



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI 428/2019

Estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos e cria a Área de Intervenção Urbana correspondente.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I

Do Conceito

Art. 1º Fica aprovado o Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos - PIU-VL, compreendendo um conjunto integrado de intervenções e medidas ambientais, sociais e econômico-financeiras promovidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, por intermédio da empresa SP-Urbanismo, com a participação de terceiros interessados, sob a coordenação do Poder Público, com o objetivo de articular o ordenamento e a reestruturação urbana na área de abrangência territorial definida nesta Lei.

§ 1º O PIU-VL é resultado dos estudos de viabilidade urbanística, econômica e jurídica desenvolvidos no âmbito do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6 e do processo administrativo com registro SEI nº 7810.2018/0001045-4, cabendo a esta Lei disciplinar a regulação jurídico-urbanística necessária à sua implantação e à sua integração com o Projeto de Intervenção Urbana do Arco Pinheiros - PIU Arco Pinheiros, previsto no art. 76, § 3º, inc. IV da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

§ 2º Integram esta Lei os anexos abaixo relacionados:

I - Mapas do PIU-VL, compreendendo:

a) Anexo 1 - Mapa Específico do PIU-VL, incluindo o Perímetro de Adesão da Área de Intervenção Urbana (AIU-VL) e a demarcação da área sujeita a Projeto Específico de Parcelamento do Solo;

b) Anexo 2 - Mapa Indicativo dos melhoramentos viários associados ao projeto referencial de parcelamento do solo;

II - Quadros dos Parâmetros Urbanísticos:

a) Anexo 3 - Quadro dos Parâmetros Urbanísticos aplicados no Perímetro de Adesão da AIU-VL;

b) Anexo 4 - Quadro dos Percentuais Mínimos de Destinação de Área Pública aplicados à área do Projeto Específico de Parcelamento do Solo;

III - Anexo 5 - Caderno Técnico, com elementos de informação para interpretação dos dispositivos do PIU-VL, conteúdo:

a) Modelo Econômico de suporte à avaliação do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL;

b) Projeto Urbanístico Referencial e Diretrizes Gerais para o Projeto Específico de Parcelamento do Solo;

c) cadastro para atendimento habitacional de responsabilidade da SEHAB.

IV - Detalhamento do Programa de Intervenções da AIU-VL, contendo extrato das intervenções obrigatórias e eletivas previstas, especialmente:

a) Anexo 6 - Quadros com a definição dos elementos constantes do Programa de Intervenções;

b) Anexo 7 - Especificações Técnicas Gerais e Padrões de Qualidade das Habitações de Interesse Social - HIS, equipamentos e instalações públicas e serviços de gerenciamento social.

§ 3º Os mapas integrantes desta Lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, assinados eletronicamente e constantes do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6 e do processo administrativo com registro SEI nº 7810.2018/0001045-4, disponibilizados pelo Executivo no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

SEÇÃO II

Da Abrangência Territorial

Art. 2º Fica criada a Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos - AIU-VL, contida no subsetor Arco Pinheiros da Macroárea de Estruturação Metropolitana, destinada a implantação do PIU-VL.

§ 1º O PIU-VL abrange as áreas do Perímetro de Adesão e do Perímetro Expandido, assim conceituados:

I - Perímetro de Adesão: delimita o território no qual incidirá o regramento urbanístico específico da AIU-VL trazido nesta Lei;

II - Perímetro Expandido: composto pelas demais áreas do Subsetor Arco Pinheiros, não contidas no Perímetro de Adesão, no qual poderão ser realizados investimentos para a implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL.

§ 2º O Perímetro do Projeto Específico de Parcelamento de Solo estabelecido por esta Lei é localizado no interior do Perímetro de Adesão da AIU-VL, sendo também demarcado no Anexo 1.

SEÇÃO III

Das Definições

Art. 3º Para fins do disposto nesta Lei consideram-se as seguintes definições:

I - Potencial Construtivo Adicional: bem jurídico dominial, de titularidade do Município de São Paulo, disponibilizado pelo PIU-VL em quantidade obtida a partir dos cálculos constantes do Anexo 5, e que cumpre as suas funções urbanísticas e socioambientais no território da AIU-VL e no Arco Pinheiros como um todo, proporcionando a implantação das contrapartidas previstas nesta Lei em função de sua aquisição e distribuição por particulares, mediante os procedimentos nela descritos;

II - Programa de Intervenções: conjunto de intervenções sociais, ambientais e físico-territoriais, a serem realizadas de forma faseada e integrada, mediante processos com a participação da sociedade civil, em caráter privado, público, ou público-privado, indicadas no Anexo 6, necessárias à obtenção das melhorias urbanísticas, socioeconômicas e ambientais do PIU-VL;

III - Termo de Compromisso: instrumento de ajuste a ser firmado entre o Poder Público e os adquirentes do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL no leilão referente ao Programa de Intervenções previsto nesta Lei, que conterà o rol de obras e intervenções a serem realizadas, bem como as condições e prazos de sua implantação e as sanções pelo descumprimento de seus termos;

IV - Projeto Específico de Parcelamento de Solo: projeto de parcelamento de solo dos imóveis incluídos na área demarcada no Anexo 1, realizado sem necessidade de unificação dos mesmos, podendo ser implantado de modo integral ou faseado, e que autoriza a destinação das

áreas públicas havidas em função do parcelamento do solo considerando a totalidade do apontado território, nos termos e condições previstas nesta Lei, observados os Anexos 3, 4 e 5.

