



**MINUTA DE PROJETO DE LEI – REVISÃO DA LEI N. 15.893/2013  
LEI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**

**Processo n. 2017-0.127.156-3**

**EXPOSIÇÃO TÉCNICA – MINUTA DE PROJETO DE LEI DE  
REVISÃO DA LEI N. 15.893/2013, QUE ESTABELECE NOVAS DIRETRIZES GERAIS, ESPECÍFICAS E  
MECANISMOS PARA A IMPLANTAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA  
BRANCA E DEFINE PROGRAMA DE INTERVENÇÕES PARA A ÁREA DA OPERAÇÃO; REVOGA A  
LEI Nº 11.774, DE 18 DE MAIO DE 1995, E ALTERA A REDAÇÃO DO § 2º DO ART. 3º DA LEI Nº  
15.056, DE 8 DE DEZEMBRO DE 2009**

A empresa São Paulo Urbanismo, em cumprimento de determinação exarada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, encarregou-se da instrução do Processo n. 2017-0.127.156-3, que ilustra o 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 e define programa de intervenções para a área da operação.

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 coligidas, optou-se, num primeiro momento, 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:

a) no art. 1º, propõe-se:



**MINUTA DE PROJETO DE LEI – REVISÃO DA LEI N. 15.893/2013**  
**LEI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**

i) a **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 no feito em comento, 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) a 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;

b) o art. 2º 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;

c) o art. 3º 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



**MINUTA DE PROJETO DE LEI – REVISÃO DA LEI N. 15.893/2013**  
**LEI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**

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).

**III. CONCLUSÃO**

Com tais informações, sugere-se o formal encarte desta manifestação e da minuta anexa ao processo administrativo 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 e define programa de intervenções para a área da operação, para posterior prosseguimento.

São Paulo, 25 de maio de 2018.

**Jose Antonio Aparecido Junior**  
**Procurador do Município – Assessor Jurídico**



## MINUTA DE PROJETO DE LEI – REVISÃO DA LEI N. 15.893/2013

### LEI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

BRUNO COVAS, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de \_\_\_\_\_, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. A Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 40. [...]”

§ 1º O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de R\$ 700,00 (setecentos reais) para os CEPAC-R e de R\$ 800,00 (oitocentos reais) para os CEPAC-nR, valores que poderão ser atualizados pela SP-Urbanismo por índice a ser definido em decreto, ouvido o Grupo de Gestão. (NR)”

“Art. 41. Os CEPAC deverão ser alienados em leilões públicos, na forma que venha a ser determinada pela SP-Urbanismo, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais e aquisição de terrenos relativos ao Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos para a implantação do apontado Programa de Intervenções, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, permitida a atualização de acordo com o Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados - IVG-R, cuja data de referência será o mês anterior a alienação. (NR)

§ 1º As quantidades de CEPAC-R e CEPAC-nR a serem ofertadas em cada leilão público e seus respectivos preços mínimos serão definidos pela SP-Urbanismo, sendo os critérios de equivalência de conversão dos CEPAC definidos observando-se o Quadro III, anexo à presente lei, e fixados por ato do Executivo, devidamente fundamentado, a cada distribuição de CEPAC. (NR)

[...]

§ 4º No caso de utilização de CEPAC para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, bem como para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos para a implantação do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverá ser apresentado relatório detalhado para ciência do Grupo de Gestão. (NR)

§ 5º. Os critérios de equivalência de conversão dos CEPAC poderão ser fixados em valores distintos dos apontados pelo Quadro III mediante proposta da SP-Urbanismo, fundamentada em estudo econômico que demonstre a utilidade pública da medida, desde que respeitados os fatores mínimo e máximo previstos para cada um dos subsetores e ouvido o Grupo Gestor. (NR)

§ 6º. A nova tabela será utilizada somente na próxima distribuição de CEPAC que vier a ser aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários, sendo reservada aos investidores que adquiriram CEPAC em leilões realizados anteriormente à vigência da nova tabela de fatores de equivalência a opção de vincular seus títulos com base nos fatores de equivalência previstos na tabela vigente à época da aquisição em leilão ou àqueles vigentes para a nova distribuição de CEPAC em curso.” (NR)”



## MINUTA DE PROJETO DE LEI – REVISÃO DA LEI N. 15.893/2013

### LEI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

Art. 2º. Fica o Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC, anexo à Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013 substituído pelo seguinte quadro:

Quadro III - FATORES DE EQUIVALÊNCIA DE CEPAC								
Setor	Subsetor	CEPAC Residencial				CEPAC não Residencial		
		Fator T <sub>0</sub>	Fator T <sub>5+</sub>	Fator T <sub>10+</sub>	Fator T <sub>15+</sub>	Fator T <sub>0</sub>	Fator T <sub>5+</sub>	Fator T <sub>10+</sub>
A	A1	não se aplica				não se aplica		
	A2	não se aplica				não se aplica		
	A3	3,5	3,0	2,5	2,0	1,50	1,20	1,00
B		2,5	2,0	1,5	1,0	1,50	1,20	1,00
C		1,5	1,0	1,0	1,0	1,50	0,70	0,50
D		não se aplica						
E	E1	2,0	1,5	1,0	1,0	1,50	1,20	1,00
	E2	2,5	2,0	1,5	1,0	1,50	1,20	1,00
F	F1	3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
	F2	3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
G	G	3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
H	H	3,0	2,5	2,0	1,0	1,00	0,70	0,50
I	I1	1,0	0,5	0,5	0,5	1,00	0,50	0,20
	I2	não se aplica				não se aplica		

Parágrafo único. O cálculo da quantidade de CEPAC necessária para pagamento da outorga onerosa do direito de construir será efetuado de acordo com a seguinte fórmula:

$Q = ACA/F_{eq}$ , onde:

“Q” é a quantidade de CEPAC;

“F<sub>eq</sub>” é o fator de equivalência obtido na tabela constante no Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC correspondente ao ano em que o pedido de vinculação de CEPAC para fins de emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC for apresentado à SP Urbanismo, respeitadas as condições contidas nos artigos 43 e 44 da LOUCAB. Considera-se que T<sub>0</sub> = ano de 2017, com alteração dos fatores ocorrendo a cada 5 anos (Fator T<sub>5+</sub>, Fator T<sub>10+</sub>, Fator T<sub>15+</sub>), observada, ainda, a previsão do art. 41, §§ 4º e 5º.

“ACA” é a área construída computável adicional, em metros quadrados, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$ACA = (A_t \times CA_{proj}) - (A_t \times CA_{bas})$ , onde:

A<sub>t</sub> = Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários previstos na Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013;

C<sub>proj</sub> = Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote (não superior a 4,0 X); e

C<sub>bas</sub> = Coeficiente de aproveitamento básico do lote de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Art. 3º. Ficam revogados os §§ 2º e 6º do art. 50 da Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação.

Art. 4º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.



**MINUTA DE PROJETO DE LEI – REVISÃO DA LEI N. 15.893/2013**  
**LEI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos \_\_\_\_\_, \_\_\_\_º da fundação de São Paulo.  
BRUNO COVAS, PREFEITO  
JULIO FRANCISCO SEMEGHINI NETO, Secretário do Governo Municipal  
HELOISA MARIA SALLES PENTEADO PROENÇA, Secretária Municipal de Urbanismo e  
Licenciamento