média e baixa e de empregos nos Subsetores Lavapés, Hipódromo, São Carlos, Sacomã, Auriverde e Anhaia Mello, dinamizando áreas com localização privilegiada e consolidando as características originais dos bairros;
- II. garantir a qualidade urbana no desenvolvimento de novos empreendimentos por meio da integração com o tecido urbano e a volumetria das edificações existentes nos Subsetores Independência, Juventus e Paes de Barros;
- III. promover a transformação e o desenvolvimento de novos empreendimentos nos Subsetores Amadis 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 produtivas, em especial das atividades industriais no Setor Henry Ford, de centros de logística e distribuição de cargas no Subsetor Logístico, dos centros comerciais dos bairros e de atividades ligadas à economia criativa em imóveis de interesse histórico do Subsetor Hipódromo;
- V. incentivar o adensamento construtivo e a transformação das glebas, dos grandes lotes existentes e do entorno do Parque Linear Foz do Tamandateí 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 Proteção Permanente do Rio Tamandateí, Córrego Moinho Velho e em especial do Córrego do Ipiranga, com a criação de parque inundável e reconfiguração viária;
- VII. implantar melhorias na Praça Alberto Lion, Avenida D. Pedro I e Praça do Monumento para valorização do conjunto de bens tombados do Parque da Independência;
- VIII. viabilizar a implantação de novos parques urbanos no Subsetores Lavapés, Alberto Lion, Hipódromo, Juventus, Teresa Cristina, Auriverde e Heliópolis/COHAB;
- IX. incentivar o incremento de áreas permeáveis no Compartimento Ambiental da Encosta e de áreas vegetadas no Compartimento Ambiental da Várzea, favorecendo a retenção de águas de chuva e a redução das temperaturas, com a mitigação da ilha de calor;
- X. incentivar a implantação de sistemas de uso e reuso racional da água, nas novas construções ou reformas com acréscimo de área aderentes ao regramento da operação urbana;
- XI. 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.

**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 implementação do Programa de Intervenções prioritariamente pelos Perímetros Incentivados;
- III. atendimento às exigências previstas na Licença Ambiental Prévia da OUCBT, constantes no Quadro 8.

## **CAPÍTULO II – REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **SEÇÃO I – REGRAS GERAIS**

**Art. 8º.** Para a implementação do 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 novas edificações, reformas com mudança de uso e reformas com ampliação da área construída computável que ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico ou que pretendam utilizar os incentivos estabelecidos na presente lei.

**Parágrafo único.** Os empreendimentos situados na área de abrangência do Perímetro de Adesão estão isentos de atender ao número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação geral de parcelamento, uso e ocupação do solo.

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

**Parágrafo único.** A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada às áreas construídas em subsolos.

**Art. 10.** O atendimento das estratégias do PUE inclui a observância dos parâmetros urbanísticos específicos previstos no Subsetor Lavapés para os imóveis lindeiros às Ruas do Lavapés e da Independência, e no Eixo de Qualificação D. Pedro I para os imóveis lindeiros à Av. D. Pedro I, conforme o Quadro 2.

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

**Art. 11.** Os empreendimentos sujeitos às disposições previstas nesta lei deverão prever a cessão à Prefeitura Municipal 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” terão direito a calcular o potencial construtivo resultante a partir dos coeficientes básico e máximo do lote considerando a área original de terreno.

**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 Proteção Permanente dos rios Tamandateí, Moinho Velho e Ipiranga e 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, exceto as especiais, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse:
  - a. nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, observada a quota de garagem máxima igual a 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) por vaga, computados os espaços de circulação e manobra de veículos;
  - b. nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 75m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área construída computável, observada a quota de garagem máxima igual a 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco 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 áreas destinadas a bicicletários e vestiários de ciclistas;
- IV. em edifícios com uso residencial, compartimento com até 5 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) de área por unidade habitacional, nos pavimentos de garagem;
- V. balcões e terraços, até o limite de 10% (dez por cento) da área útil do pavimento;
- VI. áreas técnicas;
- VII. 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.** Mediante o pagamento de contrapartida em CEPAC, os empreendimentos localizados nos Perímetros Consolidados poderão adquirir área excedente onerosa para edificar balcões, terraços e vagas de garagem além do limite estabelecido nesta lei para essas finalidades.

**Art. 15.** Na área de abrangência do Perímetro de Adesão da OUCBT são vedadas:

- I. 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 Art. 23 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 indicados no Mapa V e demais leis de melhoramentos viários existentes.

**Art. 16.** Na área de abrangência da OUCBT, a aplicação da Cota de Solidariedade, prevista nos termos do art. 111 e 112 do PDE 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 edificar adicionalmente o equivalente a 10% (dez por cento) da área construída computável total para a provisão de unidades habitacionais de Interesse Social, voltadas a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida no PDE.