SEÇÃO IV

Dos Objetivos Específicos, Diretrizes e Estratégias de Transformação Urbanística

Art. 4º O PIU-VL considera os objetivos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana - MEM, nos termos do art. 12, § 1º da Lei n. 16.050/2014 - PDE, e tem como objetivos específicos:

I - viabilizar a provisão de Habitação de Interesse Social- HIS com reassentamento integral para os moradores da Favela do Nove, da Favela da Linha e das ocupações de áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, promovendo a permanência desses moradores nas áreas definidas nesta Lei;

II - desenvolver Habitação de Interesse Social - HIS com uso misto e qualificação do espaço urbano, promovendo-se a ocupação do espaço térreo com usos de interesse coletivo, como equipamentos públicos, comércio e serviços;

III - construir edificações destinadas a equipamentos públicos municipais, especialmente aqueles ligados às redes de saúde, educação, assistência social e desenvolvimento econômico, de forma a garantir a presença do Poder Público municipal nas habitações de interesse social produzidas em função da aplicação desta Lei;

IV - promover a melhoria das condições de habitabilidade do conjunto habitacional Cingapura Madeirite e a restituição dos espaços públicos do ramal ferroviário e das Ruas Japiacú e Prof. Ariovaldo Silva, mediante ações e intervenções necessárias a tanto;

V - requalificar áreas subutilizadas dos imóveis antigamente dedicados ao uso industrial, com densidades compatíveis com as diretrizes de desenvolvimento da MEM e usos mistos;

VI - promover o desenvolvimento urbano, proporcionando a ocupação urbana plural, com alta densidade construtiva e habitacional, diminuindo a demanda por viagens e por transporte, com o estímulo à produção de habitação para distintos segmentos de renda, combinada com usos não residenciais de interesse público e que promovam a urbanidade;

VII - viabilizar o parcelamento do solo nos termos definidos nesta Lei, com o mais adequado aproveitamento para abertura de novas ruas, destinação de áreas verdes e instalação de equipamentos institucionais;

VIII - possibilitar a utilização do Potencial Construtivo Adicional aplicável ao território do Perímetro de Adesão como referência de aproveitamento dos lotes resultantes de seu processo de transformação;

IX - identificar as áreas contaminadas existentes e avaliar as medidas necessárias para sua reintegração às dinâmicas urbanas locais, bem como as estratégias para utilização no atendimento dos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta Lei;

X - melhorar e organizar a rede de espaços públicos e a infraestrutura urbana, ampliando a oferta de sistemas de drenagem, áreas verdes e de lazer e sua conectividade com as redes de transportes e de equipamentos públicos;

XI - proporcionar a valorização urbanística do parque fluvial do Rio Pinheiros, em desenvolvimento ao longo das suas margens, especialmente em função da sua conexão com a Av. Dr. Gastão Vidigal;

XII - implantar arborização viária e aumentar as áreas verdes permeáveis com fins de mitigação das ilhas de calor;

XIII - desenvolver ações de assistência e desenvolvimento social para atender a população socialmente vulnerável e buscar a sua inclusão no processo de desenvolvimento urbano proposto;

XIV - desenvolver parcerias entre os agentes econômicos da região para promoção de programas de qualificação profissional que sejam compatíveis com as vocações econômicas do território, em especial ligadas à economia criativa, garantindo a orientação técnica e de gestão de negócios, a formalização dos empreendedores, a orientação para acesso ao mercado, entre outras atividades necessárias;

XV - implantar infraestrutura para melhoria de segurança ao pedestre;

XVI - implantar a rede cicloviária no Perímetro de Adesão AIU-VL, para futura conexão ao sistema de transporte, aos parques e equipamentos públicos.

Parágrafo único. Nos casos de retirada das moradias da Favela do Nove, da Favela da Linha e das ocupações das áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite para fins de realização dos objetivos tratados nos incisos I e IV do "caput" deste artigo, a desobstrução física e a reafetação das áreas serão precedidas, na modalidade "chave contra chave", do atendimento habitacional definitivo nas edificações de Habitação de Interesse Social destinadas à população a ser reassentada, dentro do Perímetro de Adesão da AIU-VL.

Art. 5º O PIU-VL tem como diretrizes:

I - a promoção de transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana, com o aumento nas densidades construtiva e demográfica;

II - a recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes;

III - a manutenção da população moradora constante do cadastramento conduzido pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, identificada no Anexo 5, na área de abrangência do PIU-VL, com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV - a conversão de parte da valorização imobiliária decorrente de investimentos privados autorizados e orientados por esta Lei em melhorias e benefícios de interesse público;

V - a redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo de forma associada ao processo de qualificação dos espaços públicos e da paisagem, apoiada na implantação de infraestrutura urbana;

VI - a integração do núcleo urbano originado a partir da implantação de equipamentos públicos e habitações de interesse social produzidas em função desta Lei ao tecido urbano e social vizinhos;

VII - a necessidade de possibilitar a mudança de usos predominantemente industriais para usos compatíveis ao zoneamento atual, sem necessidade de demolição das edificações existentes.

