

Notas técnicas do PL N° 723/2015



OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

ÍNDICE

2	INTRODUÇÃO
5	NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA
33	NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS
52	NOTA TÉCNICA JURÍDICA
73	CRÉDITOS

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE (Lei 14.050, de 31 de julho de 2014), traz um amplo conjunto de diretrizes, estratégias e medidas para ordenar a transformação da cidade. Representa um pacto da sociedade em direção à justiça social, ao uso mais racional dos recursos ambientais, à melhoria da qualidade de vida e ao processo de participação social sobre as decisões que impactarão o futuro de São Paulo. As diretrizes expressas pelo PDE também determinam quais são as porções do território que devem passar por processos de mudança nos padrões de uso e ocupação do solo e por iniciativas ao desenvolvimento econômico, oferecendo maior oferta de trabalho e emprego gerado através de novas oportunidades de desenvolvimento para os espaços produtivos. Localiza, da mesma maneira, a existência de uma ampla rede de infraestrutura de transporte adequada a suportar as necessidades de uma metrópole como São Paulo.

Para reorganizar esta dinâmica metropolitana e melhorar a distribuição da oferta de trabalho e moradia articulando os polos de emprego, o PDE reconhece como estratégico o território que conecta estes territórios de oportunidades, definindo a Macroárea de Estruturação Metropolitana. Nessa área se localizam os sistemas de infraestruturas que permitem o deslocamento de pessoas e produtos - ferrovias, avenidas estruturais e rios – bem como grande parte dos territórios produtivos da cidade. Ao mesmo tempo apresenta áreas com urbanização precária e porções de terra urbana com uso subaproveitado. Áreas adequadas para a implantação de Projetos de Intervenção Urbana que tem por finalidade reunir e articular estudos técnicos objetivando promover o ordenamento e a reestruturação urbana em algumas áreas com potencial de transformação. É sobre um dos setores desta Macroárea que se localiza o Arco Tamanduateí, objeto deste Projeto de Intervenção Urbana.

CONTEXTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área do Arco Tamanduateí historicamente caracterizou-se como eixo de conexão entre o interior do Estado, os municípios do ABC e o Porto de Santos, primeiramente pela implantação da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí e fortalecido, em 1967, com a abertura da via Anchieta. Este fator, além da proximidade com o centro da cidade, definiu o seu caráter de centralidade macrometropolitana mantido ainda hoje. A região é formada por uma mescla de bairros residenciais e de atividades produtivas e de armazenagem, beneficiadas pela acessibilidade e por articulações inter-regionais criadas pela ferrovia, pelo mini-anel viário que a atravessa na porção Sul e pela ligação com a zona leste.

A ocupação industrial, histórica na região, provocou uma ocupação extensiva do solo, com poucas áreas verdes e permeáveis. Como consequência, a região apresenta altas temperaturas superficiais, que conformam a “ilha de calor” que paira sobre ela, onde as áreas de várzea e os baixos terraços do Vale do Tamanduateí apresentam temperaturas relativamente elevadas, por se tratarem de áreas densamente urbanizadas e pouco vegetadas, que recebem e absorvem maior quantidade de radiação solar.

A impermeabilização do solo e a baixa vazão na várzea da Bacia do Rio Tamanduateí ainda contribuíram para a ocorrência de enchentes e inundações. A retificação do rio acarretou o aumento da vazão das águas, uma vez que acabou com os meandros naturais do leito, acelerando a correnteza e favorecendo as enchentes e pontos de estrangulamento.

O PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA E A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

O Arco Tamanduateí é uma das regiões da cidade onde intervenção pública deve ser balizada por um Projeto de Intervenção Urbana, desenvolvido através de processo participativo, com o objetivo de orientar o desenvolvimento do território em estudo. Este projeto tem como objetivo o maior aproveitamento da terra urbana, principalmente os terrenos vagos de antigas indústrias, o aumento das densidades populacionais e construtivas, a implantação de novas atividades econômicas e empregos e o atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população, principalmente em áreas servidas por uma ampla rede de transporte existente. O Projeto propõe a utilização da “Operação Urbana Consorciada” como o instrumento urbanístico de viabilização das transformações dessa região e tem como estratégias: (i) socializar os ganhos de produção na região; (ii) assegurar o direito a moradia digna para quem precisa; (iii) melhorar a mobilidade urbana; (iv) qualificar a vida urbana dos bairros; (v) Orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público; (vi) reorganizar as dinâmicas metropolitanas promovendo o desenvolvimento econômico da cidade; (vii) incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade; (viii) fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade e (ix) preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

INTRODUÇÃO

Operação Urbana Consorciada é um instrumento de intervenção pública, previsto pelo Plano Diretor e aprovado mediante uma lei municipal, que estabelece uma regulamentação urbanística específica, contrapartidas financeiras, incentivos ao adensamento populacional e construtivo para um perímetro previamente definido. Tem por objetivos alcançar metas de qualificação para os bairros através de um conjunto de diretrizes urbanísticas, como estabelece o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257 de 2001). A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUCBT) celebra com este nome um dos principais rios da cidade de São Paulo e os bairros que se desenvolveram ao longo de seu curso como o Cambuci, a Mooca, o Ipiranga, a Vila Carioca e a Vila Prudente, abrangendo quase a totalidade do setor Arco Tamanduateí, junto à Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM).

A proposta tem origem nos primeiros estudos da Operação Urbana Diagonal Sul, prevista pelo Plano Diretor Estratégico de 2002 (Lei 14.430/2002) com desenvolvimento realizado pela antiga Secretaria Municipal de Planejamento. A partir de 2012 novos estudos urbanísticos, já sob as premissas da Operação Urbana Mooca-Vila Carioca foram elaborados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano para elaborar subsídios ao projeto que aqui se apresenta. Rebatizado de Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí e desenvolvido entre 2012 e 2014, o projeto consubstancia-se em um conjunto de ações e estratégias urbanísticas, sociais, ambientais e econômicas formatadas sob as orientações do PDE. Baseado nas contribuições realizadas por sólidos estudos urbanísticos propõe um programa de intervenções (melhoramentos viários, qualificação da drenagem e do transporte, promoção de habitação e equipamentos, criação de novos parques e resgate do patrimônio histórico), estratégias de financiamento da transformação e incentivos aos espaços produtivos da indústria, da logística, da economia criativa e do comércio e serviços. Aliados a uma estratégia ambiental aprovada junto ao CADES (LAP Nº 01/SVMA.G/2015), o projeto se completa com inovadores instrumentos de gestão territorial e participativa, atestando sua viabilidade e assegurando seu controle social.

O Projeto teve como ponto de origem os elementos fundamentais na conformação desse território: o Rio Tamanduateí e a ferrovia. A partir do rio, desdobram-se os temas dos alagamentos, da drenagem e da degradação ambiental das orlas fluviais. A ferrovia arrasta as questões do patrimônio fabril e ferroviário, da segmentação dos bairros e as indagações sobre o futuro dos espaços produtivos a ela associados. A maior parte da área de intervenção está tomada pela várzea do Rio Tamanduateí. Os pontos de alagamento nesses terrenos baixos coincidem com as entradas dos rios e córregos contribuintes: Mooca, Moinho Velho e Ipiranga. As encostas que ladeiam o rio trazem para a várzea as águas do Parque da Mooca e do alto do Ipiranga. As soluções do projeto tratam de medidas não estruturais de mitigação de alagamentos, em complementação à obra do reservatório Guamiranga, capacidade de 850.000 m³, em construção na confluência do Córrego da Mooca com o Tamanduateí. À semelhança, são propostos parques nas entradas do Córrego Moinho Velho e do Rio Ipiranga, equipamentos que se prestam à dupla função de recreação pública e auxílio no escoamento de águas de cheias. Também foram concebidos canais de reserva vegetados, para contenção das águas superficiais que escorrem das encostas antes que cheguem ao Tamanduateí. São canais com comportas, que vão liberar as águas retidas passado o pico da cheia. As áreas de preservação permanente do Tamanduateí, do Ipiranga e do Moinho Velho recebem incentivos para a sua desocupação e recuperação como área vegetada. Tais estruturas de drenagem são concebidas em associação com parques, áreas verdes e corredores ambientais, que adentram os bairros e aproximam os rios dos moradores. A conformação de um sistema integrado de espaços públicos também vem atuar sobre o clima, arrefecendo a ilha de calor que contém a área da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Durante o diagnóstico, constatar o vigor das zonas industriais da área de projeto determinou a preservação dos territórios produtivos e da oportunidade de geração de novos empregos, além de incrementar a vocação logística desta estratégica região. O entendimento da atividade econômica na área de projeto permitiu também a identificação dos corredores comerciais, que concentram os serviços dos bairros, e a prospecção de edificações do patrimônio fabril capazes de abrigar atividades ligadas à economia criativa, segmento inédito na área que poderá beneficiar-se das redes de trem e metrô que ligam a região aos quatro cantos da cidade.

O eixo ferroviário e as vias estruturais que fazem da área localização excepcional para atividades produtivas provocam, na escala local, a fragmentação do território. A circulação entre os bairros abrangidos no projeto, comprometida pela ferrovia, pelas quadras extensas e pelo viário truncado dos loteamentos originais, é melhorada por pequenas ligações, pela requalificação e reconstrução de viadutos e por uma obra de grande significado urbanístico: o destamponamento do Rio Tamanduateí, que irá recuperar ligações históricas entre Mooca e Cambuci, substituindo as pistas expressas que correm sobre o canal por um sistema binário conformado por vias abertas nesses bairros a cada lado do rio.

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

INTRODUÇÃO

Estabelecidas as condições e estratégias para o aperfeiçoamento das infraestruturas territoriais, econômicas e de mobilidade, foi desenvolvido um modelo para o adensamento populacional. O Projeto incentiva o adensamento populacional pelo controle do número mínimo de habitações, através da cota parte, nos empreendimentos dos bairros do anel central Mooca e Cambuci - favorecidos pela proximidade dos empregos dos distritos Sé e República – e também, em sintonia com o PDE, das áreas sob influência das estações das redes de trem e metrô que servem a OUCBT. Em contraponto, garante nas áreas já consolidadas a reprodução do padrão urbanístico dos bairros do Parque da Mooca e do Ipiranga, definidos como áreas de adensamento construtivo, não vinculado ao adensamento populacional.

Estas são, portanto, as estratégias de elaboração do Projeto de Intervenção Urbana do Arco Tamanduateí, a serem viabilizadas pelo instrumento da Operação Urbana Consorciada, concretizando o pacto social realizado pelo PDE em busca do aperfeiçoamento e do equilíbrio no desenvolvimento da cidade de São Paulo.

A seguir, apresentamos uma sequência de Notas Técnicas – no âmbito urbanístico, econômico e jurídico, que estruturam a proposta para a elaboração do Projeto de Intervenção Urbana do Arco Tamanduateí e os respectivos subsídios que originaram o Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

INTRODUÇÃO

A presente Nota Técnica apresenta os ajustes promovidos no Plano Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí em razão da aprovação do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal 16.050 de 31 de julho de 2014. E toma como ponto de partida os estudos desenvolvidos pelo consórcio de empresas capitaneadas pelo escritório Vigliecca e Associados – Consórcio Mooca Vila Carioca – CMVC -, no âmbito do Contrato nº 03/2012/SMDU, encerrado em novembro de 2013.

O processo de Licenciamento Ambiental Prévio iniciou-se em janeiro de 2014 e em agosto deste mesmo ano o Departamento de Controle da Qualidade Ambiental da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, no curso da análise do EIA-RIMA da Operação Urbana, enviou à SP-Urbanismo o ofício nº 1898/DECONT.G/ 2014 solicitando a atualização das informações relativas ao Plano Urbanístico Específico, à luz das disposições do novo PDE de 2014. Para adequá-lo ao novo marco legal, foi necessária a promoção de ajustes no Plano Urbanístico Específico (PUE) consolidado no Relatório Síntese 2.1.7, último documento desenvolvido pelo Consórcio CMVC.

Os efeitos dos ajustes oriundos das estratégias e diretrizes consolidadas pelo novo PDE, sobre o projeto de 2013, são apresentados a seguir, analisados segundo os aspectos: (i) perímetro da intervenção; (ii) premissas e hipótese urbanística do projeto; (iii) caracterização funcional da área de intervenção; (iv) cenário de adensamento populacional e construtivo; (v) programa de intervenções públicas e destinação dos recursos captados.

1. Informação preliminar sobre as origens do projeto

O Projeto de Intervenção Urbana Bairros do Tamanduateí tem origem nos estudos da Operação Urbana Diagonal Sul, prevista no Plano Diretor Estratégico de 2002. Em 2012, como mencionado acima, a SMDU contratou os novos estudos da Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca, a partir dos subsídios precedentes da Operação Urbana Diagonal Sul e para o mesmo território. Os estudos então desenvolvidos compreenderam o Plano Urbanístico Específico - PUE, o Estudo de Capacidade de Suporte da Infraestrutura de Mobilidade, o Estudo de Avaliação Econômica, o Plano de Comunicação, o Estudo de Impacto Ambiental e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental.

Nos momentos iniciais do contrato, a equipe responsável pelo Plano de Comunicação ocupou-se da construção da marca da intervenção, elemento importante para uma divulgação eficiente do projeto. Considerou-se, então, a necessidade de valorizar particularidades e tradições de cada um dos bairros abrangidos no projeto – Mooca, Cambuci, Ipiranga, Parque da Mooca, Vila Prudente, Vila Zelina – ênfase que o nome original, Mooca-Vila Carioca, não fora capaz de abarcar. Foi proposto pela equipe acrescentar ao nome original do plano a complementação Bairros do Tamanduateí, que a um só tempo destacava a importância do Rio Tamanduateí e dos bairros que acompanham o seu curso. Assim o estudo passou a ser apresentado como Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca: Bairros do Tamanduateí.

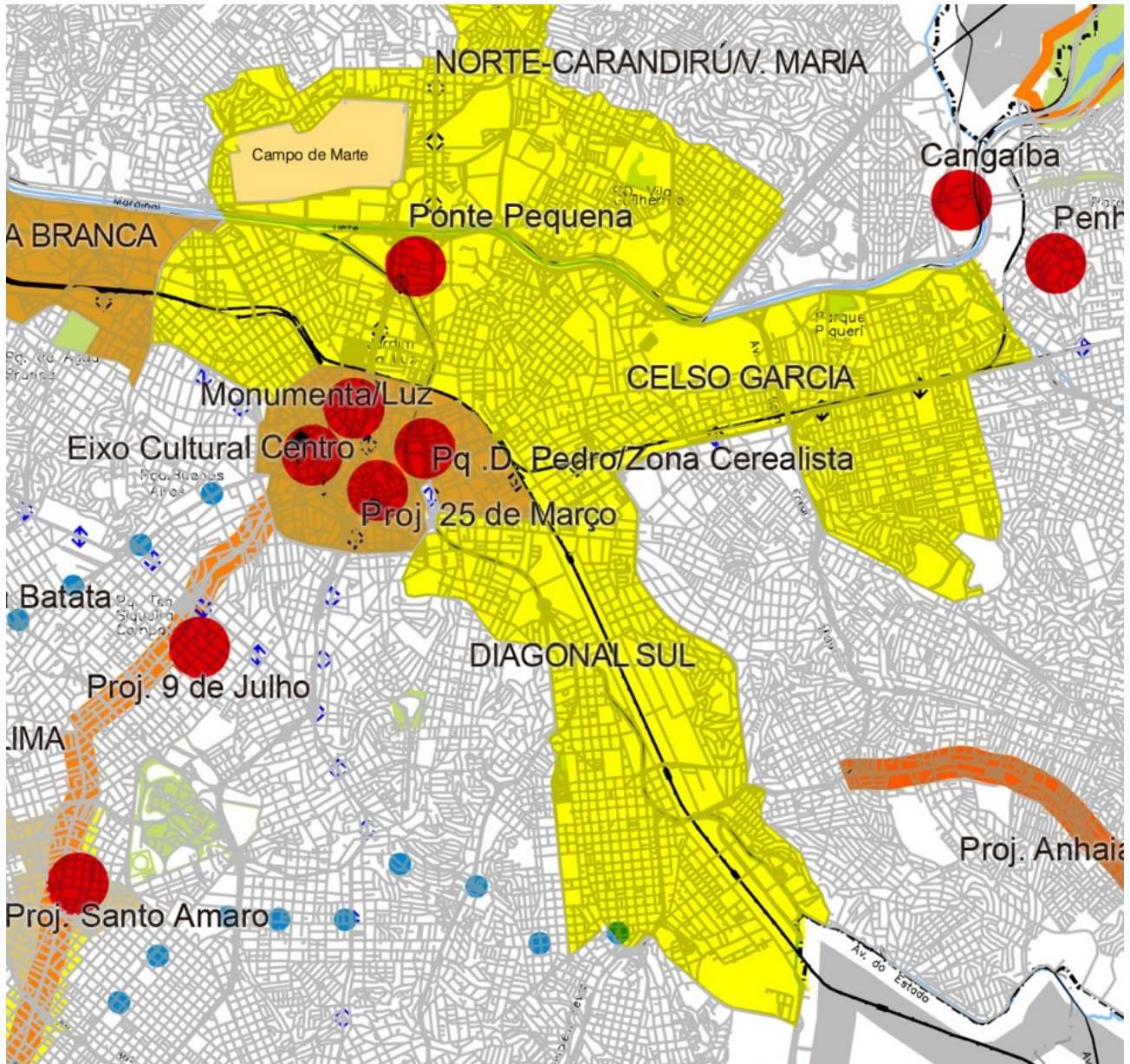
A aprovação do novo PDE revogou o PDE de 2002 (Lei 13.430) e alterou a Lei Geral de Zoneamento de 2004 (Lei 13.885), instrumentos que embasaram o Plano Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca: Bairros do Tamanduateí. Contudo, confirmou esse perímetro de intervenção inscrevendo-o no Arco Tamanduateí, um dos Setores da Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana. Nessa oportunidade consagrou-se o nome da Operação Urbana, eliminando a menção a parte de seus bairros e consolidando o termo Bairros do Tamanduateí.

2. Perímetro da Operação Urbana

O PDE de 2002 definiu a abrangência da Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul, precursora da Operação Urbana Consorciada Mooca Vila Carioca (Mapa 09 anexo à lei 13.430/2002). O perímetro definido em 2002 foi mantido nos estudos da OUC Mooca-Vila Carioca e prevaleceu até a aprovação do novo PDE em 2004.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

MAPA 09 – LEI 13.430/2002: OPERAÇÃO URBANA E PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ESTRATÉGICA

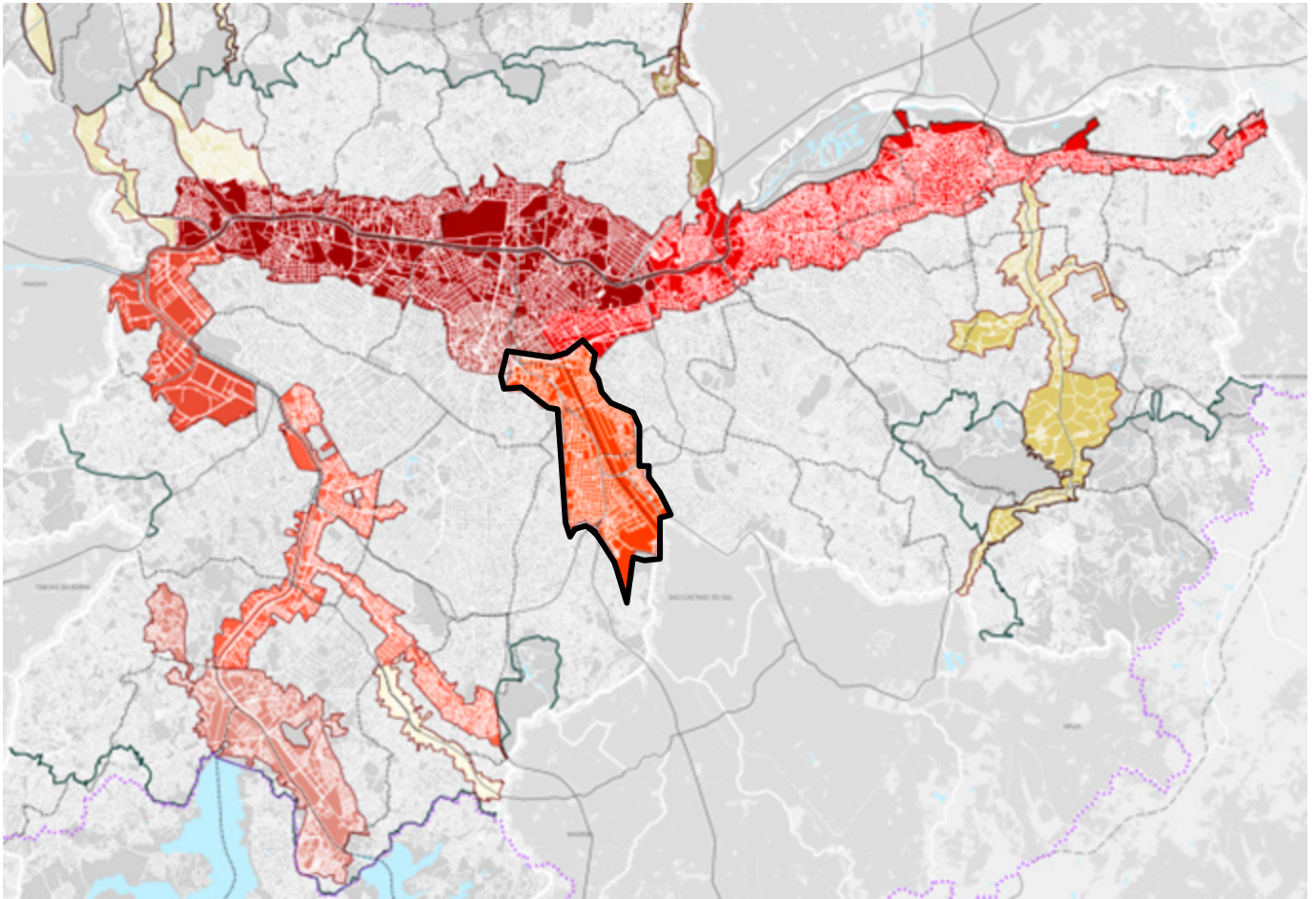


O novo Plano consolidou a Macroárea de Estruturação Metropolitana, definida pelos territórios que concentram oportunidades de emprego e infraestrutura de mobilidade e que passam por processos de transformação funcional e dos padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo. Está dividida em Setor Central, Setor Eixos de Desenvolvimento e Setor Orla Fluvial e Ferroviária, este último formado pelos subsetores Arco Leste, Arco Tietê e Arco Tamanduateí – o subsetor que abrange a Operação Urbana Bairros do Tamanduateí.

Na Macroárea de Estruturação Metropolitana, as melhorias urbanísticas deverão ser orientadas por Projetos de Intervenção Urbana, implantados por meio dos instrumentos: Operação Urbana Consorciada - OUC, Áreas de Intervenção Urbana – AIU, Concessão Urbanística e Área de Estruturação Local – AEL.

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

MAPA 2A – LEI 16.050/14: SETORES DA MEM: ARCO TAMANDUATEÍ: SETOR ORLA FLUVIAL E FERROVIÁRIA



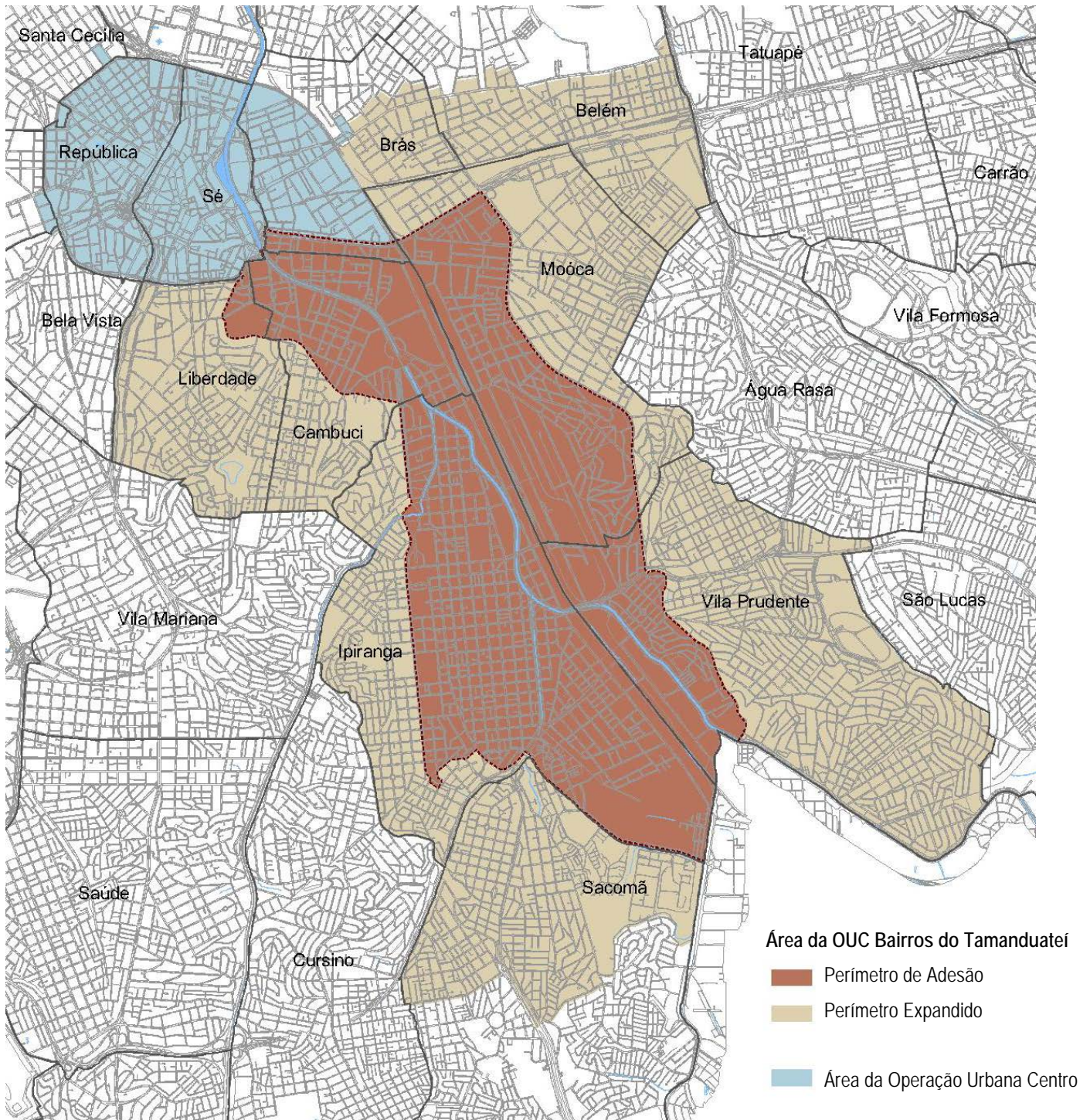
Para as Operações Urbanas, também foi criada a obrigatoriedade de delimitação de um Perímetro Expandido, entendido como uma área de amortecimento, sujeita aos impactos – positivos e negativos - da implantação da OUC. Por isso, a área compreendida no Perímetro Expandido poderá receber recursos da própria OUC para provisão habitacional de interesse social e intervenções de qualificação urbanística associadas aos objetivos da operação urbana.

A partir dessas disposições, o perímetro original da Operação Urbana Bairros do Tamanduateí estendeu-se para incorporar o Perímetro Expandido, abrangendo regiões que o Estudo de Impacto Ambiental incluiu na Área de Influência Direta do projeto (AID). Para o Perímetro Expandido, foi excluída da AID a área compreendida na Operação Urbana Centro - que possui regramento próprio, definido na Lei 12.349/1997 - e foram mantidos os distritos que fazem limite ou têm parte contida no perímetro original de 2002 – Sé, Brás, Belém, Mooca, Cambuci, Liberdade, Ipiranga, Vila Prudente – e a parcela do distrito do Sacomã mais próxima da área diretamente afetada pelas intervenções propostas.

Assim, pós PDE, o Perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí passou a conter um Perímetro de Adesão, no âmbito do qual se aplica um regramento urbanístico específico, e um Perímetro Expandido, regido pela legislação urbanística ordinária e passível de receber investimentos para intervenções relacionadas aos objetivos da OUC.