§ 2º. A área construída destinada à Habitação de Interesse Social no empreendimento referido no “caput” desse artigo será considerada não computável, dispensado o pagamento de contrapartida financeira pela utilização do potencial construtivo adicional.

§ 3º Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no parágrafo 1º 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 nos perímetros de adesão ou expandido da OUCBT;

II - depositar no fundo específico da OUCBT, em conta segregada para Habitação de Interesse Social, 10% (dez por cento) do valor da área total do empreendimento, calculado conforme laudo de avaliação a ser aprovado pela BTSA.

§ 4º. Atendida a exigência estabelecida no § 1º, inclusive pelas alternativas previstas no § 3º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% (dez por cento) no coeficiente de aproveitamento do terreno, edificável mediante contrapartida em CEPAC.

§ 5º. Caberá ao empreendedor a comercialização das unidades habitacionais de Interesse Social produzidas com área adicional nos termos do § 1º, cabendo à BTSA a fiscalização sobre o atendimento da faixa de renda indicada.

§ 6º Aplica-se o disposto no § 1º aos empreendimentos com área construída computável inferior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), quando originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta lei, com área computável equivalente superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), calculada conforme a equação a seguir:

$ACce = (ACc \times ATo) / ATd$ , onde:

ACce - área construída computável equivalente;

ACc - área construída computável do terreno desmembrado;

ATo - área do terreno original;

ATd - área do terreno desmembrado;

### **Subseção I – Das regras referentes à Quota Ambiental - QA**

**Art. 17.** A aplicação do parâmetro da 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 IV, que expressam a prevalência, no cálculo dos índices de eficácia ambiental dos

empreendimentos, dos indicadores de Drenagem (D) para as áreas de encosta e dos indicadores 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 ;

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

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

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

III. Os empreendimentos situados no Compartimento Ambiental da Várzea poderão se beneficiar da redução da Taxa de Permeabilidade fixada no Quadro 3A, na proporção do incremento da QA adotada no projeto, desde que:

a. não estejam localizados em ZEPAM ou ZPDS;

b. 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, sendo a pontuação mínima exigida para os empreendimentos fixada indicada no Quadro 3A, segundo a dimensão do lote.

**Art. 18.** Atendida pontuação superior à mínima estabelecida no Quadro 3A, 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:

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

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, de acordo com o tamanho do terreno, o Compartimento Ambiental onde se encontra o empreendimento e o VQA Mín que corresponde à razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA;

At: área final do terreno, em metros quadrados;

CEPAC – Valor unitário do título CEPAC, na data do pedido de vinculação do CEPAC no projeto, sendo considerado o valor mais recente entre o valor inicial de oferta de títulos e o valor do último leilão, atualizado.

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

**Art. 19.** 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 reconhecida em âmbito nacional ou internacional.

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

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

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<sup>2</sup>;

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

At: área final do terreno em metros quadrados;

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento;

CEPAC – Valor unitário do título CEPAC, na data do pedido de vinculação do CEPAC no projeto, sendo considerado o valor mais recente entre o valor inicial de oferta de títulos e o valor do último leilão, atualizado.

§ 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. 20.** Os procedimentos para obtenção do incentivo e a disponibilização das informações sobre incentivos e os procedimentos de fiscalização do atendimento à QA serão regulados nos termos do decreto.

**Art. 21.** Os empreendimentos sujeitos ao atendimento da QA mínima estão obrigados à instalação de dispositivos independentes de reservação para controle do escoamento superficial e para aproveitamento de águas pluviais, aprovados nos termos da legislação vigente.

**Art. 22.** Para a emissão do alvará de aprovação, os empreendimentos situados no Compartimento Ambiental de Várzea deverão apresentar parecer técnico favorável à execução das obras, considerando:

a. o risco de recalque das fundações;

b. a estabilidade das paredes de escavação e das margens dos cursos d'água;

c. a profundidade do lençol freático;

d. a capacidade de suporte do solo;

e. a suscetibilidade à ocorrência de alagamentos a partir da solução do projeto apresentado;

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

**Parágrafo único.** Para os empreendimentos citados no “caput” será permitida a construção de apenas um subsolo, situado no máximo a 4 (quatro) metros abaixo do pavimento de ingresso, observado o limite do lençol freático existente, excetuados desta restrição os dispositivos de retenção de águas pluviais.

## SEÇÃO II – INCENTIVOS

**Art. 23.** 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 de Terreno máxima ou 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 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.

**Parágrafo único.** Não será devida contrapartida financeira à utilização de área não computável incentivada.

**Art. 24.** As áreas demarcadas como ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3 em terrenos contidos no Perímetro de Adesão da OUCBT e atingidas por seu Programa de Intervenções poderão ser relocadas dentro do próprio lote ou gleba, desde que preservada a sua área original.