Art. 6º A implantação do PIU-VL observará, no mínimo, as seguintes estratégias de transformação urbanística:

I - implantação, como contrapartida à alienação do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL, das intervenções previstas no seu Programa de Intervenções, bem como destinação de recursos em função da sua comercialização em contas segregadas do FUNDURB, vinculadas ao desenvolvimento urbano do território do PIU-VL e do PIU Arco Pinheiros;

II - celebração de Termos de Compromisso entre o Poder Público e os adquirentes do Potencial Construtivo Adicional no leilão celebrado pela Administração Pública, de modo a fixar as condições de implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL, inclusive no tocante às intervenções eletivas eventualmente selecionadas pelo Conselho Gestor da AIU-VL previamente ao leilão previsto nesta Lei;

III - possibilidade, nos terrenos destinados a Projeto Específico de Parcelamento de Solo, assinalados no Anexo 1, de reunificação de matrículas imobiliárias e de parcelamento e reparcelamento do solo, com abertura de novos espaços públicos, destinação de áreas verdes e instalação de equipamentos institucionais, nos termos do Anexo 4;

IV - estabelecimento do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL a partir da análise global das possibilidades de seu adensamento construtivo e habitacional, estimulando-se o desenvolvimento local de forma a atender a destinação urbanística do território tendo em vista a sua inserção urbana e metropolitana, nos termos do Anexo 5;

V - disponibilização, por parte do Poder Público, dos terrenos necessários à implantação das habitações de interesse social e equipamentos públicos previstos no Programa de Intervenções da AIU-VL, inclusive por meio do instrumento de permuta.

CAPÍTULO II

REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

Dos Parâmetros Urbanísticos Gerais

Art. 7º Aplicam-se ao Perímetro de Adesão da AIU-VL os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo 3 desta Lei e, em caráter suplementar, as disposições da Lei 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS referentes à Zona de Estruturação Urbana - ZEU.

Art. 8º O estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL é de 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo único. Nos termos do art. 116, § 3º do PDE, em caso de sucesso do leilão, o coeficiente de aproveitamento máximo dos lotes integrantes do Perímetro de Adesão da AIU-VL será 6,0 (seis).

Art. 9º Aos lotes integrantes do Perímetro de Adesão da AIU-VL não se aplica a disciplina do art. 44 da LPUOS na hipótese de reforma, requalificação ou mudança de uso, de modo temporário ou definitivo, das edificações existentes.

Art. 10. Nos terrenos definidos como área institucional poderão ser implantados equipamentos públicos e habitações de interesse social, sendo permitidos neste conjunto de edificações a alocação de espaços e a implantação de usos e atividades destinados a proporcionar suporte à vida comunitária, tais como serviços e comércio.

Art. 11. Nos termos do art. 137 da LPUOS, o processo de licenciamento de parcelamento do solo ou de licenciamento edifício em terrenos contaminados ou com suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública na área de abrangência do PIU-VL poderá ser iniciado antes da sua reabilitação, sendo, contudo, obstada a emissão de Alvará de Execução do respectivo parcelamento ou edificação até a sua recuperação.

SEÇÃO II

Do Projeto Específico de Parcelamento do Solo

Art. 12. O Projeto Específico de Parcelamento de Solo previsto nesta Lei poderá ser implantado na área demarcada no Anexo 1.

Parágrafo único. O Projeto Específico de Parcelamento de Solo observará o disposto no Anexo 4, e será detalhado pelos interessados a partir do Projeto Urbanístico Referencial previsto no Anexo 5, quando de seu pedido de licenciamento junto aos órgãos públicos.

Art. 13. O Projeto Específico de Parcelamento do Solo deverá abranger toda a área demarcada no Anexo 1, sendo protocolado especificamente para dar cumprimento aos termos desta Lei, ou, alternativamente, a partir de pedido de avaliação integrada de projetos de parcelamento já em tramitação junto ao Poder Público municipal, observando-se, no mínimo, às seguintes disposições:

I - o requerimento será realizado mediante solicitação de expedição de Certidão de Diretrizes Urbanísticas para o parcelamento da área, cabendo ao Poder Público a avaliação prévia quanto à sua adequação ao PIU-VL, especialmente nos seguintes aspectos:

a) atendimento às diretrizes de configuração das áreas verdes, áreas institucionais e do sistema viário, expressas no Anexo 5;

b) integração e articulação com o entorno, especialmente com o sistema viário existente e proposto do PIU Arco Pinheiros;

c) demais diretrizes urbanísticas trazidas nesta Lei.

II - após aprovação pelo Poder Público, o requerimento previsto no inciso anterior será analisado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento que analisará o feito atendendo-se as disposições desta Lei e determinará a expedição da Certidão de Diretrizes Urbanísticas pela unidade competente daquela Secretaria, contendo, no mínimo:

a) o licenciamento urbanístico preliminar, com definição das áreas destinadas ao Poder Público em função do parcelamento do solo, nos termos dos Anexos 4 e 5;

b) demais informações úteis ao licenciamento urbanístico, incluindo disposições sobre saneamento básico, destinação de águas pluviais e tratamento de áreas contaminadas, nos termos previstos nesta Lei.

III - o Projeto Específico de Parcelamento de Solo será executado pelos interessados, que promoverão sua implantação de maneira integral ou em fases, não cabendo ao Poder Público atos de desapropriação de imóveis para tal finalidade, observando-se, no mínimo as seguintes disposições:

a) a aprovação do Projeto Específico de Parcelamento de Solo autoriza a expedição de certidões e decretos de aprovação de loteamento individualizados para cada um dos imóveis que compõem a sua área de abrangência;

b) na hipótese de antecipação de destinação de área institucional para qualquer dos lotes, fica autorizada a emissão dos documentos necessários para fins de registro no Competente Registro de Imóveis; e

c) na hipótese de realização em fases do Projeto Específico de Parcelamento de Solo, observada a legislação federal e estadual sobre o tema, poderão ser convenacionados prazos máximos para realização das demolições das edificações preexistentes e das obras de infraestrutura, desde que atendidos os objetivos e diretrizes desta Lei.

