



**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**