

## PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ANHEMBI – PIU ANHEMBI

2ª CONSULTA PÚBLICA – 25 de Julho a 20 de Agosto de 2018

CONTRIBUIÇÕES REGISTRADAS E DEVOLUTIVAS



DATA	AUTOR	CAPÍTULO	CONTRIBUIÇÃO E DEVOLUTIVA
30/07	Rodolfo Andrade (GL Events)	A finalidade do PIU Anhembi.	<p><i>O Chamamento Público, em 2015, que estava relacionado ao processo de modernização do Complexo de Eventos do Anhembi tinha a numeração DPR 02/2015</i></p> <p><b>DEVOLUTIVA:</b></p> <p>Correto, a numeração foi corrigida nos textos que integram o processo de elaboração do PIU Anhembi.</p>
06/08	Armando Arruda Pereira Campos	A finalidade do PIU Anhembi	<p><i>Importante promover o desenvolvimento econômico e social através da realização de feiras de negócios e eventos</i></p> <p><b>DEVOLUTIVA:</b></p> <p>O art. 3º da Lei 16.886 de 2018, que define índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para a Zona de Ocupação Especial do Anhembi e que devem ser observados na elaboração do PIU, já incentiva a permanência das atividades de um Centro de Convenções e Exposições de abrangência metropolitana. O PIU reitera essa proposta, conforme disposto no inciso I do art. 3º da minuta que define seus objetivos: “Desenvolver o território de modo a potencializar as atividades econômicas por meio do incentivo aos usos não residenciais, em especial as atividades atuais relacionadas à realização de feiras e eventos, considerando o disposto no art. 3º, parágrafo único da Lei n. 16.886, de 4 de maio de 2018, observado o inciso II do art. 4º deste decreto;”.</p> <p>De forma complementar, a minuta do decreto, constante desta consulta, também detalha no art. 4º em quais condições devem ocorrer os incentivos previstos pela Lei 16.886 de 2018.</p>
06/08	Armando Arruda Pereira Campos	Modelo de Gestão Democrática	<p><i>O Sindiprom SP gostaria de participar dentre as Instituições empresarias do Sistema de Monitoramento das ações do PIU Anhembi pela sociedade.</i></p> <p><b>DEVOLUTIVA:</b></p> <p>O art. 15 da minuta do PIU Anhembi define a composição do futuro Conselho Gestor para o qual foi previsto, no inciso IX, 1 representante dos trabalhadores da área do perímetro expandido e, no inciso X, 1 representante de entidades empresarias com reconhecida atuação no perímetro expandido. Essas vagas poderão ser preenchidas pela entidade citada, que poderá ser escolhida durante o processo democrático de eleição do Conselho Gestor, sob a coordenação da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).</p>