IV - implantação, nas áreas institucionais resultantes da destinação de áreas públicas, dos equipamentos públicos e habitações de interesse social previstos como contrapartida à aquisição do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL referente ao Programa de Intervenções, de modo a promover o reassentamento dos moradores da Favela do Nove, da Favela da Linha e das ocupações de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, observando-se o cadastro constante no Anexo 5 desta Lei;

V - as áreas públicas a serem destinadas em função da implantação do Projeto Específico de Parcelamento do Solo deverão ser consideradas globalmente, a partir do quadro de áreas previsto no Anexo 4, independentemente da previsão ordinária de destinação trazida na LPUOS para o parcelamento das glebas integrantes de sua área de abrangência, facultada a destinação das áreas institucionais integralmente em uma das glebas parceladas, nos termos da proposta de Projeto Urbanístico Referencial constante no Anexo 5;

VI - uma vez emitida a Certidão de Diretrizes Urbanísticas de parcelamento do solo prevista neste artigo, poderá haver a destinação imediata das áreas públicas institucionais, facultado o licenciamento edilício dos equipamentos públicos e habitações de interesse social previstos no Programa de Intervenções desta Lei, independentemente da apresentação da matrícula do terreno;

VII - os terrenos resultantes do Projeto Específico de Parcelamento de Solo poderão ser reparcelados ou reloteados, destinando-se, neste caso, as áreas públicas ordinariamente exigidas pela legislação de regência.

Art. 14. Para viabilizar a realização do Programa de Intervenções do AIU-VL, é permitida a aprovação de projetos de edificações nos lotes oriundos do Projeto Específico de Parcelamento do Solo, inclusive de equipamentos públicos e habitações de interesse social, previamente à expedição do Termo de Verificação e Execução de Obras - TVEO, total ou parcial, do Projeto Específico de Parcelamento do Solo, desde que, cumulativamente:

I - já tenha sido emitido o respectivo Alvará de Execução de Obras de Loteamento;

II - o loteador tenha prestado as garantias para execução das obras, nos termos da lei;
e

III - tenha sido realizado o registro do Alvará de Execução de Obras de Loteamento daquela fase no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. A expedição do certificado de conclusão dos empreendimentos particulares realizados no Perímetro de Adesão da AIU-VL somente poderá ocorrer após a emissão do TVEO, total ou parcial, do Projeto Específico de Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO III

DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Art. 15. O Programa de Intervenções da AIU-VL é previsto no Anexo 6 desta Lei.

§ 1º As intervenções são divididas entre obrigatórias e eletivas, sendo consideradas intervenções obrigatórias:

I - a execução das obras de construção de equipamentos públicos e habitações de interesse social destinadas ao reassentamento dos moradores da Favela do Nove, da Favela da Linha e das ocupações de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite no Perímetro de Adesão da AIU-VL, incluindo-se, em tais conjuntos de edificações, a alocação de espaços e a implantação de usos e atividades destinados a proporcionar suporte à vida comunitária, tais como serviços e comércio;

II - a promoção, após o reassentamento da população moradora de tais espaços:

a) da restituição das áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, providenciando-se a sua desobstrução física para fins de plena fruição dos condôminos;

b) da desobstrução física e a reafetação das Ruas Japiiaçu e Prof. Ariovaldo Silva e implantação de infraestrutura básica correspondente ao uso comum do povo;

c) da desobstrução física do ramal ferroviário desativado, onde hoje situa-se a Favela da Linha, e implantação de sistema viário definido no Anexo 2;

III - a implantação do adensamento construtivo e populacional na área demarcada como destinada ao Projeto Específico de Parcelamento de Solo, nos termos desta Lei, incluindo a requalificação da área, a destinação das áreas públicas e a construção de equipamentos públicos e habitações de interesse social;

IV - a requalificação e reforma do sistema viário, de drenagem e das áreas verdes localizadas no Perímetro de Adesão da AIU-VL, após a realização de desobstrução física prevista no inciso II deste artigo;

V - implantação de equipamentos públicos nas áreas institucionais.

VI - a requalificação do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, visando a melhoria das suas condições de habitabilidade.

§ 2º As intervenções eletivas, de execução obrigatória após a seleção prevista neste parágrafo, serão definidas pelo Poder Público previamente à convocação do leilão previsto nesta Lei, e constarão dos Termos de Compromisso firmados com os adquirentes do Potencial Construtivo Adicional do estoque da AIU-VL, sendo estabelecidas na seguinte conformidade:

I - as intervenções eletivas devem ser escolhidas dentre as integrantes do Anexo 6;

II - a definição das intervenções eletivas ocorrerá mediante demonstração, realizada pela Municipalidade, de viabilidade financeira de sua implantação mediante a alienação do Potencial Construtivo Adicional levado a leilão, garantida a execução das intervenções previstas no § 1º;

III - o Conselho Gestor da AIU-VL opinará, considerando a demonstração prevista no inciso anterior, sobre quais intervenções eletivas integrarão o Termo de Compromisso a ser firmado com os adquirentes do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL no leilão previsto nesta Lei.

