



**MINUTA DE PROJETO DE LEI - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA DO
ARCO JURUBATUBA – PIU-AJC**

**EXPOSIÇÃO TÉCNICA – MINUTA DE PROJETO DE LEI
PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA DO ARCO JURUBATUBA – PIU-AJC**

A empresa São Paulo Urbanismo, em cumprimento de determinação exarada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, e em atendimento ao disposto no art. 76, § 3º, III da Lei n. 16.050, de 31 de julho de 2014, encaminha à consideração de Vossa Senhoria o Projeto de Intervenção Urbana do Arco Jurubatuba – PIU-AJC. Integra o conjunto de informações e elementos produzidos por esta empresa a minuta de projeto de lei do PIU-ACJ, anexa, sobre a qual versa esta presente exposição de motivos. O arrazoado analisará sistematicamente a proposta, destacando os trechos de maior interesse, a fim de apresentar a motivação dos dispositivos de regulação ora apresentados.

I. ESTRUTURA DA PROPOSTA

A proposta de minuta de Projeto de Lei é dividida nos seguintes termos:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Do Conceito

Seção II

Da Abrangência Territorial

Seção III

Das Definições

Seção IV

Dos Objetivos Gerais, Diretrizes Específicas e das Estratégias de Transformação Urbanística

CAPÍTULO II

REGRAS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



**MINUTA DE PROJETO DE LEI - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA DO
ARCO JURUBATUBA – PIU-AJC**

Seção I

Das Regras Gerais

Seção II

Dos Incentivos

Seção III

Dos Projetos Estratégicos

Subseção I – Disposições Gerais

Subseção II – Do Projeto Estratégico Interlagos

CAPÍTULO III

DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

CAPÍTULO IV

***DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, DAS
CONTAS SEGREGADAS DO FUNDURB, SUA VINCULAÇÃO E DA DESTINAÇÃO
DOS RECURSOS ARRECADADOS***

CAPÍTULO V

DA GESTÃO

Seção I

Da Atuação Concertada dos Órgãos e Entidades Municipais

Seção II

Da Atuação da Empresa São Paulo Urbanismo

Seção III

***Dos Conselhos Gestores das Áreas de Intervenção Urbana do Arco
Jurubatuba***

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITORIAS

A propositura procura estabelecer um regramento básico para a região do Arco Jurubatuba, por intermédio de uma regulação urbanística que reconhece as condições do território, e a partir destas define institutos que serão utilizados na implantação do PIU-ACJ, bem como utilizados na compreensão dos seus termos (Capítulo I – Disposições Gerais). Devidamente estabelecidos os conceitos básicos e as grandes definições urbanísticas para a transformação urbanística pretendida, a proposta labora com as regras específicas de uso e ocupação do solo aplicáveis ao território – após definir a realidade desejada com a implantação do PIU-ACJ, a minuta de Projeto de Lei procura instrumentalizar juridicamente estas proposições urbanísticas, fornecendo à Administração Pública e ao setor privado as condições mínimas para a implantação do projeto urbanístico em discussão (Capítulo II – Regras de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo). A partir destas regras, o PIU-ACJ elenca um rol de intervenções



MINUTA DE PROJETO DE LEI - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA DO ARCO JURUBATUBA – PIU-AJC

urbanísticas consideradas necessárias à transformação do território nos moldes planejados (Capítulo III – Do Programa de Intervenções), e disciplina o modo de arrecadação e distribuição de recursos advindos da comercialização de potencial construtivo adicional da área de abrangência do PIU-ACJ (Capítulo IV - Da outorga onerosa de potencial adicional de construção, das contas segregadas do FUNDURB, sua vinculação e da destinação dos recursos arrecadados). A minuta encerra o texto instituindo as formas de integração entre os órgãos públicos e de controle social da implantação do PIU-ACJ, além de trazer elementos de encerramento tradicionais destas modalidades de proposta, como a previsão de revogação de legislação contrária e normas de transição.

II – DOS DISPOSITIVOS PROPOSTOS

II.a. Capítulo I

O Capítulo I inicia com os conceitos fundamentais do PIU-ACJ, desde a declaração de aprovação dos elementos urbanísticos do seu projeto de intervenção urbana – de fato, a lauda legal, que promove a regulação urbanística da região do Arco Jurubatuba, tem por finalidade específica dar efetividade aos desideratos do PIU-ACJ. Em outros termos, o texto da futura lei do Arco Jurubatuba este vinculado, em termos de interpretação quanto aos seus fins, ao fixado no projeto de intervenção urbana. Tal é o conteúdo do art. 1º, contendo o art. 2º o rol dos elementos gráficos e descritivos, do ponto de vista urbanístico, do PIU-ACJ.