---

06/08	Vanessa Guerra Gomes Dalla M.	Modelo de Gestão Democrática	<p><i>A UBRAFE - União Brasileira dos Promotores de Feiras gostaria de participar dentre as Instituições empresarias do Sistema de Monitoramento das ações do PIU Anhembi pela sociedade.</i></p> <p><b>DEVOLUTIVA:</b></p> <p>O art. 15 da minuta do PIU Anhembi define a composição do futuro Conselho Gestor para o qual foi previsto, no inciso IX, 1 representante dos trabalhadores da área do perímetro expandido e, no inciso X, 1 representante de entidades empresariais com reconhecida atuação no perímetro expandido. Essas vagas poderão ser preenchidas pela entidade citada, que poderá ser escolhida durante o processo democrático de eleição do Conselho Gestor, sob a coordenação da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).</p>
06/08	Armando Arruda Pereira Campos	Minuta	<p><i>No art. 11 da minuta do decreto VII - é importante também incluir o fomento ao transporte em massa (grandes públicos para eventos). No Art 15 item X: solicitamos incluir o Sindiprom SP - Sindicato das Empresas de Promoção, Organização e Montagem de Feiras, Congressos e Eventos do Estado de São Paulo na qualidade de representante de entidades empresariais com reconhecida atuação no Perímetro Expandido do PIU ANHEMBI.</i></p> <p><b>DEVOLUTIVA:</b></p> <p>Os melhoramentos viários indicados no programa de intervenções (Mapa 3 e Quadro 5) corroboram para o fomento do transporte de massa na medida em que realizam conexões importantes para melhor fruição dos corredores de ônibus. Cabe ressaltar também que os incisos VII e VIII do art. 11 da minuta também estabelecem diretrizes fundamentais para ampliar a acessibilidade ao complexo Anhembi e o incentivo à mobilidade dos pedestres e ciclistas.</p> <p>Em relação à participação da entidade no Conselho Gestor, cabe ressaltar que o art. 15 da minuta do decreto do PIU Anhembi define a composição do futuro Conselho Gestor para o qual foi previsto, no inciso IX, 1 representante dos trabalhadores da área do perímetro expandido e, no inciso X, 1 representante de entidades empresariais com reconhecida atuação no perímetro expandido. Essas vagas poderão ser preenchidas pela entidade citada, que poderá ser escolhida durante o processo democrático de eleição do Conselho Gestor, sob a coordenação da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).</p>
06/08	Vanessa Guerra Gomes Dalla M.	Minuta	<p><i>No Art 15 item X: solicitamos incluir a UBRAFE - União Brasileira dos Promotores de Feiras na qualidade de representante de entidades empresariais com reconhecida atuação no Perímetro Expandido do PIU ANHEMBI.</i></p> <p><b>DEVOLUTIVA:</b></p> <p>O art. 15 da minuta do PIU Anhembi define a composição do futuro Conselho Gestor para o qual foi previsto, no inciso IX, 1 representante dos trabalhadores da área do perímetro expandido e, no inciso X, 1 representante de entidades empresariais com reconhecida atuação no perímetro expandido. Essas vagas poderão ser preenchidas pela entidade citada, que poderá ser escolhida durante o processo democrático de eleição do Conselho Gestor, sob a coordenação da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).</p>