§ 3º Nos equipamentos públicos e habitações de interesse social implantados na área institucional originada do Projeto Específico de Parcelamento de Solo e sobre o terreno indicado pelo Poder Público poderão ser instituídos condomínios edilícios, aplicado o direito de laje previsto na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, bem como outros instrumentos jurídicos previstos na legislação.

CAPÍTULO IV

DA ALIENAÇÃO DO ESTOQUE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL DO PERÍMETRO DE ADESÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA- VILLA-LOBOS E DA CONTA SEGREGADA DO FUNDURB

SEÇÃO I

Da Alienação do Estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina- Villa-Lobos

Art. 16. Fica o Poder Público autorizado a alienar o estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL, na conformidade dos critérios e condições estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. Para fins de implantação do PIU -VL, e nos termos do art. 145, §3º e do art. 147 do PDE, o estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL é de 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Art. 17. A comercialização do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL será realizada, alternativamente:

I - por intermédio de leilão, nos termos especificados nesta Lei;

II - mediante alienação ordinária, nos moldes dos arts. 117 e 145, § 5º do PDE, com as alterações trazidas nesta Lei.

§ 1º A alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL tem por objetivo realizar a implantação do seu Programa de Intervenções, nos termos do Anexo 6.

§ 2º Na hipótese de alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL via leilão, eventuais excedentes financeiros obtidos no certame serão destinados à conta segregada do Fundo de Desenvolvimento Urbano- FUNDURB da AIU-VL.

Art. 18. O cumprimento da cota de solidariedade para os empreendimentos desenvolvidos no Perímetro de Adesão da AIU-VL ocorrerá nos termos previstos nos arts. 111 e 112 do PDE, sendo os recursos financeiros eventualmente arrecadados destinados à conta segregada para Habitação de Interesse Social do FUNDURB, nos termos do art. 112, § 2º, inc. III, do PDE.

Art. 19. O Potencial Construtivo Adicional do estoque da AIU-VL será utilizável no licenciamento de edificações à razão de 1 m² (um metro quadrado) de área construída computável a cada 1 m² (um metro quadrado) de potencial construtivo adicional utilizado, independentemente da localização do empreendimento.

Subseção I

Do Termo de Compromisso

Art. 20. A disciplina da contraprestação devida pelos adquirentes do Potencial Construtivo Adicional mediante leilão constará de Termo de Compromisso, anexo ao instrumento convocatório do certame, e que terá como conteúdo mínimo:

I - descrição dos elementos do Programa de Intervenções sujeitos a implantação diretamente pelos adquirentes;

II - identificação das obrigações do Poder Público e dos particulares adquirentes;

III - garantias de cumprimento do Termo de Compromisso a serem prestadas pelo Poder Público e pelo particular;

IV - matriz de riscos;

V - hipóteses e consequências das alterações do Termo de Compromisso, do seu término antecipado e da eventual prorrogação;

VI - modo de resolução de controvérsias, por meio dos instrumentos previstos pela Lei Municipal nº 16.873, de 22 de fevereiro de 2018, ou outra que vier a sucedê-la;

VII - cronograma de realização do Programa de Intervenções, e as consequências para eventuais atrasos.

§ 1º O Termo de Compromisso deverá prever a observância de, no mínimo, as especificações técnicas das obras e dos serviços assumidos pelas partes e previstas no Anexo 7 desta Lei.

§ 2º O instrumento convocatório do leilão, incluindo as minutas dos Termos de Compromisso e demais anexos, preverá a forma da implantação de elementos do Programa de Intervenções diretamente pelos particulares adquirentes e suas memórias de cálculo, bem como os prazos referentes a tais obrigações, e será submetido à prévia consulta pública por período não inferior a 30 (trinta) dias.

§ 3º O Poder Público poderá realizar chamamento público ou aceitar manifestação de interesse para receber projetos básicos das obras dos núcleos urbanos formados pelos equipamentos públicos e habitações de interesse social.

Subseção II

Do Leilão do Estoque de Potencial Construtivo Adicional

Art. 21. A alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão do PIU-VL será realizada por meio de leilão dos 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados) de Potencial Construtivo Adicional com preço mínimo correspondente ao orçamento das obras e intervenções do Programa de Intervenções da AIU-VL, atualizados ao tempo da licitação e constantes do Termo de Compromisso a ser firmado pelo seu adquirente;

§ 1º Os valores das obras de que trata o "caput" deste artigo terão por referência a Modelagem Econômica no Anexo 5 desta Lei, e serão atualizados por Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), ou equivalente, tendo por data base abril de 2018.

§ 2º O pagamento dos valores arrecadados em leilão será realizado na seguinte forma:

I - execução integral do Programa de Intervenções da AIU-VL, no tempo e modo previstos no Termo de Compromisso, considerando-se desta forma liquidados os valores referentes ao preço mínimo estabelecido para o leilão;

II - depósito de eventuais valores financeiros arrecadados além do preço mínimo estipulado no leilão em conta segregada do FUNDURB da AIU-VL.

§ 3º Eventuais variações de preços e condições de mercado que influenciem no valor das obras e intervenções da AIU-VL previstas em Termo de Compromisso serão integralmente suportadas pelos adquirentes do Potencial Construtivo Adicional no leilão, não sendo cabíveis ao Poder Público e ao vencedor do leilão quaisquer medidas de compensação financeira ou de reequilíbrio econômico-financeiro dos ajustes celebrados.