OUC BAIROS DO TAMANDUATÉI
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

ABRANGÊNCIA DA OUC BAIROS DO TAMANDUATÉI pós-PDE



OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

3. Premissas e Hipótese Urbanística da OUC Bairros do Tamanduateí

O projeto contratado em 2012 partiu das seguintes premissas gerais:

- Promover a Cidade Compacta, através do incentivo ao uso misto e do adensamento populacional com qualificação urbanística;
- Localizar o adensamento populacional em áreas centrais e próximas aos eixos de mobilidade dotadas de infraestrutura;
- Organizar um plano de ações integradas, ou seja, soluções combinadas dos três eixos estruturais do plano: mobilidade, drenagem e qualificação do habitat.

Tais premissas foram associadas a diretrizes de intervenção do PUE, resumidas em três pontos:

- Reestruturação da orla ferroviária, compreendendo: racionalização do transporte de carga e de passageiros – ação de competência dos operadores da ferrovia - e renovação gradual da zona industrial, com possibilidade de instalação de atividades complementares como habitação, comércio, serviços e atividades institucionais;
- Reestruturação do eixo Rio Tamanduateí-Avenida do Estado, garantindo eficiência de conexões e qualificação de lotes lindeiros;
- Regramento urbanístico específico, compreendendo: definição de setores de transformação, estudo de tipologias construtivas referenciadas nas características construtivas dos bairros abrangidos no projeto, consolidação de centralidade de caráter metropolitano no trecho central da orla ferroviária e fluvial.

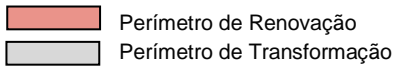
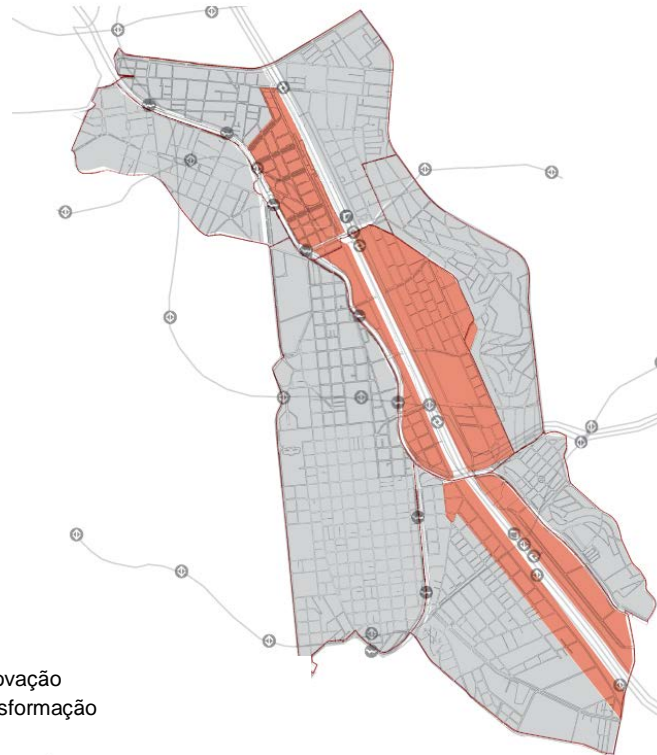
A partir dessas diretrizes de intervenção, foram definidos, no PUE pré-PDE, perímetros de transformação e de renovação.

O **Perímetro de Transformação** corresponde à orla ferroviária, área central do território da Operação Urbana, que poderia receber funções de alcance metropolitano, pela oferta privilegiada de transporte de alta capacidade: um Polo Cultural e de Entretenimento, localizado no Setor Mooca; um Polo de Equipamentos Regionais e Habitação de Interesse Social e um Polo Produtivo e de Negócios a cada lado da ferrovia, ambos no Setor Henry Ford; e um Polo Logístico, localizado ao sul, no Setor Vila Carioca.

O Perímetro de Renovação abrange as áreas dos demais setores, consolidadas do ponto de vista das atividades existentes e do padrão edificado, destinadas ao adensamento populacional e objeto de ações correspondentes de qualificação urbana.

OUC BAIRROS DO TAMANDUATÉI
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE) pré-PDE



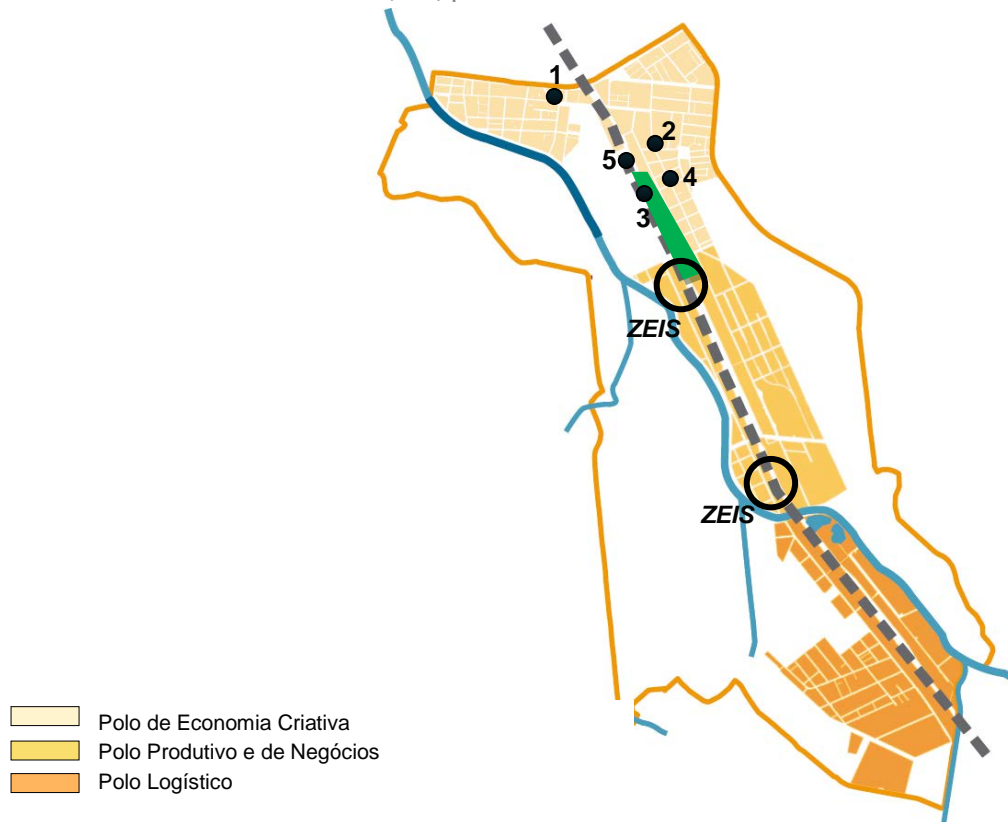
O PUE pós-PDE preserva a proposta original, com ajustes nos perímetros e programas estabelecidos para os setores de transformação:

O **Polo Cultural** expande-se como Polo de Economia Criativa, se estende para os dois lados da ferrovia e avança em direção ao centro, pela Rua da Mooca. O plano aposta que propostas pioneiras – de iniciativas pública e privada – possam influenciar a futura localização de atividades ligadas à economia criativa e deem nova utilização aos edifícios de interesse histórico, tombados ou não, como embrionariamente imaginado no plano pré-PDE. Estão assinalados no mapa abaixo:

- Os edifícios da antiga Tecelagem Labor (1), indicados para aquisição pela Municipalidade para finalidades de empreendedorismo criativo;
- As antigas Oficinas da Casa Vanorden (2), também indicadas para aquisição pela Municipalidade para abrigar atividades de suporte ao parque (3) previsto para a área atualmente ocupada pelo Porto de Areia;
- O Moinho Minetti-Gamba (4), na Rua Borges de Figueiredo, onde está prevista a implantação de uma universidade privada;
- A Cervejaria Antarctica (5), objeto de empreendimento privado que pretende acomodar usos culturais em uma das edificações do conjunto.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE) pós-PDE



O **Polo Produtivo e de Negócios**, a leste da ferrovia, foi reconfigurado para adequar-se ao Zoneamento proposto no Projeto de Lei 272/2015, que redesenhou a ZPI. O PUE pós-PDE também considera a renovação gradual da zona industrial, porém reservando-a para finalidades produtivas que excluam o uso residencial.

- A Oeste da ferrovia, nos perímetros de ZEIS assinalados no Setor Henry Ford, mantém-se a proposta de provisão habitacional e de implantação de equipamentos públicos que tirem partido da proximidade com estações das redes de trem e metrô, configurando o Polo de Equipamentos Regionais e Habitação de Interesse Social da concepção original;
- O Polo Logístico da Vila Carioca foi expandido para abarcar todo o perímetro da ZPI definido no PL 272/2015 e, assim como no Setor Henry Ford, foi preservado do uso residencial para atividades produtivas exclusivamente.

A diferença entre o que foi proposto no plano de 2013 e no plano ajustado está no grau e na velocidade da transformação prevista para a orla ferroviária:

- Na proposta pré-PDE, a oferta de potencial adicional de construção e a flexibilização dos usos admitidos na ZPI deveria acelerar e potencializar a transformação da zona industrial que se estende desde a Mooca até a Vila Carioca ao longo da orla ferroviária, abrindo espaço para a convivência dos conjuntos residenciais com um suposto novo tipo de indústria.
- A proposta pós-PDE, em vez disso, preserva os perímetros industriais definidos no PL do Zoneamento, mantendo a restrição à construção de conjuntos residenciais na ZPI. Com isso, a transformação desses territórios deve acontecer no compasso da transformação dos processos produtivos e para processos produtivos e não precipitada por incentivos ao setor imobiliário propostos pela Operação Urbana.

Outro ponto a destacar, quanto às diferenças após a promulgação da Lei Municipal 16.050/14, é a articulação entre as três camadas de regulação urbanística que disciplinam esse território: PDE, Zoneamento e Operação Urbana Consorciada. No PUE pré-PDE, atribuía-se ao regramento específico da Operação Urbana a possibilidade de alterar as disposições relativas aos usos admitidos nas zonas.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

Presentemente, vigora o entendimento de que a OUC Bairros do Tamanduateí constitui uma camada adicional de regulação urbana direcionada à concretização de um Plano Urbanístico Específico para a área, embasada nas disposições do PDE aprovado e do PL de Zoneamento:

- O regramento urbanístico da Operação Urbana não modificará a distribuição espacial das atividades proposta no Zoneamento, ou seja, não alterará disposições relativas às categorias de uso admitidas nas zonas;
- Estabelecerá parâmetros específicos para o território estudado apenas em relação ao potencial construtivo dos terrenos, às condições de parcelamento do solo, à volumetria e à implantação das edificações no lote;
- A área abrangida pela Operação Urbana Consorciada pós-PDE será regulada pela leitura combinada das disposições do PDE, do Zoneamento e da Lei específica da Operação Urbana consorciada.

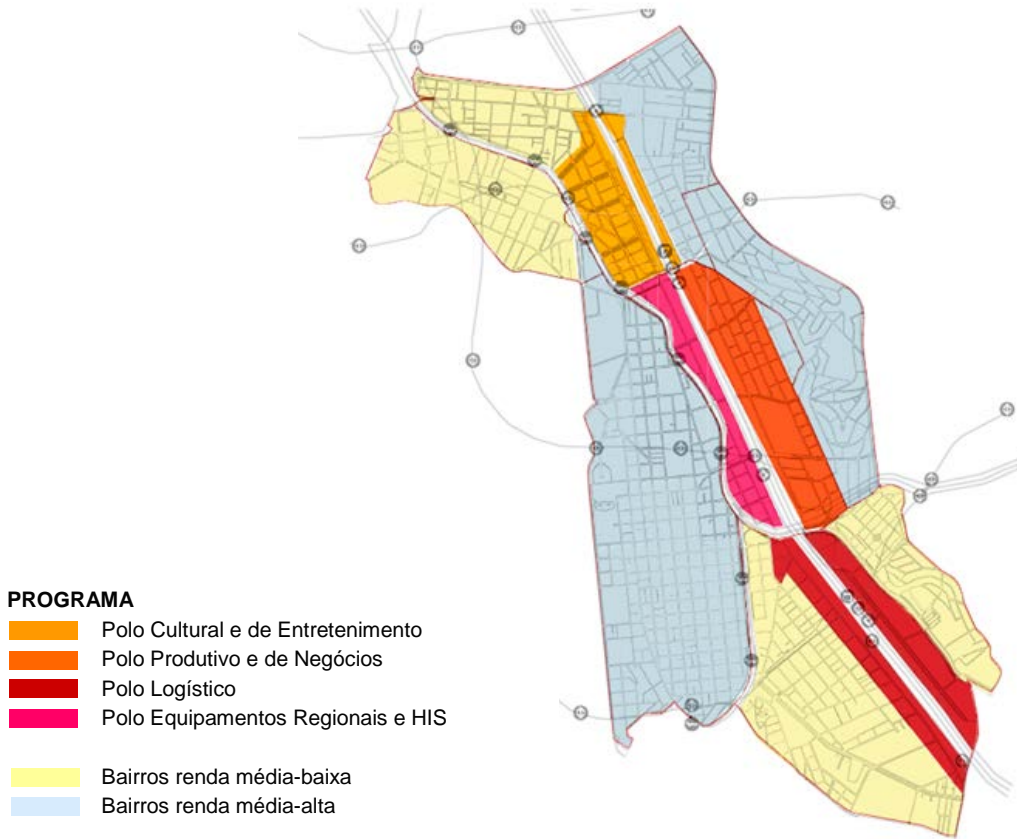
4. Caracterização funcional da área de intervenção

O Termo de Referência elaborado pela SMDU quando da contratação do estudo pré-PDE, em 2012, dividiu a área de intervenção em setores, em função de características que conferiam a cada porção do território um grau de homogeneidade. Partindo dessa setorização e da definição dos perímetros de transformação e de renovação, o projeto pré-PDE propôs uma caracterização funcional que serviu como norte para a definição das atividades predominantes em cada setor e do correspondente regramento urbanístico:

- Bairros com predominância de população de baixa e média rendas: Setor Cambuci, parte noroeste do Setor Mooca, Setor Vila Carioca - exceto a orla ferroviária, e Setor Vila Prudente (áreas em amarelo no mapa);
- Bairros com predominância de população de média e alta rendas: Setores Ipiranga e Parque da Mooca e parte nordeste do Setor Mooca - onde o desenvolvimento imobiliário em curso deve ser consolidado (áreas em azul no mapa).

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE) pré-PDE: CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL

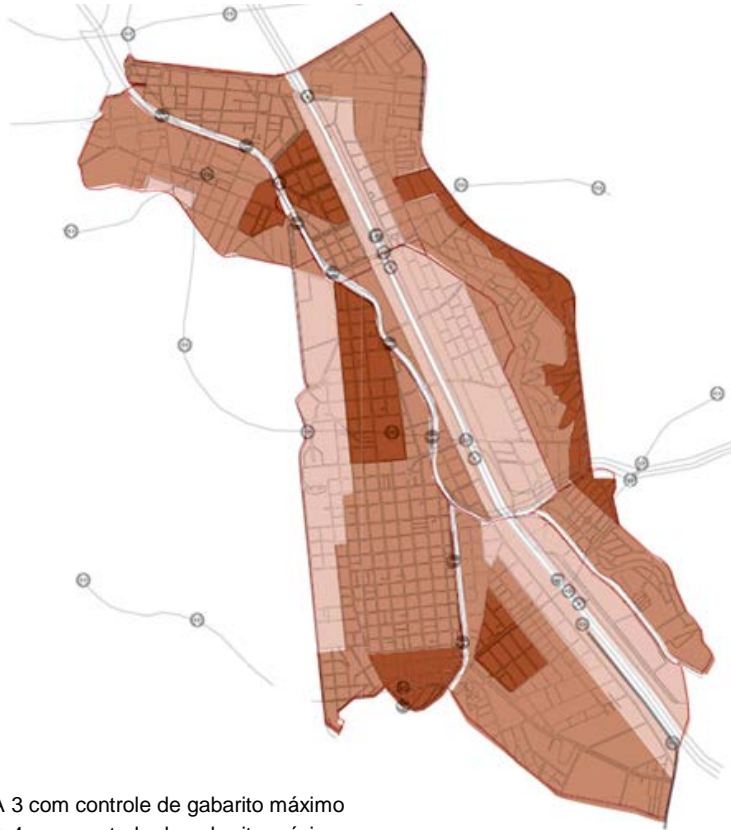


Combinados a essa caracterização, o plano pré-PDE propôs perímetros de adensamento, definidos por Coeficientes de Aproveitamento Máximos e por gabaritos de altura das edificações:

- Perímetros de baixo adensamento, com CA máximo 3 e gabarito controlado, abrangendo a orla ferroviária e a área envoltória do Parque da Independência – áreas mais claras no mapa;
- Perímetros de médio adensamento, com CA máximo 4 e gabarito máximo de 42 m, compondo o pano de fundo da OUC – áreas em marron-claro no mapa;
- Perímetros de alto adensamento, com CA máximo 4 e gabarito mínimo de 42 m, pontuando áreas específicas da intervenção – áreas em marron-escuro no mapa.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE) PRÉ-PDE: CENÁRIO DE ADENSAMENTO



- CA 3 com controle de gabarito máximo
- CA 4 com controle de gabarito máximo
- CA 4 com controle de gabarito mínimo

Para garantia do adensamento construtivo, foi proposta a reserva de uma parcela do estoque de potencial construtivo adicional do Setor para consumo obrigatório nessas áreas marrom-escuro. Esse regramento, combinado à exigência de gabarito mínimo, pretendia favorecer a conformação de manchas concentradas de verticalização identificáveis na paisagem dos bairros. A definição desses perímetros de alto adensamento considerou:

- A proximidade das redes de transporte público de média e alta capacidade - instaladas ou previstas;
- O aproveitamento de glebas subutilizadas com potencial de transformação, para alavancar o processo de transformação no primeiro ciclo de implantação da OUC;
- A consolidação de áreas onde o mercado imobiliário já havia produzido um cenário de verticalização.

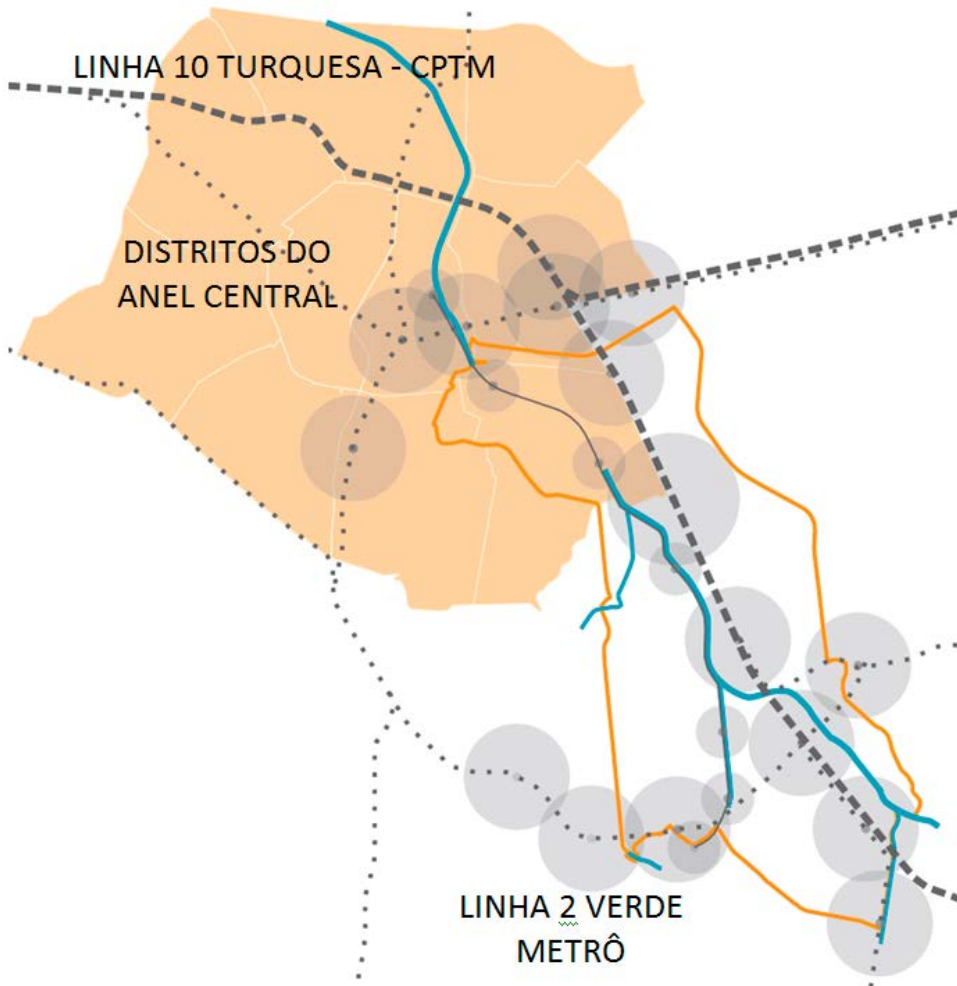
Comparando os diagramas da Caracterização Funcional e do Cenário de Adensamento, verifica-se que não há correspondência entre os perímetros de adensamento construtivo e a localização residencial das faixas de baixa e média rendas. Também não está previsto, no PUE pré-PDE, parâmetro urbanístico que garanta adensamento populacional, uma vez que a cota máxima de terreno de 30 m² por unidade, sugerida no projeto, aplicar-se-ia a todo o perímetro da OUCBT.

No PUE pós-PDE, a caracterização funcional e a definição de perímetros de adensamento construtivo buscam essa correspondência. A aplicação dos parâmetros CA, cota de terreno por unidade residencial e gabarito está associada à caracterização funcional da área de intervenção:

- Os perímetros onde se pretende incentivar a produção habitacional para as faixas de baixa e média rendas estão próximos dos distritos Sé e República, que concentram a principal oferta de empregos do Município, e da oferta de trem e metrô, excluídas as áreas da Zona Predominante Industrial;

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

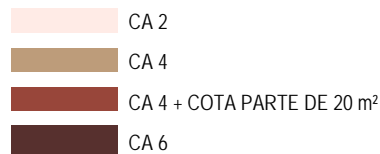
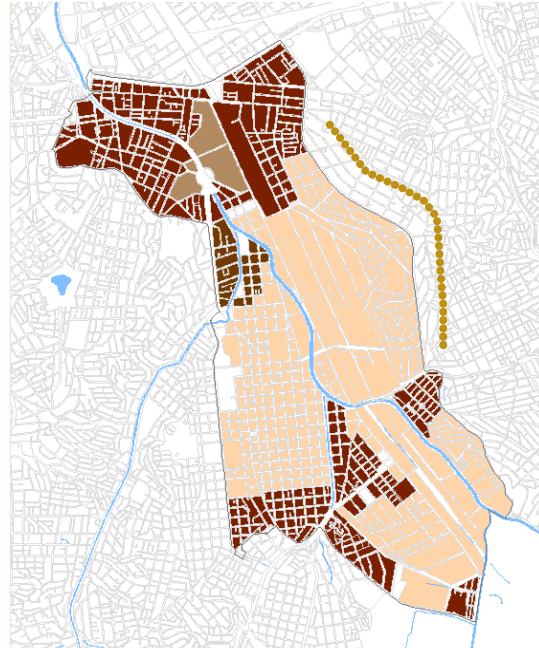
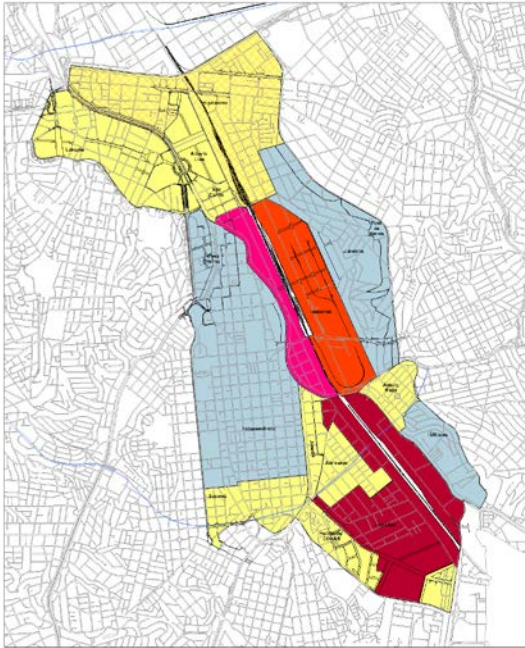
PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE) Pós-PDE: CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL



- Nos perímetros considerados para a localização habitacional de baixa e média rendas, propõe-se a utilização combinada de CA máximo 4 - para favorecer o adensamento construtivo - e cota de terreno máxima de 20 m² - para garantir um número mínimo de unidades por empreendimento;
- Na orla ferroviária e na ZPI, propõe-se CA máximo 2, considerando que são áreas de transformação controlada, orientada para a manutenção de processos produtivos;
- As áreas onde o mercado imobiliário já havia consolidado um cenário de verticalização – Parque da Mooca e Ipiranga – são enquadradas em perímetros de CA 2, índice que permite a verticalização de lotes de maiores dimensões, gerando densidades compatíveis com esses núcleos de bairro, porém não sujeitos ao gabarito controlado;
- Na área de influência do futuro Parque Foz do Ipiranga, propõe-se a aplicação de CA=6, alta densidade construtiva equilibrada pelos aproximados 10 ha de vazio do parque;
- Têm CA=4: os lotes lindeiros à Av. Paes de Barros, para equiparação com o lado oposto da avenida, enquadrado numa Zona de Estruturação Urbana; as glebas em torno da Praça Alberto Lion, para impulsionar o processo de transformação desses terrenos no primeiro ciclo de implantação da OUC como previsto no projeto original, e as áreas de provisão habitacional de interesse social ao sul da OUC, enquadradas em ZEIS.

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE) PÓS-PDE: PERÍMETROS DE ADENSAMENTO CONSTRUTIVO



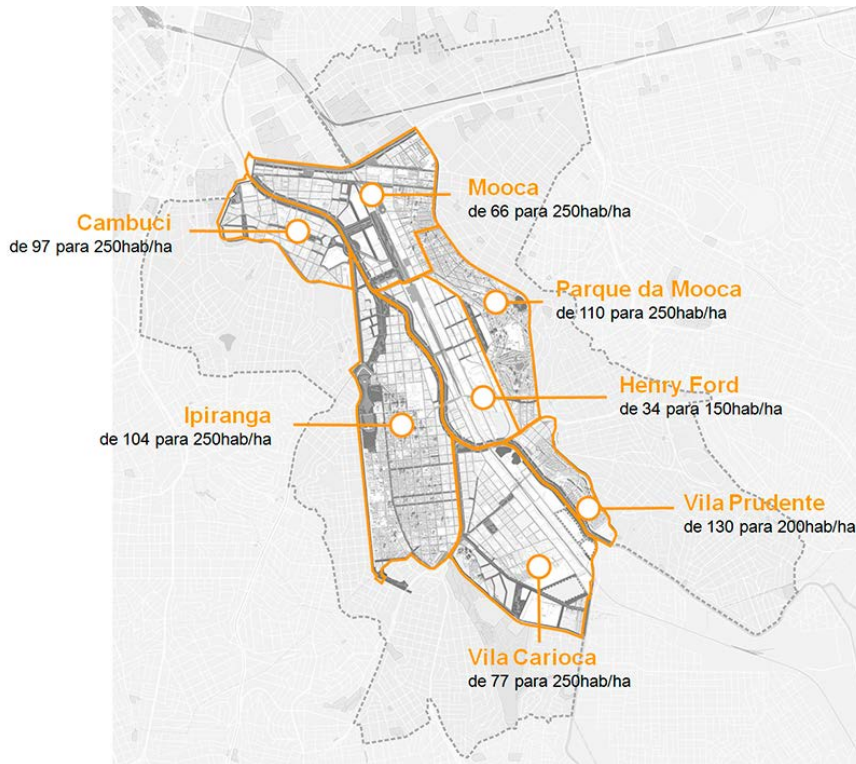
5. Cenário de adensamento populacional e construtivo

O Plano Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada compõe-se de um Programa de Intervenções a serem realizadas pela Administração Pública e de um Regramento Urbanístico que disciplina os empreendimentos privados. O Programa de Intervenções e o Regramento Urbanístico dão suporte ao Cenário de Adensamento Populacional e Construtivo da Operação Urbana, ou seja, à meta de incremento de população e de área edificada definida no horizonte de projeto de 30 anos.

