

## **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 do território, bem como a formas de financiamento e de gestão democrática, nos termos do Plano Diretor Estratégico – Lei n. 16.050/2014.

§ 2º. Integram esta Lei os Mapas, Quadros e Plantas abaixo relacionadas:

- 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 Intervenção 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, Perímetro Expandido e Setores da OUCBT;
- XVII. Mapa III: Subsetores, Eixos de Qualificação e Corredores de Centralidade;
- XVIII. Mapa IV: Parâmetros Urbanísticos;
- XIX. Mapa V: Compartimentos Ambientais;
- XX. Mapa VI: Bens protegidos por legislação municipal, estadual e federal;
- XXI. Mapa VII: Favelas existentes, Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e perímetros de ZEIS atingidos por melhoramentos públicos na área da OUCBT;
- XXII. Mapa VIII: Áreas Protegidas e Áreas Verdes na OUCBT.

XXIII. Mapa IX: Plano de Melhoramentos Viários;

XXIV. Plantas de Alinhamentos Viários do Arquivo SIURB/Superintendência de Projetos Viários – PROJ 3, números \_\_\_\_.

## **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.

§ 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. **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 e edificação em espaço aéreo e subterrâneo;

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, nos quais os lotes confrontantes com as vias que caracterizam estes corredores tem atividades não residenciais incentivadas e para os quais são estabelecidos parâmetros de uso e ocupação do solo específicos;

V. **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;

VI. **Eixos de Qualificação** – trechos de logradouros, destacados no Mapa III, para os quais os lotes confrontantes com as vias caracterizadoras dos Eixos têm parâmetros de uso e ocupação do solo específicos, visando à requalificação dos espaços públicos e à renovação das edificações;

VII. **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;

VIII. **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;

- IX. **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;
- X. **Plano Urbanístico Específico (PUE)** – plano de transformação físico-territorial compreendendo o Programa de Intervenções e o regramento urbanístico definido para a OUCBT;
- XI. **Projetos Estruturantes** – projetos 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;
- XII. **Programa de Intervenções** – conjunto de intervenções públicas físico-territoriais previsto no PUE da OUCBT, necessário ao alcance das melhorias sociais e ambientais na área;
- XIII. **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;
- XIV. **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);
- XV. **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;
- XVI. **Quota 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.

**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 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, D. Pedro I e Rua dos Trilhos e os Corredores de Centralidade, assinalados no Mapa III.

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

§ 3º. O Setor Parque da Mooca 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 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 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 e 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. 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 para o perímetro da OUCBT e, em particular as disposições referentes à Gleba Petrobrás, assinalada no Mapa VII;
- 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 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 e o aumento dos postos de emprego, dinamizando as áreas com localização privilegiada e respeitando-se 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 atividades ligadas à economia criativa em imóveis de interesse histórico do Subsetor 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 subsectores Alberto Lion e Teresa Cristina;
- VI. requalificar ambientalmente as Áreas de Proteção Permanente do Rio Tamanduateí, Córrego Moinho Velho e do Ribeirão dos Meninos;
- VII. requalificar ambientalmente a Área de Proteção Permanente do Córrego do Ipiranga, com a criação de parque e reconfiguração viária;
- VIII. implantar melhorias na Praça Alberto Lion, na Avenida D. 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 regimento 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, destinado 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 prioritariamente pelos Perímetros Incentivados;

III. priorização das intervenções urbanísticas caracterizadas como projetos estratégicos vinculados a ações integradas, capazes de desencadear o processo de transformação do território adjacente;

IV. 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 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 500 m<sup>2</sup>;

III. reformas com demolição ou ampliação de mais de 50% da área construída original;

IV. quaisquer empreendimentos 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, 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 de abrangência do Perímetro de Adesão da OUCBT os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Quadro 2.

§ 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 os percentuais do Quadro 4 do Plano Diretor Estratégico – Lei n. 16.050/2014 e os coeficientes de aproveitamento do terreno do Quadro 3 da Plano Diretor Estratégico – Lei n. 16.050/2014, quando maiores do que os estabelecidos nesta lei.