Após estabelecer a abrangência territorial do PIU-ACJ (art. 2º), a minuta cria, na área do projeto de intervenção urbana, três distintas áreas de intervenção urbana: I - Área de Intervenção Urbana Vila Andrade – AIU VA; II - Área de Intervenção Urbana Jurubatuba – AIU JU; e III - Área de Intervenção Urbana Interlagos – AIU IN. O território das AIU é considerado o Perímetro de Intervenção do PIU-ACJ, e as áreas externas a tais AIU o seu perímetro Expandido, apto a receber investimentos advindos da arrecadação com a comercialização de outorga onerosa, nos termos da lei.

Ainda no Capítulo I, a minuta propõe definições essenciais para a compreensão da regulação proposta e para a implantação de seu plano urbanístico, das quais se destacam as “Áreas de Transformação”, destinadas a abrigar o maior desenvolvimento



MINUTA DE PROJETO DE LEI - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA DO ARCO JURUBATUBA – PIU-AJC

urbano do PIU-ACJ, e as “Áreas de Qualificação”, que deverão abrigar intervenções de promoção de melhoria dos espaços públicos e manutenção das atividades econômicas já existentes.

A Seção IV trata dos “Objetivos Gerais, Diretrizes Específicas e das Estratégias de Transformação Urbanística” do PIU-ACJ, indicando a pretensão de um desenvolvimento equilibrado e sustentável do território, promovendo-se melhorias especialmente nas áreas de habitação e meio-ambiente, associadas ao fortalecimento econômico da região.

II.b. Capítulo II

O Capítulo II cuida das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo do PIU-ACJ. É preciso destacar que, na dicção do Plano Diretor, os projetos de intervenção urbana poderão prever parâmetros urbanísticos próprios, desde que derivados do planejamento urbanístico realizado para o local de intervenção. Destacam-se, neste capítulo, as disposições referentes ao desenho urbano previstas nos artigos 11 a 14, que indicam os padrões urbanísticos desejados para diferentes porções do PIU-ACJ, a determinação de atendimento prioritário a famílias afetadas pelo Plano de Melhoramentos Públicos nele previsto, inclusive com a elaboração de um Plano de Reassentamento que defina sua realocação em terrenos situados na área de abrangência do PIU-ACJ, a uma distância máxima de 1 km (um quilômetro) de estação ou terminal de integração do Sistema de Transporte Público Coletivo (art. 16).

No tocante aos incentivos urbanísticos, destaca-se a previsão de transferência de potencial construtivo adicional das Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM, bem como das Áreas Remanescentes do Bioma de Mata Atlântica identificadas no Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica – PMMA – a transferência do potencial construtivo de tais terrenos permite acessar parâmetros construtivos que não são obtíveis mediante simples aquisição de potencial construtivo adicional perante a Municipalidade. Com tal medida, pretende-se criar um verdadeiro estímulo a aquisição de tal bem jurídico dos proprietários de tais terrenos,



MINUTA DE PROJETO DE LEI - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA DO ARCO JURUBATUBA – PIU-AJC

haja vista a vantagem operacional consistente na edificabilidade extraordinária dos lotes que receberem tal potencial construtivo (art. 20).

O mesmo capítulo traz, em sua Seção III, a previsão dos denominados “Projetos Estratégicos” para a região do Arco Jurubatuba, tanto em sua formulação genérica (com a previsão de seus requisitos gerais e condições de desenvolvimento) quanto no tocante ao Projeto Estratégico de Interlagos, que labora, principalmente (mas não exclusivamente) com a Zona de Ocupação Especial na qual se localiza o Autódromo José Carlos Pace. A disciplina já estabelecida para este projeto estratégico reconhece e privilegia a importância do autódromo como centro de prática e difusão do automobilismo, e determina diretrizes e regras para a transformação urbanística do seu território de abrangência (arts. 31 a 34).

