

PARECER Nº 1532/2011 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0425/11.

Trata-se de projeto de lei, encaminhado pelo Exmo. Sr. Prefeito, que visa alterar a redação do "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como acrescentar § 2º, reenumerando o parágrafo único como § 1º.

As modificações introduzidas têm por objetivo autorizar o Executivo a emitir novos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACS no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a fim de viabilizar a utilização integral dos estoques ainda disponíveis, condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 da Lei nº 13.769, de 2004, considerando os fatores de conversão nela previstos.

O projeto pode prosperar, como veremos a seguir.

Com efeito, conforme dispõe o art. 182 e § 1º, da Constituição Federal, ao Poder Público Municipal compete executar a política de desenvolvimento urbano, a fim de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme diretrizes fixadas em lei, sendo o plano diretor o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Os incisos I e VIII, do art. 30, da Carta Magna, por seu turno, determinam competir ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Por fim, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, dispõe em seu art. 32 e § 1º que "lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas", assim considerada "o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental".

Com fundamento no Estatuto da Cidade e nos referidos dispositivos constitucionais, reafirmados nos arts. 13, incisos I e XIV; 148 e 150 da Lei Orgânica do Município, foi editada a Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, que assim dispôs sobre as operações urbanas consorciadas:

Art. 229 - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que

conterá, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - estoque de potencial construtivo adicional;

XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 146.

...

VIII - Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;

Art. 230. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º - A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser vinculados ao terreno através de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de certidão.

§ 4º - Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.

§ 5º - A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

a) a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

b) o valor mínimo do CEPAC;

c) as formas de cálculo das contrapartidas;

d) as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;

e) o limite do valor de subsídio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social - HIS.

§ 6º - O Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, regulamentará todas as operações relativas aos Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs. (grifamos)

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi inicialmente criada pela Lei nº 11.732, de 14 de fevereiro de 1995, lei esta que foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004.

Pelo art. 8º da Lei nº 13.769, de 2004, ficou o Executivo autorizado a emitir até 650.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo o

total de metros quadrados constante da Tabela 2, ou seja, 2.250.000 m², descontada a área já utilizada de 940.000m².

Contudo, informa o Executivo na justificativa à proposta e às fls. 25/27, que tendo em vista:

(i) a existência de diversos fatores de conversão aplicáveis aos diferentes setores integrantes do perímetro da Operação Faria Lima, constantes da Tabela de Equivalência do CEPAC anexa à Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

(ii) o uso dos CEPACs em setores onde os fatores eram inferiores; e

(iii) sua utilização não somente para a compra de potencial construtivo adicional, mas também para alteração de uso e parâmetros urbanísticos ou para aumento de taxa de ocupação;

fato é que os títulos inicialmente emitidos não se mostraram suficientes para esgotar a integralidade do estoque de metros quadrados de construção para outorga onerosa de potencial adicional de construção, alteração de uso e parâmetros urbanísticos e taxa de ocupação previsto na referida operação urbana.

Haveria, desta forma, no final de dezembro de 2010, cerca de 175.000 CEPACs em circulação e um saldo a emitir de 12.000, ao passo que o estoque disponível seria de 520.000m² (fls. 12), razão pela qual se mostraria possível a emissão de títulos adicionais, a fim de que a lei cumprisse os objetivos urbanísticos e econômicos inicialmente previstos.

Sob o ponto de vista jurídico, a proposta encontra amparo legal, ressaltando-se que, como nos termos do art. 230, § 5º, "a", do Plano Diretor, a lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada deverá prever a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação, inquestionável que a propositura versa sobre alteração da própria Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e portanto sobre matéria atinente ao Plano Diretor Estratégico.

Acrescentamos que a emissão de CEPACs encontra-se regulamentada pela Instrução nº 401, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários, a qual exige como condição para ofertar o CEPAC no mercado o prévio registro da Operação na Comissão de Valores Mobiliários, com a indicação da lei específica onde conste a autorização para emissão de CEPAC.

Reitera o Executivo em sua proposta que não se trata de ampliar o estoque de metros quadrados, mas tão somente de se criar instrumentos para a sua integral utilização, razão pela qual não seria necessária a atualização da licença ambiental em vigor, como se vê da manifestação da Procuradoria Geral do Município de fls. 14/18, abaixo transcrita:

"Autorizar futura emissão de CEPACs não significa interferência direta e concreta no meio ambiente, no sentido material aludido pelo legislador federal e exemplificado no art. 2º da resolução CONAMA nº 001/1986.

...

