



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER CONJUNTO Nº 859/2020 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; E FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 397/2018.

Trata-se do Projeto de Lei nº 397/2018, de autoria do Poder Executivo, que "altera disposições da Lei nº 15.893 de 7 de novembro de 2013, que estabelece diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da operação; bem como substitui o quadro III - fatores de equivalência de CEPAC, anexo à citada lei, dispondo sobre as regras de transição referentes à aplicação da nova tabela de fatores constante do quadro III".

De acordo com a justificativa apresentada, "o projeto de lei foi elaborado a partir de intenso processo participativo", "preserva o partido urbanístico já aprovado pela norma em vigor" e resguarda "determinação de que os recursos já arrecadados no âmbito da Operação Urbana Água Branca sirvam para implantar o programa de intervenções previsto no artigo 8º da Lei nº 15.893, de 2013, especialmente no que toca à construção de habitações de interesse social". Argumenta, ainda, que "a alteração da sistemática de avaliação dos CEPACs colima adaptar os respectivos valores à realidade do mercado financeiro, de sorte a permitir o pleno alcance dos objetivos estabelecidos para a área da Operação". Por fim, assevera que "a proposta de revisão dos valores mínimos de comercialização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) baseou-se em estudos econômicos e tem por escopo viabilizar a efetiva implantação de empreendimentos privados na região, proporcionando, dessa forma, a concretização do programa de intervenções previsto na indigitada Lei da Operação Urbana Água Branca".

Considerado legal pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, a proposição foi encaminhada para análise das Comissões: de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente; de Administração Pública; e de Finanças e Orçamento, a fim de ser analisada, conforme previsto no inciso II, III e IV do art. 47 do Regimento Interno desta Casa.

A Operação Urbana Água Branca foi instituída pela Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, com objetivo de reurbanizar parte dos bairros da Água Branca e da Barra Funda. Para tanto, elaborou programa de intervenções com foco na ampliação do sistema viário, drenagem da área, parcelamento das grandes glebas e construção de moradias de interesse social.

Em 2013, a Operação Urbana foi alterada pela Lei nº 15.893, com a finalidade de adequá-la ao Estatuto das Cidades e ao Plano Diretor Estratégico,

Na época da revisão foi estabelecido um estoque máximo de potencial construtivo de 1.850.000m² (um milhão oitocentos e cinquenta mil metros quadrados). Sendo 1.350.000m² (um milhão trezentos e cinquenta metros quadrados) destinados ao uso residencial) e 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados) destinados ao uso não residencial.

Também foi autorizado a emissão de 1.650.000 (um milhão seiscentos e cinquenta mil metros quadrados) de CEPACs destinados ao uso residencial e 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) CEPACs destinados ao uso não residencial, totalizando 2.190.000 (dois milhões e cento e noventa mil) CEPACs.

O projeto de lei traz como proposta a redução dos valores mínimos dos CEPACs pela metade, ou seja, o CEPAC residencial passaria de R\$ 1.400,00 para R\$ 700,00 e o CEPAC não residencial de R\$ 1.600,00 para R\$ 800,00. Altera ainda o Quadro III da lei, que trata do fator de equivalência entre o CEPAC e o potencial adicional de construção, aumentando

sensivelmente a quantidade de área possível de ser adquirida por CEPAC. Por fim, retira da lei dispositivo que restringia a construção no subsetor E2 (Gleba Pompeia) antes de efetuado o reloteamento previsto. Mantendo, entretanto, o programa de intervenções previsto para a área da operação urbana.

Tais alterações, segundo o autor, basearam-se "em estudos econômicos e tem como finalidade viabilizar a efetiva implantação de empreendimentos privados na região, proporcionando, desta forma, a concretização de programas de intervenções". Assevera, ainda, que "a alteração sistemática de avaliação dos CEPACs colima adaptar os respectivos valores à realidade do mercado financeiro, de sorte a permitir o pleno alcance dos objetivos estabelecidos para a área".

Ante o exposto, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, considerando a importância da renovação urbana de áreas específicas da cidade, com vistas a estimular formas de ocupação mais adequadas dos pontos de vista urbanístico e ambiental, e entendendo que a presente proposta minimizará os gastos públicos e viabilizará a implantação de infraestrutura, além de promover a construção de habitação de interesse social, alcançando, desta forma, os objetivos previamente estabelecidos para a região, posiciona-se favoravelmente à propositura.

Considerando que, de acordo com o Executivo, o projeto de lei em questão, foi elaborado a partir de intenso processo participativo, e entendendo que a medida esta limitada a alteração de elementos considerados indispensáveis, do ponto de vista da eficiência da aplicação deste instrumento, preservando seu partido urbanístico, a Comissão de Administração Pública posicionou-se favoravelmente à sua aprovação.

A Comissão de Finanças e Orçamento, após análise da propositura, entende que ajustar o valor e o fator de equivalência da CEPAC, é condição mínima necessária para reverter o baixo interesse do mercado imobiliário na aquisição das CEPACs, e, por conseguinte, obter recursos para a realização do programa de intervenções, e, dessa forma, viabilizar a presente operação urbana, motivo pela qual se posiciona favoravelmente à proposição.

Sala das Comissões Reunidas, em 02/09/2020.

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Camilo Cristofaro

Dalton Silvano

Fabio Riva

José Police Neto

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Alfredinho

Aurelio Nomura

Daniel Annenberg

Fernando Holiday

Gilson Barreto

Zé Turin

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Adriana Ramalho

Atilio Francisco

Isac Felix

Ricardo Teixeira

Ricardo Nunes

Rodrigo Goulart

Soninha Franscine

Este texto não substitui os publicados no Diário Oficial da Cidade em 04/09/2020, p. 106, e em 26/09/2020, p. 123.

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.