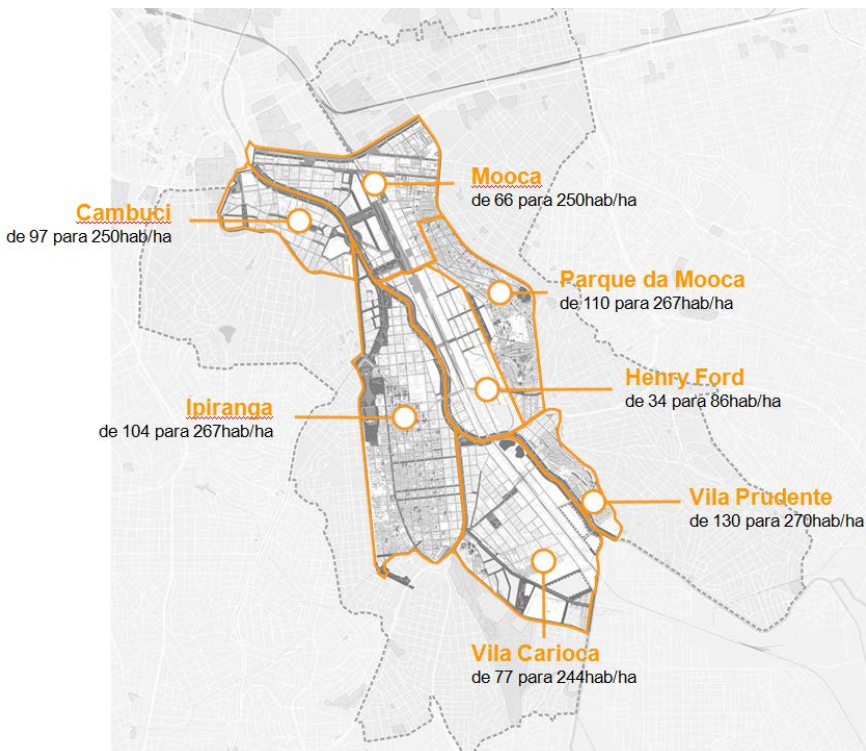
O Cenário de Adensamento Populacional e Construtivo proposto em 2012 teve de ser ajustado em função da restrição a empreendimentos residenciais na ZPI, trazida no plano pós a promulgação do novo Plano Diretor, para proteção dos territórios produtivos. Foram reestudadas as densidades populacionais originalmente propostas e o adensamento populacional previsto para os setores Henry Ford e Vila Carioca foi redistribuído nos demais subsetores, como indicado nos diagramas abaixo:

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

CENÁRIO DE ADENSAMENTO POPULACIONAL: PLANO 2013

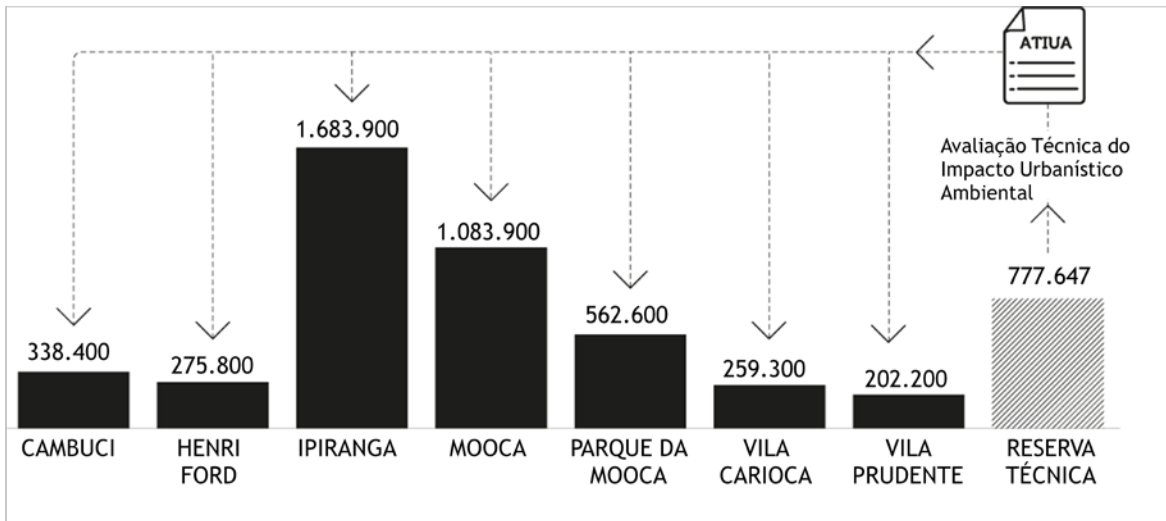


CENÁRIO DE ADENSAMENTO POPULACIONAL: PLANO 2015



OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

A redistribuição de população determinou a redistribuição do estoque de potencial construtivo adicional nos Setores, contudo, sem alteração do montante global de 6.040.295m² e da densidade média-meta geral do plano de 235 hab/ha ao final da intervenção.



Desse total de 6 milhões de metros quadrados de área construída adicional, aproximadamente 856.000 m² estão reservados para a produção de habitações de interesse social, dentro ou fora de Zonas Especiais de Interesse Social, sendo que o restante, 5.184.295 m² reservados a comercialização pelos CEPACs. Outra parcela deste estoque restante, de 777.647 m², constituirá uma reserva técnica, operada pela coordenação da OUCBT, que poderá ser alocada total ou parcialmente em qualquer dos setores do projeto mediante avaliação do impacto urbanístico-ambiental desse acréscimo.

A reserva de estoque é uma inovação do plano pós-PDE, concebida como ferramenta de ajuste entre oferta e demanda de potencial construtivo no âmbito da OUC. Lições aprendidas de outras operações urbanas, onde se verificaram situações de excesso de estoque represado num setor e de carência de estoque em outros, fundamentaram a ideia de guardar na nuvem uma parcela do estoque total licenciado, para utilização futura em áreas cujo desempenho imobiliário no curso da intervenção demande a alocação de estoque suplementar. A avaliação urbanístico-ambiental será a ferramenta de controle desse ajuste.

6. Programa de intervenções públicas

O plano de ações integradas da OUC Bairros do Tamanduateí está estruturado em três eixos: i) mobilidade, ii) drenagem e áreas verdes, iii) provisão habitacional e qualificação do habitat (oferta de equipamentos públicos e preservação do patrimônio).

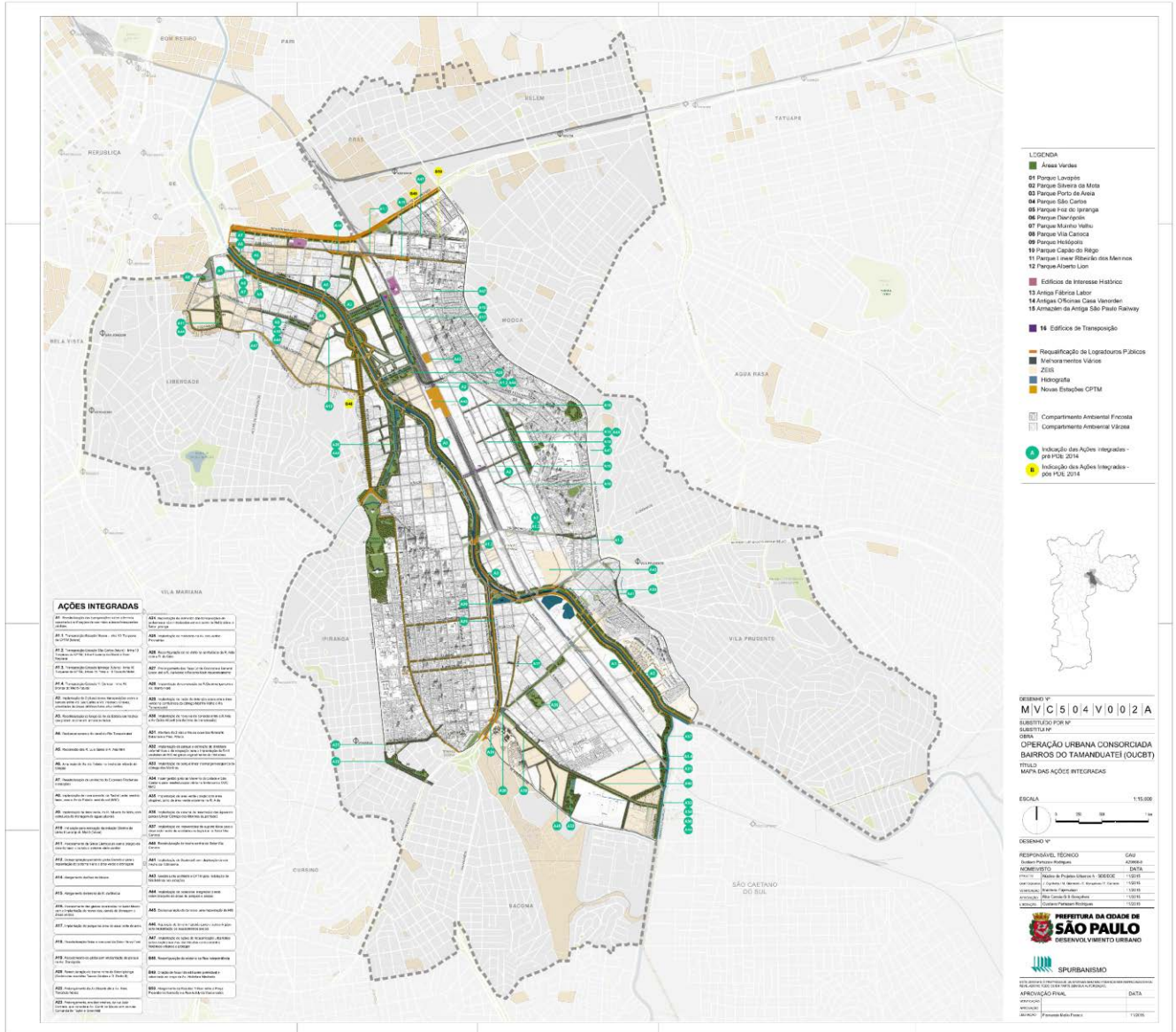
As conclusões do Diagnóstico Ambiental e do Estudo de Capacidade de Suporte, realizados pelo projeto em 2013, não sofreram alterações com a aprovação do PDE.

Assim, o plano de ações integradas proposto em resposta às questões apontadas nesses estudos manteve inalteradas, pós-PDE, as diretrizes de intervenção originais em 42 das 47 ações inicialmente propostas. Houve alterações nas soluções de projeto correspondentes a tais diretrizes, como, por exemplo, ajustes de traçados viários, deslocamento de áreas verdes, ampliação de áreas públicas, alteração de desenho e formas de implantação das ações, motivadas por transformações em curso na área e por incorporação de disposições da minuta de Projeto de Lei do Zoneamento.

O resultado dos ajustes das ações programadas está representado no mapa MVC50-4V-002-A Ações Integradas, e consolidado, item a item, na planilha MVC50-4V-RT-001, ambos documentos apresentados a seguir.

OUC BAIRROS DO TAMANDUATÉI
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIRROS DO TAMANDUATÉI : MAPA I: PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO



OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

AÇÕES INTEGRADAS : Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí				
SETOR	Ação	Projeto pré PDE 2014	Projeto pós PDE 2014	Observações
	A1	Reestruturação das transposições sobre a ferrovia associadas à edificações de uso misto e áreas verdes ou espaços livres públicos		
Mooca	A1.1.	Transposição Estação Mooca: Construção de passarela para não motorizados, associada a usos comerciais ou institucionais.	Transposição Estação Mooca: Gestão junto à CPTM para implantação de passarela para não motorizados associado ao projeto da nova Estação Mooca	
Mooca	A1.2	Transposição Estação São Carlos; Demolição e reconstrução do viaduto para motoristas e ciclistas e passarela associada a usos comerciais para pedestres	Transposição Estação São Carlos Reconfiguração do viaduto São Carlos, com ampliação de capacidade: 3 faixas de rolamento por sentido, ciclovia e calçada para pedestres (MO-09)	
Henry Ford	A1.3	Transposição Estação Ipiranga: Duplicação da Av. Pacheco Chaves até o encontro com a R. do Orfanato Reconfiguração do nó viário no cruzamento da Av. Pacheco Chaves com a Av. do Estado Nova transposição paralela à existente para motorizados associada à transposição de não motorizados	Transposição Estação Ipiranga: Alargamento da Rua Cap. Pacheco e Chaves entre a Rua Dianópolis e a Rua Saquarema (PM-03) Abertura de rua entre a rua Saquarema e a Rua Ibitirama (PM-04) Construção de passarela para pedestres e ciclistas justaposta ao viaduto Cap. Pacheco e Chaves (HF-07)	A implantação de passagem independente para ciclistas e pedestres disponibiliza toda a largura do Viaduto existente para veículos, ampliando sua capacidade.
V. Carioca	A1.4	Transposição Estação Vila Carioca: Conexão com a linha 10 Turquesa da CPTM e Estação do Metrô linha 18 bronze (prevista)	Transposição Estação Vila Carioca Gestão junto ao METRO para implantação de passarela para não motorizados associado ao projeto da Estação do Metrô linha 18 bronze	
Henry Ford	A2	Implantação de 2 (duas) novas transposições sobre a ferrovia entre viaduto São Carlos e viaduto Pacheco e Chaves; Ligações em desnível sobre a ferrovia (viaduto), podendo ser integradas às edificações adjacentes Duas transposições exclusivas para não motorizados (passarelas),	Implantação de nova transposição sobre a ferrovia entre viaduto São Carlos e viaduto Pacheco e Chaves; Ligações em desnível sobre a ferrovia (viaduto), integradas às edificações adjacentes para não motorizados Gestão junto à CPTM para implantação de passarelas para não motorizados junto às estações São Carlos e Ipiranga	No desenvolvimento da proposta, verificou-se que as melhorias nos viadutos existentes serão suficientes à absorção do tráfego veicular havendo necessidade de novas transposições para ciclistas e pedestres
Cambuci Mooca Ipiranga H. Ford V. Carioca	A3	Reestruturação ao longo da Av. do Estado e da Av. das Juntas Provisórias: A abertura de vias locais paralelas, separadas por faixas verdes arborizadas, em trechos elencados a partir do estudo específico de cada quadra	Reestruturação ao longo da Av. do Estado e da Av. das Juntas Provisórias: Delimitação da faixa de APP do Rio Tamanduateí e Moinho Velho como área não edificante e incentivos adicionais à transformação dos terrenos Abertura de via entre a Rua do Manifesto e a Av. do Estado (IP-09) Abertura de via entre a Rua Leais Paulistanos e a rua IP-09 (IP-10)	A proposta original considerava a desapropriação de áreas para implantação da faixa de amortecimento como vias locais e canteiro arborizado. Na revisão propõe-se a delimitação da APP dos rios, com fortes incentivos para a transformação dos lotes e regimento específico para a manutenção dessas áreas abertas e integradas ao passeio público.
Cambuci	A4	Destamponamento do canal do rio Tamanduateí em todo o trecho tamponado	Destamponamento do canal do rio Tamanduateí em todo o trecho tamponado	Foi mantida a proposta pré PDE2014
Cambuci	A5	Reconexão das ruas Luis Gama e Dona Ana Neri, com cruzamento em nível na avenida do Estado: Pontilhão sobre o Rio Tamanduateí nas ruas Luis Gama, Ana Nery e em outra rua, acima da Praça Alberto Lion.	Reconexão das ruas Luis Gama e Dona Ana Neri, com cruzamento em nível na avenida do Estado: Pontilhão sobre o Rio Tamanduateí para conexão da Rua Luis Gama (CA-17) Pontilhão sobre o Rio Tamanduateí para conexão da Rua Ana Nery (CA-18)	Foi mantida a proposta original de conexão em nível nas ruas Luis Gama e Ana Nery, apenas.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

Cambuci	A6	Ampliação da Av. do Estado no trecho da retirada do Tampão, com abertura de mais uma faixa de rolamento: Desapropriação de uma faixa de rolamento em cada lado para circulação do expresso Tiradentes	Ampliação da Av. do Estado no trecho da retirada do Tampão, com abertura de mais uma faixa de rolamento: Alargamento da Av. do Estado entre Rua Antonio de Sá e Praça Alberto Lion (CA-16)	Foi mantida a proposta pré PDE2014
Cambuci	A7	Reestruturação do trecho norte do Expresso como decorrência da retirada do "tampão": Relocação de estação do Expresso Tiradentes, hoje sobre o "tampão"; Reconstrução das alças do Expresso Tiradentes a partir da Praça Alberto Lion Criação de alça de atravessamento do Expresso Tiradentes para conexão com Pq. Dom Pedro.	Reestruturação do trecho norte do Expresso como decorrência da retirada do "tampão": Relocação de estação do Expresso Tiradentes, hoje sobre o "tampão"; Reconstrução das alças do Expresso Tiradentes a partir da Praça Alberto Lion Criação de alça de atravessamento do Expresso Tiradentes para conexão com Pq. Dom Pedro.	Foi mantida a proposta pré PDE2014
Cambuci	A8	Implantação de nova conexão entre a Radial Leste, sentido Leste, e a Av. do Estado, sentido sul (ABC). Nova alça de descida do Vd. Leste Oeste junto à Praça José Luis de Mello Mahlei Nova via de conexão com a rua Vicente de Carvalho Nova via para a conexão com a avenida do Estado passando por dentro da gleba Carrefour	Implantação de nova conexão entre a Radial Leste, sentido Leste, e a Av. do Estado, sentido sul (ABC). Abertura de via entre a Rua Teixeira Leite e a Rua Leopoldo Miguez (CA-01) Nova alça de descida do Vd. Leste Oeste junto à Praça José Luis de Mello Mahlei (CA-02) Alargamento da Rua Silveira da Mota, entre a Rua Justo Azambuja e a Rua Dona Ana Neri (CA-06) Abertura de vias para ligação da Rua Silveira da Mota à Praça Alberto Lion (CA-07, CA-08, CA-09, CA-10 e CA-11) Reconfiguração geométrica da Praça Alberto Lion (CA-12) Recuperação paisagística da Praça Alberto Lion (CA-AV-05) Implantação de área verde (CA-AV-03 e CA-AV-04)	A conexão proposta foi mantida, mas seu traçado sofreu alterações, em função de projetos de edificações novas aprovados no percurso, em especial, um shopping center no terreno hoje ocupado pelo Carrefour.
Cambuci	A9	Implantação de área verde associada a estruturas de drenagem (Setor Cambuci): Área remanescente das 3 quadras que serão desapropriadas para a abertura de nova via Duas quadras entre as ruas Barão de Jaguara, Silveira da Mota, Ana Neri e Vicente de Carvalho	Implantação de área verde associada a estruturas de drenagem (Setor Cambuci): Área contida entre a nova via e a Rua Vicente de Carvalho; Área delimitada entre a R. Freira da Silva e Av. do Estado	A função de drenagem associada a áreas verdes foi mantida, porém a localização e a geometria foram alteradas em decorrência das mudanças do projeto viário e de novos empreendimentos na área.
Cambuci	A10	Indicação de relocação da futura estação Glicério da linha 6-Laranja do metrô (futura); Ação a ser encaminhada junto ao Metrô pela Prefeitura Municipal de São Paulo	Indicação de relocação da futura estação Glicério da linha 6-Laranja do metrô (futura); Ação a ser encaminhada junto ao Metrô pela Prefeitura Municipal de São Paulo	Foi mantida a proposta pré PDE2014
Cambuci	A11	Implantação de parque de lazer e cultura na gleba da Eletropaulo	Parcelamento da Gleba Eletropaulo com a criação de área de lazer e cultura e sistema viário auxiliar Abertura de ruas no prolongamento da Praça Nina Rodrigues, entre a Praça e a Rua do Lavapés (CA-03, CA-04) Abertura de rua no prolongamento da Rua Cesário Ramalho até a Rua Junqueira Freire e entre a Rua Ana Neri e a Rua Silva Freire (CA-05a e CA-05b) Implantação de área verde (CA-AV-01 e CA-AV-02)	O terreno foi adquirido por empresa incorporadora que pretende edificar unidades HIS e HMP, de acordo com a legislação ZEIS. Foi elaborado plano específico de parcelamento, com a criação de parque em continuação à Praça Nina Rodrigues e via de conexão entre as ruas da Glória e Cesário Ramalho.

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

Cambuci	A12	Parcelamento da gleba junto a Praça Alberto Lion (lado oeste – Carrefour) Sistema viário de conexão entre bairros Áreas verdes e canais que também contribuirão com o sistema de drenagem	Desapropriação parcial de gleba Carrefour para implantação de sistema viário e área verde e drenagem	O parcelamento da gleba se tornou inviável com o projeto de Shopping Center em implantação. Foi proposta a desapropriação parcial para implantação da via de ligação e de área verde inundável
Cambuci	A13	Implantação de passagem em desnível, subterrânea, sob o Viaduto Alcântara Machado, para conexão entre as ruas Luís Gama e Carneiro Leão		Esta ação foi inviabilizada pelo projeto do Corredor de Ônibus Leste Radial 1, em implantação
Cambuci	A14	Prolongamento da Rua Piratininga, até a R. Ana Neri	Alargamento da Rua da Mooca Alargamento da Rua da Mooca entre a Rua Piratininga e a Av. Pres. Wilson (MO-02)	O alargamento da Rua da Mooca, nesse trecho permite a conexão da Rua Piratininga e melhora a integração com a Rua Pres. Wilson
Mooca	A15	Alargamento de trecho da Rua da Mooca, entre a Rua Borges de Figueiredo e a Rua João Antônio de Oliveira	Alargamento de trecho da Rua da Mooca Alargamento da Rua da Mooca entre a Rua Borges de Figueiredo e a Rua João Antonio de Oliveira (MO-03)	Foi mantida a proposta pré PDE2014
Mooca	A16	Parcelamento de grandes glebas localizadas no Setor Mooca: Implantação de novas vias, canais de drenagem e áreas verdes	Parcelamento de grandes glebas localizadas no Setor Mooca com a implantação de novas vias, canais de drenagem e áreas verdes Abertura de rua no prolongamento da Rua Odorico Mendes entre a Rua Coronel João Dente e Rua Ana Nery (MO-04) Abertura de rua entre a Rua Coronel Dente e a Av. Arno (MO-05) Abertura de ruas entre a Av. do Estado e a Av. Presidente Wilson MO-06 e MO-07) Implantação de área verde (MO-AV-02 e MO-AV-03)	O projeto foi atualizado indicando apenas as áreas essenciais de sistema viário, áreas verdes e de drenagem
Mooca	A17	Implantação de parque na área do atual porto de areia: Recuperação de uma área com passivo ambiental, Integração entre importantes pontos como as transposições associadas às edificações Edificações integrantes do patrimônio histórico	Implantação de parque na área do atual porto de areia (mo-av-10): Recuperação de uma área com passivo ambiental Integração entre importantes pontos como as transposições associadas às edificações Edificações integrantes do patrimônio histórico	Foi mantida a proposta pré PDE2014
H.Ford	A18	Reestruturação física e funcional do perímetro Tamanduateí II (Setor Henry Ford) Abertura de novas vias, canais de drenagem e áreas verdes	Reestruturação física e funcional do perímetro Tamanduateí II (Setor Henry Ford) Abertura de rua entre a Av. do Estado e a Rua Presidente Costa Pereira (HF-01) Abertura de rua entre a Rua Barão de Monte Santo e a Av. Henry Ford (HF-02) Abertura de via entre a Rua Dianópolis e a Av. Henry Ford (HF-03) Abertura de via entre a Rua Dianópolis e a Av. Presidente Wilson (HF-04) Implantação de transposição da ferrovia para pedestres e ciclistas(HF-05) Abertura de rua entre Rua Cadiriri e a Av. Henry Ford (HF-06)	O projeto foi atualizado indicando apenas as áreas essenciais de sistema viário, áreas verdes e de drenagem.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

Pque da Mooca	A19	Parcelamento de gleba com implantação de parque na Av. Dianópolis Criação de duas vias transversais cortando a gleba Parque com enfoque na drenagem, provisão de equipamentos públicos esportivos e de lazer	Parcelamento de gleba com implantação de parque na Av. Dianópolis Abertura de rua entre a Rua Barão de Monte Santo e a Rua Francisco Cipullo (PM-01) Abertura de rua entre a Rua Barão de Monte Santo e a rua HF-09 (PM-02) Parque com enfoque na drenagem, provisão de equipamentos públicos esportivos e de lazer (PM-AV-01)	Com a aprovação do PDE, a área de parque foi definida como ZEPED, sugerindo a necessidade de isolá-la com vias públicas
Ipiranga	A20	Reestruturação do Vdto. São Carlos e trecho norte do Ipiranga Definição de um binário conformado pelas avenidas Dom Pedro e Teresa Cristina Recuperação de uma das bordas da Av. Teresa Cristina, junto ao córrego do Ipiranga Reestruturação da Av. D.Pedro com 3 faixas de veículos em cada sentido e 2 faixas exclusivas de ônibus Implantação de um Parque na Foz do Ipiranga	Reestruturação do Vdto. São Carlos e trecho norte do Ipiranga Recuperação das bordas do córrego do Ipiranga junto a Av. Teresa Cristina (IP-AV-01 a 06) Implantação de um Parque na Foz do Ipiranga (IP-AV-02) Abertura de rua entre a Av. Presidente Wilson e a Av. do Estado, no prolongamento do novo viaduto São Carlos (MO-08) Implantação de área verde (MO-AV-04 a 09) Pontilhão sobre o Rio Tamanduateí para conexão da Rua Cipriano Barata à Rua Presidente Costa Pereira (IP-01) Abertura de rua para ligação da Rua Cora à Rua Coronel Frias (IP-02) Prolongamento e alargamento da Rua Tatini, entre as ruas Lima Barreto e Ricardo Daunt (IP-03) Abertura de rua entre a Rua Dr. Ricardo Daunt e General Eugênio de Melo (IP-04) Alargamento da Travessa Maria Helena entre as ruas General Eugênio de Melo e Jorge Moreira (IP-05) Pontilhão sobre o Córrego do Ipiranga para conexão da Rua Dr. Ricardo Daunt com a Rua Hipólito Soares (IP-06)	A proposta foi atualizada, dando ênfase na recuperação do Córrego do Ipiranga e valorização do Eixo Monumental com a preservação da vegetação Significativa da Av. D.Pedro I
Ipiranga	A20		Pontilhão sobre o Córrego do Ipiranga para conexão da Rua Jorge Moreira com a Rua Guarda de Honra (IP-07) Reconfiguração do nó viário da Praça do Monumento, na confluência das avenidas Nazaré, Ricardo Jafet, Dom Pedro I e Teresa Cristina (IP-08)	
Ipiranga	A21	Implantação de pequenas praças (pocket parks) ao longo da R.Silva Bueno		A proposta foi alterada, visando a redução das desapropriações. Para criação de áreas de descanso na via comercial foi criada a alternativa de implantação de "parklets"
Ipiranga	A22	Prolongamento da Av.Nazaré até a Av. Presidente Tancredo Neves Implantação de via estrutural com 2 pistas	Prolongamento da Av.Nazaré até a Av. Presidente Tancredo Neves Abertura de rua no prolongamento da Av. Nazaré até a Av. Tancredo Neves (IP-15) Abertura de rua no prolongamento da R. Anatole France até a R. Tancredo Neves (IP-16) Implantação de parque linear ao longo do córrego não canalizado (IP-AV-07 a 09)	A proposta foi atualizada, dando ênfase na recuperação do Córrego não canalizado existente