---

10/08	ANA PAULA DE CARVALHO (COMGAS)	Minuta	<p><i>Art. 3º. A proposta de ordenamento para o Perímetro de Intervenção do PIU-Anhembi tem por finalidade promover a qualificação e transformação do território objeto de estudo, e tem os seguintes objetivos: V. Incentivar a sustentabilidade e a eficiência energética através da adoção de uso de fontes de energia menos poluidoras que as atuais e tecnologias atuais, tais como uso do gás natural como combustível, sistemas de reuso de água, sistemas fotovoltaicos compartilhados com gás natural para aquecimento de água e climatização, iluminação LED e outras que vierem a existir.</i></p> <p><b>DEVOLUTIVA:</b></p> <p>Os temas relacionados à sustentabilidade e a adoção de programas de eficiência energética e energias renováveis em edificações dizem respeito a conceitos que devem ser adotados para toda a cidade, conforme disposto pela Política Municipal de Mudanças Climáticas – Lei nº14.933 de 2009, portanto não são objeto de decreto específico</p>
10/08	ANA PAULA DE CARVALHO (COMGAS)	Minuta	<p><i>Art. 4º. Para que sejam atingidos os objetivos de transformação e qualificação territorial do Perímetro de Intervenção do PIU-Anhembi, promovendo-se o desenvolvimento urbano da área de forma equilibrada: § 1º. Na hipótese prevista no inciso II deste artigo, a paralisação do funcionamento da atividade de Centro de Convenções e Exposições antes do prazo de 20 (vinte) anos previsto em lei, contados a partir da efetiva alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A, acarretará o dever de pagamento integral do valor referente às contrapartidas devidas pela utilização do potencial construtivo adicional, devidamente atualizado pelo IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou, na falta deste, por outro índice oficial de inflação. § 2º. Caso os empreendimentos da ZOE do Anhembi adotem sistemas de eficiência energética, fontes de combustível com baixa emissão de poluentes, sistemas de cogeração de energia, sistemas de reuso de água e sistemas fotovoltaicos compartilhados com gás natural para aquecimento de água e climatização, estes terão acréscimo de 10% (dez por cento) do valor de contrapartida referente à outorga onerosa de direito de construir.</i></p> <p><b>DEVOLUTIVA:</b></p> <p>No caso citado, o acréscimo no valor de contrapartida referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir funcionaria como um desincentivo à utilização de medidas que buscam promover a eficiência energética e a sustentabilidade nos novos empreendimentos. Portanto, essa sugestão não será incluída no PIU Anhembi.</p>
10/08	ANA PAULA DE CARVALHO (COMGAS)	Minuta	<p><i>Art. 11. São diretrizes específicas para o Perímetro Expandido do PIU-Anhembi: Inserir como inciso X, renumerando-se os demais: X. Incentivar a sustentabilidade e a eficiência energética através da adoção de uso de fontes de energia menos poluidoras que as atuais e tecnologias atuais, tais como uso do gás natural como combustível, sistemas de reuso de água, sistemas fotovoltaicos compartilhados com gás natural para aquecimento de água e climatização, iluminação LED e outras que vierem a existir.</i></p> <p><b>DEVOLUTIVA:</b></p> <p>Os temas relacionados à sustentabilidade e a adoção de programas de eficiência energética e energias renováveis em edificações dizem respeito a conceitos que devem ser adotados para toda a cidade, conforme disposto pela Política Municipal de Mudanças Climáticas – Lei nº14.933 de 2009, portanto não são objeto de decreto específico.</p>
15/08	FERNANDO TULIO SALVA ROCHA F. (IAB São Paulo)	Modelagem econômica da intervenção proposta	<p><i>A proposta do PIU Anhembi possui proposições vagas, que não corresponde ao conteúdo mínimo necessário conforme determina o regramento do PIU (Decreto nº 56.901/2016) com relação à modelagem econômico financeira para a sua implementação. Embora a modelagem econômico e financeira seja o objeto de análise e elemento básico da 2ª Consulta Pública, necessária à aprovação de cada PIU. O PIU Anhembi, com relação à modelagem econômica da operação, a proposta apenas indica, sem maiores definições: “Espera-se, portanto, que a outorga onerosa do direito de construir (OODC) resultante do processo [de implementação do PIU] possa ser revertida em melhorias urbanas para o entorno, sendo necessária então a</i></p>

---

*mensuração de seus valores possíveis a ser arrecadados pelo FUNDURB”. É preciso destacar algumas inconsistências da modelagem econômica, pouco esclarecidas na proposta: o valor de cadastro está desatualizado (ele foi estabelecido segundo a média dos valores das faces de cada quadra (R\$ 833,00 e R\$ 966,86/m² para as quadras 283 e 284, respectivamente); a modelagem não prevê atualização da OODC ao longo do tempo – 15 a 20 anos; sequer a modelagem econômica inclui a OODC no escopo do projeto.*

**DEVOLUTIVA:**

Os valores referentes às contrapartidas urbanísticas serão adequados à realidade mercadológica, e devidamente inseridos na versão definitiva do PIU, a ser publicada após recebidas e analisadas todas as contribuições da sociedade civil. Ademais, estudos de viabilidade e da modelagem econômica adequada ao PIU Anhembi estão sendo elaborados e serão incluídos no conteúdo final do PIU, sem prejuízo do disposto no artigo 4º, caput e inciso II, do Decreto 56.901 de 2016. A não publicação do material definitivo até o momento, por sua vez, evidencia a intenção da Administração Pública de prestigiar o processo público participativo – somente após encerrada esta etapa de produção do PIU haverá condições materiais de serem definidos os elementos sobre os quais questiona o IAB .

Com o aprofundamento dos estudos, foi possível incluir a contrapartida financeira em Outorga Onerosa do Direito de Construir segundo alguns cenários e premissas. Reconhece-se que os valores de cadastro para fins de cálculo da Outorga Onerosa estejam defasados em relação aos valores de mercado, contudo este comportamento é comum a toda a Zona Norte da cidade, como é possível depreender do quadro comparativo integrante da Nota Técnica. Contudo, a afirmação de que haverá atualização destes valores segundo determinado critério ou índice a ser adotado pela Administração está, neste momento, apenas no conjunto de hipóteses que podem definir cenários – os quais são demonstrados no mesmo documento citado.