§ 1º. Na hipótese de parcelamento de lote ou gleba com destinação de área ao Poder Público, a área relocada deverá ser proporcional à área original, tendo em vista o quadro de áreas resultante do parcelamento.

§ 2º. Mediante parecer favorável da BTSA e anuência do Grupo de Gestão da OUCBT e Secretaria Municipal de Habitação, até 50% (cinquenta por cento) das áreas demarcadas como ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3 poderão ser relocadas para outros lotes, contidos no Perímetro de Adesão da OUCBT e não grafados originalmente como ZEIS.

§ 3º. Os incentivos previstos neste artigo tem vigência pelo prazo determinado de 5 (cinco) anos a partir da entrada em vigor desta lei, não podendo ser usufruídos após tal data.

**Art. 25.** Os proprietários de imóveis compreendidos no Perímetro de Adesão 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 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros), contados do ponto mais alto da área doada.

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

§ 3º. O pedido de utilização do incentivo mencionado no “caput” 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. A contrapartida financeira mencionada no parágrafo anterior não se aplica na hipótese do caso de terreno parcelado pela implantação de melhoramento público

doado à Municipalidade, sendo autorizada a reserva de servidão de uso do subsolo ou do espaço aéreo da área doada em favor do proprietário original.

**Art. 26.** Ficam dispensados do parcelamento compulsório, quando aplicável, os terrenos com área maior ou igual a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), desde que:

- I. seja realizado parcelamento do terreno, nos termos deste artigo, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da primeira oferta pública de CEPAC;
- II. sejam doadas à Municipalidade no mínimo 30% (trinta por cento) da área total do terreno, computadas as parcelas atingidas pelos melhoramentos públicos aprovados por esta lei;
- III. a implantação dos melhoramentos públicos previstos no Mapa V fique a cargo do empreendedor, coordenada pela BTSA.

§ 1º. Fica assegurado aos proprietários de imóveis que realizarem seus empreendimentos com base neste artigo o cálculo do potencial construtivo básico considerando a área do terreno original.

§ 2º. O potencial construtivo adicional máximo do terreno será calculado sobre os lotes remanescentes da doação.

§ 3º. Nos terrenos atingidos por ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3, sem prejuízo do disposto no art. 24, a doação a que se refere o inciso II, mediante parecer favorável da BTSA e anuência da SEHAB, deverá atender às seguintes disposições:

- a. até 1/3 (um terço) da área doada pode ser destinada para Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos;
- b. no mínimo 2/3 (dois terços) da área doada deve ser destinada a melhoramentos públicos.

§ 4º. Os lotes contidos no Setor Henry Ford e no Subsetor Logístico ficam dispensados do parcelamento compulsório quando destinados às categorias de uso industrial e aos serviços de infraestrutura de transporte, armazenamento e distribuição de carga.

§ 5º. Os incentivos previstos neste artigo tem vigência pelo prazo determinado de 5 (cinco) anos a partir da entrada em vigor desta lei, não podendo ser usufruídos após tal data.

**Art. 27.** Os empreendimentos em terrenos com área maior ou igual a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverão atender às seguintes disposições:

- I. quando for pretendido o uso residencial, o empreendimento deve ser obrigatoriamente destinado a uso misto, com no mínimo 10% (dez por cento) da área construída computável destinada ao uso não residencial;
- II. reserva de área de fruição pública, averbada em cartório de registro de imóveis, maior ou igual a 20% (vinte por cento) da área de terreno, dos quais no máximo 50% (cinquenta por cento) poderão ser atendidos na parcela destinada ao atendimento à taxa de permeabilidade do lote;
- III. implantação de fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da extensão das fachadas voltadas para os logradouros confrontantes e para as áreas de fruição internas ao lote;
- IV. na hipótese do terreno confrontar com dois ou mais logradouros, seja garantida interligação entre as ruas, integrada à área de fruição pública;

V. Perfazer, no mínimo, 30% de permeabilidade do terreno, sempre que atingido o Coeficiente de Aproveitamento 4,0 (quatro) ou superior, com arborização distribuída de forma que estas constituam área de convivência para a comunidade.

**Parágrafo único.** As disposições deste artigo não se aplicam ao Setor Henry Ford e ao Subsetor Logístico.

**Art. 28.** Em contrapartida da alienação à Municipalidade ou a BTSA, conforme o caso, de áreas ou imóveis necessários à implementação do Programa de Intervenções desta Lei, ficam estabelecidas os seguintes incentivos, alternativamente:

- I. nos lotes com área inferior a 10.000 m<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 do imóvel alienado pelo valor equivalente em CEPAC.