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

Ipiranga	A23	Prolongamento, em dois sentidos, da Rua Julia para conexão das ruas Comandante Taylor e Greenfeld com Av. Gentil de Moura	<p>Prolongamento, em dois sentidos, da Rua Julia para conexão das ruas Comandante Taylor e Greenfeld com Av. Gentil de Moura Abertura de rua entre a Rua Bom Pastor e a Rua Comandante Taylor (IP-11)</p> <p>Prolongamento da Rua Greenfeld até a Rua Julia Cortines (IP-12)</p> <p>Alargamento da Rua Julia Cortines entre a Rua Baraúna e o prolongamento da Rua Greenfeld descrito na IP-06 (IP-13)</p> <p>Alargamento da Rua Gentil de Moura entre a Rua Baraúna e a Av. Nazaré (IP-14)</p>	Foi mantida a proposta pré PDE2014
V.Carioca	A24	Implantação de melhorias das transposições de pedestre e não motorizados entre o bairro de Heliópolis e o Setor do Ipiranga: Passarela junto ao Vdto. da Av. Almirante Delamare Alargamento do Viaduto da Rua Comandante Taylor	<p>Implantação de melhorias das transposições de pedestre e não motorizados entre o bairro de Heliópolis e o Setor do Ipiranga:</p> <p>Construção de passarela de pedestres e ciclistas no viaduto Almirante Delamare (IP-17)</p> <p>Construção de passarela de pedestres e ciclistas no viaduto Comandante Taylor (IP-18)</p>	Foi mantida a proposta pré PDE2014
V.Carioca Ipiranga	A25	Implantação de melhorias na Av. das Juntas Provisórias, através da previsão de "linhas de amortecimento" Abertura de vias locais paralelas, separadas por faixas verdes arborizadas, em trechos elencados a partir do estudo específico de cada quadra.	<p>Implantação de melhorias na Av. das Juntas Provisórias, através da previsão de "linhas de amortecimento"</p> <p>Delimitação da faixa de APP do Rio Tamanduateí e Moinho Velho como área não edificante e incentivos adicionais à transformação dos terrenos.</p>	A proposta original considerava a desapropriação de áreas para implantação da faixa de amortecimento como vias locais e canteiro arborizado. Na revisão, propõe-se a delimitação da APP dos rios, com fortes incentivos para a transformação dos lotes e regramento específico para a manutenção dessas áreas abertas e integradas ao passeio público.
V.Carioca	A26	Reconfiguração de nó viário na confluência da Rua Aida e Rua do Grito	Reconfiguração de nó viário na confluência da Rua Aida e Rua do Grito	Projeto específico a ser desenvolvido na ocasião de sua implantação, considerando a implantação de terminal logístico e da nova via ao longo do Linhão.
V.Carioca	A27	Prolongamento - Rua Lorde Cockrane até a Rua Auriverde e - Rua General Lecor até a Rua Roberto Koch	Prolongamento - Rua Campante até a Rua Lima e Silva	A conexão do Setor Vila Carioca com o Setor Ipiranga foi mantida, porém por outras ruas, em função da inviabilidade provocada por empreendimentos imobiliários recentes.
V.Carioca	A28	Implantação de ponte sobre o canal do Tamanduateí conectando a Rua Guamiranga com a Av. Henry Ford	Implantação conexão da Rua Guamiranga com a Av. Henry Ford: - Ponte sobre o Rio Tamanduateí - Sistema viário	Não está definido com precisão o trajeto da conexão, dadas as dificuldades específicas (viaduto Grande São Paulo, monotrilho e reservatório Guamiranga)
V.Carioca	A29	Implantação de bacia de retenção associada a áreas verdes, na confluência dos rios Moinho Velho e Tamanduateí	Implantação de bacia de retenção associada a áreas verdes, na confluência dos rios Moinho Velho e Tamanduateí	Foi mantida a proposta pré PDE2014.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

V.Carioca	A30	Implantação de nova via de conexão entre Rua Aida e Av. Guido Aliberti (Av. do Linhão): Continuação da rua Falcão Lacerda e a rua Michele Príncipe, junto à linha de transmissão Nova ponte sobre o Córrego dos Meninos	Implantação de nova via de conexão entre Rua Aida e Av. Guido Aliberti (Av. do Linhão): Abertura de rua entre a Av. das Juntas Provisórias até a Rua Pilões (VC-02) Alargamento e prolongamento da Rua Maciel Parente entre a Rua Pilões até a Rua Michele Príncipe (VC-03)	A construção da ponte deverá ser objeto de gestão junto ao Governo do Estado e ao Município de São Caetano
V.Carioca	A31	Abertura de 2 (duas) vias entre as avenidas Almirante Delamare e Pres. Wilson	Abertura de 2 (duas) vias entre as avenidas Almirante Delamare e Pres. Wilson Abertura de rua entre a rua VC-03 e a Av. Almirante Delamare (VC-14) Abertura de rua entre a rua VC-03 e a Av. Presidente Wilson (VC-15)	Foi mantida a proposta pré PDE2014
V.Carioca	A32	Implantação de parque e definição de diretrizes de ocupação na gleba originalmente ocupada pela Petrobras Área verde com equipamentos de lazer, esporte e cultura Instalação de infraestrutura urbana Definição de diretrizes volumétricas e de ocupação para a implantação de 5.000 unidades de HIS	Implantação de parque e definição de diretrizes de ocupação na gleba originalmente ocupada pela Petrobras Área verde com equipamentos de lazer, esporte e cultura (VC-AV-03) Abertura de rua entre a Rua Comandante Taylor e a Rua Visconde de Camamu (VC-06) Abertura de rua entre a Rua Visconde de Camamu e a Avenida Almirante Delamare (VC-07) Abertura de rua entre a Rua Resende Costa e a rua VC-07 (VC-08) Abertura de rua sem saída na rua VC-07 (VC-09) Abertura de rua entre a rua VC-03 e a Av. Almirante Delamare (VC-10)	Foi mantida a proposta pré PDE2014
V.Carioca	A32		Abertura de rua sem saída na rua VC-10 (VC-11) Abertura de rua entre a rua VC-03 e a Av. Almirante Delamare (VC-12) Abertura de rua entre a rua VC-10 e a rua VC-12 (VC-13) Definição de diretrizes volumétricas e de ocupação para a implantação de 5.000 unidades de HIS	Foi mantida a proposta pré PDE2014
V.Carioca	A33	Implantação de parque linear junto ao córrego dos Meninos: Implantação de parque linear na margem esquerda do córrego Alargamento das ruas Michel Saliba e Atilio Bartalini Implantação de pontes em nível sobre o córrego dos Meninos neste trecho	Implantação de parque linear junto ao córrego dos Meninos Implantação de parque linear na margem esquerda do córrego, da Av. Pres. Wilson até o Piscinão Jaboticabal.	As intervenções viárias que se fizerem necessárias serão implantadas pelo METRO

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

V.Carioca	A34	Fazer gestão junto ao Governo do Estado e do município de São Caetano para : Duplicação da Av. Guido Aliberti desde a R. Alagoas até a Av. Francisco Mesquita. Duplicação do Complexo Viário Pref. Luis Tortorello. Criação de nova ponte sobre o Rio Tamanduateí na diretriz da Av. Guido Aliberti. Criação de nova ponte sobre o Rio Tamanduateí na diretriz da R. Forte de São Bartolomeu. Criação de nova ponte sobre o Córrego dos Meninos na diretriz da rua Guamiranga.	Fazer gestão junto ao Governo do Estado e do município de São Caetano para : Duplicação da Av. Guido Aliberti desde a R. Alagoas até a Av. Francisco Mesquita. Duplicação do Complexo Viário Pref. Luis Tortorello. Criação de nova ponte sobre o Rio Tamanduateí na diretriz da Av. Guido Aliberti. Criação de nova ponte sobre o Rio Tamanduateí na diretriz da R. Forte de São Bartolomeu. Criação de nova ponte sobre o Córrego dos Meninos na diretriz da rua Guamiranga.	Foi mantida a proposta pré PDE2014
V.Carioca	A35	Implantação de área verde (praça) com bacia de retenção junto da área verde existente na Rua Aida	Implantação de área verde (praça) com bacia de retenção junto da área verde existente na Rua Aida (VC-AV-02)	Foi mantida a proposta pré PDE2014
V.Carioca	A36	Implantação de alargamento da confluência do Córrego dos Meninos com o Rio Tamanduateí	Implantação de sistema de reservação das águas no parque Linear Córrego dos Meninos (super tubo)	Com o desenvolvimento da proposta verificou-se a necessidade de um volume maior de águas de reservação, adotando-se uma solução contínua, ao longo do Córrego
V.Carioca	A37	Implantação de intervenções de suporte físico para o desenvolvimento de atividades de logística no Setor Vila Carioca: Abertura de nova via junto à linha férrea da Av. Guido Aliberti até a R. Vemag. Abertura de uma via do lado oeste da ferrovia, desde o limite sul do município até a R. Vemag. Relocação da linha e do pátio do monotrilho da Linha 18 Bronze do Metrô. Implantação de ponte sobre o canal do Rio Tamanduateí na altura da R. Patriarca.	Implantação de intervenções de suporte físico para o desenvolvimento de atividades de logística no Setor Vila Carioca VC-16 – abertura de rua entre a rua VC-03 e a Av. Presidente Wilson VC-18 – ligação Av. Henry Ford com Rua Guamiranga VC-19 – prolongamento da Rua Guamiranga até Av. Guido Aliberti	Os estudos de plataforma logística do Governo do Estado não definiram como se dará a sua implantação no Setor Vila Carioca. As demais obras de infraestrutura necessárias serão definidas juntamente com o projeto da plataforma, entre Municipalidade e Governo do Estado. A relocação da linha 18 Bronze se tornou inviável em função do cronograma do METRO
V.Carioca	A38	Relocação da linha do monotrilho Linha 18 – Bronze, para o lado oeste da ferrovia		A relocação da linha 18 Bronze se tornou inviável em função do cronograma do METRO.
V.Carioca	A39	Relocação do pátio da linha do monotrilho Linha 18 – Bronze, para o lado oeste da ferrovia		A relocação da linha 18 Bronze se tornou inviável em função do cronograma do METRO.
V.Carioca	A40	Reestruturação do trecho central do Setor Vila Carioca: Reconexão da R. Roberto Koch com a R. Canoas Implantação de área verde com bacia de retenção junto à área verde da R. Aida (ação 35) Reserva de área para implantação de unidades de HIS Prolongamento da R. Leopoldo Figueiredo até a R. Antônio Frederico Prolongamento da R. Vemag até a R. Pilões	Reestruturação do trecho central do Setor Vila Carioca: Implantação de área verde com bacia de retenção junto à área verde da R. Aida (ação 35) Aquisição de terrenos em zonas ZEIS para implantação de unidades de HIS Abertura de rua entre a Rua Álvaro do Vale e a Av. do Linhão (VC-04) Abertura de rua no prolongamento da Rua Siqueira Bulcão até a rua Av. do Linhão (VC-05) Abertura de rua para conexão da Rua Lima e Silva com Rua Campante (VC-17)	As intervenções foram revistas, em especial aquelas que impactam em áreas de ZEIS

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

V.Prudente	A41	Implantação de Boulevard com duplicação de um trecho da R.Ibitirama	Implantação de Boulevard com duplicação de um trecho da R.Ibitirama Alargamento da Rua Ibitirama, entre a Praça Doutor Heráclito Corrêa de Freitas Neto e a Praça Pde. Lourenço Barendse (VP-01)	Foi mantida a proposta pré PDE2014
V.Prudente	A42	Implantação de melhoria do sistema viário junto aos assentamentos precários denominados Morro do Pel, Jacaraípe e Vila Prudente: □ Implantação de uma rua perpendicular à Av. Dianópolis na altura do n.º 1700 em direção à ferrovia; □ Alargamento da Rua Jacaraípe, no trecho entre a Av. do Estado e a Rua Bruno Cavalcanti Feder; □ Conexão entre a Rua Rio Das Barras e a Rua Jacaraípe		Essas ações devem integradas ao plano de reestruturação desses assentamento precários, uma vez que não fazem parte do sistema viário estruturador
Mooca H.Ford	A43	Gestão junto ao Metrô e CPTM para instalação de bicicletários nas Estações	Gestão junto ao Metrô e CPTM para instalação de bicicletários nas Estações	Foi mantida a proposta pré PDE2014
Mooca H.Ford	A44	Implantação de paraciclos integrados à rede cicloviária, juntos às áreas de parques e praças.	Implantação de paraciclos integrados à rede cicloviária, juntos às áreas de parques e praças.	Foi mantida a proposta pré PDE2014
Cambuci Mooca H.Ford V.Carioca	A45	Desapropriação de terreno para implantação de HIS: Desapropriação de terrenos em ZEIS 3 do Cambuci: 24.119 m² Desapropriação de terrenos em ZEIS 3 da Mooca: 23.275 m² Desapropriação de terrenos em ZEIS 3 do Setro H.Ford: 33.964 m² Desapropriação de terrenos em ZEIS 3 do Setro V.Carioca: 59.882 m²	Desapropriação de terreno para implantação de HIS: Aquisição de terrenos nas zonas ZEIS do perímetro expandido e de adesão disponíveis na ocasião	A busca de terrenos e sua aquisição deverá ocorrer ao longo do desenvolvimento da Operação Urbana, no valor equivalente a 25% de cada leilão
Cambuci Mooca Ipiranga H. Ford V.Carioca	A46	Aquisição de terreno / gestão com outros órgãos para implantação de equipamentos sociais	Aquisição de terreno / gestão com outros órgãos para implantação de equipamentos sociais	Foi mantida a proposta pré PDE2014
Cambuci Mooca Ipiranga	A47	Implantação de ações de requalificação urbanística em vias estruturadoras dos bairros: Rua do Lavapés Rua da Independência	Implantação de ações de requalificação urbanística em vias identificadas como caminho histórico urbanos a proteger: Rua Lavapés Rua Independência Rua Ouvidor Portugal Rua Bom Pastor Rua da Mooca Rua dos Trilhos Rua Paes de Barros	No desenvolvimento do trabalho optou-se por direcionar a reurbanização para as vias com papel histórico no desenvolvimento da área

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
 NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

Cambuci	B48	<p>Reconfiguração da rotatória da Rua Independência</p> <p>Alargamento da Rua Independência entre a Rua Clímaco Barbosa e a Av. Dom Pedro I (CA-13)</p> <p>Reconfiguração geométrica da rotatória (CA-14)</p> <p>Alargamento da Rua Almirante Pestana entre a Av. Dom Pedro I e a Av. do Estado (CA-15)</p>	<p>Esta ação reconfigura a conexão entre os bairros da Cambuci e Parque da Mooca, com ênfase na recomposição do Eixo Monumental histórico do Ipiranga</p>
Mooca	B49	<p>Criação de faixa não edificante permeável e arborizada ao longo da Av. Alcântara Machado</p>	
Mooca	B50	<p>Alargamento da Rua dos Trilhos entre a Praça Presidente Kennedy e a Rua Acioly de Vasconcelos (MO-01)</p>	<p>Nesta ação pretende-se a implantação de uma lei de melhoramento viário existente com melhoria urbana nas calçadas atuais</p>


 Ações mantidas

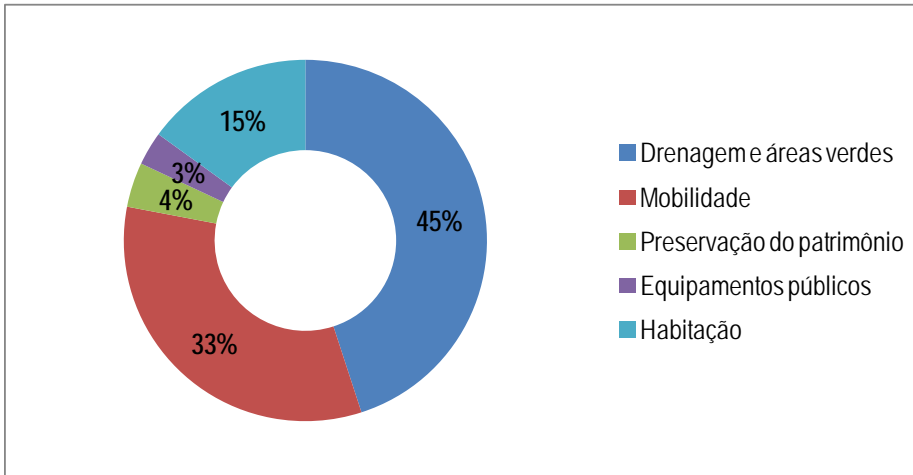

 Ações excluídas


 Ações incluídas

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

7. Destinação dos recursos captados

No plano pré-PDE, as maiores fatias da receita da Operação Urbana cabiam aos eixos de Drenagem-Áreas Verdes e Mobilidade, com percentuais de 45% e 33% respectivamente.

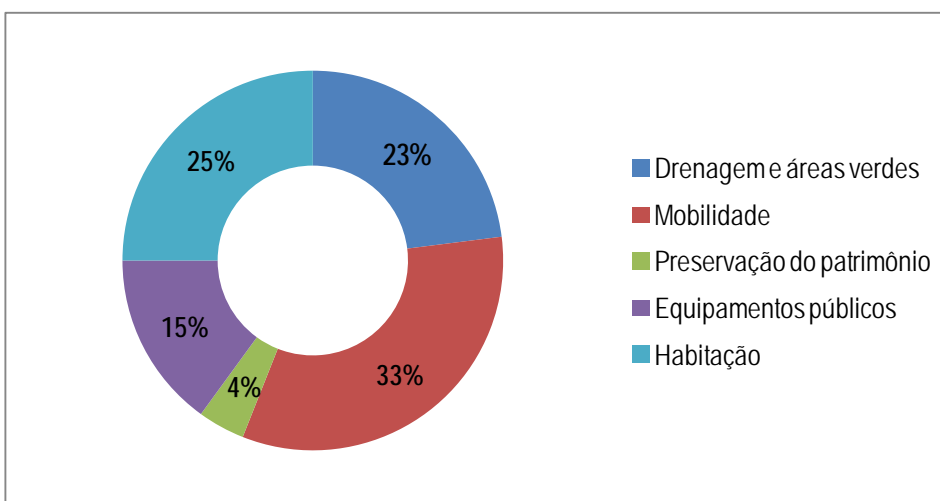


O plano computava os custos de desapropriação de todas as áreas necessárias aos melhoramentos públicos propostos e esse item tem grande relevância nos eixos mencionados.

Em 2014, o PDE estabeleceu para as Operações Urbanas Consorciadas a destinação mínima de 25% dos recursos captados para a provisão habitacional de interesse social (§1º Art. 142), o que impôs uma revisão do plano de custeio inicial. Assim, no plano de custeio pós-PDE, os eixos Drenagem-Áreas Verdes e Mobilidade foram desonerados de parte dos custos de desapropriação de terrenos, considerando o efeito dos incentivos previstos na Operação Urbana para a doação das áreas necessárias aos melhoramentos públicos.

Os recursos assim liberados foram direcionados para a provisão habitacional e a oferta de equipamentos públicos – item que foi redimensionado após consultas às Secretarias da Saúde, Educação, Assistência Social, Cultura e Esportes. O valor inicial previsto para custear a implantação de 3 CEUs e 4 UBS que atenderiam à demanda dos 10 anos iniciais do plano, foi ampliado para 15% da receita líquida da Operação Urbana, montante próximo do estimado para a aquisição dos terrenos necessários à construção dos 112 equipamentos públicos previstos no cenário de adensamento populacional final do plano.

A distribuição de recursos ajustada está representada no gráfico abaixo:



A aplicação dos recursos vinculados a destinação estabelecida na lei da OUCBT, nas rubricas Preservação do Patrimônio, Provisão Habitacional e Provisão de Equipamentos Públicos, será definida a partir das proposições das Secretarias Municipais competentes, do órgão municipal gestor da Operação Urbana e do Conselho Gestor, constituído por representantes do setor público e da sociedade civil.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

Em relação à provisão habitacional, além do investimento direto dos recursos arrecadados para essa finalidade, disposições da Minuta de Projeto de Lei da Operação Urbana preveem a atuação complementar do setor privado na provisão habitacional de interesse social, seja na forma de obrigações – resultantes da aplicação da Cota de Solidariedade –, seja na forma de incentivos – pelo aumento do potencial construtivo de empreendimentos que destinem parte de sua área edificada para HIS.

7.1 Ciclos de intervenção

A utilização de ciclos plurianuais para a montagem do sequenciamento de implantação da OUC é um recurso que visa reduzir as distorções do planejamento. Como se trata de um horizonte de médio prazo, um cronograma ano a ano introduziria uma complexidade desnecessária e geraria problemas maiores para a análise qualitativa do plano.

Os ciclos foram determinados de 6 em 6 anos. Essa definição é baseada na análise do desenvolvimento de empreendimentos públicos: assume-se que para uma obra de grande porte, em média, o processo de desapropriações, planejamento, projetos e licenciamento demande 3 anos e a execução das obras em si consuma outros 3.

É importante esclarecer que esse método não implica que a todas as intervenções correspondam processos de 6 anos de duração. Há situações em que os processos podem ser mais rápidos, por se tratar de intervenções pequenas, e há situações em que os processos podem demorar um pouco mais, pelo surgimento de imprevistos. A gestão destes “microcronogramas” deverá ser realizada pelo Conselho Gestor da OUC.

Como subsídio à montagem do sequenciamento de implantação, foi analisado o conjunto de obras propostas de maneira a organizá-las em blocos de intervenção independentes e coesos.

Esses blocos foram classificados por nível de prioridade, levando em consideração diversos aspectos: questões socialmente e ambientalmente prioritárias, ganhos na capacidade de suporte, dinâmica de evolução de preços, grau de atratividade do mercado imobiliário em cada setor, nível de dificuldade físico e financeiro de implementação das obras, capacidade de geração de impacto sobre a percepção da população e do mercado, dependência entre uma obra e outra - tanto sob a ótica de exigibilidade técnica quanto da funcionalidade urbanística - e a conciliação de prazos com os projetos colocalizados.

Podem-se organizar os diversos blocos de intervenção em função de grandes temas que explicitam as principais estratégias de implantação.

1. Primeiro grupo de ações diz respeito a intervenções previstas para os locais das glebas AMBEV e Esso. O objetivo é aproveitar a situação de negociação facilitada pela concentração de propriedade para implementar obras com grande capacidade de transformação do território, contribuindo para gerar atratividade para a OUC.
2. Lastreados pela dinâmica gerada com as intervenções nas glebas, o próximo passo consiste de um conjunto de grandes investimentos nos bairros que devem atrair populações de renda média e baixa, com destaque para Cambuci e Vila Carioca. Esses investimentos estão distribuídos entre infraestrutura de drenagem, áreas verdes, espaços livres públicos e mobilidade, garantido condições qualificadas para receber os adensamentos previstos.
3. No terceiro conjunto estão as obras de requalificação do Eixo Monumental e a recuperação do Córrego do Ipiranga. São ações de grande impacto urbanístico, de recuperação da memória paulistana e com impacto positivo na atratividade do mercado imobiliário.
4. No quarto conjunto estão as maiores intervenções no Setor Henry Ford. Sua não-priorização visa permitir que as transformações do setor produtivo possam ocorrer de forma gradual, sem perder sua vocação de área produtiva e mantenedora de empregos qualificados.
5. O grupo seguinte concentra as obras relacionadas à retirada do Tampão estão previstas para serem realizadas próximas ao fim do horizonte de implantação da OUC, para que possa haver o maior aproveitamento do investimento público realizado nessa infraestrutura que será demolida. As intervenções vinculadas à transformação das outras duas glebas, Carrefour e Comgas, tanto dentro dos terrenos como em áreas adjacentes, criam as condições para viabilização das obras de retirada do tampão sobre o Rio Tamanduateí.
6. No último grupo estão as intervenções associadas à implantação de um polo logístico no Setor Vila Carioca. Os contatos com o Governo do Estado foram iniciados e apresentam um horizonte de médio prazo para sua implementação, justificando o deslocamento das ações previstas na Operação Urbana para o período final de sua vigência.

A aquisição de terrenos para implantação de habitação de interesse social e equipamentos públicos dar-se-á ao longo de todas as etapas, considerando-se o percentual de 25% da receita líquida obtida a cada leilão de CEPAC, destinado para esse fim.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

Da mesma forma, dar-se-á a reconfiguração das orlas fluviais e da Av. Alcântara Machado: serão oferecidos incentivos urbanísticos para a transformação dos terrenos lindeiros, o que deverá ocorrer ao longo de todo período de implantação da Operação Urbana.

CICLOS	AÇÕES
<p>1. Glebas com menos proprietários e usos ativos + Ações vinculadas</p>	<p>Duplicação do Viaduto São Carlos (MO-09) Alargamento da Rua da Mooca (MO-02, MO-03) Alargamento da Rua dos Trilhos (MO-01) Parcelamento das glebas Setor Mooca Abertura de rua (MO-04, 05, 06 e 07) Implantação de área verde (MO-AP-02, 03, 04 e 05) Parque Porto de Areia (MO-AV-10) Gleba Esso Abertura de ruas (PM-01 e 02) parque inundável (PM-AP-01) Aquisição de terrenos para HIS Aquisição de terrenos para equipamentos públicos</p>
<p>2. Investimentos em bairros de renda média e baixa + Conectividade geral</p>	<p>Gleba Lavapés: Abertura de ruas (CA-03, 04 e 05a, 05b) Implantação de área verde inundável (CA-AP-01 e CA-AP-02) Passarela Viaduto Almirante Delamare (IP-17) Passarela Viaduto Comandante Taylor (IP-18) Implantação de área verde inundável Moinho Velho (VC-AP-01) Gleba Petrobras: Abertura de ruas (VC-02, 03, 04, 05 e 06) Área verde com equipamentos públicos (VC-AP-03) Parque Linear Córrego dos Meninos Aquisição de terrenos para HIS Aquisição de terrenos para equipamentos públicos</p>
<p>3. Eixo Monumental + Córrego do Ipiranga</p>	<p>Recuperação das bordas do Córrego do Ipiranga (IP-AP-01 a 03) Abertura e alargamento de ruas (MO-08, IP-02, 03, 04 e 05) Pontilhões sobre rio (IP-01, 06 e 07) Reconfiguração da Praça do Monumento (IP-08) Prolongamento da Av. Nazaré (IP-15 e 16) Parque linear Av. Nazaré (IP-AP-05 a 07) Prolongamento da Rua Greenfeld (IP-12) Alargamento da Rua Julia Cortines (IP-13) Alargamento da Rua Gentil de Moura (IP-14) Requalificação do caminho histórico Cambuci / Ipiranga Aquisição de terrenos para HIS Aquisição de terrenos para equipamentos públicos</p>
<p>4. Transformação Henry Ford</p>	<p>Alargamento R. Cap.Pacheco e Chaves e abertura de rua (PM-03 e PM-04) Passarela Pacheco Chaves (HF-06) abertura de ruas – capilaridade (HF-02, 03,04, 05 e 06) transposição sobre a ferrovia (HF-AP-01 e 02) Aquisição de terrenos para HIS Aquisição de terrenos para equipamentos públicos</p>
<p>5. Retirada do tampão + ações vinculadas</p>	<p>Pontilhão de conexão Luis Gama (CA-17) Pontilhão de conexão Ana Nery (CA-18) Alargamento Av. do Estado (CA-16) Relocação do Expresso Tiradentes Implantação de conexão entre a Radial Leste e Av. do Estado: Abertura de ruas (CA-01, 06, 07, 08, 09, 10 e 11) Alça de descida da Radial Leste (CA-02) Alargamento da R.Silveira da Mota (CA-06) Praça Alberto Lion (CA-12) Implantação de área verde (CA-AP-03 e CA-AP-04) Aquisição de terrenos para HIS</p>

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

	Aquisição de terrenos para equipamentos públicos
6. Intervenções Polo Logístico	Reconfiguração nó viário Rua do Grito (VC-01) Via de conexão Vila Carioca e Ipiranga (VC-09) Conexão Guairanga / Henry Ford (VC-10) Av. do Linhão e vias transversais (VC-01,06, 07, 08 e 09) Área verde inundável Rua Aida (VC-AP-02) Aquisição de terrenos para HIS Aquisição de terrenos para equipamentos públicos

8. Considerações Finais

Os ajustes efetuados no PUE situam-se no espaço que separa um plano no momento de sua concepção das condições objetivas da sua implantação, mais ainda alteradas pela mudança do marco legal do qual esse plano se originou.