---

15/08	FERNANDO TULIO SALVA ROCHA F. (IAB São Paulo)	Programa de intervenções para o perímetro expandido.	<i>A Lei nº 16.766 de 2017 determina que 20% dos recursos provenientes da alienação da SPTuris deverão também ser aplicados na Zona Norte e destinados para investimentos em saúde, educação, segurança, habitação, transporte, mobilidade urbana e assistência social. Nesse sentido é mister considerar que se a finalidade da concessão do Anhembi se baseia no argumento de aquisição de recursos para o financiamento de políticas sociais, que não tem recursos próprios, e considerando que caberia ao FUNDURB a destinação plena de seus recursos para a mesma finalidade, tem-se aí uma sobreposição ou indefinição sobre as atribuições e também sobre o montante de gastos públicos previstos para essa região, sem haver estudos técnicos (que deveriam neste momento serem apresentados pelo PIU Anhembi), nem o processo participativo necessário para o levantamento real das demandas locais e regionais (considerando o perímetro expandido), que demonstram que 20% dos recursos provenientes da alienação da SPTuris são suficientes para a implementação do programa de intervenções e equipamentos previstos na área. E ainda é preciso destacar que sequer o rol de projetos e obras previstos estão definidos no programa de intervenções, a proposta trata apenas de cenários possíveis: “Por fim, é relevante que do programa de intervenções conste um rol de obras, melhoramentos urbanísticos e equipamentos públicos os quais terão sua implantação definida no tempo, na medida em que a arrecadação das contrapartidas financeiras forem ingressando no fundo responsável pelo financiamento destas. A previsão de cenários de menores ou maiores recursos se faz necessária, conforme consta do Quadro 5, quando menciona-se intervenções “básicas” ou “complementares””. Isso demonstra a inconsistência da definição das intervenções propostas, pouco avaliadas, mensuradas e cotejadas com a modelagem econômico financeira - o que não corresponde ao escopo mínimo previsto nesta etapa da elaboração e discussão pública do PIU, conforme prevê seu regramento (Decreto Municipal nº 56.901 de 2016).</i>
-------	---	--	--

**DEVOLUTIVA:**

Os 20% dos recursos provenientes da alienação da SP Turis, nos termos do §4º da lei nº 16.766/2017, deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Social – FMD para investimentos na Zona Norte de São Paulo, nas áreas definidas no art. 6º da Lei nº 16.651/2017 (saúde, educação, segurança, habitação, transporte, mobilidade e assistência social e

---

---

investimentos nos campos de atuação das subprefeituras). Uma vez que a decisão da aplicação destes recursos não está vinculada ao PIU Anhembi, caberá ao seu Programa de Intervenções orientar a aplicação dos referidos recursos, proposta esta contemplada na nova versão da minuta.

No tocante à apontada sobreposição ou indefinição das atribuições para a realização das ações do PIU, tal afirmação não procede, visto que a metodologia de implantação das intervenções previstas no PIU deverá adequar-se ao fluxo de recebimentos provenientes das eventuais contrapartidas financeiras decorrentes de empreendimentos imobiliários adquirentes de potencial construtivo adicional nos terrenos do Anhembi. Neste sentido é que a modelagem econômico-financeira assume condição de (i) cenários de adensamento, (ii) preços do potencial construtivo adicional praticados ao longo do projeto e (iii) prazo para absorção dos produtos imobiliários. Ou seja, dependendo das receitas auferidas, parte do programa de intervenções proposto figura como classificado em prioridades “básicas” ou “complementares”, direcionando os recursos conforme a necessidade e o planejamento original, sempre com o acompanhamento do Conselho Gestor do PIU.

A concretização da modelagem econômica, principalmente no que tange ao financiamento e obtenção de recursos para o PIU Anhembi, integrará a versão final do projeto, seguindo determinação do artigo 4º, caput, do Decreto n. 56.901 de 2016.