A alteração legislativa proposta, ademais, não contempla a alteração da Tabela 2 que integra o art. 8º da Lei nº 13.769/2004, mantendo, pois, incólume, o limite total de metros quadrados (...) para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos. Nessa circunstância, não há relação imediata entre a emissão adicional de CEPACs e impacto urbanístico que, mesmo em tese, pudesse ser sindicado em licenciamento ambiental.

...

Posto isso, é de se concluir pela viabilidade jurídica do encaminhamento de projeto de lei nos moldes do anteprojeto de fls. 7, não havendo necessidade de atualização da licença ambiental em vigor para a 'Operação Urbana Faria Lima'." (grifamos)

Contudo, deve-se ponderar que, quando da aprovação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e dos limites impostos à sua implementação, quais sejam, autorização para emissão de 650.000 CEPACs e utilização de no máximo 2.250.000 m² de metros quadrados de construção e/ou metros quadrados de terreno (art. 7º,

§ 1º, da Lei nº 13.769, de 2004), e tendo em vista os fatores e hipóteses de conversão constantes da Tabela 1 anexa à mesma Lei, já sabia o legislador que uma vez esgotados os CEPACs autorizados pela lei esgotado também estaria o estoque de metros quadrados, ante a impossibilidade de sua utilização.

A Lei nº 13.769, de 2004, simplesmente estabeleceu dois limitadores para a conversão de CEPACs em metros quadrados para a aquisição de potencial adicional de construção e alteração de usos e parâmetros urbanísticos e taxa de ocupação, (i) a existência de CEPACs e (ii) a existência de metros quadrados, extinguindo-se tal possibilidade com o atingimento do limite que fosse primeiramente alcançado.

A lei foi concebida com esta expectativa e considerando o impacto decorrente de tal previsão foi emitida a licença ambiental correspondente.

Com efeito, com a autorização para a emissão de novos CEPACs, não previstos originalmente, abre-se na verdade a possibilidade de utilização de um novo estoque de metros quadrados que de outra forma não poderia ser usado, razão pela qual entendemos ser necessário encaminhar a esta Casa, até a apreciação da proposta pela Comissão de mérito competente, novo estudo prévio de impacto ambiental e relatório de impacto de vizinhança, os quais configuram exigência para a aprovação de qualquer operação urbana consorciada, conforme art. 229, inciso IV do Plano Diretor e art. 33, inciso V, do Estatuto da Cidade, para posterior adequação da licença ambiental originalmente emitida.

De fato, conforme consta do Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, disponível em <http://www.bb.com.br/docs/pub/siteEsp/dimec/opa/dwn/farialima.pdf>, p. 84-85, acesso em 05.09.11, o EIA/RIMA já realizado levou em conta o incremento da área construída, a diversificação de usos, a modificação de índices urbanísticos e a emissão de CEPACs, na quantidade originalmente prevista, senão vejamos:

"A Lei de Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê o atendimento às exigências a serem estabelecidas na licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para a sua implementação.

Para a elaboração do EIA/RIMA a EMURB procedeu à licitação para habilitação da contratação da empresa que atenda às qualificações exigidas no edital.

A SVMA, em conjunto com a EMURB, estabeleceu um termo de referência que serviu como base para elaboração do EIA/RIMA, sempre levando em consideração que a Operação Urbana é constituída por intervenções de natureza diversas, quais sejam o incremento de área construída, diversificação de usos e a execução das obras previstas.

(...)

No EIA/RIMA do "Projeto da Operação Urbana Faria Lima" foram indicados impactos referentes às intervenções de obras da extensão da Av. Brigadeiro Faria Lima em direção a Av. Pedroso de Moraes, do prolongamento da Av. Nova Faria Lima, do prolongamento da Av. Hélio Pelegrino a Rua Funchal, do prolongamento e alargamento da Rua Funchal e Rua Brigadeiro Haroldo Veloso, modificação de índices urbanísticos e comercialização de CEPAC." (grifamos)

Salientamos, ainda, que o Estatuto da Cidade instituiu como diretriz da política urbana a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (art. 2º, inciso II); indicando como instrumentos para a garantia da gestão democrática os debates, audiências e consultas públicas (art. 43, inciso II), conforme consta também do art. 279, inciso IV, de nosso Plano Diretor.