**Art. 29.** Na área de abrangência do perímetro 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 Grupo de Gestão, 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. 30.** 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:

$QC = (VT_{cd} \times At_{cd} \times Fi) / (CEPAC)$ , 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 na presente lei;

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

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

CEPAC – Valor unitário do título CEPAC, na data da cessão, sendo considerado o valor mais recente entre o valor inicial de oferta de títulos e o valor do último leilão, atualizado.

§ 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.

§ 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. 31.** A Transferência de Potencial Construtivo dos bens tombados e classificados como ZEPEC-BIR será realizada nos termos do Plano Diretor Estratégico.

### **SEÇÃO III – DAS REGRAS RELATIVAS A SETORES E SUBSETORES ESPECÍFICOS**

**Art. 32.** Sem prejuízo de aplicação dos demais parâmetros do Quadro 2, nos projetos apresentados no Subsetor Hipódromo o lote mínimo será de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e o lote máximo de 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º. 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.

§ 2º. Não se aplica o disposto no § 6º do art. 16 desta lei ao Subsetor Hipódromo.

**Art. 33.** 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 incentivo previsto no “caput” poderá ser usufruído a partir da entrada em vigor da OUCBT e pelo prazo máximo de 3 (três) anos após a emissão, pelos órgãos competentes, de todas as autorizações e licenças referentes ao melhoramento público previsto para o Subsetor.

§ 2º. O dia do início do triênio previsto no parágrafo anterior 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 art. 16 desta lei.

**Art. 34.** Os lotes dos Corredores de Centralidade assinalados no Mapa III atenderão às seguintes disposições:

I. pavimento de ingresso 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. nos edifícios-garagem situados nas quadras lindeiras ao Corredor, 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.

**Art. 35.** Sem prejuízo de observância dos demais parâmetros urbanísticos fixados no Quadro 2, os empreendimentos dos Eixos de Qualificação Tamanduateí, 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 à Av. do Estado e à Av. Dr. Francisco Mesquita;

b. 15m (quinze metros) para os empreendimentos lindeiros à Av. Juntas Provisórias, e

- c. 15m (quinze metros) para os empreendimentos lindeiros à Av. 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;
- IV. recuo obrigatório definido no Quadro 2 nivelado à calçada, arborizado e livre de fechamentos nas divisas laterais, admitido o fechamento no alinhamento do recuo.
- V. aprovação de diretrizes de projeto do recuo especial.

**Parágrafo único.** Os lotes indicados no “caput” poderão computar a parcela compreendida nos recuos especiais nos cálculos da Taxa de Permeabilidade e da Área de Fruição incidentes

**Art. 36.** Como contrapartida às exigências estabelecidas no artigo anterior, 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:

$$IQFL = ((T \times P \times I) / CEPAC) / FC$$

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, de acordo com os recuos mínimos determinados no Quadro 2;

I = Valor do Incentivo, em R\$ por m<sup>2</sup> de área de terreno;.

CEPAC = Valor unitário do título CEPAC, na data da cessão do incentivo, sendo considerado o valor mais recente entre o valor inicial de oferta de títulos e o valor do último leilão, atualizado;

FC = Fator de Conversão, de acordo com o Quadro 6.

§ 1º. Para os novos empreendimentos, que atenderem às exigências do art. 35, o Valor do Incentivo (I) será igual a 2.500 R\$/m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos reais por metro quadrado).

§ 2º. O Valor do Incentivo (I) previsto no § 1º será atualizado de acordo com a variação percentual do valor do CEPAC do último leilão dividido pelo valor inicial do CEPAC da OUCBT.

**Art. 37.** 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 Av. 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 30m (trinta metros) na parcela do lote compreendida na faixa definida no “caput”;

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

§ 1º. Lotes enquadrados no Eixo de Qualificação Dom Pedro I que contenham parcelas excedentes da faixa de 50 m (cinquenta metros) poderão aplicar os parâmetros do

Subsetor Teresa Cristina na parcela excedente, dispensada a observância do gabarito fixado no inciso I nesse trecho.

§ 2º. Aplicam-se as disposições deste artigo e os parâmetros do Quadro 2 correspondentes ao Eixo de Qualificação Dom Pedro I aos lotes lindeiros à Av. Dom Pedro I contidos no Perímetro Expandido.

**Art. 38.** É admitido o remembramento de lotes dos Corredores de Centralidade ou nos Eixos de Qualificação, incluídos os lotes situados na área de abrangência do Perímetro Expandido, com quaisquer outros lotes confrontantes.

#### **SEÇÃO IV – DO LICENCIAMENTO DE INTERVENÇÕES DE IMPACTO AMBIENTAL E DE VIZINHANÇA**

**Art. 39.** O licenciamento de sistemas de transporte de média e alta capacidade na área de abrangência do perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí deverá observar o PUE da OUCBT, nos termos do Mapa I, 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 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.