**Art. 10.** O atendimento das estratégias do PIU 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 adicional de construção utilizado em empreendimentos localizados nos imóveis apontados no “caput” 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 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.

§ 3º. Para fins de observância dos recuos mínimos estabelecidos no Quadro 2, será considerado o novo alinhamento resultante da cessão 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 Proteção Permanente dos rios 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, 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 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 de abrangência do Perímetro de Adesão da OUCBT são vedadas:

- I. nos Corredores de Centralidade, indicados no Mapa III, 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 artigo 22 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, e a implantação das Áreas Verdes constantes no Mapa VIII da OUCBT.

**Art. 15.** Na área de abrangência da OUCBT, a aplicação da Cota de Solidariedade, prevista nos arts. 111 e 112 do Plano Diretor Estratégico – Lei n. 16.050/2014, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos nesta lei.

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

§ 2º. A área construída destinada à Habitação de Interesse Social no empreendimento referido no “caput” será considerada não computável.

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

- I. produzir Empreendimento de Habitação de Interesse Social 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 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, situado na área de abrangência da OUCBT;
- 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, inclusive pelas alternativas previstas no § 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, competindo ao Executivo fiscalizar a destinação das unidades, garantido o atendimento da faixa de renda prevista neste artigo.



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

**Art. 16.** 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 V, 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:

$$QA = V^{\alpha} \times D^{\beta}, \text{ sendo:}$$

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 atinjam pontuação superior à QA mínima.

IV. Os lotes com área total até 500 m<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. 17.** 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:

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

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, 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;

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<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;

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 regulados nos termos do decreto.

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

- a. reservação de controle de escoamento superficial, independentemente da adoção de outros mecanismos de controle do escoamento superficial que impliquem reservação, infiltração ou percolação, e
- b. 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:

- 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", os pavimentos em subsolo deverão ser implantados no mínimo a 1 (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 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.

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

§ 2º. Não se aplica o inciso II aos empreendimentos situados no Setor Henry Ford e Subsetor logístico do Setor Vila Carioca;

**Art. 23.** O atendimento habitacional correspondente às áreas demarcadas como ZEIS no Perímetro de Adesão da OUCBT e atingidas por melhoramentos públicos indicados nos Mapas VIII e IX do Programa de Intervenções será realizado em outros terrenos na área de abrangência da OUCBT, 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 n. 16.050/2014 previstos nas ZEIS de origem.

§ 1º. As famílias afetadas pela implantação do Programa de Intervenções nas ZEIS indicadas no “caput” 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.

**Art. 24.** 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 sobre a qual se localizará a instalação.

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

§ 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 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. 25.** Os proprietários de glebas ou lotes sujeitos a parcelamento compulsório nos termos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo e atingidos por melhoramentos públicos previstos no Programa de Intervenções que protocolarem o projeto de parcelamento no prazo de cinco anos a partir da entrada em vigor desta lei terão direito ao incremento de 10% do Coeficiente de Aproveitamento máximo dos lotes resultantes, tomados como referência os índices estabelecidos no Quadro 2.

§ 1º. A concessão do incentivo previsto no “caput” 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”, 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 transferida à 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 10.000 m<sup>2</sup> será obrigatória 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 de verá 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 descrita no inciso III;

V. Taxa de Permeabilidade do Terreno de 30%, 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 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. 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 4,0 m (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 5.000 m<sup>2</sup> e menor que 10.000 m<sup>2</sup> deverão atender os incisos II, III e IV do caput do Art. 27.

**Art. 29.** Os empreendimentos cuja área de terreno seja menor que 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) que destinarem à fruição pública área igual ou maior de 250 m<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 Art. 27.

**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 estabelecidas os seguintes incentivos, não cumuláveis:

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 da área ou imóvel alienado pelo valor equivalente em CEPAC.

**Art. 31.** 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 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;

$VT_{cd}$  - valor de  $1m^2$  (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;

$At_{cd}$  – 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.