Art. 22. O leilão será iniciado com a publicação de edital para a aquisição integral do Potencial Construtivo Adicional disponibilizado para alienação, contendo os elementos mínimos previstos nesta Lei e as condições de participação dos interessados.

§ 1º O vencedor do leilão firmará Termo de Compromisso com o Poder Público, a fim de viabilizar a execução integral das intervenções nele previstas, sendo designado como responsável pela execução de tais obrigações.

§ 2º O vencedor do leilão fará jus a uma Declaração de Potencial Construtivo Adicional Adquirido, a ser emitida pela SP-Urbanismo.

§ 3º O Potencial Construtivo Adicional adquirido poderá ser utilizado nos projetos de licenciamento edilício no Perímetro de Adesão, de forma imediata.

§ 4º Nos projetos de licenciamento edilício que utilizem o Potencial Construtivo Adicional adquirido em leilão será expedida comunicação via processo eletrônico à SP-Urbanismo, para que seja providenciado o débito da quantidade de potencial construtivo constante na Declaração de Potencial Construtivo Adicional Adquirido utilizado no empreendimento.

§ 5º A comunicação prevista no parágrafo anterior deverá indicar a quantidade de metros quadrados de Potencial Construtivo Adicional destinados ao uso residencial e não residencial, observadas as determinações desta Lei;

§ 6º A SP-Urbanismo, após recebida a comunicação, expedirá Certidões de Potencial Construtivo Adicional Vinculado a Lote para a instrução do processo de licenciamento dos empreendimentos, e providenciará a atualização da Declaração de Potencial Construtivo Adicional Adquirido.

Art. 23. Da totalidade de Potencial Construtivo Adicional do estoque da AIU-VL serão consumidos, no mínimo, 150.000 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) no interior do seu Perímetro de Adesão.

§ 1º Do Potencial Construtivo Adicional a ser consumido no interior do Perímetro de Adesão da AIU-VL, no mínimo 53.000 m² (cinquenta e três mil metros quadrados) deverão ser destinados para a construção de edificações para usos residenciais, observando-se o seguinte:

I - o Potencial Construtivo Adicional obrigatoriamente destinado a usos residenciais poderá ser utilizado em edificações exclusivamente residenciais ou de uso misto;

II - serão considerados como usos equivalentes a usos residenciais, para os fins deste artigo, aqueles enquadrados na categoria de serviços de hospedagem e moradia;

III - as edificações dos equipamentos públicos e Habitações de Interesse Social realizadas como pagamento do preço mínimo estipulado para o leilão previsto nesta Lei não consumirão Potencial Construtivo Adicional do estoque nela previsto, nem serão computados para fins de atendimento dos percentuais previstos neste artigo.

§ 2º A Declaração de Potencial Construtivo Adicional Adquirido prevista no artigo anterior deverá apontar os percentuais de consumo do estoque e de destinação a usos residenciais no interior do Perímetro de Adesão da AIU-VL.

Art. 24. A partir da assinatura do Termo de Compromisso, o Potencial Construtivo Adicional adquirido em leilão poderá ser cedido, gratuita ou onerosamente, aos proprietários de terrenos localizados no Perímetro de Adesão da AIU-VL observando-se o seguinte:

I - o vencedor do leilão estará obrigado a ceder aos proprietários do Perímetro de Adesão da AIU-VL o Potencial Construtivo Adicional para utilização em seus lotes, mediante solicitação realizada no ato de sua vinculação aos processos de licenciamento edilício protocolizados junto aos órgãos públicos, observado o art. 45 desta Lei;

II - o valor do metro quadrado do Potencial Construtivo Adicional fornecido nos moldes do inciso anterior deverá ser equivalente, no máximo, ao valor obtido mediante a utilização da fórmula da outorga onerosa do direito de construir prevista no PDE para o imóvel em que haverá a edificação.

§ 1º O Potencial Construtivo Adicional adquirido no leilão poderá ser alienado a qualquer proprietário de lotes contidos na área de abrangência do PIU Arco Pinheiros, a valores livremente estabelecidos entre as partes, desde que, cumulativamente:

I - sejam decorridos 10 (dez) anos da assinatura do Termo de Compromisso;

II - sejam executadas integralmente as obras previstas do Programa de Intervenções.

§ 2º Serão consideradas executadas obras que tenham recebido o respectivo certificado de conclusão ou tenham sido aceitas pela Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras, mediante termo de quitação.

Art. 25. O leilão será realizado após a emissão da Certidão de Diretrizes prevista no art. 13, inc. II desta Lei, sendo o critério de julgamento o de maior lance ofertado pelo Potencial Construtivo Adicional leiloado, respeitado o preço mínimo de avaliação.

Parágrafo único. Não havendo proposta de aquisição do lote do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL ao menos pelo preço mínimo ofertado a leilão, este será considerado fracassado.

Subseção III

Da Alienação Ordinária do Estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL

Art. 26. A alienação ordinária do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL será realizada na hipótese de fracasso do leilão previsto nesta Lei, aplicando-se as disposições relativas à outorga onerosa do direito de construir vigentes para o território do Arco Pinheiros.