Em resumo, tais ajustes compreenderam:

- Adequação do instrumento Operação Urbana a disposições do novo PDE: instituição do Perímetro Expandido;
- Revisão das metas de transformação das zonas industriais: restrição de empreendimentos habitacionais para mercado em territórios produtivos;
- Revisão da distribuição original do adensamento populacional e construtivo nos setores da Operação Urbana: restrição do adensamento populacional na ZPI;
- Revisão de parâmetros urbanísticos: favorecimento do adensamento populacional de média e baixa rendas próximo dos distritos centrais e das redes de transporte de alta capacidade;
- Revisão da distribuição dos recursos entre rubricas do Programa de Intervenções: ênfase na provisão habitacional de interesse social e na qualificação e ampliação da rede de equipamentos públicos;
- Revisão de soluções de projeto do Programa de Intervenções: ajustes de geometria de alinhamento viários e reposicionamento de áreas verdes em razão de novos empreendimentos.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

Introdução

Esta nota técnica tem por finalidade apresentar a memória dos cálculos, as soluções matemáticas, parâmetros e premissas adotados a fim de traduzir as diretrizes urbanísticas apontadas para a OUCBT através da precificação da contrapartida financeira e das possibilidades de descontos desta, mediante o atendimento das tipologias construtivas incentivadas. Ao longo de vários meses que precederam a forma atual do presente projeto de lei, a equipe de Estudos Econômicos realizou intenso trabalho de simulação de cenários de viabilidade econômico-financeira de empreendimentos imobiliários, nos diferentes subsetores da OUCBT – cada qual com suas regras específicas, sempre que as diretrizes urbanísticas demandaram, e tendo como referencial a necessidade dos investimentos apontados pelo Programa de Intervenções necessário para o alcance das melhorias sociais e ambientais preconizadas.

Portanto, o documento foi dividido em três capítulos quais sejam:

1. Metodologia para estimativa da Área Construída Computável Adicional (ACCA) e precificação da contrapartida financeira em CEPAC;
2. Programa de Intervenções: Estratégias de incentivos e descontos em contrapartida financeira;
3. Metodologia de valoração dos imóveis atingidos pelos melhoramentos públicos.

1. Metodologia para estimativa da ACCA e precificação da contrapartida financeira em CEPAC;

1.1. Cálculo da Área Construída Computável Adicional (ACCA) a partir da Análise da Área Mais Provável de Transformação (AMP)

O conceito de área construída computável adicional (ACCA) remete-nos ao estoque de metros quadrados permitidos pelo Licenciamento Ambiental Prévio - LAP para serem construídos até o coeficiente de aproveitamento máximo (CA max), em acréscimo ao potencial construtivo gratuito pertencente a cada lote (CA bas), mediante pagamento de contrapartida financeira (em CEPAC). Existem inúmeras combinações e variáveis a serem observadas que permitem estimar cenários mais prováveis de substituição dos usos horizontais (casas, terrenos vagos, estacionamentos, etc) pelos usos verticais (prédios residenciais ou comerciais), de forma a simular o consumo deste potencial construtivo adicional oneroso, sendo que a equipe de estudos econômicos assumiu um deles, conforme descrito a seguir.

Para o cálculo do potencial mais provável de ACCA (ou somente ACA) na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí foi utilizada a metodologia conhecida como AMP ou Área Mais Provável de Transformação. Essa metodologia prevê que, a partir da análise cadastral do universo dos terrenos objeto dos estudos, conforme o TPCL¹, seja estimado quais deles possuem maior probabilidade de renovação em relação aos outros usos. Em outras palavras, a metodologia busca identificar qual é, no conjunto de todos os imóveis, aqueles usos que se apresentam mais ou menos favoráveis a serem alterados (substituídos), após sua aquisição por empreendedores, com a finalidade da implantação de suas incorporações imobiliárias ou outros empreendimentos privados.

Considerando a densidade construtiva (m²) que se pretende alcançar com a implantação completa do PUE, que foi baseada nos índices almejados de "habitantes/ha" e "empregos/ha" na OUCBT, a análise de *áreas mais prováveis de transformação* tem por objetivo quantificar o (i) universo de terrenos - em m², capazes de receber empreendimentos verticais, consumidores de (ii) estoques de potencial construtivo adicional, em determinado horizonte de tempo. Nesse sentido, vale ressaltar que o setor Henry Ford predominantemente ocupado atualmente com usos industriais (ZPI) deverá manter-se assim por intenção urbanística do Projeto, e que para fins do Licenciamento Ambiental, portanto, não recebeu estoques de potencial adicional.

Como demonstrado pela tabela a seguir, ganham destaques como mais propensos à transformação aqueles imóveis que se demonstram menos relevantes economicamente (baixo padrão), que estejam ausentes de edificação ou com edificações de baixa densidade.

¹ Cadastro Territorial e Predial, de Conservação e Limpeza (TPCL), mantido pelo Departamento de Arrecadação e Cobrança (DECAR) da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de São Paulo. É um cadastro de base fiscal, com a finalidade de permitir o lançamento e a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre a propriedade imobiliária, e tem atualização anual. Mais informações em <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/index.php?sub=notas&cat=17&titulo=Uso%20do%20Solo%20Urbano&subtitl=%20-%20Notas%20T%E9cnicas>, acesso em novembro/2015

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
 NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

Para os estudos da Operação Urbana Mooca Vila-Carioca (prévio a Lei 16.050/2014) estas probabilidades foram assim definidas pelo Consórcio MVC:

Tabela 1: INDICADOR DE RENOVAÇÃO POR TIPO DE USO

Código	Descrição	Passíveis de transformação (APT)	Probabilidade de transformação (AMP)
1	Uso Res. Horiz. Baixo Padrão	SIM	60%
2	Uso Res. Horiz. Médio Padrão	SIM	30%
3	Uso Res. Horiz. Alto Padrão	NÃO	-
4	Uso Res. Vertical Médio Padrão	NÃO	-
5	Uso Res. Vertical Alto Padrão	NÃO	-
6	Uso Com. e Serviço Horizontal	SIM	40%
7	Uso Com. e Serviço Vertical	NÃO	-
8	Uso Industrial	SIM	60%
9	Uso Armazéns e Depósitos	SIM	60%
10	Uso Especial (Hotel, Hospitais, etc)	NÃO	-
11	Uso Escola	NÃO	-
12	Uso Coletivo (Cinema, Teatro, etc	NÃO	-
13	Uso Terrenos Vagos	SIM	90%
14	Uso Res. Vertical Baixo Padrão	NÃO	-
15	Uso Garagens não residenciais	SIM	65%
99	Outros usos	NÃO	-

Fonte: DEINFO – TPCL, Consórcio MVC

1.2. Forma de Aplicação da Metodologia - Cálculo

Inicialmente, seleciona-se a região de interesse, identificando-a pelo seu cadastro fiscal (SQ – Setor e Quadra) que deverá se constituir em uma lista de todas as quadras envolvidas no perímetro de análise, extraídas do banco de dados da Prefeitura (no caso, o TPCL). A partir daí tem-se as informações da área total com suas respectivas áreas destinadas a cada tipo de uso, e será possível a aplicação dos indicadores de chances de renovação, conforme

Tabela 1, por uso de quadra, de onde obtém-se o montante de terrenos potencialmente renováveis, que multiplicado pelo Coeficiente de Aproveitamento adicional (CAa) pretendido (1,0, 2,0, 3,0 etc) resulta na **ACCA mais provável**.

EXEMPLO:

I. *Quadra* $1_{SQ} = 1.000 m^2$

a. *Quadra* $1_{SQ} (Uso 1) = 10 m^2$

b. *Quadra* $1_{SQ} (Uso 2) = 0 m^2$

c. ...

d. *Quadra* $1_{SQ} (Uso 99) = 95 m^2$

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

$$\text{II. } Quadra 1_{SQ} = \sum_{x=1}^{99} Quadra 1_{SQ} (Uso x)$$

III. AMP da Quadra 1_{SQ}

$$\text{a. } Quadra 1_{SQ} (Uso 1) \times AMPT (Uso 1) = 10 m^2 \times 60\%$$

$$\text{b. } Quadra 1_{SQ} (Uso 2) \times AMPT (Uso 2) = 0 m^2 \times 30\%$$

c. ...

$$\text{d. } Quadra 1_{SQ} (Uso 99) \times AMPT (Uso 2) = 95 m^2 \times 0\%$$

$$\text{IV. } AMPT da Quadra 1_{SQ} = \sum_{x=1}^{99} Quadra 1_{SQ} (Uso x) \times AMPT (Uso x)$$

Sendo:

- SQ = Setor e Quadra
- Uso = Tipo de Uso, conforme Tabela 1
- AMPT = Área Mais Provável de Transformação

$$\text{V. } ACC = ACCB + ACCA$$

$$\text{a. } ACC = \text{Área de Terreno} \times CA$$

$$\text{b. } ACCB = \text{Área de Terreno} \times CAb$$

$$\text{c. } ACCA = \text{Área de Terreno} \times (CA - CAb)$$

Sendo:

- ACC = Área Construída Computável
- ACCB = Área Construída Computável Básica
- ACCA = Área Construída Computável Adicional
- CA = Coeficiente de Aproveitamento
- CAb = Coeficiente de Aproveitamento básico
- (CA - CAb) = CAa = Coeficiente de Aproveitamento adicional

1.3. Fatores de equivalência dos CEPAC em m² de acordo com os respectivos subsetores da OUCBT

A estratégia utilizada para a definição dos fatores de equivalência dos subsetores da OUCBT teve como cenário base o custo da contrapartida financeira (outorga onerosa) que seria cobrada nos subsetores nos termos da lei 16.050/14 (PDE) no período que antecede a aprovação da lei de operação urbana aqui tratada. Preliminarmente, foram analisadas também as situações de viabilidade financeira de empreendimentos localizados nas regiões imediatamente vizinhas do perímetro da OUCBT. Estes continuarão prescindindo de pagamento da outorga onerosa ($C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$)² à Prefeitura para alcançar o coeficiente de aproveitamento máximo (CA) igual a 2,0, e por princípio não devem apresentar-se como mais vantajosos economicamente no período inicial da operação urbana. Foram consideradas, dessa forma, as incidências de Fp (fatores de planejamento) provenientes das macroáreas definidas pelo PDE, conforme demonstra a figura a seguir, e Fs (fator de interesse social) variando entre 0,6 e 1,0 de acordo com a tipologia adotada para o “empreendimento paradigma”³.

Com efeito, foi possível verificar quanto está custando, na média, o valor do terreno virtual (em m²) na envoltória e no interior do perímetro da OUC, e a partir dele definir a previsão inicial do preço do CEPAC do primeiro leilão de oferta pública, já considerando

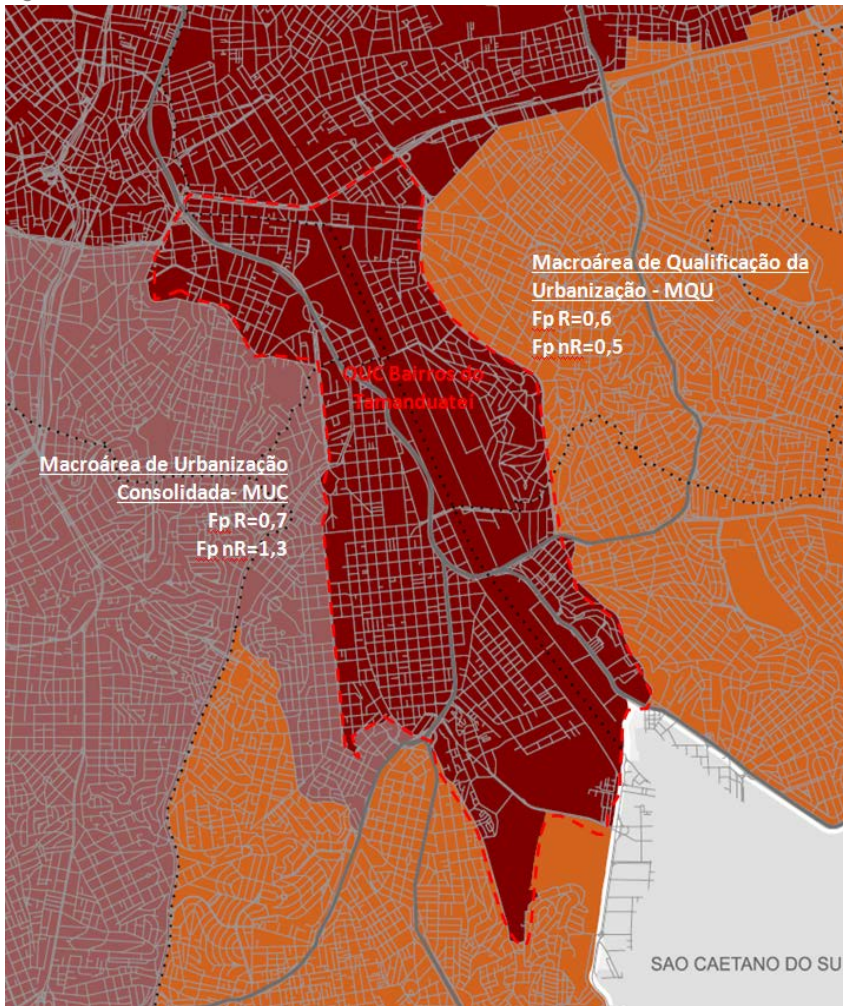
² Calculada conforme termos do Art. 117 da lei 16.050/14

³ Quadro 5 da lei 16.050/14

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

seus ajustes e descontos conforme a incidência de incentivos à tipologia ou localização. Figura 1: Fatores de Planejamento – Fp de acordo com o PDE

Figura 1: FATORES DE PLANEJAMENTO – FP DE ACORDO COM PDE

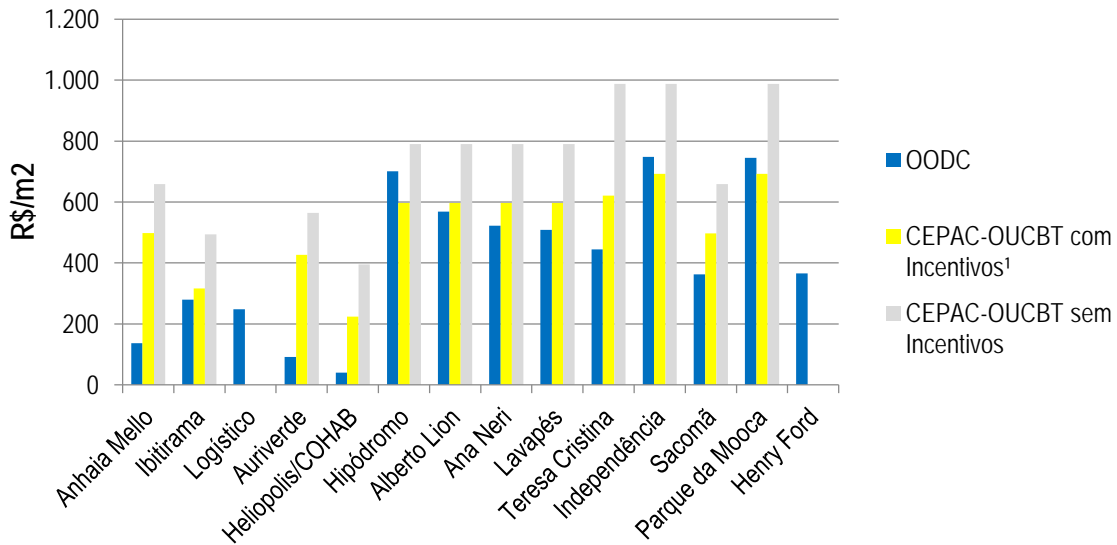


Como aproximação metodológica, o cenário base buscou também, equiparar as regiões internas ao perímetro da operação urbana que possuem características urbanísticas semelhantes, dividindo-as em regiões homogêneas, quais sejam: (i) as áreas mais degradadas ou desvalorizadas da OUC; (ii) a Mooca histórica; (iii) o entorno das estações da linha verde do Metrô; (iv) a área industrial e logística; (v) as regiões “corredores” adensáveis, com previsão de grande atratividade do mercado; e (vi) o perímetro consolidado, historicamente, com a maior atratividade de mercado e que concentram a maioria dos lançamentos imobiliários da última década – gráficos abaixo.

Tal estratégia trouxe maior aderência à precificação da outorga onerosa no interior da OUCBT evitando-se assim, que o primeiro leilão de oferta pública de CEPAC estivesse sobrevalorizado pelo simples desejo do gestor público em fazer o encontro de contras entre *receitas vs. despesas*, e colocou o setor privado – consorciado na operação urbana, como protagonista na definição do preço mais viável para seus empreendimentos frente à oferta de títulos da ocasião.

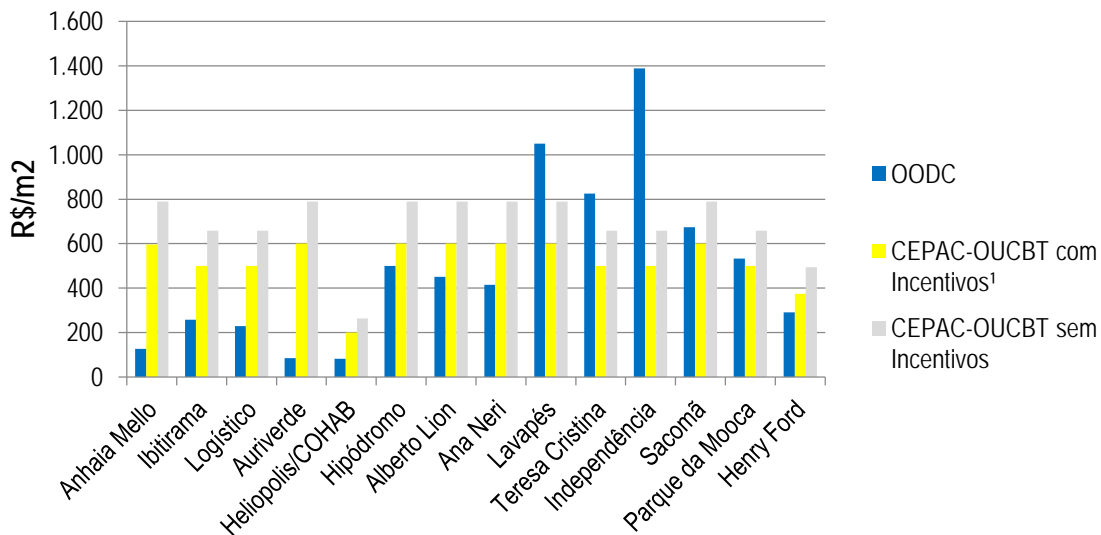
OUC BAIROS DO TAMANDUATÉI
NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

Gráfico 1: (A) CUSTO DA ACCA4 : OODC5 x OUCBT – RESIDENCIAL



¹ Incentivo de Fachada Ativa e Quota Ambiental

Gráfico 2: (B) CUSTO DA ACCA : OODC X OUCBT – NÃO RESIDENCIAL



¹ Incentivo de Fachada Ativa e Quota AmbientalA

⁵ OODC: Outorga Onerosa do Direito de Construir

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

Resultado das análises citadas anteriormente, podemos resumir que a determinação dos Fatores de Equivalência de 1 CEPAC em m² de área computável adicional, conforme demonstrado pelo Quadro 6 da minuta da Lei da OUCBT, estabeleceu como local de incidência os seguintes aspectos:

- “neutro” (ou seja, igual a 1,0): subsetores que não apresentaram significativa atividade imobiliária nos últimos anos, mas que estão bem infraestruturados e próximos ao Centro, recebendo intervenções importantes no âmbito da OUC;
- “redutores” (ou seja, menores que 1,0): subsetores que apresentaram as maiores taxas de produção imobiliária nos últimos anos, e já contam boa com infraestrutura urbana relativamente aos demais subsetores, devendo continuar a atrair público cativo da região ou, no caso do subsetor Teresa Cristina, que receberá a mais significativa intervenção com a construção do parque linear e que terá o maior potencial construtivo (CA = 6,0) da OUC;
- “multiplicadores” (ou seja, maiores que 1,0): subsetores que contarão com infraestrutura de transporte de alta capacidade (Metrô) permitindo maiores taxas de adensamento e que receberão proporcionalmente as maiores intervenções da OUC, devendo reverter seu padrão de ocupação.

Com isso, o resultado do custo final da ACA deverá seguir a lógica de que quanto mais infraestrutura receber pelo programa de intervenções, menor será o seu valor no início da operação urbana.

1.4. Premissas adotadas para se estimar a valorização do preço do cepac ao longo do tempo

A partir dos trabalhos realizados pelo Consórcio MVC através de seus técnicos responsáveis pelos estudos econômicos, a equipe interna da SP Urbanismo procedeu a atualização dos cenários de desenvolvimento urbano – arrecadação prevista vs. investimentos necessários pelo Programa de Intervenções, aplicando as equações que já haviam sido concebidas (conforme é demonstrado pelo Efeito 1).

Efeito 1: O Consórcio MVC estimou uma curva de valorização do preço do CEPAC decorrente, exclusivamente, dos melhoramentos públicos promovidos pela Operação Urbana. Nesta, considerou-se que ocorreria uma valorização real de 45% ao longo de 35 anos de operação.

$$\text{Preço do CEPAC} = \text{Preço do CEPAC}_{\text{inicial}} + (200,87 \times \ln x)$$

Sendo:

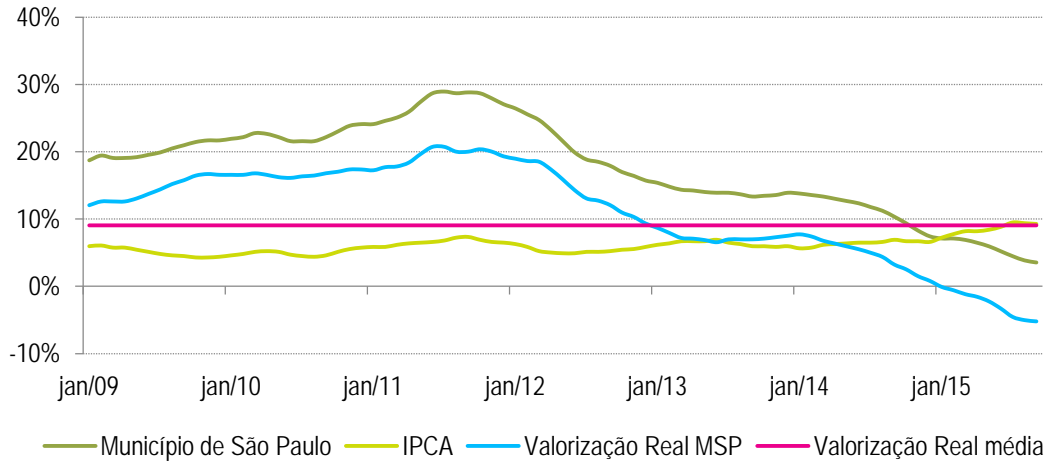
- **Preço do CEPAC:** Valor do título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores, utilizado para pagamento do potencial adicional de construção, a valor presente;
- **Preço do CEPAC_{inicial}:** Valor inicial do título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores, utilizado para pagamento do potencial adicional de construção, a valor presente;
- **x:** tempo de vigência da OUCBT, em anos.

Efeito 2: Sobre a curva estabelecida pelo Consórcio MVC, a SP Urbanismo, baseando-se em uma projeção conservadora do comportamento de mercado entre jan/09 e set/2015, considerou uma valorização real de 2% a.a. (deflacionado pelo IPCA) dos imóveis para o intervalo de 35 anos da OUCBT, embora neste período, tenha-se observado, na prática, uma valorização real (valorização real média de.) 9% a.a.

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

Segue abaixo a dinâmica da valorização real do Município de São Paulo para comparação:

Gráfico 3: FIPEZAP (APARTAMENTOS) X IPCA (ACUMULADO 12 MESES)



A somatória dos efeitos 1 e 2 produz uma valorização real descrita pela equação abaixo:

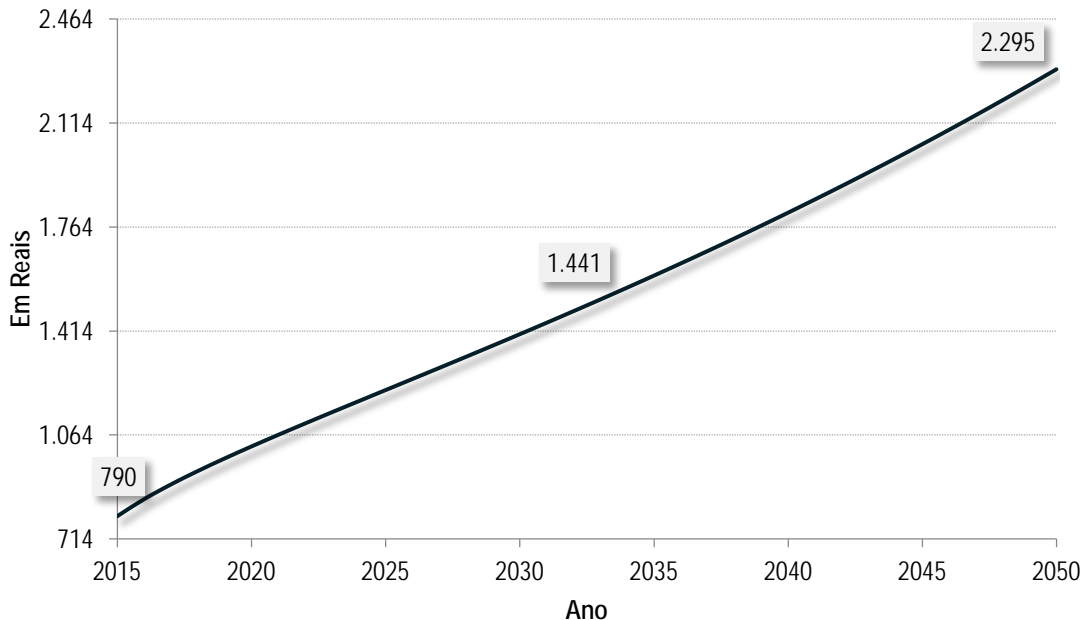
$$\text{Preço do CEPAC} = \text{Preço do CEPAC}_{\text{inicial}} + (200,87 \times \ln x) + 1,02^x$$

Sendo:

- Preço do CEPAC: Valor do título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores, utilizado para pagamento do potencial adicional de construção, a valor presente;
- Preço do CEPAC_{inicial}: Valor inicial do título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores, utilizado para pagamento do potencial adicional de construção, a valor presente;
- x: tempo de vigência da OUCBT, em anos.

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

Gráfico4: VALORIZAÇÃO REAL DO CEPAC



2. Programa de intervenções: estratégias de incentivos e descontos em contrapartida financeira

2.1. HIS na OUCBT: Estratégia

No Perímetro de Adesão da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUCBT) há cerca de 1,6 milhão de metros quadrados demarcados como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), “porções do território destinadas, predominantemente, à promoção de moradia digna para população de baixa renda”.

Para a definição da estratégia de provisão habitacional de interesse social no âmbito da OUCBT, partiu-se da hipótese em que haveria, no mínimo, necessidade de disponibilização, por parte do Poder Público, de todos terrenos demarcados como ZEIS na OUCBT mediante desapropriação. O custo dessa operação foi estimado em cerca de R\$ 2,1 bilhões⁶, o que seria equivalente a 2,6 milhões de Certificados de Potencial Construtivo Adicional (CEPAC)⁷, conforme demonstram as Tabelas 2 e 3 a seguir, considerando o título a R\$ 790

Tabela 2: CUSTO DE DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREAS DEMARCADAS COMO ZEIS NA OUCBT, POR TIPO

Zona	Área de terreno		Custo, em potencial Construtivo Convertido em CEPAC	
	m²	% do total	mil R\$	% do total
ZEIS 1	155.932	10%	129.728	6%
ZEIS 2	111.281	7%	152.439	7%
ZEIS 3 (a)	1.301.628	83%	1.801.125	86%
Total	1.568.841	100%	R\$ 2.083.292	99%

(a) Áreas demarcadas como ZEIS no Projeto de LPUOS, excluídas as áreas demarcadas como ZEIS 5 no PDE

Fonte: [..\Incentivos\Custo_OUCBT_ZEIS_TerCris_20150925.xlsx](#)

⁶ Excluídas as ZEIS 5 definidas pelo PDE, pois estas têm viabilidade de promoção de HIS sob a liderança da iniciativa privada

⁷ Neste cálculo foi considerado o valor do metro quadrado da terra, segundo o Quadro 14 do PDE/14, multiplicado pelo Fator de Incentivo, presente no Quadro 5 da minuta do Projeto de Lei da OUCBT.