§ 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.

**Parágrafo único.** O potencial construtivo transferido dos imóveis citados no caput 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 art. 13 não se aplicam nos Perímetros Consolidados.

**Art. 35.** Sem prejuízo de aplicação dos demais parâmetros do Quadro 2, nos projetos apresentados no Subsetor Hipódromo o lote mínimo será de  $1.000 m^2$  (mil metros quadrados) e o lote máximo de  $2.500 m^2$  (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 incentivo previsto no “caput” poderá ser usufruído pelo prazo máximo de 3 (três) anos após a contratação das obras de implantação dos melhoramentos públicos IP-19, IP-20 e IP-21.

§ 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. 15 desta lei.

**Art. 37.** Os lotes dos Corredores de Centralidade assinalados no Mapa III 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. 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;
- IV. os trechos dos Corredores de Centralidade seguirão os parâmetros de ocupação dos lotes do Quadro 2 do subsetor onde se localizam.

**Art. 38.** 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 Rua das 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, pela BTSA, de diretrizes de projeto do recuo inserido na faixa de Área de Preservação Permanente - APP dos cursos d'água.

§ 1º. Os lotes indicados no “caput” poderão computar a parcela compreendida nos recuos inseridos na faixa de APP 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 art. 15 desta lei.

**Art. 39.** 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:

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

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

FE = Fator de Equivalência, de acordo com o Quadro 6.

**Art. 40.** Sem prejuízo de observância dos demais parâmetros urbanísticos fixados no Quadro 2, os empreendimentos 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 os Eixos 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 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 28m (vinte e oito 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;
- 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 os Eixos de Qualificação.

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

§ 2º. Lotes enquadrados no Eixo de Qualificação Dom Pedro I que contenham parcelas excedentes da faixa de 50m (cinquenta metros) poderão aplicar os parâmetros do Subsetor Teresa Cristina na parcela excedente, com pagamento de contrapartida pela utilização do potencial adicional de construção em CEPAC.

§ 3º. 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. 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 28 m (vinte e oito metros) na parcela do lote compreendida na faixa definida no “caput”;
- II. dispensa do atendimento ao art. 11 da presente 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 os logradouros que definem os Eixos de Qualificação.

§ 1º. Lotes enquadrados no Eixo de Qualificação Rua dos Trilhos que contenham parcelas excedentes da faixa de 25m (vinte e cinco metros) poderão aplicar 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 de abrangência 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 as resoluções de tombamento existentes para os imóveis presentes no local, de acordo com o Mapa VI.

#### **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 do perímetro da OUCBT deverá observar o PUE da operação urbana, 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.

**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 da OUCBT, bem como em seu perímetro expandido, deverá observar o PUE da operação urbana, nos termos do Mapa I, 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, 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.

**Parágrafo único.** As contrapartidas urbanísticas devidas pelo empreendedor em razão da instalação de Polos Geradores de Tráfego – PGT deverão ser prioritariamente 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. execução do Plano de Melhoramentos Viários indicados no Mapa IX e descritos nos Quadros 1C;

II. implantação da rede de Parques e áreas públicas indicadas no Mapa VIII e relacionados no quadro 1D;

III. requalificação de logradouros indicadas no Mapa IX e descritos no Quadros 1E;

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

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

VI. provisão habitacional de interesse social, podendo abranger:

a. a aquisição de terrenos para subsídio à produção habitacional de interesse social;

b. alienação gratuita ou onerosa de terrenos para associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos para fins de produção habitacional de interesse social;