Com relação ao programa de intervenções, ressalta-se o rol de ações previstas no Quadro 5 anexo à Minuta do Decreto para o PIU Anhembi. Estas ações buscam a qualificação do perímetro expandido e estão divididas em cinco diferentes eixos, que se desdobram em diretrizes e ferramentas específicas de projeto urbano, como segue: Rede hídrica (proposta de novas áreas de absorção vinculadas aos córregos e recuperação de suas Áreas de Preservação Permanente, coincidindo com os trechos de maior incidência de alagamentos); Espaços públicos/áreas verdes: (consiste na proposta de Parques Lineares, na requalificação de praças existentes e na arborização e mobiliário urbano sobre viário existente, conformando novos bulevares e alamedas); Mobilidade urbana (inclui propostas de abertura de novas vias, alargamento e requalificação de viário existente, ampliação e melhoria de passeios públicos e complementação da rede cicloviária); Equipamentos públicos (prevê verba para implantação de novos equipamentos nas áreas institucionais derivadas do processo de parcelamento do solo no Perímetro de Abrangência); Habitação (inclui intervenção integrada em assentamentos precários, requalificação e regularização de conjuntos habitacionais e provisão de novas unidades). Cabe destacar que estas ações utilizaram como referência os estudos já pactuados pela sociedade e poder público quando dos estudos técnicos do Arco Tietê.

---

15/08	FERNANDO TULIO SALVA ROCHA F. (IAB São Paulo)	Modelo de Gestão Democrática.	<i>A proposta do PIU Anhembi indica que irá instituir Conselho Gestor sob a coordenação da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), sem maiores detalhamentos sobre o modelo de gestão proposto a este Conselho Gestor e as correlações e atribuições em relação ao modelo de gestão do agente concessionário do Anhembi. Ademais, como mencionado acima, na medida em que este PIU Anhembi cumpre funções que são implementadas apenas mediante instrumentos urbanísticos como a OUC ou AIU, cabe questionar se será aplicado igual modelo de gestão previsto do PDE para ambos estes instrumentos no caso do PIU Anhembi.</i>
-------	---	-------------------------------	--

**DEVOLUTIVA:**

A Minuta do Decreto para o PIU Anhembi prevê a composição do Conselho Gestor, órgão destinado para a realização da gestão democrática. O modelo de gestão democrática, previsto na Minuta em consulta pública, estabelece a participação paritária entre membros da sociedade civil e representantes do poder público, de maneira a abranger sem diferenciações os interessados na implementação do PIU Anhembi. Destaca-se que o detalhamento do funcionamento e das competências do Conselho Gestor será estabelecido por Regimento Interno, proposto em momento posterior pela SP-Urbanismo, como expressamente dispõe o artigo 15, §1º da Minuta. A Lei nº 16.766/2017 autoriza a alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A., neste sentido não haverá a figura de concessionário do Anhembi, o novo proprietário ao empreender no território do Anhembi deverá obedecer o regimento e diretrizes estabelecidas pelo PIU e demais legislações pertinentes.