Parágrafo único. O fracasso do leilão de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL implicará a alienação integral do estoque previsto no art. 16, parágrafo único desta Lei pela via ordinária, sendo os recursos obtidos destinados à sua conta segregada do FUNDURB, observando-se, ainda, o seguinte:

I - a fixação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo 4,0 (quatro) para todos os lotes do Perímetro de Adesão da AIU-VL, independentemente do momento de seu registro, sem limitação de gabarito de altura das edificações;

II - a execução das ações e obras do Plano de Intervenções pelo Poder Público, diretamente ou por intermédio de delegatários.

SEÇÃO II

Da Conta Segregada do FUNDURB

Art. 27. A AIU-VL conterá conta segregada no FUNDURB, que receberá os recursos para implantação de seu Programa de Intervenções nas hipóteses de:

I - fracasso do leilão previsto nesta Lei;

II - arrecadação de valores excedentes ao preço mínimo de comercialização do Potencial Construtivo Adicional no leilão.

§ 1º Na hipótese de disponibilidade de recursos na forma estabelecida no "caput", caberá ao Conselho Gestor da AIU-VL indicar ao Conselho Gestor do FUNDURB, anualmente:

I - no caso do inciso I do "caput", listagem de intervenções prioritárias para implantação do Programa de Intervenções em seu território;

II - no caso do inciso II do "caput", indicar ações e intervenções na AIU-VL dentre as finalidades elegíveis a dispêndio de valores deste Fundo, em conformidade com os objetivos específicos previstos no artigo 4º desta lei.

§ 2º Ocorrido o disposto no inciso I do § 1º e encerradas as obras e intervenções previstas no Anexo 6, eventual saldo financeiro existente na conta segregada será transferido à conta segregada do PIU Pinheiros, caso existente, ou à conta geral do FUNDURB.

Art. 28. O Perímetro Expandido poderá receber recursos da conta segregada do FUNDURB da AIU-VL para implantação do Programa de Intervenções previsto nesta Lei.

CAPÍTULO V

DA GESTÃO

SEÇÃO I

Da Atuação Concertada

Art. 29. A implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL se dará mediante ação concertada entre os agentes privados, órgãos e entidades municipais, devendo atender às disposições desta Lei, além das demais disposições referentes ao funcionamento de cada unidade da Administração Municipal.

Parágrafo único. As atribuições conferidas às secretarias municipais por esta Lei poderão ser delegadas às entidades da administração indireta a tais vinculadas.

Art. 30. Caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, além das outras atribuições previstas em lei:

I - promover a interação entre órgãos da administração direta e indireta, com outras esferas de governo e com a sociedade civil para fins de auxiliar a implantação do PIU-VL;

II - realizar o controle finalístico da transformação urbana por intermédio do acompanhamento das políticas públicas e do monitoramento dos indexadores da transformação territorial;

III - identificar as áreas de propriedade do município no território da AIU-VL e sua atualização proveniente das ações autorizadas por esta Lei;

IV - preparar o edital de leilão e documentos anexos, incluindo as minutas de Termos de Compromisso, para alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional previsto nesta Lei, e adotar as medidas administrativas tendentes à sua realização, inclusive demandando providências das unidades competentes da Administração Municipal;

V - emitir Declarações de Potencial Construtivo Adicional Adquirido e Certidões de Potencial Construtivo Adicional Vinculado a Lote;

VI - dar publicidade ao andamento do PIU-VL;

VII - elaborar os projetos dos espaços públicos, nos termos do Anexo 5.

Art. 31. Caberá à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, além das outras atribuições previstas em lei:

I - avaliar os estudos ambientais apresentados pelos proponentes e emitir licenças ambientais, em conformidade com a legislação específica, atendendo as diretrizes da Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

II - realizar o monitoramento ambiental da implantação do Programa de Intervenções no tocante a seu impacto ambiental;

III - instruir os critérios de detalhamento dos projetos de espaços públicos e áreas verdes voltadas a qualificação ambiental previstos no Programa de Intervenção;

IV - indicar, em consonância com os projetos desenvolvidos pelo Poder Público, o enquadramento das áreas verdes propostas pelo PIU-VL no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL).

Art. 32. Caberá à Secretaria Municipal de Habitação, além das outras atribuições previstas em lei:

I - promover a realocação da população cadastrada nos termos do art. 15, § 1º, inc. I, desta Lei, mediante a implementação de ações integrais para cada um dos núcleos envolvidos, facultada a intervenção em momentos temporais distintos, assegurando-se, em qualquer hipótese, a realocação da população em unidades de HIS construídas em função da implantação do PIU-VL;

II - implantar o Serviço de Sociabilização pós-ocupação para atendimento às famílias moradoras das novas habitações de interesse social, compreendendo equipes de assistentes sociais para auxílio no convívio com o novo condomínio e no planejamento financeiro necessário, bem como outras ações de assistência, capacitação e desenvolvimento social para atender a população e assegurar a inclusão no processo de desenvolvimento urbano;

III - realizar a gestão condominial das habitações de interesse social entregues em cumprimento do Programa de Intervenções desta Lei;

IV - a gestão das habitações de interesse social, devendo ser definido o modelo de contrato e outros ajustes a serem celebrados com os usuários ou adquirentes das unidades implantadas em cumprimento do Programa de Intervenções previsto nesta Lei, a título, exemplificativamente, de alienação ou locação social;

V - coordenar os Conselhos Gestores das ZEIS situadas no Perímetro de Abrangência do PIU-VL.