- c. construção de unidades habitacionais;
  - d. regularização fundiária;
  - e. reurbanização de assentamentos precários, e
  - f. atendimento habitacional temporário subsidiário às ações constantes deste Programa de Intervenções;
  - g. atualização do Sistema de Informações para Habitação Social (HABISP), limitado a área de abrangência da OUCBT
- VII. implantação e melhorias da rede de equipamentos públicos, incluindo:
- a. equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região,
  - b. requalificação dos equipamentos existentes, e
  - c. aquisição de terrenos para essas finalidades;
- 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. 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. implantação de melhorias de passeios, pavimento, arborização urbana e paisagismo, acessibilidade, mobiliário urbano, sinalização viária (horizontal, vertical e semafórica), correções geométricas, ciclovias e ciclofaixas e soluções não estruturais de drenagem em especial nos Eixos de Qualificação e Corredores de Centralidade;
- XI. 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 pelo lote 0027 da quadra 117 do setor fiscal 032, excluída a faixa de servidão da ferrovia);
- XII. implantação de conexões da Av. Henry Ford à Av. Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Melo e à Rua Guamiranga;
- XIII. 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. 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 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, e no que se refere aos elementos qualificadores das intervenções previstas, poderão ser avaliadas propostas de aperfeiçoamento do Programa de Intervenções.

**Art. 50.** Fica o Poder Público autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos, que engloba o Plano de Melhoramentos Vários, Mapa IX, e a implantação das Áreas Verdes constantes no Mapa VIII da OUCBT, 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 VIII para uso institucional, a partir de proposta do órgão ou instituição que demandar essa destinação, com 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 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 implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), nos termos do Plano Diretor Estratégico – Lei n. 16.050/14.

§ 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 adicional de construção estão distribuídos nos termos do Quadro 4.

§ 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 n. 16.050/14, observando-se o disposto no Quadro 8.

§ 4º. A avaliação técnica prevista no parágrafo anterior 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 de reserva técnica por subsetores, caso existentes.

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

§ 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 CEPAC 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 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 OUC;
- II. a aplicação dada aos recursos captados em relação à execução do Plano de Melhoramentos Públicos;
- III. a adesão à OUCBT 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 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, permitida a atualização 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 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 CEPAC poderão ser negociados livremente, salvo se estiverem vinculados a um lote específico.

§ 3º. O Conselho Gestor receberá relatórios trimestrais 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. 55.** 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 OUCBT os balanços referidos no "caput".

**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, em 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 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 referente ao potencial construtivo a utilizar no empreendimento.

**Art. 58.** 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.

**Art. 59.** Tendo em vista os objetivos gerais da presente lei de operação urbana consorciada e o disposto no Plano Diretor Estratégico – Lei n. 16.050/14, 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 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 OUCBT, ouvidos os órgãos de preservação.

§ 1º. Os recursos captados pela aplicação da presente 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 deste artigo, bem como os valores correspondentes aos imóveis doados na hipótese do inciso III do art. 22, serão disponibilizados na forma do decreto específico.

§ 3º. 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.

§ 4º. As ações elencadas no inciso I 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 BAIROS DO TAMANDUATEÍ 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 Tamanduateí S/A (BTSA), que será integrante da administração indireta municipal e terá por finalidade de implantar o 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 intervenção 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.

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

§ 3º - A participação prevista no parágrafo anterior 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 ou bens ou direitos avaliados na forma da legislação pertinente.

§ 1º. A integralização do capital social da BTSA será realizada por intermédio dos CEPAC a serem emitidos na OUCBT, pelas glebas e lotes municipais dominiais do perímetro, existentes na data de entrada em vigor desta lei, e em dinheiro ou em bens e 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 anterior ficam conferidas, na qualidade de aumento de capital, à empresa SP-Urbanismo, que passa a ter a empresa BTSA como contralada.

**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 e obras pertinentes ao Programa de Intervenções da OUCBT;
- II. instruir os processos de licenciamento dos melhoramentos urbanísticos definidos pela Operação;
- 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 CEPAC;
- V. cooperar na implantação das infraestruturas necessárias a transformação urbana, definidas pelos projetos estruturantes indicados pelo PUE.
- VI. estruturar formas de financiamento e modelos jurídicos para a execução de suas atribuições;
- VI. apresentar trimestralmente ao Grupo Gestor da OUC relatório que demonstre o andamento das ações previstas no Programa de Investimentos;
- VII. realizar demais atividades concernentes às suas funções.