**Art. 40.** A implantação de sistemas de macrodrenagem e de dispositivos de retenção de águas pluviais no perímetro da Operação Urbana Consorciada, bem como em seu perímetro expandido deverá observar o PUE da OUCBT, nos termos do Mapa I, e fica condicionada à autorização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano que, mediante avaliação dos projetos, expedirá o licenciamento correspondente a tais obras, após verificação do atendimento aos 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. 41.** Os empreendimentos geradores de impactos de vizinhança, conforme previsto na legislação geral de parcelamento, uso e ocupação do solo, deverão elaborar o

Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos da lei geral de parcelamento, uso e ocupação do solo e de lei específica, quando houver.

### **CAPÍTULO III – DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES**

**Art. 42.** Para a implementação do PUE da OUCBT, o Programa de Intervenções compreende:

- I. execução do Plano de Melhoramentos Públicos indicados no Mapa V e descritos nos Quadros 1C, 1D e 1E;
- II. execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da Operação Urbana Consorciada;
- III. subsídio à obras de limpeza e revitalização dos rios Tamandateí, Moinho Velho e Ipiranga desde os primeiros ciclos da Operação, de forma a promover uma melhoria na qualidade do curso d'água;
- IV. subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade;
- V. provisão habitacional de interesse social, podendo abranger a aquisição de terrenos, construção de unidades habitacionais, regularização fundiária, reurbanização de assentamentos precários e atendimento habitacional temporário subsidiário às ações constantes deste Programa de Intervenções;
- VI. melhorias da rede de equipamentos públicos, incluindo a implantação de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região, intervenções de requalificação e readequação em equipamentos existentes, inclusive conveniados, intervenções em mobilidade para melhoria das condições de acesso a equipamentos e aquisição de terrenos para essas finalidades;
- VII. ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, incluindo-se a aquisição de imóveis de interesse histórico, subsídio à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas, neste caso, em parceria com os respectivos proprietários, atendido o interesse público;
- VIII. requalificação urbanística dos Eixos de Qualificação e implantação do Parque Linear Córrego dos Meninos;
- IX. implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada e de seu programa de intervenções, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de empreendimentos privados.

§ 1º. Os recursos captados pela aplicação da presente lei destinam-se à execução do seu Programa de Intervenções, sendo alocados em fundo específico 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 das empresas públicas pelos serviços executados no exercício das atribuições de coordenação da operação urbana e demais despesas referentes à implementação do Programa de Intervenções.

§ 2º. A execução das obras previstas no Programa de Intervenções estará sujeita 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.

**Art. 43.** Tendo em vista os objetivos gerais da presente lei de operação urbana consorciada e o disposto no PDE, 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 e, preferencialmente, na aquisição de terrenos;

II. 15% (quinze por cento) para melhorias da rede de equipamentos públicos, em ações vinculadas aos programas de atendimento das Secretarias Municipais da Educação, da Saúde, da Cultura, do Esporte e da Assistência Social e, 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 Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, ouvidos os órgãos de preservação.

§ 1º. Os valores auferidos na implantação da OUCBT, destinados ao cumprimento dos percentuais mínimos deste artigo, bem como os valores correspondentes aos imóveis doados na hipótese do inciso III do Art. 23, serão disponibilizados na forma do decreto específico.

§ 2º. Os valores correspondentes aos CEPAC cedidos em contrapartida à alienação de imóveis para atendimento dos objetivos previstos nos incisos deste artigo serão considerados no cálculo dos percentuais finais correspondentes.

**Art. 44.** Fica o Executivo autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos constante do Programa de Intervenções estabelecido por esta lei, aplicando-se os incentivos compensatórios nesta previstos.

**Parágrafo único.** Para atendimento das metas do Programa de Intervenções, será admitida a destinação de parcela das áreas assinaladas no Mapa V para uso institucional, a partir de proposta do órgão ou instituição que demandar essa destinação, com parecer favorável da BTSA e ouvido o Grupo de Gestão da OUCBT.

#### **CAPÍTULO IV – DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) E DA SUA VINCULAÇÃO**

**Art. 45.** 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 implementação do seu PUE.

**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 de área construída excedente onerosa;

III. edificação autorizada mediante cessão de espaço aéreo e subterrâneo.

**Art. 46.** Fica definido para o Perímetro de Adesão da OUCBT o potencial adicional de construção 6.040.295 m<sup>2</sup> (seis milhões, quarenta mil, duzentos e noventa e cinco metros quadrados), dos quais 856.548 m<sup>2</sup> (oitocentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e quarenta e oito metros quadrados) serão distribuídos não onerosamente e destinados exclusivamente para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), nos termos do PDE.

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

§ 2º. Os estoques de potencial construtivo adicional estão distribuídos nos termos do Quadro 4.

§ 3º. O estoque inicialmente não associado a qualquer setor será alocado na reserva técnica de potencial construtivo adicional, 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, observando-se o disposto no Quadro 8.