---

15/08	FERNANDO TULIO SALVA ROCHA F. (IAB São Paulo)	Minuta/ Quadros	<p><i>Considerando que: A Lei 16.886/18 altera a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), Lei nº 16.402/2016, com relação ao potencial construtivo da área que passa de 1 milhão para 1.4 milhões de potencial construtivo; O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Max) equivalente à 4, mais benefícios fachada ativa que somam 20%, e cota de solidariedade com 10%, implica em CA resultante 5,7; O CA resultante na área do complexo será então maior que 4, e prevê (1 milhão + 400mil / área de terreno); A proposta do PIU Anhembi apresenta uma novidade que é o Estoque total de CA para um perímetro urbano, conforme Artigo 4º da lei 16.886/18 e Artigo 4º da Minuta do PIU Anhembi; É preciso sublinhar que não há previsão no PDE (Lei 16.050/2014) para o Estoque total de CA para um perímetro urbano. O PDE define que o CA estabelecido para as zonas de uso são aplicados exclusivamente na escala do lote, não em perímetro, e não há o conceito de estoque no PDE. Sendo assim, não existe o conceito de transmissão de CA de um lote para outro, inclusive considerando o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) que define que o solo criado é um bem público. Vale ressaltar ainda que mesmo considerando a analogia aos casos de Transferência do Direito de Construir (TDC), utilizada exclusivamente para bens tombados e áreas ambientais, o PDE deixa claro que o direito do proprietário é transferir o CA básico, e não o máximo (que é bem público). Neste sentido, não se pode considerar que o potencial construtivo passível de utilização seja utilizado em outro lugar, pois a transferência de um potencial não utilizado não é prevista no PDE. Se se trata de um novo princípio, ainda não considerado nas legislações que regem a política urbana no município, é preciso haver demonstração e discussão pública sobre as implicações da medida não apenas neste perímetro urbano, mas no âmbito da cidade. É preciso ainda destacar que há uma ausência de definição de CA máximo. O PDE permite majoração do CA máximo apenas na proposição de Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) e Áreas de Intervenção Urbanas (AIUs) (Artigo 116 da Lei 16.050/2014). Se há, no caso do PIU Anhembi, a proposição de majoração de CA, e o conceito de estoque (mencionado acima) implica na utilização de um CA máximo superior, é necessário que se esclareça qual o CA máximo proposto e como será aplicado, isto é, mediante qual instrumento urbanístico previsto do PDE a operação pretende ser implementada. Isso precisa ser estabelecido na legislação proposta, o próprio Estatuto da Cidade estabelece que a normativa urbanística defina um CA básico e máximo. Embora nada conste ainda dos documentos apresentados a esse respeito. Com relação a isso, é preciso ainda considerar, pela legislação vigente, que toda Zona de Ocupação Especial (ZOE) deve preservar o CA definido para a Macroárea correspondente. A proposta de majoração do CA por meio do PIU, requer os instrumentos urbanísticos de OUC ou AIU, como mencionado acima. O PDE e demais documentos descritivos do PIU, inclusive expostos na plataforma <a href="http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estrutura-territorial/piu/arquivos/">http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estrutura-territorial/piu/arquivos/</a>, não deixa dúvidas com relação a isso. Conforme a definição dos percentuais de doação, previstos na LEI 16.886/18, as implicações para o projeto urbano podem alterar sobremaneira seu resultado final. Como não está definido qual será o CA resultante no parcelamento do solo, supostamente está sendo restringido o potencial dado pela lei 16.886/18. Considerando que os parâmetros urbanísticos já foram definidos previamente à elaboração e discussão pública do PIU Anhembi, como mencionado, e considerando tratar-se de uma área muito grande na cidade, o CA básico é significativamente grande e nele não incide a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Faz-se então necessário demonstrar em maiores detalhes o resultado desses regimentos no projeto urbano e os seus benefícios públicos no procedimento da concessão.</i></p>
-------	---	--------------------	--

#### **DEVOLUTIVA:**

Primeiramente, é preciso esclarecer que as leis incidentes não tratam de “estoques de CA” e que a proposta do PIU não busca realizar a “transferência de CA”. A previsão de estoque total para o perímetro – e não de coeficiente de aproveitamento (CA) – definida para a ZOE Anhembi, foi devidamente incluída na legislação do Município de São Paulo, inicialmente na LPUOS, Lei 16.402 de 2016, somando-se ao disposto na Lei 16.886 de 2018. Reitere-se: na legislação urbanística paulistana (somatória das duas leis citadas), existe a definição de que o potencial permitido para a área da ZOE é de 1.400.000 m<sup>2</sup>, sendo o potencial construtivo de 400.000 m<sup>2</sup> dedicado exclusivamente à quadra 283, ou seja, o Setor Sambódromo.