**Art. 64.** 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 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. negociar a aquisição e alienação de terras destinadas a 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, a aquisição de terras deve ocorrer na fase inicial da OUCBT, por intermédio do instrumento do Chamamento por edital previsto no art. 28, § 2º 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 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, exclusivamente para à implantação do Programa de Intervenções da OUCBT, incorporando, nesta última hipótese, 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 art. 37, § 8º da Constituição Federal.

**Parágrafo único.** Os contratos de gestão previstos no inc. X 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 da avença firmada entre o Poder Público e a empresa 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, 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 parágrafo anterior será realizado mediante demonstração da insuficiência dos recursos arrecadados na forma do caput para a consecução das atividades empresariais da BTSA.

§ 3º. Ultrapassado o prazo trienal previsto no § 1º, e demonstrada a inviabilidade financeira da manutenção da empresa 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, 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 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 e do Conselho Administrativo e da Diretoria da Empresa;
- 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 CEPAC 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 das sua Diretoria Executiva, Conselho de Administração e Conselho Fiscal, sem prejuízo da existência de outros órgãos de administração, atendidos os demais requisitos previstos no art. 83 da Lei Orgânica do Município.

§ 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 as operações mencionadas no art. 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 em seus Estatutos.

## **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 as ações necessárias para implementação do Programa de Intervenções estabelecido por esta lei;

II. a cada emissão de CEPAC, poderá realizar contrato de gestão junto 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 do Programa de Intervenções;

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 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 do Município a elaboração de inventário de bens de interesse de preservação baseado nas premissas estabelecidas pelo PUE da OUCBT, 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, auxiliar a definição das intervenções referentes a 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. 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 artigo 141, inciso XIV, do Plano Diretor Estratégico – Lei n. 16.050/2014, será designado pelo Executivo e terá a seguinte composição:

I – 09 (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 de Governo Municipal; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana; Departamento do Patrimônio Histórico Municipal;

b) 1 (um) representante da empresa 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 - 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 com atuação pertinente ao PIU desta OUCBT, 1 (um) representante de entidades acadêmicas ou de pesquisa com atuação pertinente ao PIU desta OUCBT; 1 (um) representante de entidades empresariais com reconhecida atuação no perímetro de adesão ou nas questões pertinentes ao PIU desta 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 das Subprefeituras e 1 (um) representante do Conselho Municipal de Habitação;

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

§ 3º. Os representantes, 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.

§ 4º. Os representantes, mencionados na alínea “b” do inciso II deste artigo serão indicados por seus respectivos conselhos, na forma de seus regimentos específicos, devendo os representantes do Conselho Participativo Municipal das Subprefeituras 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 ligados à habitação;

§ 5º. Os representantes, mencionados na alínea “c” do inciso II 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 no perímetro da OUCBT.

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

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

**Art. 74.** O Conselho Gestor da OUCBT realiza o controle social da operação urbana, cabendo-lhe:

- I. deliberar sobre as prioridades para implantação do Programa de Intervenções dessa lei, observadas as suas disposições, especialmente os arts. 1º, 7º, 25 e 59;
- 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 da solidariedade;
- V. manifestar-se previamente sobre as propostas de implantação e a aplicação dos recursos vinculados à Habitação de Interesse Social, a implantação de equipamentos públicos e a destinação a preservação do patrimônio histórico, nos termos do artigo 59, inclusive a destinação das terras conforme disposições do artigo 64 da presente lei.

**Parágrafo único.** O plano de prioridades deverá ser definido no prazo de até 120 dias após a constituição do Conselho Gestor.

## **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 n. 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.** A Lei n. 15.056, de 8 de dezembro de 2009, passa a contar com a seguinte redação:

I. “Art. 2º. (...)

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

II. “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”, 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 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, caberá à BTSA autorizar a utilização de potencial adicional de construção 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 adicional de construção 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. 79.** Os lotes lindeiros à Avenida Alcântara Machado deixam de integrar a área de abrangência da Lei n. 12.349/1997 (Lei da Operação Urbana Centro).

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