**Art. 47.** Fica o Executivo autorizado a emitir a quantidade de 6.500.000 (seis milhões e quinhentos mil) CEPAC, convertidos de acordo com os critérios de equivalência constantes do Quadro 6.

§ 1º. O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de R\$ 1.000,00 (mil reais), valor que poderá ser atualizado pela BTSA por índice a ser definido em decreto.

§ 2º. O pagamento do valor da venda dos CEPAC será recebido pela BTSA à vista.

§ 3º. Os critérios de equivalência constantes no Quadro 6 deverão ser atualizados no mínimo a cada 5 (cinco) anos, por meio de decreto, refletindo as condições de preços de terrenos e valores de venda de imóveis vigentes no mercado à época da atualização.

**Art. 48.** Os CEPAC 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 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, atualizado de acordo com o IVG-R, cuja data de referência será o mês anterior a alienação.

§ 1º. As quantidades de CEPAC e seus respectivos preços mínimos para cada leilão serão definidos pela BTSA, levando em consideração as condições de mercado e as necessidades do programa de intervenções.

§ 2º. O edital referente a cada leilão público a ser realizado para a venda dos CEPAC deverá prever mecanismos que garantam os princípios da ampla publicidade e livre concorrência entre os interessados.

§ 3º. Os CEPAC poderão ser negociados livremente, salvo se estiverem vinculados a um lote específico.

§ 4º. O Grupo de Gestão receberá relatórios periódicos sobre a utilização dos CEPAC para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais e aquisição de imóveis relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT.

**Art. 49.** A BTSA será responsável pelo controle dos CEPAC, 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 Operação Urbana Consorciada os balanços referidos no "caput" deste artigo.

**Art. 50.** A contrapartida financeira à aquisição de potencial adicional de construção, à área excedente onerosa e à utilização dos incentivos previstos nesta lei será realizada exclusivamente por meio de CEPAC.

**Art. 51.** 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, em procedimento regulamentado em decreto.

§ 1º A vinculação de CEPAC dependerá da existência de estoque de potencial construtivo adicional disponibilizado ao Setor no qual se localize o imóvel, definido pelo Quadro 4 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. 52.** 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 referente ao potencial construtivo a utilizar no empreendimento.

**Art. 53.** Os CEPAC poderão ser desvinculados mediante o pagamento em dinheiro, à BTSA, de uma multa por CEPAC desvinculado, equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, 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 CEPAC 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 CEPAC desvinculados só poderão ser novamente vinculados ou transferidos a terceiros após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

## **CAPÍTULO V – DA GESTÃO**

### **SEÇÃO I – DA EMPRESA BAIROS DO TAMANDUATEÍ S/A**

**Art. 54.** - Fica o Poder Executivo autorizado a constituir pessoa jurídica, sob a forma de sociedade por ações, denominada Bairros do Tamanduateí S/A (BTSA), com a finalidade de implantar o PIU da OUCBT.

**Parágrafo único.** Caberá à empresa BTSA realizar as ações públicas concernentes à implantação de programas, projetos, obras e intervenções relativas ao PUE da OUCBT, bem como a gestão dos seus ativos e recursos e sua articulação com os projetos estruturantes de diferentes esferas de governo, além de 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.

**Art. 55.** O capital social da empresa BTSA será composto por ações ordinárias ou preferenciais nominativas, sem valor nominal, e será integralizado com dinheiro ou bens ou direitos avaliados na forma da legislação pertinente.

§ 1º. A integralização inicial do capital social da BTSA será realizada por intermédio:

- a. do construtivo adicional do Perímetro de Adesão, estipulado conforme laudo de avaliação constante dos estudos entabulados para a estruturação da OUBCT, aprovado conjuntamente com os Estatutos da Sociedade em decreto específico;
- b. das glebas e lotes municipais dominiais do perímetro, existentes na data de entrada em vigor desta lei;
- c. em dinheiro ou em bens e direitos cedidos pelo Município ou pela empresa SP-Urbanismo, caso necessário.

§ 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. 56.** As ações previstas no parágrafo anterior ficam conferidas, na qualidade de aumento de capital, à empresa SP-Urbanismo, que passa a ter como subsidiária integral a empresa BTSA.

**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. 57.** A Empresa BTSA tem como principais atribuições:

- I. estruturar formas de financiamento e modelos jurídicos para a implantação do PUE da OUCBT;
- II. desenvolver e instruir os processos de licenciamento dos melhoramentos urbanísticos definidos pela Operação;
- III. desenvolver, estruturar e implantar os projetos pertinentes ao Programa de Intervenções da OUCBT;
- IV. realizar a gestão dos ativos públicos incorporados ao capital da empresa, inclusive com a instituição e participação em fundos de investimento para fins de desenvolvimento imobiliário e outras formas de incorporação concernentes à sua atividade;
- V. realizar a gestão dos estoques e do potencial construtivo adicional previsto no projeto;
- VI. cooperar na implantação das infraestruturas necessárias a transformação urbana, definidas pelos projetos estruturantes;

- VII. apresentar anualmente ao Grupo gestor da OUC relatório que demonstre o andamento das ações previstas no Programa de Investimentos;
- VIII. realizar demais atividades concernentes às suas funções.