Ademais, conforme leciona Paulo José Villela Lomar, ao comentar sobre a importância dada pela lei ao cumprimento da diretriz geral da gestão democrática da cidade por meio da promoção de audiências pública e debates, "embora este preceito se refira expressamente ao processo de elaboração do plano diretor, ao abranger o de fiscalização de sua implementação inclui, implicitamente, a operação urbana consorciada, na medida em que esta se constitui em instrumento de

cumprimento dos objetivos e diretrizes do plano diretor e do próprio Estatuto da Cidade, como se depreende do estatuído nos arts. 4º e 32, caput, desta lei nacional." (in "Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257/2001)" , 3ª edição, Malheiros, p. 254)

Dessa forma, deverão ser juntadas à proposta, também, para a análise da Comissão de mérito competente, as audiências públicas prévias realizadas, as quais deverão avaliar, ainda, a adequação dos cálculos efetuados pelo Executivo para concluir pela necessidade de autorização para emissão de 500.000 novos CEPACs, especialmente no tocante à necessária proporcionalidade que deve haver entre a quantidade de CEPACs a ser emitida e a quantidade de potencial construtivo adicional considerado, a que alude o art. 230, § 5º, "a", do Plano Diretor, supra mencionado.

Ressaltamos, por fim, que o acréscimo do § 2º, ao art. 8º, da Lei nº 13.769, de 2004, condicionando a emissão de CEPACs à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2, em nada inova a legislação em vigor, servindo apenas para explicitar o que já constava do "caput" em sua redação original, que autoriza o Executivo à emissão de CEPACs "obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2".

Por se tratar de matéria afeta ao Plano Diretor deverão ser convocadas durante a tramitação da proposta pelo menos 2 (duas) audiências públicas, conforme art. 41, inciso I, da Lei Orgânica e, tendo em vista que na presente sessão legislativa já houve edição de lei sobre o assunto, a aprovação da proposta dependerá proposta do voto favorável de 2/3 dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 5º, inciso III c/c art. 46, § 2º, "a", da Lei Orgânica, sendo necessária a apresentação de um substitutivo, a fim de adequar o projeto ao disposto no art. 46, § 2º, "b", do mesmo diploma legal.

Pelo exposto, na forma do substitutivo abaixo, somos PELA LEGALIDADE.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 425/11.

Dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º O "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O Executivo fica autorizado a emitir até 1.150.000 (um milhão, cento e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo, de equivalência, a seguir descrita:

....." (NR)

Art. 2º O parágrafo único do artigo 8º da Lei nº 3.769, de 2004, com as alterações posteriores, fica renumerado como § 1º, passando referido artigo a vigorar acrescido de § 2º, com a seguinte redação:

"Art. 8º....."

§ 2º A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, considerando os fatores de conversão previstos na referida tabela." (NR)

Art. 3º As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º As disposições desta Lei ficam excluídas do disposto no "caput" do art. 46 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 09.11.2011.

Arselino Tatto – PT – Presidente

Adilson Amadeu - PTB

Agnaldo Timóteo – PR – abstenção.

Aurélio Miguel - PR

José Américo – PT - Relator

VOTO VENCIDO DO VEREADOR DALTON SILVANO DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0425/11.

Trata-se de projeto de lei, encaminhado pelo Exmo. Sr. Prefeito, que visa alterar a redação do "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como acrescentar § 2º, renumerando o parágrafo único como § 1º.

As modificações introduzidas têm por objetivo autorizar o Executivo a emitir novos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACS no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a fim de viabilizar a utilização integral dos estoques ainda disponíveis, condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 da Lei nº 13.769, de 2004, considerando os fatores de conversão nela previstos.

O projeto pode prosperar, como veremos a seguir.

Com efeito, conforme dispõe o art. 182 e § 1º, da Constituição Federal, ao Poder Público Municipal compete executar a política de desenvolvimento urbano, a fim de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme diretrizes fixadas em lei, sendo o plano diretor o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Os incisos I e VIII, do art. 30, da Carta Magna, por seu turno, determinam competir ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Por fim, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, dispôs em seu art. 32 e § 1º que "lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas", assim considerada "o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental".

Com fundamento no Estatuto da Cidade e nos referidos dispositivos constitucionais, reafirmados nos arts. 13, incisos I e XIV; 148 e 150 da Lei Orgânica do Município, foi editada a Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, que assim dispôs sobre as operações urbanas consorciadas:

Art. 229 - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que

conterá, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - estoque de potencial construtivo adicional;

XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras

decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de

criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 146.

...

VIII - Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;

Art. 230. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º - A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser vinculados ao terreno através de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de certidão.

§ 4º - Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.

§ 5º - A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

a) a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

b) o valor mínimo do CEPAC;

c) as formas de cálculo das contrapartidas;

d) as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;

e) o limite do valor de subsídio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social - HIS.

§ 6º - O Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, regulamentará todas as operações relativas aos Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs. (grifamos)

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi inicialmente criada pela Lei nº 11.732, de 14 de fevereiro de 1995, lei esta que foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004.

