

Apresentação da Minuta de Projeto de Lei sobre a revisão da Lei da OUCAB

A São Paulo Urbanismo encarregou-se da instrução do Processo n. 2017-0.127.156-3, que trata do processo público e participativo da revisão da Lei n. 15.893/2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Durante este processo, foram abordadas diversas propostas de alteração dos termos da legislação ora vigente, com maior ou menor abrangência de reforma do diploma legal da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Como resultado dos trabalhos e informações reunidas optou-se em limitar as propostas de alteração a elementos considerados absolutamente indispensáveis do ponto de vista da eficiência na aplicação deste instrumento jurídico-urbanístico. Importante destacar que as alterações preservam o partido urbanístico já aprovado pela lei vigente e ambientalmente licenciado, resguardando-se, também, a determinação de que os recursos já arrecadados no âmbito da Operação Urbana Água Branca sirvam para implantar o programa de intervenções previsto no art. 8º da Lei n. 15.983/2013, especialmente no que toca à construção de habitações de interesse social.

Desta forma, a propositura ora encaminhada resume-se ao seguinte:

- I. **revisão dos valores mínimos de comercialização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)**, alterando-se, desta forma, o **art. 40** da Lei n. 15.893/2013: de R\$ R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) para R\$ 700,00 (setecentos reais) para os CEPAC destinados a uso residencial (CEPAC-R) e de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) para R\$ 800,00 (oitocentos reais) para os CEPAC destinados a uso não residencial (CEPAC-nR). A alteração proposta é baseada nos estudos econômicos encartados ao competente processo administrativo, e tem por escopo viabilizar a efetiva implantação de empreendimentos privados na região, proporcionando, desta forma, a concretização do programa de intervenções da lei vigente. Como sabido e demonstrado nas análises, o elevado preço dos CEPAC firmado na lei vigente impossibilitou ao setor privado realizar empreendimentos em preços de comercialização competitivos, o que, por consequência, impossibilitou a arrecadação de recursos pela operação urbana, e inviabilizou os investimentos de responsabilidade do Poder Público;

- II. alteração da sistemática de avaliação dos CEPAC para a colocação a mercado pelo Poder Público, **instituindo-se uma tabela dinâmica**, que pode ser corrigida mediante ato do Executivo. **Alteram-se, para esta finalidade, o art. 41 da Lei e seu Quadro III**, sendo a revisão do quadro de fatores de equivalência realizada com três objetivos principais: (1) adaptar os fatores à atual realidade de mercado, contemplando as diferenças entre os subsetores; (2) criar uma tabela dinâmica, fixada em lei, que incentivasse a antecipação da produção imobiliária para os primeiros anos da OUC AB; e (3) estipular um valor máximo e mínimo para cada subsetor, de forma que pudesse ser dada ao executivo a possibilidade de alterar a referida tabela, corrigindo eventual descolamento dos fatores de conversão da realidade de mercado decorrente da transformação observada em cada um dos subsetores;
- III. propõe **a substituição do Quadro III**, adotando-se a referida sistemática de adaptação dos valores de CEPAC à realidade do mercado citada no item anterior;
- IV. propõe **a revogação dos §§ 2º e 6º do art. 50 da Lei n. 15.893/2013**. Tais dispositivos encontram-se na Seção III do Capítulo IV da lei, em regulação específica do Subsetor E2 da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Quanto a esta alteração, ela possibilita manter o partido urbanístico do projeto original ao mesmo tempo em que retira algumas disposições da legislação vigente que dificultaram a sua implantação. Nesta linha de ideias, o § 2º exigia a reunificação de todos os imóveis para posterior loteamento do Subsetor E2, exigência considerada, neste momento, inconveniente pelas áreas técnicas; quanto ao § 6º, a exigência ali prevista foi considerada excessivamente rigorosa, tendo em vista que o potencial construtivo fixado para cada lote impossibilita, em termos práticos, que seja atingido até mesmo o coeficiente de aproveitamento mínimo previsto para a Macroárea de Estruturação Metropolitana (na qual se insere o território da Operação Urbana Consorciada Água Branca) no atual Plano Diretor Estratégico (Lei n. 16.050/2014).