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS
Tabela 3: CUSTO DE DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREAS DEMARCADAS COMO ZEIS NA OUCBT

Setor	Área de terreno		Custo, em potencial Construtivo Convertido em CEPAC	
	m ²	% do total	mil R\$	% do total
Cambuci	521.061	33%	334.619	16%
Henri Ford	219.737	14%	272.174	13%
Ipiranga	99.232	6%	215.921	10%
Mooca	378.105	24%	939.637	45%
Parque da Mooca	14.627	1%	44.848	2%
Vila Carioca	197.648	13%	201.551	10%
Vila Prudente	138.431	9%	74.541	4%
Total	1.568.841	100%	R\$ 2.083.291	100%

Fonte: [..\Incentivos\Custo_OUCBT_ZEIS_TerCris_20150925.xlsx](#)

De acordo com o § 1º do art. 142 da lei 16.050 (Plano Diretor Estratégico – PDE)

“no mínimo 25% dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes”

A inclusão do disposto no PDE é dada pelo inciso I do artigo 59 da minuta de projeto de lei da OUCBT.

Com base na previsão de arrecadação líquida com os leilões de CEPAC (R\$ 6,1 bilhões), estima-se que seria possível desapropriar cerca de 73% das áreas demarcadas como ZEIS com os recursos obrigatórios mínimos destinados a HIS⁸ que corresponderia à quase totalidade dos terrenos transformáveis demarcados como ZEIS no Perímetro de Adesão da OUCBT, uma vez que algumas áreas ZEIS possuem usos consolidados com baixa probabilidade de transformação.

Além da destinação de recursos, a minuta também prevê 856.548 m² de potencial adicional não oneroso para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), nos termos do PDE (Art. 59 e 60 e Definição do Quadro 1). Com esse estoque construtivo e com os recursos destinados a HIS, seria possível construir cerca de 20 mil moradias populares na OUCBT, que ocupariam aproximadamente 572 mil metros quadrados de terreno, cuja desapropriação poderá chegar a R\$ 1 bilhão⁹ e seria realizada integralmente com os recursos da operação urbana, podendo restar, ainda, recursos desta para complemento de financiamento à construção habitacional, para o que também existem outros aportes de programas de habitação social dos entes federal e estadual, ou para aquisição de mais terrenos.

2.2. Memória de Cálculo

Partindo do estoque de potencial construtivo adicional (ACA) reservado para produção de HIS, e considerando que média dos empreendimentos de HIS alcança coeficiente de aproveitamento (CAu) 2,5 vezes, temos como exemplo da estimativa de terrenos:

i.

$$At = \frac{ACA}{(CAu - CAb)} \rightarrow At = \frac{(856.548)}{(2,5 - 1)} \rightarrow At = 571.032 \text{ m}^2$$

ii.

$$N = \frac{At + ACA}{Auh} \rightarrow N = \frac{1.427.580}{65} \rightarrow N = 21.962$$

iii.

⁸ O percentual de destinação de recursos obrigatórios mínimos de 25% de R\$ 6,1 bilhões vale R\$ 1,5 bilhão

⁹ Considerando o R\$ 1.700/m² valor médio dos terrenos demarcados como ZEIS em toda a OUCBT.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

$$Q = \frac{At \times CAu}{N \times CAmax} \rightarrow Q = \frac{571.032 \times 2,5}{21.962 \times 4,0} \rightarrow Q = 16$$

Em que:

- **N:** Número estimado de unidades habitacionais
- **CAu:** Coeficiente de Aproveitamento do projeto
- **CAmax:** Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno
- **At:** Área de terreno necessário para a implantação das unidades habitacionais;
- **Q:** cota parte de terreno por unidades habitacionais
- **Auh:** área computável média da UH considerada com 65m², incluindo a unidade, áreas de uso comum e demais áreas úteis.

A seguir listamos os incentivos previstos pela minuta do projeto de lei da OUCBT para empreendimentos de habitação de interesse social.

2.3. Comentários sobre os artigos que tratam dos incentivos para HIS na minuta da lei da OUCBT

A seguir iremos listar todos os tópicos da minuta da operação urbana que tratam do tema da produção habitacional de interesse social, seja como medida obrigatória (EZEIS e cota de solidariedade) ou incentivada (EHIS). Os comentários estão divididos em "Gastos" ou "Receitas" para a balanço da produção e dos investimentos vinculados ao Programa de Intervenções.

- Art. 2º, § 2º: Além do Perímetro de Adesão, o perímetro Expandido poderá recepcionar recursos oriundos da OUCBT para atendimento da destinação mínima obrigatória de 25% para provisão habitacional de interesse público (Art. 59, inciso I). Sem prazo de adesão.
 - Gasto: Construção de HIS e/ou compra de terrenos em ZEIS, diminuindo o déficit habitacional no Município. Gasto previsto: R\$ 1,5 bilhão, equivalente a 25% da receita líquida estimada de leilões (R\$ 6,1 bilhões).
- Art. 15: Cota Solidariedade, nos termos do PDE. 10% de área construída computável superior a 20.000 m², sem pagamento de outorga e com direito a edificar mais 10% computáveis, mediante CEPACs. Sem prazo de adesão.
 - Receita: Receita potencial vinculada a depósito em conta vinculada. Receita sem previsão.
- Art. 22, inciso I: Área de circulação não computável até 20% da área computável de cada pavimento para empreendimentos em ZEIS ou residenciais sujeitos à Cota Parte. Sem prazo de adesão.
 - Incentivo: Incentivar a construção de HIS em lotes difíceis de empreender, diminuindo o déficit habitacional no Município.
- Art. 23, inciso III: Fala sobre a "não computabilidade" de até 20% da área construída computável destinada a HIS em terrenos não enquadrados como ZEIS. Sem prazo de adesão.
 - Incentivo: Incentivar a construção de unidades HIS em empreendimentos fora das ZEIS (os chamados EHIS), contribuindo para a diminuição do déficit habitacional no Município.
- Art. 23: Áreas ZEIS atingidas por melhoramentos poderão ser relocadas dentro do Perímetro de Adesão, não demarcados originalmente como ZEIS, desde que preservada a sua área original. Sem prazo de adesão
 - Incentivo: Custo potencial, terrenos mais caros para desapropriação para construção de HIS em ZEIS. Custo sem previsão.
- 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 poderão realocar as

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

áreas ZEIS dentro do próprio lote ou gleba, desde que preservada a sua área original. Prazo de adesão ao incentivo: 05 anos.

- Incentivo: Sem custo.
- Art. 59, inciso I: Destinação mínima obrigatória de 25% da parcela dos recursos líquidos captados nos leilões para provisão habitacional de interesse público, conforme art. 142 §1º da lei 16.050.
- Art. 52: 856.548 m² de potencial adicional não oneroso para EHIS, nos termos do PDE (Art. 59 e 60 e Definição do Quadro 1). Sem prazo de adesão.
 - Incentivo: Incentivar a construção de HIS, diminuindo o déficit habitacional no Município.
- Art. 54: Uso dos CEPACs para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais e aquisição de terrenos nos relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT, inclusive para adimplimento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos previstos em lei.
 - Incentivo: Incentivar a desapropriação amigável e aumenta a circulação de CEPAC no mercado.

2.4. Outros Incentivos à produção de HIS aplicáveis na OUCBT

Além dos incentivos presentes na minuta do projeto de lei da OUCBT, os programas de habitação social das esferas federal, estadual e municipal destinam até R\$ 116.000 por unidade habitacional, sendo R\$ 76.000 do ente federal e R\$ 20.000, cada, dos entes estadual e municipal.

O que diz o arcabouço jurídico vigente para esse tema:

- PDE (16.050):
 - Art. 58 –Potencial construtivo adicional gratuito para EZEIS. Sem prazo de adesão. (Incentiva a construção de HIS, diminuindo o déficit habitacional no Município)
- Decreto Estadual 55.963: Complementação (R\$ 20.000) do subsídio destinado ao Programa Minha Casa Minha Vida (R\$ 76.000).
- Programa Minha Casa Minha Vida: Programa Federal de Habitação, parte 3.
- Lei Municipal 16.006/2014: Complementação (R\$ 20.000), a fundo perdido, do subsídio destinado ao Programa Minha Casa Minha Vida (R\$ 76.000).

2.5. Simulações de impacto da Quota Ambiental (QA) e incentivos de certificação: propostas e premissas

Os incentivos de QA foram definidos de forma a incentivar o incorporador a modificar os projetos tradicionais em favor de modelos mais verdes e permeáveis¹⁰, levando a uma melhor interação com o entorno, e indo ao encontro de um dos principais objetivos contidos nos objetivos da própria OUC, que é a busca pela requalificação da degradação ambiental sob o ponto de vista da drenagem e do incremento a densidade de áreas urbanas vegetadas.

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

(...)

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

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

¹⁰ Tanto no sentido de capacidade de "transmitir fluídos" (permeabilidade, segundo a geologia) como de "transmitir luz" (permeabilidade visual)

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

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;

Para tanto, foi elaborado um simulador matemático (disponibilizado pelo ao público pela internet) com base no Quadro 3B do PL 272/15¹¹, que tem a finalidade de quantificar a pontuação obtida com a inserção de cada um dos itens previstos no cardápio da QA, e que automaticamente apresenta os resultados que irão conferir seus respectivos descontos em CEPAC. O simulador pretende oferecer ao mercado imobiliário uma ferramenta simples para que o empreendedor possa tomar a decisão de como são e onde estão as vantagens e incentivos no âmbito da OUCBT.

Reconhecendo as limitações da QA – que contemplam apenas aspectos relativos à cobertura vegetal e drenagem – para outras questões relativas à sustentabilidade também foi incluído na minuta da lei um “Incentivo de Certificação” para aqueles empreendimentos que buscarem através de entidades especializadas com reconhecimento nacional ou internacional¹², a obtenção de selos de certificação que oriente as construções mais eficientes e ecologicamente corretas.

2.6. Metodologia do cálculo e premissas

Foram adotadas as seguintes premissas na simulação dos custos associados à Quota ambiental (QA):

- Geral
 - A cesta de subitens escolhidos para o atendimento da pontuação mínima é determinada de forma a minimizar o custo.
 - As áreas de Terreno consideradas correspondem às médias de 4 (quatro) intervalos dispostos na QA:

de 501 a 1000m ²	de 1001 a 2500 m ²	de 2500 a 5000m ²	de 5001 a 10000m ²
750	219.737	14%	272.174

- Foram considerados 5 (cinco) cenários na simulação: n vezes a pontuação mínima obrigatória, sendo n = “1”, “1,5”, “2”, “3” ou “4”.
- O custo de cada subitem foi obtido junto a empresas privadas e planilha da SIURB13.
- Também, foi considerado o custo de manutenção dos subitens por 5 anos – representando 50% do custo de implantação.
- Cobertura Vegetal:
 - Para fins de cálculo, a simulação não considerou indivíduo arbóreo existente, palmeira existente e maciço arbóreo.
 - A área da copa da árvore não pode superar a área de permeabilidade mínima do terreno, supondo uma área de copa de árvore de 5 a 27 m² por unidade.
- Permeabilidade:
 - A área permeável máxima do terreno é 80% (oitenta por cento) e a taxa de ocupação mínima de 20% (vinte por cento).

¹¹ <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos-do-pl/> acessado em 11/11/1015. Deve-se destacar o fato de que o referido PL está atualmente em franca discussão na Câmara dos Vereadores, em vias de ter seu primeiro substitutivo votado, restando ainda, para a segunda e última votação eventuais ajustes às fórmulas da QA.

¹² A Classificação das Certificações e seus respectivos Fatores de Certificação (FC) serão estabelecidos em Portaria inter secretarial ou Decreto específico, envolvendo a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico

¹³ Planilha de custos dos insumos da construção civil – materiais e mão de obra – disponibilizada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras como referência para elaboração de orçamento de obras públicas na cidade

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

- A capacidade máxima do reservatório é de 9 (nove) vezes a taxa de ocupação máxima (70% da área do lote), correspondendo a 6,3 vezes a área do terreno.
- Foram considerados os custos com a implantação do reservatório mínimo de água de chuva obrigatório.
- Outorga Onerosa de referência:
 - Para cálculo do peso da QA em relação à OODC14 foi utilizada a mediana dos valores de cadastro de terreno para fins de outorga onerosa¹⁵ contidos no banco de dados de lançamentos residenciais verticais ocorridos entre 2008 a 2013, delimitados de acordo com os PQA – perímetros de qualificação ambiental, definidos pela minuta da lei da OUCBT.
 - Para fins de cálculo da outorga onerosa foi adotado o $F_s=1$ (fator de interesse social)¹⁶ adotado foi de 1 para todos os PQA.
- Custo de construção de referência:
 - O custo de construção considerado, com fundações e projetos (descontado terreno), é de R\$ 1.950,00/ m².
 - O custo da Certificação Ambiental mínima e máxima foi de, respectivamente, 1% e 3% do valor de construção.

2.7. Quota Ambiental (QA): proposta de incentivo

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

O Incentivo da Quota Ambiental será calculado de acordo com a seguinte equação:

$$IQA = \left[\frac{2 \times (CAP - 1)}{CAP} \right] \times \frac{FQA \times At}{V}$$

Em que:

- **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 Min 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.

2.8. Certificação Ambiental das Edificações: proposta de incentivo

O Incentivo de Certificação (IC), a ser descontado da outorga devida e limitado ao montante total devido, se dará de acordo com a seguinte fórmula:

$$IC = \frac{FC \times At \times CAP}{V}$$

¹⁴ Outorga onerosa do direito de construir

¹⁵ Lei 16.050/14 - Quadro 14

¹⁶ Lei 16.050/14 – Quadro 5

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

Em que:

- **IC:** Incentivo de Certificação, em R\$;
- **FC:** Fator de Certificação:
 - I: Para Certificação Mínima: FC = 40;
 - II: Para Certificação Máxima: FC = 120;
- **At:** Área de terreno em m²;
- **CAP:** Coeficiente de Aproveitamento Computável Pretendido no empreendimento.

Conforme a relação já comentado acima, o Fator de Certificação (FC) tomou como referência a incidência dos atributos diferenciais de uma edificação certificada ambientalmente em comparação a um paradigma não certificado. E esse diferencial construtivo foi cotejado com o valor da outorga onerosa que ele pagaria. As análises demonstraram que o incremento da de custo em uma construção certificada esteve entre 1% e 3% do custo final. Desse modo, ele é dado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FC = \frac{ACT}{AComp} \times \text{Custo de Construção} \times \% \text{ Sobre o custo de construção}$$

Em que:

- **FC:** Fator de Certificação;
- **ACT/AComp:** Igual a 2,017;
- **ACT:** Área Construída Total;
- **AComp:** Área Computável Total;
- **Custo total de construção:** Igual a R\$ 1.950,00 por metro quadrado;
- **% sobre o custo de construção:**
 - I – Certificação mínima = 1%;
 - II – Certificação máxima = 3%.

* A Classificação das Certificações (ex. Leed, Bream, Procel, Aqua, Selo Azul, etc) e seus respectivos **Fatores de Certificação (FC)** deverão estabelecidos em Portaria Inter secretarial, em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico.

2.9. Incentivo de Qualificação de Frente de Lotes (IQFL)

O Incentivo de Qualificação de Frente de Lote (IQFL) é um incentivo para a regeneração dos Eixos de Qualificação Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado, e considera a necessidade de preservação como faixa *non aedificandi* a APP (área de preservação permanente), dos rios.

Os empreendimentos novos localizados nestes Eixos de Qualificação que deixarem faixa aberta ao uso público na extensão total do recuo especial (APP) e que utilizarem coeficiente de aproveitamento maior que 3 terão acesso ao seguinte incentivo:

$$IQFL = \frac{(T \times P \times 2,5)}{FE}$$

Em que:

¹⁷ Essa relação entre área construída e área computável refere-se à média histórica encontrada na maioria dos empreendimentos em São Paulo

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

- **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.
- **2,5** = Fator de incentivo de recuo especial;

Através desta fórmula, o incentivo representará desconto na vinculação de CEPAC correspondente ao potencial construtivo adicional previsto para a área destinada ao recuo especial. Tal incentivo segue de forma majorada a estratégia de desconto de fruição pública, conforme art. 82 do PL 272/15 – LPUOS, dada a semelhança entre os parâmetros qualificadores de ocupação e a obrigatoriedade imposta pela reserva das faixas da APP. Para que essa ferramenta tenha maior incidência, a lei define frente mínima para a adesão ao incentivo, proporcionando maior quantidade de remembramentos de terrenos, acelerando, assim a requalificação da orla fluvial e da Av. Alcântara Machado.

Tabela 4: RECUOS E FRENTES MÍNIMAS

Eixo	Orla	Recuo de frente mínimo ¹⁸	Frente mínima para os logradouros que definem os eixos ¹⁹
EIXO DE QUALIFICAÇÃO	Alcântara Machado	15 metros	15 metros
	Moinho Velho	15 metros	15 metros
	Tamanduateí	35 metros	25 metros

3. Metodologia de valoração dos imóveis atingidos pelos melhoramentos públicos

3.1. Valor estimado de metro quadrado por quadra atingida pelos melhoramentos públicos no momento da edição da lei de OUCBT – quadro 7

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.

Para fins de aplicação do disposto, a valorização imobiliária ali indicada deverá ser aferida usando como parâmetro o valor estimado do metro quadrado de terreno na data de publicação da lei da Operação Urbana.

Portanto, foi realizado o levantamento do preço do m² de terreno das quadras atingidas pelo Programa de Intervenções, com base no valor de Cadastro de Terreno para fins de Outorga Onerosa.

3.2. Preço de terreno por quadra

Conforme menciona a *nota técnica jurídica* do presente PA, a minuta da OUCBT propõe dispositivo que, privilegiando o postulado da função social da propriedade urbana, determina que o valor a ser inicialmente ofertado como justa indenização pela desapropriação dos imóveis necessários à implantação do Programa de Intervenções tem que ser o resultado de uma ponderação que considera tanto o valor do terreno antes do início da operação urbana quanto a sua eventualmente excepcional valorização, advinda exatamente da utilização do instrumento urbanístico.

De acordo com as análises feitas pela GEE/SEP da SP Urbanismo quando da elaboração do PDE para a concepção dos cálculos da outorga onerosa em toda a cidade, o valor dado pelo *Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa*²⁰ é, em média,

¹⁸ Ver Quadro 2 da minuta do Projeto de Lei da OUCBT.

¹⁹ Ver “Seção III – Das Regras Relativas a setores e subsetores específicos” da minuta do Projeto de Lei da OUCBT.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

80% do valor de mercado²¹. Contudo, para que pudéssemos aplicar essa lógica especificamente ao perímetro da OUCBT, tivemos que considerar a hipótese de haver distorções típicas de uma amostra tão grande e heterogênea como o município todo, para tanto, essa métrica foi aferida através de pesquisa de oferta de imóveis na região. Os resultados obtidos confirmaram mesma referência entre os valores de cadastro e os de mercado (80%) .

Com base nesta informação, buscou-se identificar as quadras atingidas pelos Melhoramentos Públicos apresentados no Mapa IX – Melhoramentos Públicos da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, a fim de obter a média do Valor do metro quadrado de terreno da quadra, considerando as faces de cada quadra.

$$\text{Valor médio por Quadras}_{SQ} = \frac{\sum_{\text{face}=1}^k \text{Valor de Cadastro OODC}_{\text{face}}}{\text{N}^{\circ} \text{ de faces da Quadra}} \quad (1)$$

Obtida essa média por quadra foi aplicado um fator de equiparação do valor de Cadastro

ao valor de mercado igual a 1,25 (o inverso de $\frac{100\%}{80\%}$).

$$\text{Valor de Cadastro OODC} = \text{Valor de mercado} \times 0,80 \quad (2);$$

ou

$$\text{Valor de mercado} = \text{Valor de Cadastro OODC} \times 1,25 \quad (3)$$

Aplicando a fórmula (3) com o resultado de (1):

$$\text{Valor de mercado}_{SQ} = \text{Valor médio por Quadras}_{SQ} \times 1,25 \quad (4)$$

Desta forma, foi elaborado o Quadro 7 da minuta.

4. Considerações finais

Em relação às demais operações urbanas consorciadas ativas, seja em São Paulo ou em outros municípios brasileiros, a OUC Bairros do Tamanduateí avança no sentido da consolidação de um projeto urbano completo, considerando todas as suas dimensões, sejam ambientais, legais ou econômicas.

A partir de dados históricos da produção imobiliária da região da operação urbana, bem como dos setores paradigmas na cidade de São Paulo, os estudos econômicos da operação urbana tiveram como **objetivos** testar a viabilidade da implantação do PUE diante dos cenários de desenvolvimento urbano assumidos, e calibrar os incentivos à atividade imobiliária na construção do ambiente urbano mais equilibrado e sustentável, com incremento das densidades populacionais pretendidas – seja para residências, seja para empregos. De forma a diagnosticar e contemplar a diversidade socioeconômica e tipológica atualmente instalada nos bairros foram percorridos diversos temas, dentre eles: a produção habitacional de interesse social; o incentivo à preservação e recuperação do significativo patrimônio histórico, incluindo o Museu do Ipiranga e sua envoltória; as questões ambientais relacionadas à várzea do Rio Tamanduateí, à excessiva impermeabilização do solo, e à promoção de maior arborização urbana; e a manutenção dos territórios industriais ativos.

²⁰ http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE_lei_final_aprovada/QUADROS/PDF/PDE2013_SUBST2_Quadro_14_cadastro.pdf - Julho/2015

²¹ <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/Plano-Diretor-Estrat%C3%A9gico-Lei-n%C2%BA-16.050-de-31-de-julho-de-2014-Texto-da-lei-ilustrado.pdf> - Julho/2015

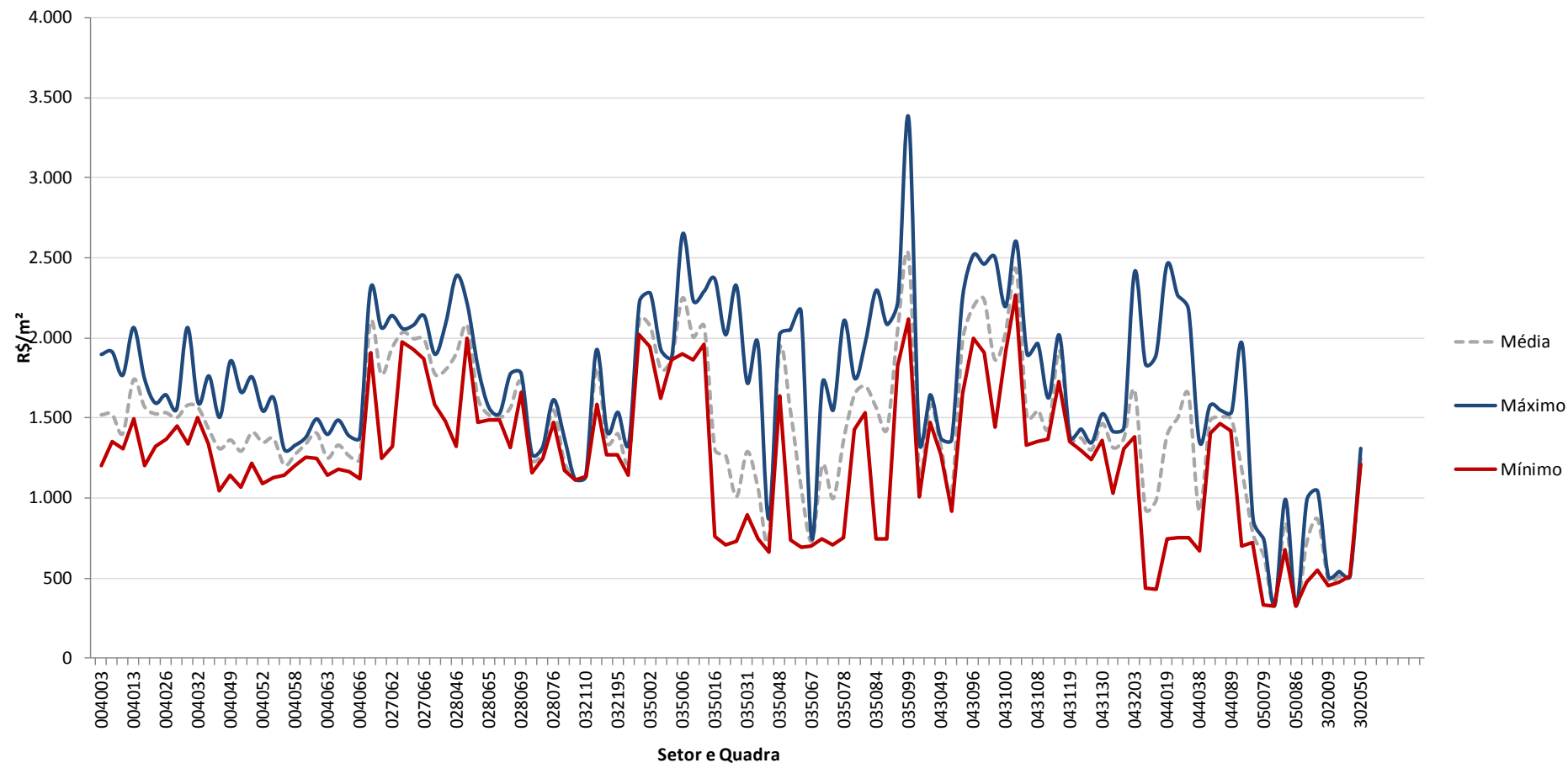
OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

Tal como descrito nesta Nota Técnica, e em busca destes objetivos, portanto, as **soluções** encontradas e propostas para a nova OUC foram bastante híbridas, considerando desde a concessão de descontos na contrapartida financeira, o prêmio pelo pioneirismo à transformação em regiões com menor atratividade de mercado no momento inicial da operação urbana, a compensação pela produção de HIS, até o estabelecimento de prazo (como incentivo) para vigorar exceções às regras edilícias de parcelamento do solo em grandes glebas.

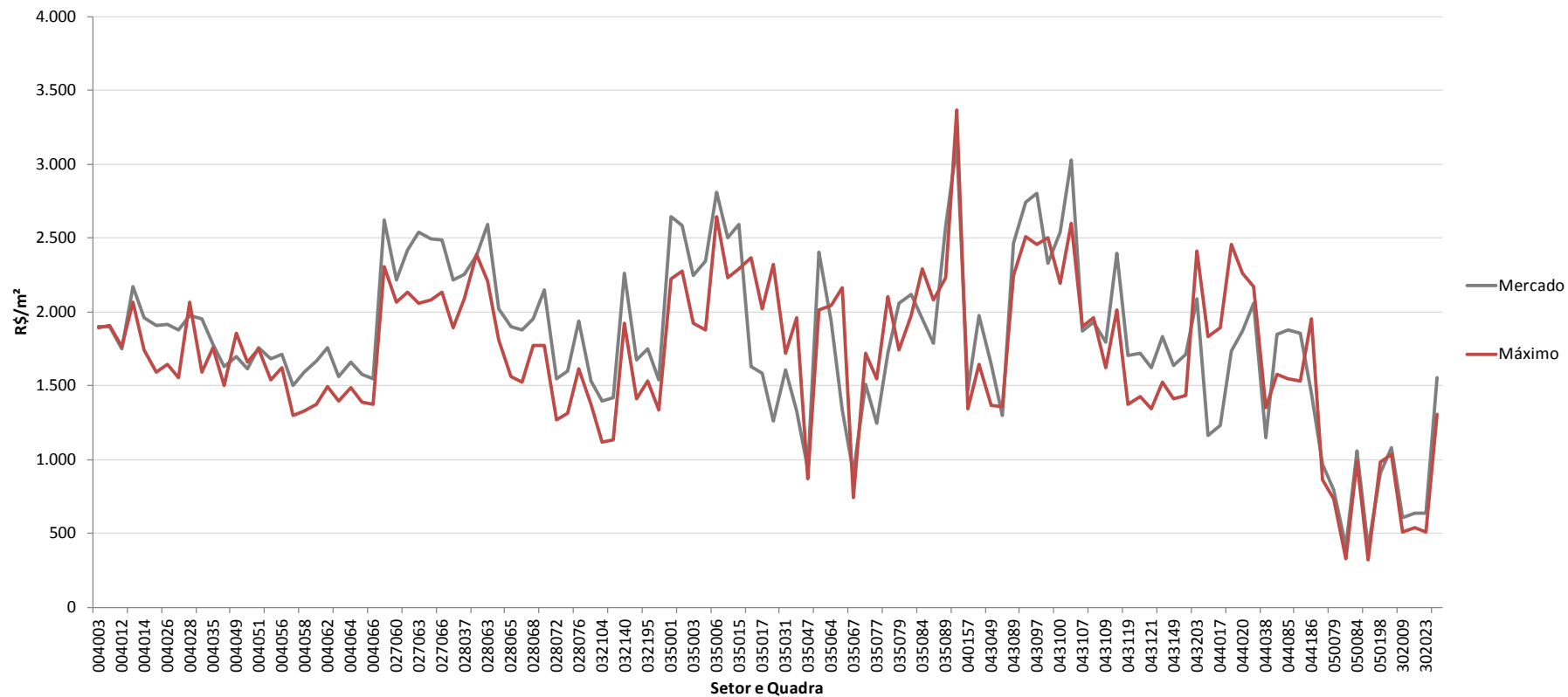
OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

Gráfico5: VALOR DADO PELO CADASTRO DE VALOR DE TERRENO PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA POR QUADRA



OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

Gráfico6: VALOR MÁXIMO DE CADASTRO DE VALOR DE TERRENO PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA X “VALOR DE MERCADO”



OUÇ BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

Introdução

A presente nota técnica tem por finalidade realizar considerações sobre a minuta de projeto de lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí sob o aspecto jurídico. Para tanto, se divide em dois grandes capítulos: o primeiro, dedicado à análise dos marcos legais que dão suporte à elaboração do projeto de lei, pressupostos de atuação do Poder Público na estruturação e desenvolvimento dos trabalhos que resultaram na propositura; o segundo, destinado a tecer considerações sobre o texto da minuta oferecida, detalhando a proposta de disciplina jurídica do território a ser utilizada para implementar o Projeto de Intervenção Urbana produzido no âmbito da Administração Municipal, destacando seus principais dispositivos e inovações.