Quanto à legalidade da “transferência do coeficiente de aproveitamento” dos terrenos integrantes da ZOE do Anhembi, o PIU não inova a ordem jurídica. Ao contrário, utiliza os comandos estabelecidos por intermédio de lei regularmente aprovada pela Edilidade e sancionada pelo Executivo (tendo passado, portanto, pela dupla análise de constitucionalidade pertinente a edição

---

de tais espécies normativas), e regulamenta sua aplicação por meio do exercício das competências previstas no PDE. Nesta linha de ideias, o questionamento sobre a opção legislativa de estabelecer potenciais construtivos globais para o território poderá ser promovido pelos canais competentes de controle de constitucionalidade de leis e decretos normativos, sendo as leis em vigor presumivelmente válidas e compatíveis com o ordenamento jurídico que lhes dá suporte. Adotar entendimento diferente, negando execução à legislação em vigor, ao revés, poderia caracterizar até mesmo ato de improbidade dos agentes públicos envolvidos na tarefa de elaboração do PIU Anhembi.

Em relação à “transferência de coeficiente de aproveitamento máximo” na legislação urbanística, é preciso considerar que o PDE estabelece que os *“Projetos de Intervenção Urbana poderão ser elaborados e implantados utilizando-se quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos neste Plano Diretor Estratégico, além de outros deles decorrentes”* (art. 148). Ou seja, o PDE considerou a possibilidade de que o rol de instrumentos de política urbana (que podem, inclusive, ser combinados entre si para a criação de instrumentos específicos – art. 89) é tão somente o ponto de partida de compreensão do instrumental jurídico-urbanístico utilizável pela Administração Municipal para a implantação de suas políticas de desenvolvimento urbano. Em outros termos, ao reiterar que deve ser apontado o instrumento do PDE que está sendo utilizado no mecanismo de transferência de potencial construtivo entre os lotes do Anhembi, o argumento pode negar a possibilidade do PIU criar a solução mais adequada do ponto de vista do interesse público em termos de regulação urbana. Esta hipótese não poderá ser considerada tanto sob o aspecto formal, haja vista o disposto nos apontados arts. 148 e 89 do PDE, como também sob o ponto de vista material, já que é missão da Administração Pública promover o melhor aproveitamento urbanístico possível das ZOE, utilizando-se, para tanto, da regulação advinda das informações colhidas em competentes projetos de intervenção urbana. Este é o objetivo do PDE, e é nesta linha de atuação que vem sendo desenvolvido o PIU Anhembi.

É preciso apontar, ainda, que a proposta de regulação prevê que o potencial construtivo do Setor Sambódromo somente será transferível após esgotado o potencial construtivo do Setor Centro de Convenções, e que o coeficiente de aproveitamento básico dos terrenos da ZOE será, em obediência ao PDE, igual a 1,0 (um). O que se pretende afirmar é que toda edificação que ultrapasse o potencial construtivo básico dos terrenos da ZOE Anhembi deverá recolher valores referentes à outorga onerosa, pouco importando, sob este aspecto, o coeficiente de aproveitamento máximo alcançado em cada empreendimento.

Sobre este ponto específico (os coeficientes de aproveitamento máximo dos lotes resultantes dos parcelamentos a serem realizados no território), o art. 169, I da LPUOS expressamente faculta o estabelecimento de índices diferentes dos previstos para a Macrozona, desde que respeitado, no território, o potencial construtivo máximo estabelecido em lei. Não é possível, desta forma, argumentar contra texto de lei regularmente aprovada, sendo que o PIU só viabiliza a aplicação do regramento urbanístico de observância obrigatória aos órgãos públicos, nos termos estabelecidos em processos públicos e participativos.

Ademais, salienta-se que a definição do valor para o CA máximo para o PIU Anhembi poderia ser conflitante com o estoque previsto pela LPUOS, pois a área de lotes utilizada para o cálculo do potencial construtivo máximo depende do desenho do parcelamento do solo. Por fim, destaca-se que os novos empreendimentos que serão realizados na ZOE Anhembi dependerão de aprovação de um Plano Integrado de Parcelamento do Solo e Edificação, como consta no artigo 10º da Minuta do Decreto. O referido plano deverá conter a destinação de áreas públicas, seguindo as regras das alíneas “a” a “e” do §2º do artigo 10º. Esse procedimento definirá novas áreas de lote, menores que os lotes da gleba atual, que serão utilizados como base de cálculo para Outorga Onerosa do Direito de Construir.

---