**Art. 58.** Para a implantação do Programa de Intervenções trazido 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 títulos referentes ao potencial adicional de construção (CEPAC) de acordo com o potencial de transformação e a valorização do território, de forma a capturar de forma eficiente a mais valia oriunda do desenvolvimento imobiliário;
- II. regular as formas de utilização de terras públicas a fim de financiar programas de desenvolvimento econômico e habitacional;
- III. utilizar suas cotas de fundos de investimento como garantia no desenvolvimento de parcerias público-privadas de obras e serviços;
- IV. negociar a aquisição de terras destinadas a produção de habitação de interesse social em momentos adequados do projeto como forma de preservação do custo da transformação relacionado à valorização territorial;
- V. alienar terrenos remanescentes de processos de desapropriação que não estejam afetos à função pública ou que sejam considerados inadequados para os fins da empresa.

**Art. 59.** 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 deste artigo;
- III. contrair empréstimos e emitir títulos, ações, debêntures e outros títulos, 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, inclusive para fins de empreendimentos imobiliários pertinentes à implantação do PUE da OUCBT, incorporando, nesta última hipótese, os imóveis desapropriados ao seu capital social;
- IX. firmar contratos de gestão com a Administração Direta, nos termos do art. 37, § 8º da Constituição Federal.

**Parágrafo único.** Os contratos de gestão previstos no inc. IX poderão prever o aporte de recursos da Administração Direta para obras e intervenções capazes de desencadear e fomentar processos de desenvolvimento urbano pertinentes aos programas referidos no art. 1º desta lei, podendo tais recursos ser posteriormente devolvidos ao Erário nos moldes definidos da avença firmada entre o Poder Público e a empresa BTSA.

**Art. 60.** O Poder Executivo fixará, por decreto, a remuneração a ser paga à BTSA pelos serviços prestados no âmbito da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí, respeitado o percentual máximo de 5% (cinco por cento) do valor líquido arrecadado, deduzidas as taxas, emolumentos e custos de administração.

**Parágrafo único.** A empresa BTSA não poderá receber do Município recursos financeiros para pagamento de despesas com pessoal ou de custeio em geral.

**Art. 61.** Para fins de implantação do PIU da OUCBT, os estatutos da empresa BTSA deverão prever, no mínimo:

I. 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 previsão de desenvolvimento de estratégias de estruturação dos projetos e seus respectivos licenciamentos ao longo do tempo, a fim de se evitar anacronismo de soluções;

III. sistema de acompanhamento da execução dos melhoramentos e da venda do potencial construtivo adicional, com eventual apoio de gestão externa, de forma a acompanhar a implantação do projeto e a instruir as decisões do Conselho Administrativo e da Diretoria;

IV. a constituição de banco de terras ou patrimônio imobiliário para a viabilização da produção habitacional de interesse social ou de equipamentos públicos, nos termos do PUE, em parceria com a administração direta ou indireta, associando-se a utilização dos recursos advindos da comercialização dos CEPAC com os do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB ou de quaisquer outras fontes disponíveis para o desenvolvimento das unidades habitacionais e equipamentos.

**Art. 62.** A empresa BTSA será administrada por uma Diretoria, composta por até 3 (três) membros, e por um Conselho de Administração, composto por até 5 (cinco) membros, tendo, em caráter permanente, um Conselho Fiscal, composto por até 5 (cinco) membros.

§ 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 art. 58 desta lei;

§ 2º. Ao menos um Diretor da BTSA pertencerá ao quadro permanente de funcionários da empresa;

§ 3º. Ao menos duas cadeiras do Conselho de Administração e duas cadeiras do Conselho Fiscal da BTSA serão ocupadas por representantes dos investidores na OUCBT, eleito nas condições previstas em seus Estatutos.

## **SEÇÃO II – DA ATUAÇÃO CONCERTADA DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES MUNICIPAIS:**

**Art. 63.** 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. submeterá ao Grupo de Gestão da OUCBT o plano de prioridades para implementação do Programa de Intervenções estabelecido por esta lei, definido previamente a cada emissão de CEPAC, com base na quantidade de certificados lançados e da expectativa de arrecadação de recursos;
- II. poderá, a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos municipais envolvidos na implantação do Programa de Intervenções da OUCBT;
- III. deverá receber dos órgãos da Administração Direta e Indireta propostas de aperfeiçoamento do Programa de Intervenções, atendidas as diretrizes do PUE;
- IV. deverá dar 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 OUCAT pelo Grupo de Gestão e pelos demais órgãos da Administração Direta e Indireta.