1. Fundamentos legais da propositura

1.1. Aspectos gerais

A Operação Urbana Consorciada é definida pelo Estatuto da Cidade – Lei Federal n. 10.257/2001 – em seu art. 32, § 1º, como “o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área determinada, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”.

Nos termos da legislação federal, a operação urbana consorciada é uma intervenção urbanística que considera um recorte territorial próprio, onde se pretende implantar uma série de melhorias em atuação concertada com os particulares. Deve ser objeto de lei específica, baseada no plano diretor, inserindo-se no conjunto das políticas gerais de desenvolvimento urbano estipuladas por este diploma, que é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (art. 182, § 1º da Constituição Federal).

Na legislação municipal paulistana, o instrumento urbanístico “operações urbanas consorciadas” é disciplinado especialmente pelos artigos 137 e seguintes do Plano Diretor Estratégico, a Lei n. 16.050/2014 (PDE). Passamos, neste ponto, a analisar tais disposições.

- Art. 137. A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas Consorciadas, de acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 2001, com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área.

Parágrafo único. Novas operações urbanas consorciadas poderão ser criadas, por lei específica, apenas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, com prioridade para a realização de estudos nos seguintes subsetores:

I - Arco Tamanduateí;

II - Arco Tietê;

III - Arco Jurubatuba;

IV - Arco Pinheiros.

O escopo das operações urbanas consorciadas, de acordo com o PDE, é o mesmo da legislação federal. Adiciona a legislação municipal, contudo, um elemento de grande importância: as transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental previstas para sua área de abrangência deverão ser as determinadas em Projeto de Intervenção Urbanística (PIU) adrede realizado (o PIU será mais detalhadamente analisado adiante). O PDE, da mesma forma, especifica o território do Município no qual poderá ser utilizado o instrumento: a Macroárea de Estruturação Metropolitana – também discutida com pormenor nos próximos itens, e define as suas finalidades:

- Art. 138. As Operações Urbanas Consorciadas têm por finalidade:
 - I - otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;*
 - II - implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;*
 - III - ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;*
 - IV - promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;*
 - V - implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;*
 - VI - promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e urbanizar e regularizar assentamentos precários;*
 - VII - proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural;*
 - VIII - promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.*

OUÇ BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

É importante lembrar que a operação urbana consorciada tem por objeto precípua implantar o planejamento urbanístico fundamental do Município, veiculado pelo PDE. Não fosse pela estruturação do arcabouço legislativo urbanístico existente em nosso país, estabelecido a partir do art. 182 da Constituição Federal, tal condição foi confirmada em recentíssimo julgado do Supremo Tribunal Federal que, no Recurso Extraordinário n. 607.940-DF, estabeleceu a seguinte tese:

- Os municípios com mais de vinte mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor.

As finalidades próprias de qualquer operação urbana consorciada, desta forma, apresentam-se como maneiras de, num planejamento urbanístico mais específico em termos de território, dar eficácia às disposições gerais do plano diretor, cumprindo, desta maneira, o dever do Município de dar função social à propriedade imobiliária urbana.

Prosseguindo, nos seus arts. 139 e 140 o PDE disciplina alguns elementos característicos das leis de operação urbana consorciada no Município de São Paulo e, sem seguida, no art. 141, traz seu conteúdo mínimo:

- Art. 141. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada deve atender aos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta lei e conter no mínimo:

I - delimitação do perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada;

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

III - finalidade da Operação Urbana Consorciada;

IV - plano urbanístico;

V - programa básico de intervenções urbanas articulado com as finalidades da Operação Urbana Consorciada e com o seu plano urbanístico;

VI - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, quando couber, associado aos estudos necessários à área de intervenção;

VII - programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação;

VIII - previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido;

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

X - mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

XI - instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental a serem utilizados na implantação da Operação Urbana Consorciada;

XII - contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

XIII - estoques de potencial construtivo adicional;

XIV - forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil;

XV - fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos;

XVI - regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicáveis ao final de cada Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo único. O perímetro expandido mencionado no inciso II poderá extrapolar os limites da Macroárea de Estruturação Metropolitana.

O conteúdo mínimo exigido pelo PDE traz elementos não contemplados na legislação federal e que representam aprimoramentos na estruturação jurídica do instrumento. Exemplos são a previsão do denominado "perímetro expandido", adjacente ao território do perímetro de adesão da operação urbana e que receberá investimentos de seu fundo específico para atendimento das necessidades

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

habitacionais da população de baixa renda e melhoria das condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros, e as regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. O PDE determina, ainda, uma destinação específica de parte dos recursos arrecadados:

- Art. 142. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso XII do artigo anterior serão aplicados exclusivamente na implantação do Programa De Intervenções Urbanas previsto na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.
§ 1º No mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.
§ 2º Os recursos a que se refere o § 1º deverão ser em sua origem depositados em conta específica.

Como se verá, a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí propõe uma vinculação ainda mais detalhada dos valores arrecadados pela venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, articulando a implantação do PIU com a realidade presente e desejada do território do projeto.

1.2. A previsão de realização de Operação Urbana Consorciada no território da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí

A Lei n. 13.430/2002, que veiculava o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (revogada pela Lei n. 16.050/14), estabelecia alguns perímetros de estudo para eventual implantação de futuras operações urbanas consorciadas, dentre elas o da Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul (art. 225, § 2º, com perímetros indicados no Mapa 09 daquela lei).

A Lei n. 13.885/2004, ainda vigente, instituiu, dentre outras providências, os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras do Município de São Paulo. Os planos regionais estratégicos das subprefeituras da Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente trazem diretrizes específicas para a transformação urbanística esperada pela implantação da futura Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul, sendo certo que tais diretrizes foram consideradas na elaboração do Termo de Referência da licitação que contratou consórcio de empresas para a realização de estudos urbanísticos, econômicos e de impacto ambiental para a futura Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca (Concorrência n. 01/2011/SMDU) – o território de estudo da Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca representava parte do território de estudo da Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul.

No transcorrer da execução do contrato assinado para a realização dos apontados estudos (Contrato n. 03/2012/SMDU), entrou em vigor a Lei n. 16.050/14, o, como já esclarecido, atual PDE do Município de São Paulo. Tal diploma propõe uma nova concepção de planejamento urbanístico para a cidade. Dentre as suas inovações, a criação da Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM.

A MEM, nos termos do PDE, “abrange áreas das planícies fluviais dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, com articulação com o Centro e prolongamento junto às avenidas Jacu-Pêssego, Cupecê e Raimundo Pereira de Magalhães e das rodovias Anhanguera e Fernão Dias e caracteriza-se pela existência de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo, com a necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia” (art. 11). Tal território é subdividido em três setores, agregados a partir de 10 subsetores distintos – entre eles, o Setor Orla Ferroviária e Fluvial, que engloba o subsetor Arco Tamanduateí (art. 12, inc. I, “c”).

Ainda de acordo com o PDE (art. 11, § 1º), os objetivos específicos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial são:

I - transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas densidades construtiva e demográfica e implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana, atendendo a critérios de sustentabilidade e garantindo a proteção do patrimônio arquitetônico e cultural, em especial o ferroviário e o industrial;

II - recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de drenagem, saneamento básico e mobilidade, com especial atenção à recuperação das planícies fluviais e mitigação das ilhas de calor;

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

III - manutenção da população moradora, inclusive através da promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV - produção de HIS e HMP;

V - incremento e qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

VI - regulação da produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

VII - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

VIII - minimização dos problemas das áreas com riscos geológico-geotécnicos e de inundações e solos contaminados, acompanhada da prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;

IX - compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e hidrológicas;

X - recuperação, preservação e proteção de imóveis relacionados ao patrimônio industrial e ferroviário, bem como locais de referência da memória operária, incentivando usos e atividades compatíveis com sua preservação;

XI - manutenção e estímulo ao emprego industrial e atividades econômicas de abrangência metropolitana.

O território do Arco Tamanduateí, previsto no Mapa 2A do PDE, é praticamente coincidente com o perímetro de estudo da Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca. Desta feita, a partir dos estudos realizados em razão do Contrato n. 03/2012/SMDU, devidamente compatibilizados com as determinações urbanísticas veiculadas pelo novo PDE para o Arco Tamanduateí, e incorporadas informações e elementos pelas áreas técnicas da empresa São Paulo Urbanismo (SP-Urbanismo), configurou-se a proposta de nova operação urbana consorciada, denominada, a partir de então, "Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí" (a OUCBT).

Com a obtenção do licenciamento ambiental da intervenção proposta (LAP n. 01/SVMA.G/2015), foi finalmente consolidado o Projeto de Intervenção Urbana para o território em comento. O conteúdo da minuta de projeto de lei elaborada para positivar o planejamento urbanístico realizado é a seguir analisado, destacando-se, como já asseverado, seus principais elementos e inovações.

1.3. Minuta do projeto de lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí

A minuta será analisada obedecendo-se a sua divisão em capítulos. Serão destacados os principais dispositivos de cada capítulo, assim consideradas suas disposições inovadoras ou estruturadoras do escopo da intervenção proposta.

1.3.1. Capítulo I – Disposições gerais (arts. 1º a 7º)

O Capítulo I da proposta de minuta cuida das disposições gerais da lei da operação urbana. Cumpre transcrever os seguintes trechos de seu conteúdo:

- **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:

(...)

No tocante ao art. 1º, destacam-se os seguintes elementos:

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ
NOTA TÉCNICA JURÍDICA

- surge, pela primeira vez, a previsão da criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A (BTSA), responsável pela coordenação das medidas tendentes a implantar a operação urbana. A empresa tem seu regramento previsto no Capítulo V, sendo por ocasião de sua análise detalhadas suas características e atribuições;
- a lei estabelece que a ordenação e reestruturação urbana da OUCBT será realizada 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.

No tocante aos PIU, insta trazer a lume as algumas disposições do PDE sobre o instrumento:

- Art. 136. Os Projetos de Intervenção Urbana, elaborados pelo Poder Público objetivam subsidiar e apresentar as propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.

§ 1º O Projeto de Intervenção Urbana deverá indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática, dentre as quais:

I - estudo do perímetro para a realização do Projeto de Intervenção Urbana;

(...)

III - indicações, por meio de quadros, mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, dos parâmetros de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo propostos, quando aplicável, para o perímetro do Projeto de Intervenção Urbana;

IV - intervenções urbanas para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;

(...)

VI - instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

(...)

VIII - estudo sobre a viabilidade econômica das intervenções propostas na modelagem urbanística com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local;

IX - estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem urbanística, com identificação de fontes de recursos passíveis de serem utilizadas e proposta, se for o caso, de parcerias com outras esferas do setor público e com o setor privado para a implantação das intervenções previstas;

X - priorização do atendimento das necessidades sociais, da realização das intervenções urbanas e da realização dos investimentos previstos;

XI - etapas e fases de implementação da intervenção urbana;

(...)

§ 5º Para implementar os Projetos de Intervenção Urbana, previstos no § 1º, o Município poderá utilizar os seguintes instrumentos:

I - Operações Urbanas Consorciadas;

II - Concessão Urbanística;

III - Áreas de Intervenção Urbana;

IV - Áreas de Estruturação Local.

Verifica-se que os PIU procuram garantir que as intervenções urbanas de porte ocorridas no Município sejam articuladas interna e externamente, de tal modo que não sejam realizadas alterações pontuais no tecido urbano que não tenham suporte em planejamento urbanístico com tal finalidade realizado. Apresenta-se, no tocante aos instrumentos formais de intervenção urbana, como seu conteúdo material – toda operação urbana consorciada, concessão urbanística, área de intervenção urbana ou área de estruturação

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

local deverão ser elaboradas tendo por finalidade implantar um PIU. O PIU, ainda, trará estudo de perímetro das intervenções propostas e, destaque-se, a previsão das intervenções urbanas para a melhoria de sua área de incidência, de instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo e as etapas e fases do planejamento realizado.

As leis que veiculam o planejamento estratégico trazido nos PIU servem como molduras que conformam o quadro de intervenções propostas para o seu perímetro e o modo de sua implantação. Este quadro pode prever ações que necessitem licenciamento ambiental específico (por exemplo, a OUCBT) e outras que, por suas características, não demandem tal tipo de providência – estarão, de qualquer forma, consoantes o macroplanejamento trazido no PDE e o planejamento específico previsto no PIU. A elaboração da minuta do projeto de lei da OUCBT tendo por base o seu PIU, desta feita, representa importantíssima inovação, verdadeira contribuição do Município de São Paulo ao aprimoramento do instrumento urbanístico da operação urbana consorciada.

Prosseguindo, a minuta prevê, no que tange à territorialização da intervenção proposta, que a OUCBT seja dividida na seguinte conformidade (art. 4º):

Setor Cambuci, dividido em:

Subsetor Lavapés;

Subsetor Alberto Lion (porção oeste);

Setor Mooca, dividido em:

Subsetor Hipódromo;

Subsetor Ana Neri;

Subsetor Alberto Lion (porção leste);

Setor Parque da Mooca:

Setor Henry Ford;

Setor Ipiranga, dividido em:

Subsetor Teresa Cristina;

Subsetor Independência;

Subsetor Sacomã;

Setor Vila Carioca, dividido em:

Subsetor Auriverde;

Subsetor Logístico;

Subsetor Heliópolis-COHAB;

Setor Vila Prudente, dividido em:

Subsetor Anhaia Mello;

Subsetor Ibitirama.

O mesmo art. 4º prevê a criação dos chamados "Eixos de Qualificação", porções do território da OUCBT que, independentemente do setor ou subsetor em que se encontrem, têm específicas condições de parcelamento, uso e ocupação do solo. Em seus objetivos gerais (art. 5º), a propositura realiza uma tarefa de adaptação dos comandos mais genéricos trazidos no PDE para o território específico da intervenção em comento. Tal medida, mais que enunciar propósitos do desenvolvimento urbano do território, tem por escopo criar verdadeiras diretrizes urbanísticas próprias para a OUCBT - as diretrizes urbanísticas geralmente representam juízos de valor, extraídos do diagnóstico do território a transformar, e aproximam-se do campo do urbanismo ao descrever padrões de desenvolvimento urbano considerados adequados ou desejados, e inadequados ou indesejados. A necessidade de ampla valoração do significado da diretriz urbanística acaba aproximando seu conceito do de princípio jurídico, sem que seja possível caracterizá-la como tal (ela não pode ser ponderada e afastada de acordo com a interpretação da norma). Destacam-se, dos dispositivos previstos para a OUCBT, a clara decisão do projeto de reconhecer como integrantes do patrimônio imaterial da cidade a ambiência urbana proporcionada pelo adequado tratamento dado à questão dos cursos d'água e adjacências e ao patrimônio histórico do local.

OUÇ BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

As diretrizes específicas, por sua vez (art. 6º), estabelecem comandos normativos que, sem deixar de ser diretrizes urbanísticas, representam disciplina ainda mais aproximada do território a transformar, estabelecendo a hipótese legal aplicável (no tocante ao padrão geral de desenvolvimento urbano desejado para o local) em sua leitura conjunta com os objetivos gerais do art. 5º. Assim, como exemplo, complementa o objetivo geral de “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”, trazido no inciso I do art. 5º, o disposto no art. 6º, inc. IV, que veicula a diretriz específica de “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 dos Subsetores Hipódromo e Ana Neri”.

Também integra a propositura, de maneira inovadora, o estabelecimento de estratégias de transformação urbanística consideradas importantes para o sucesso da concretização do PIU da OUÇBT (art. 7º). De fato, o nível de detalhamento do projeto da operação urbana em discussão demanda a coordenação da sua implantação sob os mais variados aspectos, e a aposição de orientação legal acerca dos pressupostos de desenvolvimento da transformação pretendida tende a dar coerência e efetividade à atuação da B TSA e potencialização dos benefícios urbanísticos advindos da utilização do instrumento da operação urbana no território.

1.3.2. Capítulo II – Regras de Uso e Ocupação do Solo (arts. 8º a 47)

O Capítulo II da OUÇBT trata das regras de uso e ocupação do solo, e é o mais longo da proposta de minuta. A Seção I arrola as regras gerais para a implantação do PUE, aplicáveis a todo o território da OUÇBT ou a conjuntos de setores e subsetores. É relevante destacar este ponto: ao abordar o regramento do território em si, definindo as regras de uso e ocupação do solo, a proposta esclarece que versará sobre elementos referentes ao plano de transformação físico-territorial da OUÇBT, que compreende, nos termos do inciso X do art. 3º, o Programa de Intervenções e o regramento urbanístico definido para a OUÇBT. Destacam-se, entre as suas disposições:

- o parágrafo único do art. 8º, que isenta os empreendimentos situados na área de abrangência do Perímetro de Adesão de atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação geral de parcelamento, uso e ocupação do solo, com as exceções das especiais (idosos e deficientes físicos) e de carga e descarga, de atendimento médico de emergência e de segurança contra incêndio, quando exigidas;
- no art. 10, para gerar maior eficiência na implantação do PIU da OUÇBT, a disciplina de parâmetros urbanísticos para determinados imóveis que não estão no perímetro de adesão da operação urbana. O mesmo dispositivo esclarece que o potencial adicional de construção utilizado em empreendimentos realizados em tais imóveis não integra o estoque de potencial adicional de construção da operação urbana, devendo sua comercialização e a destinação do numerário obtido obedecer às regras de legislação urbanística ordinária;
- a utilização do instrumento da Cota de Solidariedade (art. 15), adaptada às peculiaridades e necessidades do PIU da OUÇBT;
- previsão de utilização da Quota Ambiental (art. 16), inovação trazida no Projeto de Lei n. 272/2015, e importante para as diretrizes de recuperação ambiental que ilustram o projeto. A minuta ainda propõe, no art. 17, um incentivo que permite desconto na contrapartida referente à aquisição dos CEPAC aos empreendimentos que atenderem pontuação superior à mínima exigida pela regra da Quota Ambiental;
- a possibilidade de concessão de 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;
- previsão de regramento edifício protetor do lençol freático para empreendimentos que se situem na porção territorial do Compartimento Ambiental de Várzea¹.

Na Seção II do Capítulo destinado às regras gerais de uso e ocupação do solo, a minuta instrumentaliza diversos mecanismos jurídicos de transformação do território tendo por base medidas de incentivo. Nesta linha de regulação, e mesmo antes da positivação das regras relativas a subsetores específicos (tema da Seção III), a OUÇBT já apresenta propostas urbanísticas que podem ser caracterizadas “taylor-made”, isto é, aderentes à sua característica transformação orientada do território – o que, conseqüentemente,

¹ De acordo com o inciso III do art. 3º, o Compartimento Ambiental de Várzea, delimitado no Mapa V, é a porção do território da OUÇBT caracterizada como parcela das planícies aluviais que cortam o Perímetro de Adesão, com baixa capacidade de infiltração de águas pluviais.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

resulta na estipulação de regramento jurídico que tenha por escopo veicular tais especificidades. Desta forma, além das já tradicionais definições de áreas não computáveis nas edificações (art. 22), a OUCBT traz determinações como a do art. 23, *verbis*:

- 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.

Tal artigo disciplina as situações em que os melhoramentos públicos previstos na área da abrangência da OUCBT atinjam áreas demarcadas como ZEIS pela legislação urbanística. Nesta hipótese, a minuta dispõe que o atendimento habitacional deverá ser realizado no perímetro da operação urbana, em local aprovado pela Secretaria Municipal de Habitação e pelo Conselho Gestor da operação urbana – desta forma, garante-se tanto o atendimento à destinação urbanística da ZEIS como a implantação do melhoramento público, integrante do PUE, que promoverá o desenvolvimento urbano da região.

Adiante, o art. 25 também traz normatização do território que privilegia a função social da propriedade, desta feita, além de versar sobre procedimentos tendentes à efetiva implantação de empreendimentos de habitação de interesse social no perímetro da OUCBT, também aborda o tema da subutilização ou não utilização da propriedade urbanística, incentivando seu parcelamento:

- Art. 25. Os proprietários de glebas ou lotes atingidos por melhoramentos públicos previstos no Programa de Intervenções, indicados no mapa VII da presente lei, 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 utilizada pela Municipalidade para fins de provisão habitacional de Interesse Social.
 - § 4º. As glebas e os lotes contidos no Setor Henry Ford e no Subsetor Logístico ficam dispensados do parcelamento compulsório quando destinados às categorias IND e INFRA.
 - § 5º. Os empreendimentos em imóveis tombados definitivamente ou provisoriamente, ficam dispensados do atendimento das exigências de parcelamento nos termos da regra geral vigente.

Os comandos do dispositivo são pertinentes ao parcelamento de glebas ou lotes atingidos por melhoramentos públicos previstos no Programa de Intervenções: caso seja promovida a medida no prazo de 05 (cinco) anos, o potencial construtivo máximo dos lotes resultantes será acrescido em 10% (dez por cento), sendo também possível deslocar áreas demarcadas como ZEIS originalmente presentes no terreno em outra parcela do mesmo imóvel, garantida a proporcionalidade da nova área com a área original, tendo em vista o quadro de áreas resultantes do parcelamento. Esta segunda medida, semelhante em seus efeitos ao disposto no art. 23, merece uma reflexão mais demorada.

De fato, as ZEIS integram o rol de zonas de uso do Município de São Paulo. Detém, desta forma, parâmetros próprios de uso e ocupação do solo, voltados precipuamente ao atendimento da demanda de habitação de interesse social, e seus perímetros são definidos por lei - tanto a inclusão quanto a exclusão de uma zona do ordenamento jurídico, ao menos no padrão urbanístico adotado no Município de São Paulo, depende de determinação legal. Por tal razão, desde já é importante que se destaque este ponto: os artigos 23 e 25 não cuidam de excluir a zona ZEIS das porções do território da OUCBT que indicam, e sim veiculam estratégia de seu deslocamento, garantido o atendimento habitacional pertinente, com a finalidade de proporcionar de maneira mais eficiente a

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

implantação do PIU da OUCBT. Mais que isso, o mecanismo, em verdade, tende a dar eficácia a comandos normativos do PDE que tratam do tema.

Com efeito, dispõe o plano diretor paulistano, em seu artigo 44, § 1º, que “para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba”. Tal comando, exclusivo desta espécie de zona, ao mesmo tempo em que reconhece sua natureza jurídica (de zona, ou na dicção ainda em vigor na legislação paulistana, “zona de uso”), deixa estreme de dúvida que pode seu regramento incidir sobre porção do território no qual a legislação urbanística determine zoneamento diverso. Em outros termos, é do regime jurídico das ZEIS que seu regramento possa ter vigência em lote ou gleba não definido pela lei de uso do solo como ZEIS, sem que isso desqualifique sua própria natureza jurídica de zona de uso. Verifica-se, destarte, que os apontados comandos da minuta da OUCBT laboram em consonância com o PDE ao definir que determinadas porções do território da operação urbana, nos estritos termos autorizados pelo seu regramento, serão “qualificados” como ZEIS mesmo sendo vigente para si outro zoneamento, estabelecendo-se, portanto, o regime jurídico pertinente ao atendimento habitacional de interesse social próprio desta zona de uso nesta nova porção territorial.

Esclarecido tal ponto, resta trazer a lume os fundamentos jurídicos da possibilidade da lei de operação urbana determinar o “deslocamento” das ZEIS originalmente grafadas pela legislação urbanística, permitindo o aproveitamento da área originalmente grafada como ZEIS com parâmetros urbanísticos distintos desta zona de uso.

Sob este aspecto, o primeiro ponto a ser lembrado é que uma lei de operação urbana consorciada tem o dever de prever para o seu território de abrangência as soluções urbanísticas que mais sejam adequadas ao seu desenvolvimento urbano. Pressupõe-se, pela própria natureza do instrumento jurídico, que a lei que lhe dará vigência poderá estabelecer comandos normativos que, a partir de premissas havidas no planejamento urbanístico, adaptem institutos e instrumentos jurídicos já existentes ampliando, restringindo ou adaptando seus conteúdos (esta premissa, diga-se, é aplicável a diversas outras inovações trazidas na minuta de lei da OUCBT).

A previsão da minuta da OUCBT de deslocamento da ZEIS no ambiente de implantação do projeto urbanístico de uma operação urbana consorciada deve ser cotejada, desta forma, com o objetivo precípua de toda legislação urbanística municipal de fazer cumprir o planejamento urbanístico fundamental positivado por intermédio da lei do plano diretor. É preciso considerar, em verdade, que se o atendimento ao plano diretor é o índice de aferição da função social da propriedade (art. 182, § 2º da Constituição Federal), toda a elaboração e aplicação da legislação urbanística dele decorrente terá por fundamento esta condição. Por fim, como último pressuposto do raciocínio a desenvolver no tocante à relocação das ZEIS no território e aproveitamento do seu território original com outros parâmetros de uso e ocupação do solo, é preciso lembrar que o texto constitucional identificou como meta da política de desenvolvimento urbano o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar dos seus habitantes, o que indubitavelmente envolve a distribuição equitativa dos ônus e benefícios do processo de urbanização – diretriz, diga-se, tanto do Estatuto da Cidade (art. 2º, inc. IX, da Lei Federal n. 10.257/01) como do PDE (art. 6º, inc. I).

Nesta linha de raciocínio, a previsão em lei de operação urbana consorciada, baseada em seu pertinente projeto urbanístico, de deslocamento de áreas grafadas como ZEIS para porções diversas do território, assumindo o tecido urbano original então o zoneamento “de fundo” - que ordinariamente vigeria caso não houvesse a demarcação do território como ZEIS - mostra-se coerente com o sistema de legislação urbanística estruturado a partir da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade. De fato, o atendimento à função social da propriedade ocorre em diversas formas, sendo essencial a tal conceito a efetiva destinação da propriedade urbanística a uma finalidade autorizada pelo ordenamento jurídico – nestes termos, tanto o empreendimento que tem por escopo o atendimento habitacional à população de baixa renda quanto o que implanta um edifício destinado a comércio e serviços cumprem a função social, desde que atendam ao planejamento urbanístico estipulado pelo plano diretor e pela lei dele derivada e decorrente, a lei da operação urbana consorciada.

Ocorrida a relocação da ZEIS anteriormente grafada em determinada porção do território, e considerando que tal zona de uso vigerá em todos os seus parâmetros urbanísticos em seu novo sítio, não parece ser possível cogitar, em termos de regulação da propriedade urbanística, não permitir qualquer outro uso ou ocupação no local originalmente por si ocupado. Tal condição, facilmente se percebe, laboraria frontalmente contra o postulado da função social da propriedade e em dissonância de todo o sistema de planejamento urbanístico estruturado a partir da premissa que o uso do solo urbano não é só direito, mas também dever do proprietário.