II.c. Capítulo III

O Capítulo III trata do “Programa de Intervenções” previsto para o PIU-ACJ (art. 35) e traz o seu Plano de Melhoramentos Públicos e diretrizes viárias. Destaca-se, no Programa de Intervenções, o as disposições referentes à política habitacional de interesse social (art. 35, inc. I) e a previsão de desapropriação de imóveis, inclusive para posterior revenda, necessárias à implantação dos Projetos de Intervenção Urbana, Projetos Estratégicos e ao programa de intervenções previstos na lei (art. 35, inc. X). O Plano de Melhoramentos Públicos territorializa as ações previstas para a implantação do PIU-ACJ, sendo certo que as diretrizes viárias apresentadas buscam harmonizar o desenvolvimento urbano pretendido com a sustentabilidade. Desta forma, à guisa de exemplo, as definições que prevêm o adensamento construtivo e habitacional dos territórios demarcados como Áreas de Transformação são alinhadas a propostas de recomposição do traçado viário existente no território do PIU-ACJ tendentes a mitigar ou eliminar os problemas de fluxo de pessoas e de veículos que poderiam advir de tal incremento.

II.d. Capítulo IV

Este capítulo da proposta trata da previsão da regulação da “Outorga Onerosa de Potencial Adicional de Construção, das Contas Segregadas do FUNDURB, sua



MINUTA DE PROJETO DE LEI - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA DO ARCO JURUBATUBA – PIU-AJC

Vinculação e da Destinação dos Recursos Arrecadados”. Destacam-se, neste capítulo, o estabelecimento de contas segregadas do FUNDURB para recebimento do recursos da comercialização do potencial construtivo adicional de cada Área de Intervenção Urbana criada no PIU-ACJ (art. 39), e a possibilidade de realização de leilões de potencial construtivo adicional, na forma que especifica a minuta (§§ 3º e 4º do art. 40).

II.e. Capítulo V

O Capítulo V cuida da gestão do PIU-ACJ. Sua Seção I dispõe sobre a atuação concertada dos órgãos e entidades municipais. Tal atuação é de subida importância: compreende-se que somente com a ação coordenada dos diversos órgãos e unidades da Administração Pública municipal as intervenções planejadas poderão ser executadas. Nesta linha de ideias, ao dispor sobre as atribuições da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (art. 43), Secretaria Municipal de Cultura (art. 44), Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (art. 45), Secretaria Municipal de Habitação (art. 46), Secretaria Municipal de Transportes (art. 46), Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (art. 48), Secretaria Municipal da Saúde (art. 49) e Secretaria Municipal de Trabalho e Empreendedorismo (art. 50), todas sob a coordenação, sob o ponto de vista urbanístico, da empresa SP-Urbanismo (art. 42), busca a proposta proporcionar condições para a máxima eficiência da atuação do Poder Público, atendendo-se, desta forma, princípio constitucional expresso da atuação administrativa (art. 37 da Constituição Federal).

Ainda quanto à SP-Urbanismo, a minuta propõe uma série de providências para que esta empresa seja, alfim, capaz de cumprir a missão que lhe é assinalada (Seção II - arts. 52 a 56). Sem tais previsões, faltaria àquela entidade da Administração Indireta os meios necessários a tais finalidades.

A proposta, a seguir, trata dos Conselhos Gestores das Áreas de Intervenção Urbana do Arco Jurubatuba (Seção III). Esclarece que cada nova AIU contará com um novo órgão de tal natureza (art. 57), e disciplina sua composição e a forma da investidura de seus membros. As funções dos Conselhos Gestores das AIU do ACJ estão especificadas no art. 58.



**MINUTA DE PROJETO DE LEI - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA DO
ARCO JURUBATUBA – PIU-AJC**

II.f. Capítulo VI

As “Disposições Finais e Transitórias” do PIU-ACJ encontram-se nos arts. 59 a 65 da minuta. Entre as providências adotadas nestes dispositivos, a revigoração, pelo art. 59, de diversas leis de alinhamento viário atingidas pelo disposto no art. 103, parágrafo único, da Lei n. Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo), e a previsão de incidência dos instrumentos indutores da função social da propriedade previstos no Capítulo III, Seção I, da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, e dos incentivos e parâmetros de ocupação do solo da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS (art. 64).

III. CONCLUSÃO

Com tais informações, sugere-se o formal encarte desta manifestação e da minuta anexa ao processo administrativo do PIU-ACJ, para posterior prosseguimento.

São Paulo, 19 de abril de 2018.

Jose Antonio Aparecido Junior
Procurador do Município – Assessor Jurídico