**Art. 64.** Caberá à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente a elaboração dos programas e o fornecimento dos dados técnicos necessários à implementação e 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.

### **SEÇÃO III – DO GRUPO DE GESTÃO:**

**Art. 65.** Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí, coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, contando com a participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando à implementação do PUE e o monitoramento de seu desenvolvimento.

§ 1º. O Grupo de Gestão, designado pelo Executivo, terá a seguinte composição:

I – 09 (nove) representantes do Poder Público, sendo 1 (um) representante de cada um dos seguintes órgãos e entidades municipais: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano; BTSA; Secretaria Municipal de Habitação; Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente; Secretaria Municipal de Transportes; Subprefeitura da Sé; Subprefeitura da Mooca; Subprefeitura do Ipiranga; Subprefeitura da Vila Prudente;

II - 09 (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, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões urbanas e ambientais; 1 (um) representante de entidades empresariais com atuação nas subprefeituras da região; 1 (um) representante de organizações não governamentais com atuação na região; eleitos diretamente.

b) 2 (dois) integrantes do Conselho Municipal de Habitação (1 representante da sociedade civil e 01 representante das organizações populares); 1 (um) integrante do Conselho Participativo Municipal da Subprefeitura da Sé, 1 (um) integrante do Conselho Participativo Municipal da Subprefeitura da Mooca, 1 (um) integrante do Conselho Participativo Municipal da Subprefeitura do Ipiranga, 1 (um) integrante do Conselho Participativo Municipal da Subprefeitura da Vila Prudente.

§ 2º. Os representantes das entidades da sociedade civil e organizações não governamentais, mencionados na alínea “a” do inciso II deste artigo serão eleitos por seus pares em eleições diretas, organizadas a partir da inscrição prévia de candidaturas.

§ 3º. Na hipótese de não haver interessados em concorrer às cadeiras definidas no inciso II, o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano indicará o representante e enviará a proposta ao Prefeito para a designação.

§ 4º. Os representantes dos Conselhos Municipais serão indicados pelos órgãos que integram.

§ 5º. Caberá ao representante de cada órgão ou entidade municipal informar ao Grupo de Gestão, nas reuniões do respectivo grupo, do andamento das ações e atividades, relacionadas ao órgão ou entidade que representa, desenvolvidas no perímetro da OUCBT.

§ 6º. Cada representante contará com um suplente, indicado ou eleito conjuntamente ao representante titular.

§ 7º. Caberá ao representante da SMDU o voto de desempate nas deliberações do colegiado.

**Art. 66.** Caberá ao Grupo de Gestão da OUCBT:

I. Deliberar sobre as prioridades para implementação do Programa de Intervenções dessa lei, observadas as suas disposições, especialmente os arts. 1º, 7º e 43;

II. Propor programas e estratégias que possam aprimorar os projetos previstos no Programa de Intervenções;

III. Acompanhar a aplicação da cota da solidariedade;

IV. Acompanhar os pedidos de relocação de ZEIS, realizados nos termos do art. 24 desta lei;

V. Acompanhar o andamento das ações previstas no Programa de Intervenções.

**Parágrafo único.** O Grupo de Gestão da OUCBT realiza o controle social da OUCBT.

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

**Art. 67.** Fica incluído o § 4º no Art. 2º da Lei n. 15.056, de 8 de dezembro de 2009, com a seguinte redação:

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

**Art. 68.** 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 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”, a valorização imobiliária ali indicada 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, trazido no Quadro 7, atualizado monetariamente por índice oficial.

**Art. 69.** A OUCBT será considerada encerrada quando ocorrer, cumulativamente, o esgotamento do estoque de potencial construtivo adicional previsto nesta lei e a execução integral de seu Programa de Intervenções.

§ 1º. Esgotados os estoques de potencial construtivo adicional da OUCBT sem a execução integral de seu Programa de Intervenções, caberá à BTSA autorizar a utilização de potencial construtivo adicional nos moldes previstos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, autorizando o prosseguimento dos projetos que se utilizem deste bem jurídico desde que compatíveis com o PUE da OUCBT.

§ 2º. Na hipótese do parágrafo anterior, o numerário recebida em contrapartida da outorga onerosa do potencial construtivo adicional reverterá ao fundo específico da OUCBT.

§ 3º. Os estatutos da BTSA deverão prever as regras de destinação de seu patrimônio e pessoal à empresa SP-Urbanismo, quando do encerramento da OUCBT.

**Art. 70.** Os casos de dúvida e de omissão acerca dos dispositivos da presente lei serão dirimidos pela BTSA, ouvido o Conselho de Gestão.