No regramento proposto para a OUCBT por intermédio de sua minuta de projeto de lei, tanto na hipótese do deslocamento das ZEIS realizado em função da incidência de melhoramentos públicos na própria ZEIS quanto no ocorrido no âmbito do parcelamento incentivado lotes ou glebas, há um evidente sentido de implantação do PIU idealizado para o desenvolvimento urbano da região, considerado necessário para o atendimento das diretrizes urbanísticas fundamentais de planejamento urbanístico para o Município de São Paulo positivadas no PDE – reitere-se, por oportuno, que tanto o deslocamento havido em razão da ação direta do Poder Público, que ocorrerá no território da OUCBT (art. 23), quanto o ocorrido em razão do parcelamento promovido pelo particular (art.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

25) e que se dará dentro dos limites da gleba ou lote original, tem como pressuposto o atendimento habitacional correspondente. Esta é, não é ocioso relembrar, a própria razão que autoriza a utilização do instrumento urbanístico da operação urbana consorciada.

Saliente-se, por derradeiro, que além dos aspectos jurídicos já expostos, é preciso considerar que o PDE determina que no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das receitas arrecadadas com a comercialização dos CEPAC será utilizada no atendimento habitacional de interesse social (art. 142, § 1º), sendo tal previsão reiterada no art. 59, inc. I, desta minuta. Assim, considerando que quanto mais eficiente o aproveitamento econômico do território, maior será a utilização de potencial construtivo adicional em suas edificações, o mecanismo em discussão acaba por auxiliar a implantação das ZEIS previstas no PIU da OUCBT.

Ainda na Seção destinada aos Incentivos, a minuta do projeto de lei da OUCBT prevê a adoção de parâmetros qualificadores da ocupação e de uso do solo (ex vi o art. 27, 28 e 29), com a finalidade de estabelecer uma padronização urbanística mínima para o seu Perímetro de Adesão – sem prejuízo das regras específicas de setores e subsetores, a proposta de legislação pretende conferir ao território da OUCBT características que permitam conferir ao projeto implantado coerência do ponto de vista urbanístico.

Outra inovação da minuta é a previsão, trazida em seu art. 31, da realização de Chamamento Público para aquisição de terrenos mediante pagamento em CEPAC (art. 31). Assim dispõe a proposta, neste específico aspecto:

- Art. 31. Na área de abrangência do perímetro da OUCBT, a Transferência de Potencial Construtivo observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos nesta lei.

(...)

§ 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.

O dispositivo utiliza pela primeira vez a autorização trazida no art. 143 do PDE, verbis:

Art. 143. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, das desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções, bem como oferecidos em garantia para obtenção de financiamentos para a implementação da operação.

(...)

A minuta propõe duas possibilidades de negociação entre a Administração Pública e os particulares: a oferta do imóvel diretamente pelo interessado e a realização de Chamamento Público a tanto. De qualquer forma, é indispensável que a aquisição do bem seja realizada para atendimento das finalidades específicas dentre aquelas relacionadas no Programa de Intervenções da OUCBT, isto é, há vinculação entre a utilização dos CEPAC na aquisição de terrenos e a implantação do PIU da operação urbana.

A Seção III deste Capítulo trata das Regras Relativas a Setores e Subsetores Específicos. A quantidade de disposições pertinentes ao tema propostas na minuta (arts. 34 a 45), só por si, demonstra a preocupação da OUCBT com o projeto urbanístico elaborado para a transformação de seu território. Com efeito, a conformação da propriedade urbanística no perímetro da intervenção, realizada com base em minuciosos estudos urbanísticos e econômicos, tende a orientar de forma intensa os processos de desenvolvimento urbano na região afetada. Anote-se, ainda sob este aspecto, que o PDE destaca especialmente esta finalidade na aplicação do instrumento urbanístico da operação urbana consorciada: no art. 137, vincula sua realização ao PIU que, como visto, tem por escopo indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática das intervenções promovidas pelo Poder Público em seu território.

O regramento das intervenções de relevante impacto ambiental e de vizinhança no perímetro da OUCBT tem regramento básico na Seção IV do Capítulo II. O art. 46 cuida do licenciamento de sistemas de transporte de média e alta capacidade, enquanto o art. 47 versa sobre a implantação de sistemas de macrodrenagem e de dispositivos de retenção de águas pluviais a tal associados no perímetro da operação urbana, verbis:

- 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;

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

- 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.

Além de destacar a importância da empresa Bairros do Tamanduateí S/A na avaliação e aprovação destas intervenções – tal entidade, reitera-se, será a principal responsável por garantir a implantação do PIU da OUCBT – merece referência a abordagem da questão metropolitana na minuta. Com efeito, a partir da entrada em vigor do Estatuto da Metrópole (Lei Federal n. 13.089/2015), acentuou-se a necessidade do planejamento urbanístico dos municípios inseridos em regiões metropolitanas observar também as questões que devem ser tratadas na escala não só local, mas também regional. A proposta de regimento atende, também, ao decidido na ADI 1842-5-RJ, na qual o Supremo Tribunal Federal estabeleceu, de forma paradigmática, disposições fundamentais acerca da conformação e atribuições dos entes federativos participantes de uma região metropolitana².

- O art. 48, por fim, trata de vincular as contrapartidas ofertadas por empreendimentos caracterizados como Polos Geradores de Tráfego – PGT ao Programa de Intervenções da OUCBT, conforme orientação da BTSA. Busca, desta forma, fazer com que as obras promovidas como compensação à instalação destes empreendimentos sejam aderentes aos objetivos do PIU, mais uma vez demonstrando a coordenação das medidas propostas para a transformação do território previstas na minuta.

1.3.3. Capítulo III – Do Programa de Intervenções (arts. 49 e 50)

² No julgamento da ação direta de inconstitucionalidade contra a Lei Complementar n. 87/1997, Lei n. 2.869/1997 e Decreto n. 24.631/1998, todos do Estado do Rio de Janeiro, que instituíram a Região Metropolitana do Rio de Janeiro e a Microrregião dos Lagos e transferiram a titularidade do poder concedente para prestação de serviços públicos de interesse metropolitano ao Estado do Rio de Janeiro (ADI 1842/RJ), o Supremo Tribunal Federal elaborou importantes balizamentos sobre o tema: (a) o interesse comum e a compulsoriedade da integração metropolitana não são incompatíveis com a autonomia municipal, haja vista tal interesse não ser comum apenas aos municípios envolvidos, mas ao Estado e aos municípios do agrupamento urbano; (b) há inconstitucionalidade na transferência ao estado-membro do poder concedente de funções e serviços públicos de interesse comum; (c) numa aglomeração urbana regularmente estatuída, é necessário evitar que o poder decisório e o poder concedente se concentrem nas mãos de um único ente para preservação do autogoverno e da autoadministração dos municípios; (d) a participação dos entes nesse colegiado não necessita de ser paritária, desde que apta a prevenir a concentração do poder decisório no âmbito de um único ente. A participação de cada Município e do Estado deve ser estipulada em cada lei complementar estadual de região metropolitana, de acordo com suas particularidades, sem que se permita que um ente tenha predomínio absoluto. A decisão reconhece que, desde que formalmente estatuída a aglomeração municipal, o planejamento regional passará a integrar as decisões de interesse local dos municípios envolvidos. A minuta do projeto de lei da OUCBT reconhece estas condições e, nos termos da autonomia local, estabelece as condições do diálogo com entidades e órgãos de planejamento e desenvolvimento metropolitano. Julgado disponível em <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28ADI%24%2ESCLA%2E+E+1842%2ENUME%2E%29+OU+%28ADI%2EACMS%2E+ADJ2+1842%2EACMS%2E%29&base=baseAcordaos&url=http://tinyurl.com/bbuaqul>, consulta em 13 nov 2015.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

O Capítulo III trata especificamente do Programa de Intervenções da OUCBT, definido em sua minuta como o “conjunto de intervenções públicas físico-territoriais previsto no PUE da OUCBT, necessário ao alcance das melhorias sociais e ambientais na área”. A propositura estabelece, no art. 49, um rol de ações a serem promovidas pela Administração Municipal, e esclarece que o Conselho Gestor da OUCBT poderá realizar propostas de aperfeiçoamento dos projetos constantes no Programa de Intervenções, quando de seu detalhamento.

1.3.4. 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 (arts. 51 a 59)

O Capítulo IV cuida de disciplinar a utilização do potencial adicional de construção no âmbito da OUCBT, e regula a emissão e vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) nesta operação urbana consorciada.

O primeiro dispositivo que parece merecer destaque é o previsto no art. 52, que assim dispõe:

- Art. 52. Fica definido para o Perímetro de Adesão da OUCBT o potencial adicional de construção 6.040.295m² (seis milhões, quarenta mil, duzentos e noventa e cinco metros quadrados), dos quais 856.548m² (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 m² (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.
 - § 5º. O potencial adicional de construção destinado a Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) será utilizado mediante autorização da BTSA.

A Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente autorizou, no processo de licenciamento ambiental da OUCBT, a utilização de até 6.040.295m² (seis milhões, quarenta mil, duzentos e noventa e cinco metros quadrados) de potencial adicional de construção. Ainda de acordo com o licenciamento, 856.548m² (oitocentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e quarenta e oito metros quadrados) deste potencial construtivo serão distribuídos não onerosamente, sendo destinados exclusivamente para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social. Os 5.183.747 m² (cinco milhões, cento e oitenta e três mil, setecentos e quarenta e sete metros quadrados) restantes configuram o estoque de potencial construtivo adicional da OUCBT, para comercialização por intermédio dos CEPAC. O Quadro 4, citado no § 2º, contém a distribuição do estoque de potencial adicional de construção por setor da OUCBT, e prevê que, do seu total, 777.647 m² (setecentos e setenta e sete serão alocados em uma reserva técnica a ser distribuída pela BTSA para fins de atendimento dos objetivos da OUCBT após avaliação técnica do impacto urbanístico-ambiental da medida.

As disposições do art. 52 evidenciam a utilização do potencial adicional de construção (ou potencial construtivo adicional) nos termos autorizados pelo PDE, que assim dispõe:

- Art. 116. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

O artigo do plano diretor, em que pese a redação sintética do dispositivo, adota a mais moderna doutrina acerca do potencial construtivo adicional, e possibilita que tal bem jurídico seja utilizado, de maneira decisiva, na tarefa constitucionalmente atribuída ao

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

Município de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. O PDE declara a natureza do bem jurídico "potencial construtivo adicional", possibilitando sua distribuição aos particulares pelo Poder Público, ao mesmo tempo em que assinala, de maneira incontestada, que tal bem tem funções que estarão associadas à sua utilização – funções de interesse transindividual, típicas da atividade de promoção do desenvolvimento urbano.

De fato, a partir do pressuposto que a busca das cidades sustentáveis para as presentes e futuras gerações não é mais opção do legislador ou do administrador e sim dever do Estado, verdadeiro direito transindividual de natureza difusa, a lei urbanística reconhece as características e natureza jurídica deste bem jurídico, permitindo não só o estabelecimento de condicionantes específicos para a sua utilização em função do planejamento urbanístico como também a estruturação de instrumentos urbanísticos mais diretamente referenciados ao território a transformar. A minuta do projeto de lei da OUCBT, assim, prevê que haverá um campo de ponderação sobre a destinação do potencial adicional de construção disponível na reserva técnica, sendo a decisão sobre tal medida condicionada a estudo urbanístico-ambiental que deverá informar acerca da compatibilidade da medida com o PIU da operação urbana.

No art. 53, a minuta da do projeto de lei da OUCBT introduz um novo conceito de reavaliação da operacionalidade do instrumento urbanístico "operação urbana consorciada". Autorizada a emissão dos CEPAC e definida sua forma de comercialização, a proposta prevê a possibilidade de revisão dos critérios de equivalência de conversão de tais títulos em potencial construtivo adicional, nos seguintes termos:

- 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.

A previsão legal da revisão dos critérios de equivalência permitirá que, sem que se altere o regramento que regula o funcionamento da OUCBT, sejam revisitados elementos de conformação urbanística da implantação da operação urbana em relação ao seu PIU. Tal condição é especialmente importante em razão do dever de observância das Instruções emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários, especialmente a Instrução Normativa CVM n. 401/03 (com alterações posteriores) – é imprescindível que a operação urbana consorciada seja operada sempre dentro de parâmetros objetivos e previamente conhecidos pelo mercado.

Ainda no Capítulo IV, a minuta do projeto de lei da OUCBT prevê destinação mínima obrigatória de recursos arrecadados em sua execução de maneira complementar ao previsto no PDE:

- 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;

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

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.

De fato, o art. 142, § 1º do PDE prevê que no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da operação urbana consorciada, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes. A minuta em comento, com a finalidade de otimizar a destinação de numerário para a implantação do seu PIU, prevê, além dos valores destinados a provisão habitacional de interesse social a segregação de recursos para a implantação rede de equipamentos públicos e preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, sendo todas as ações vinculadas ao seu Programa de Intervenções. Reitere-se, por derradeiro, que a propositura não altera a política de desenvolvimento urbano trazida pelo PDE, e sim a complementa e adapta às necessidades específicas do território a transformar.

1.3.5. Capítulo V – Da gestão (arts. 60 a 74)

A proposta referente a gestão da transformação urbanística prevista na OUCBT considera como fator importante a criação de uma entidade especializada, especialmente dedicada a tarefa de conhecer e gerir as questões necessárias à implantação do PIU da operação urbana.

A solução técnica – criação de um novo ente – considerou as possíveis interações do órgão responsável pela gestão da operação urbana com outros entes da Administração Pública direta e indireta de todos os níveis de Estado e com os particulares, e procurou reunir as competências estritamente necessárias ao exercício de suas funções, respeitando as atribuições dos demais órgãos de execução do Município. Nestes termos, cabe analisar o disposto no art. 60 da proposta de minuta, que inaugura a Seção I deste Capítulo V:

- 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.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

A Empresa Bairros do Tamanduateí S/A – BTSA é idealizada com a natureza jurídica de sociedade de economia mista. Tal conformação jurídica permite a maior liberdade possível em sua atuação, que terá por balizas a finalidade de implantar o PIU da OUCBT. É preciso lembrar que as sociedades por ações – modalidade obrigatória de composição social em se tratando de empresa instituída sob a natureza jurídica de sociedade de economia mista – são as que exigem aspectos de governança mais transparentes e públicos. Tal condição, somada às diversas medidas preconizadas na proposta ora em análise, demonstram a clara intenção de possibilitar o maior controle social possível das atividades da BTSA.

Destaca-se, ainda no art. 60, a determinação de que a nova empresa contará com a expertise da SP-Urbanismo e da SP-Obras no exercício de suas funções, em relações profissionais e pautadas por objetos claros e definidos. Busca-se, desta forma, aumentar a eficiência na atuação administrativa, com ganhos diretos no objetivo final da OUCBT, fortalecendo, ainda, o papel institucional destes dois importantes órgãos da Administração Municipal.

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

Prosseguindo na estruturação da nova empresa, a propositura especifica a forma de integralização de seu capital social, e determina que esta será controlada pela SP-Urbanismo, que a receberá como aumento de capital. Tal medida, além de ser coerente do ponto de vista do sistema de planejamento urbanístico do Município, permitirá realizar de maneira mais simplificada os procedimentos de encerramento da nova empresa, nos termos previstos na minuta. Os dispositivos seguintes tratam da carta de atribuições, prerrogativas e competências da BTSA.

- Art. 63. A Empresa BTSA tem como principais atribuições:
 - I. estruturar e realizar, de acordo com as prioridades estabelecidas nesta lei e deliberação do Conselho Gestor, a gestão da implantação dos projetos, ações e obras pertinentes ao Programa de Intervenções da OUCBT;
 - II. instruir os processos de licenciamento dos melhoramentos urbanísticos definidos 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;
 - VII. apresentar trimestralmente 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. 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;

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

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.

Evidencia-se que a proposta tem por objetivo conferir à BTSA a liberdade de, no interregno temporal previsto para a implantação da OUCBT (cerca de 30 anos), adaptar-se às necessidades e exigências do mercado para que possa cumprir suas funções referentes à implantação do PIU da OUCBT. É preciso relembrar, neste passo, que é conveniente, do ponto de vista jurídico, que haja uma ampla gama de possibilidades de atuação empresarial já previstas pelo marco legal que a institui, especialmente considerando o controle realizado pela Comissão de Valores Mobiliários – novamente, a preocupação é demonstrar que não haverá qualquer mudança das regras referentes à modelagem jurídica e econômica da OUCBT, permitindo que os investidores possam consorciar-se com a Administração Pública para a implantação da operação urbana. Destaca-se, no rol apresentado nos artigos anteriores, a possibilidade da empresa firmar Contratos de Gestão com a Municipalidade, com a finalidade de realizar intervenções que desencadeiem processos de transformação urbanística no território da OUCBT (art. 65, inc. X e parágrafo único). Sob este tema, assim dispõe a Constituição Federal:

- Art.37-A Administração Pública direta e indireta de quaisquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

§8º. A autonomia gerencial, orçamentária e financeira dos órgãos e entidades da administração direta e indireta poderá ser ampliada mediante contrato, a ser firmado entre seus administradores e o poder público, que tenha por objeto a fixação de metas de desempenho para órgão ou entidade, cabendo a lei dispor sobre:

I- o prazo de duração do contrato;

II- os controles e critérios de avaliação e desempenho, direitos, e obrigações e responsabilidade dos dirigentes.

III- a remuneração do pessoal.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

Desde a edição da emenda constitucional que introduziu a figura dos contratos de gestão no ordenamento jurídico brasileiro (Emenda Constitucional n. 19/1998), muito tem se debatido sobre a natureza jurídica de tais avenças, sem que se tenha alcançado consenso na doutrina acerca do tema. O que propõe a minuta, de qualquer forma, é a autorização para que a Administração Direta estabeleça ajustes formais com a BTSA para viabilizar o exercício de suas funções, podendo haver aporte de recursos sem que tal medida represente aumento de seu capital, sendo certo que os valores repassados poderão ser devolvidos ao erário após a obtenção dos resultados esperados. Este mecanismo, nos moldes já expostos retro no que se refere ao controle externo realizado pela Comissão de Valores Mobiliários (e pelo Tribunal de Contas do Município), deve estar explícito no marco normativo da OUCBT, haja vista o restrito rol de possibilidades de utilização dos recursos arrecadados na implantação da operação urbana. Tal é a razão, inclusive, do disposto no “caput do art. 66:

- 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.

Além de fixar o valor máximo de remuneração da OUCBT, o artigo trata de prever uma forma de financiamento da empresa até que o valor arrecadado com a venda dos CEPAC seja suficiente para sua manutenção. Destaca-se o previsto no § 3º: se eventualmente a existência da empresa demonstrar-se medida antieconômica e, portanto, contrária ao escopo de otimizar a implantação do PIU da OUCBT, fica a SP-Urbanismo autorizada a deliberar sobre sua incorporação, recebendo suas competências legais.

A medida representa verdadeira “cláusula de segurança”: em que pese todas as vantagens operacionais de haver uma entidade dedicada exclusivamente à implantação da OUCBT, a realidade econômica pode fazer com que seja mais interessante, do ponto de vista operacional, a incorporação. Autorizada pela lei, a medida não representaria qualquer alteração nas regras de regência da OUCBT, sendo a previsão relevante também do ponto de vista do controle externo da operação urbana consorciada pela CVM.

No art. 67, destaca-se a previsão de que os estatutos da empresa deverão prever 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, sendo certo que poderão ser associados os 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. No art. 68, no encerramento das disposições sobre o arranjo institucional da BTSA, consta a previsão de que 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. Tal medida coaduna-se com a necessidade de conferir às entidades do setor público que realizam atividades empresariais a maior transparência possível em suas atividades – a presença obrigatória dos investidores tende a trazer aos órgãos de representação e fiscalização da empresa a necessária visão destes agentes.

A minuta, em seguida, trata da atuação concertada dos órgãos e entidades municipais (Seção II do Capítulo V). O art. 69 estabelece o padrão de atuação dos órgãos da Administração Municipal na implantação da OUCBT:

- 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;

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

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

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

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

Reitera-se a decisão de conferir a BTSA o papel de protagonista na condução das ações referentes à implantação do PIU da OUCBT, sem que tal medida signifique retirar competências próprias dos demais órgãos da Administração Municipal. Esta diretriz é reiterada nos artigos seguintes (70 e 71), que cuidam das funções afetas à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e do Departamento do Patrimônio Histórico do Município. O art. 72, por fim, determina que em até 180 dias da promulgação da lei seja elaborada a atualização do Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo (HABISP) na área de abrangência da OUCBT, sendo tal atualização utilizável pelo Conselho Gestor para, juntamente com o Quadro 1F e o Mapa VII, auxiliar a definição das prioridades das intervenções referentes a provisão de habitação de interesse social da OUCBT.

A Seção III do Capítulo V trata do Conselho Gestor da OUCBT:

- 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.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

§ 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.

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

Nos termos do PDE, consubstancia o Princípio da Gestão Democrática a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (art. 5º, § 7º). A participação dos interessados é condição inafastável para a produção e implantação de planos e projetos urbanos, elemento indissociável do arcabouço jurídico que caracteriza o direito urbanístico. Em uma operação urbana consorciada, o Conselho Gestor é forma de controle e gestão da operação urbana consorciada (art. 141, inc. XIV do PDE)

A proposta de minuta do projeto de lei da OUCBT organiza o Conselho Gestor da operação urbana nos moldes indicados pelo plano diretor. A representação do Poder Público busca trazer ao colegiado integrantes das Pastas que mais diretamente atuarão na região na implantação do se PIU, bem como representantes das subprefeituras atingidas pela operação urbana; a sociedade civil será representada por entidades e setores que tem atuação ou interesse no local. O art. 74 estabelece as atribuições do Conselho Gestor:

- 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, inclusive sobre a 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, e a destinação das terras conforme disposições do artigo 64 da presente lei;
 - II. propor programas e estratégias que possam aprimorar os projetos previstos no Programa de Intervenções, respeitado o PUE da OUCBT;
 - III. acompanhar o andamento dos projetos e obras relativas ao Programa de Intervenções, por meio da validação dos relatórios apresentados pela BTSA;
 - IV. acompanhar a aplicação da cota da solidariedade;

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

Observa-se, da leitura da proposta, que o Conselho Gestor terá relevante papel no desenvolvimento da OUCBT, tanto como órgão de controle social da intervenção urbana como parceiro estratégico do Poder Público na implantação da OUCBT. Uma de suas principais funções é, observadas as orientações e condicionantes legais, estabelecer o plano de prioridades para a implantação do Programa de Intervenções da operação urbana.

1.3.6. Capítulo VI – Das disposições finais e transitórias (arts. 75 a 80)

As disposições finais e transitórias da proposta de minuta contém dispositivos de grande importância para a estruturação e implantação da OUCBT. Vejamos:

- 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

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

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 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)

O artigo 75 trata da reorganização empresarial da SP-Urbanismo, que dará suporte à possibilidade desta receber a BTSA na condição de empresa controladora. Nestes termos, autoriza a transformação da SP-Urbanismo em uma sociedade de economia mista, determinando, caso adotada esta medida, a revisão de seus estatutos. O art. 76 permite a criação de empresas subsidiárias por esta entidade da administração indireta, e veicula a autorização para que preste serviços não só à administração direta e indireta do Município de São Paulo, mas também de outros entes federativos, atividade hoje vedada pela sua lei de regência.

O próximo dispositivo traz regra voltada aos agentes públicos do Município de São Paulo:

- 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.

O Estatuto da Cidade traz como diretrizes gerais de política urbana a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização (art. 2º, inc. IX) e a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos (art. 2º, XI). Nestas diretrizes (replicadas no PDE no art. 6º, incs. I e II), a Lei Federal n. 10.257/01 expressa a determinação de que o desenvolvimento urbano deve ser planejado de modo que os ônus decorrentes dos processos de urbanização e urbanificação não sejam injustificadamente suportados por determinada parcela da população, da mesma forma que os benefícios advindos da atuação concertada entre particulares e Poder Público revertam em ganhos não só para os atores envolvidos na intervenção urbana mas para toda a sociedade. Da mesma forma, a recuperação de parte de valorização dos imóveis particulares havida em razão de investimentos do Poder Público para fins de redistribuição à sociedade é diretriz que promove a isonomia no tocante ao desenvolvimento urbano e, no caso da implantação de uma operação urbana consorciada, tende a permitir que recursos necessários ao seu Programa de Intervenções não sejam indevidamente apropriados pelos particulares.

Nestes termos, a minuta propõe dispositivo que, privilegiando o postulado da função social da propriedade urbana, determina que o valor a ser inicialmente ofertado como justa indenização pela desapropriação dos imóveis necessários à implantação do Programa de Intervenções da OUCBT tem que ser o resultado de uma ponderação que considera tanto o valor do terreno antes do início da operação urbana quanto a sua eventualmente excepcional valorização, advinda exatamente da utilização do instrumento urbanístico.

Para permitir tal medida, a minuta traz, como anexo, o Quadro 7, que lista o "Valor Estimado de Metro Quadrado por Quadra Atingida pelo Programa de Intervenção no Momento da Entrada em Vigor da Lei da OUCBT". Não se trata, como se vê, de preestabelecer o valor da indenização em sede de desapropriação: em primeiro lugar, em razão do Quadro 7 não estipular o valor dos imóveis, e sim do metro quadrado do terreno que será atingido pelo melhoramento público na data da edição da lei da OUCBT (a avaliação do imóvel considera, entre outros elementos, o valor do terreno e das construções nele existentes), sendo certo que tais valores, como já asseverado, servirão tão-somente como base para o cálculo que aferirá se houve ou não excepcional valorização imobiliária advinda da implantação da OUCBT, que deve ser apropriada pela sociedade; em segundo lugar, a definição do quantum a ser pago ao proprietário do imóvel será realizada, como se ser, pelo Poder Judiciário e mediante processo regulado na legislação federal, sendo o dispositivo da minuta, como já apontado, dirigido aos agentes públicos municipais, para fins de auxiliar no cálculo da avaliação administrativa do imóvel.

OUC BAIROS DO TAMANDUATEÍ

NOTA TÉCNICA JURÍDICA

A minuta, em seguida, e também de maneira pioneira, traz dispositivos para atendimento ao disposto no art. 141, inc. XVI do PDE, verbis:

- Art. 141. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada deve atender aos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta lei e conter no mínimo:
(...)
XVI - regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicáveis ao final de cada Operação Urbana Consorciada.

Seu artigo 78, nestes termos, traz a seguinte proposta de regramento:

- Art. 78. A OUCBT será considerada encerrada quando ocorrer, cumulativamente, o esgotamento do estoque de potencial adicional de construção previsto nesta lei e a execução integral de seu Programa de Intervenções.
§ 1º. Esgotados os estoques de potencial adicional de construção da OUCBT sem a execução integral de seu Programa de Intervenções, os empreendimentos poderão utilizar 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 o potencial adicional de construção previsto 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, mantendo-se os parâmetros urbanísticos previstos na lei da operação urbana.
§ 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.

A previsão de encerramento da OUCBT somente quando ocorrida a dupla condição de esgotamento dos estoques e execução integral do Programa de Intervenções reforça a proposta veiculada no PIU da OUCBT de efetivamente promover a transformação do território da operação urbana. As regras complementares do artigo (possibilidade de utilização dos estoques do zoneamento, com destinação do numerário destinado ao fundo específico da OUCBT) reforçam tal condição.

OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ
EQUIPE TÉCNICA OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

Núcleo de Projeto Urbano A:

- Eduardo Tavares de Carvalho;
- Luciana Loureiro;
- Marilena Fajersztajn;
- Melina Giannoni de Araujo Possagnolo;
- Thiago Francisco L. Carneiro;
- Waldir Macho La Rubbia.

Estudos Econômicos

- Bruno de Lima Borges;
- Hyun In Ra;
- Thiago Antonio Pastorelli Rodrigues;
- Antonio Jesus Galdiano Junior.

Assessoria Jurídica

- Jose Antonio Aparecido Junior: Procurador do Município.

Coordenação do Núcleo de Projeto Urbano A: Rita Cassia Guimarães Sylvestre Goncalves

Gerência de Estudos Econômicos: Cristine Basseto Cruz

Superintendência de Desenvolvimento: Carla Poma

Superintendência de Estruturação de Projetos: Marcelo Fonseca Ignatios

Diretoria de Desenvolvimento: Gustavo Partezani