Pelo art. 8º da Lei nº 13.769, de 2004, ficou o Executivo autorizado a emitir até 650.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo o total de metros quadrados constante da Tabela 2, ou seja, 2.250.000 m², descontada a área já utilizada de 940.000m².

Contudo, informa o Executivo na justificativa à proposta e às fls. , que tendo em vista:

(i) a existência de diversos fatores de conversão aplicáveis aos diferentes setores integrantes do perímetro da Operação Faria Lima, constantes da Tabela de Equivalência do CEPAC anexa à Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

(ii) o uso dos CEPACs em setores onde os fatores eram inferiores; e

(iii) sua utilização não somente para a compra de potencial construtivo adicional, mas também para alteração de uso e parâmetros urbanísticos ou para aumento de taxa de ocupação;

fato é que os títulos inicialmente emitidos não se mostraram suficientes para esgotar a integralidade do estoque de metros quadrados de construção para outorga onerosa de potencial adicional de construção, alteração de uso e parâmetros urbanísticos e taxa de ocupação previsto na referida operação urbana.

Haveria, desta forma, no final de dezembro de 2010, cerca de 175.000 CEPACs em circulação e um saldo a emitir de 12.000, ao passo que o estoque disponível seria de 520.000m² (fls.), razão pela qual se mostraria possível a emissão de títulos adicionais, a fim de que a lei cumprisse os objetivos urbanísticos e econômicos inicialmente previstos.

Sob o ponto de vista jurídico, a proposta encontra amparo legal, ressaltando-se que, como nos termos do art. 230, § 5º, "a", do Plano Diretor, a lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada deverá prever a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação, inquestionável que a propositura versa sobre alteração da própria Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e portanto sobre matéria atinente ao Plano Diretor Estratégico.

Acrescentamos que a emissão de CEPACs encontra-se regulamentada pela Instrução nº 401, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários, a qual exige como condição para ofertar o CEPAC no mercado o prévio registro da Operação na Comissão de Valores Mobiliários, com a indicação da lei específica onde conste a autorização para emissão de CEPAC.

era o Executivo em sua proposta que não se trata de ampliar o estoque de metros quadrados, mas tão somente de se criar instrumentos para a sua integral utilização, razão pela qual não seria necessária a atualização da licença ambiental em vigor, como se vê da manifestação da Procuradoria Geral do Município de fls. , abaixo transcrita:

"Autorizar futura emissão de CEPACs não significa interferência direta e concreta no meio ambiente, no sentido material aludido pelo legislador federal e exemplificado no art. 2º da resolução CONAMA nº 001/1986.

...

A alteração legislativa proposta, ademais, não contempla a alteração da Tabela 2 que integra o art. 8º da Lei nº 13.769/2004, mantendo, pois, incólume, o limite total de metros quadrados (...) para a outorga onerosa de potencial de construção,

modificação de uso e parâmetros urbanísticos. Nessa circunstância, não há relação imediata entre a emissão adicional de CEPACs e impacto urbanístico que, mesmo em tese, pudesse ser sindicado em licenciamento ambiental.

...

Posto isso, é de se concluir pela viabilidade jurídica do encaminhamento de projeto de lei nos moldes do anteprojeto de fls. 7, não havendo necessidade de atualização da licença ambiental em vigor para a 'Operação Urbana Faria Lima'." (grifamos)

Por se tratar de matéria afeta ao Plano Diretor deverão ser convocadas durante a tramitação da proposta pelo menos 2 (duas) audiências públicas, conforme art. 41, inciso I, da Lei Orgânica e, tendo em vista que na presente sessão legislativa já houve edição de lei sobre o assunto, a aprovação da proposta dependerá proposta do voto favorável de 2/3 dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 5º, inciso III c/c art. 46, § 2º, "a", da Lei Orgânica, sendo necessária a apresentação de um substitutivo, a fim de adequar o projeto ao disposto no art. 46, § 2º, "b", do mesmo diploma legal.

Pelo exposto, na forma do substitutivo abaixo, somos PELA LEGALIDADE.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 425/11.

Dá nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º O "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O Executivo fica autorizado a emitir até 1.150.000 (um milhão, cento e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo, de equivalência, a seguir descrita:

....." (NR)

Art. 2º O parágrafo único do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações posteriores, fica renumerado como § 1º, passando referido artigo a vigorar acrescido de § 2º, com a seguinte redação:

"Art. 8º....."

§ 2º A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, considerando os fatores de conversão previstos na referida tabela." (NR)

Art. 3º As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º As disposições desta Lei ficam excluídas do disposto no "caput" do art. 46 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 09.11.2011.

Adolfo Quintas - PSDB

Dalton Silvano - PV

Florianio Pesaro - PSDB

Roberto Trípoli - PV