§ 1º O fluxo de caixa advindo dos pagamentos realizados pelos mutuários beneficiados pela implantação do Programa de Intervenções desta lei poderá ser securitizado pela Secretaria Municipal de Habitação, vinculando-se os recursos auferidos a gastos com manutenção dos condomínios implantados em atenção ao Programa de Intervenções da AIU-VL;

§ 2º Poderão os adquirentes do Potencial Construtivo Adicional disponibilizado no leilão entabular ajustes com o Poder Público para promover a execução das ações dispostas nos incisos II e III do "caput" deste artigo nos moldes fixados no Termo de Compromisso.

Art. 33. Caberá à Secretaria Municipal de Transportes, além das outras atribuições previstas em lei:

I - adequar e compatibilizar a implantação dos melhoramentos viários propostos no Programa de Intervenções com o sistema de mobilidade existente e planejado da Cidade;

II - analisar os empreendimentos classificados como Polos Geradores de Tráfego e emitir Certidão de Diretrizes em conformidade com a Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

III - auxiliar na definição das soluções de mobilidade e sistema viário.

Art. 34. Caberá à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, além das outras atribuições previstas em lei:

I - atuar na fiscalização de contratos para execução de projetos e autorização para a execução das obras de infraestrutura presentes no Programa de Intervenções, quando

realizadas como resultado da contrapartida por parte do vencedor do leilão de Potencial Construtivo Adicional;

II - executar a implantação do Programa de Intervenções das obras e edificações de sua competência, em caso de fracasso do leilão de Potencial Construtivo Adicional previsto nesta Lei;

III - auxiliar no monitoramento do Programa de Intervenções, no que tange a definição de soluções voltadas ao sistema viário, drenagem e obras de infraestrutura;

IV - promover a desapropriação de áreas particulares necessárias à execução do Programa de Intervenções e de demais intervenções consideradas necessárias no processo de implantação do PIU-VL;

V - expedir o respectivo Termo de Quitação atestando a conclusão das obras do Programa de Intervenções.

Art. 35. Caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho, além das outras atribuições previstas em lei, coordenar a elaboração de políticas de desenvolvimento econômico na AIU-VL, propondo programas de incentivo ao emprego e renda vinculados a proposta de desenvolvimento urbano e novas infraestruturas propostas pelo PIU-VL.

Art. 36. Caberá à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, além das outras atribuições previstas em lei, coordenar a elaboração de políticas de assistência social na AIU-VL, especialmente considerando a demanda local de população em situação de rua e de dependentes químicos, buscando sua inclusão no processo de desenvolvimento urbano proposto.

Art. 37. Caberá às demais secretarias competentes implantar os equipamentos públicos produzidos como contrapartida à alienação do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL, nos termos definidos no Programa de Intervenções desta Lei.

SEÇÃO II

Do Conselho Gestor da AIU-VL

Art. 38. A AIU-VL contará com um Conselho Gestor, coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, com participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando instruir e auxiliar a implantação do respectivo Programa de Intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento.

§ 1º O Conselho Gestor é instrumento de gestão e participação instituído para acompanhar a implantação e propor o aperfeiçoamento do Programa de Intervenções da AIU-VL, devendo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento expedir relatórios que permitam o exercício das atribuições deste colegiado, previstas por esta Lei, a cada 6 (seis) meses.

§ 2º O Conselho Gestor, nos termos do art. 145, § 3º, inc. V, da Lei nº 16.050, de 2014, será designado pelo Executivo, de acordo com a seguinte distribuição:

I - 10 (dez) representantes do Poder Público, designados pelo Prefeito, com a seguinte distribuição:

a) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;

b) 1 (um) representante da SP-Urbanismo;

c) 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Habitação;

d) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social;

e) 1 (um) representante da Secretaria Municipal dos Transportes ou da Companhia de Engenharia Tráfego;

f) 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente;

g) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana;

h) 2 (dois) representante da Subprefeitura da Lapa;

II - 10 (dez) representantes da Sociedade Civil, designados para um período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição:

- a) 3 (três) representantes do Conselho de ZEIS do Perímetro de Adesão do PIU-VL;
- b) 3 (três) representantes do Conselho Participativo da Lapa;
- c) 1 (um) representante de organização não governamental com atuação na região do PIU- VL;
- d) 1 (um) representante de associação de bairro com atuação na região do PIU-VL;
- e) 1 (um) representante de entidades acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões urbanas e ambientais.
- f) 1 (um) representante dos adquirentes do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL mediante leilão.

§ 3º Os representantes do Poder Público mencionados no inciso I deverão ser preferencialmente aqueles relacionados às áreas de interesse para a implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL.

§ 4º Os representantes mencionados nas alíneas "a" e "b" do inciso II deste artigo serão indicados por seus respectivos conselhos, na forma de seus regimentos específicos.

§ 5º Os representantes mencionados nas alíneas "c", "d", "e" e "f" do inciso II deste artigo, serão eleitos em assembleia pelos seus pares.

§ 6º Na hipótese de fracasso do leilão de potencial construtivo adicional previsto nesta Lei, a vaga prevista na alínea "f" do inciso II deste artigo será ocupada por um representante de entidade representativa do setor empresarial da região, eleitos em assembleia pelos seus pares.

§ 7º Cada representante contará com um suplente que o substituirá em caso de ausência e ocupará o cargo de maneira definitiva na hipótese de sua vacância.

§ 8º O funcionamento do Conselho Gestor da AIU-VL será estabelecido por Regimento Interno proposto pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e aprovado pela maioria de seus integrantes.

§ 9º A coordenação do colegiado caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que deverá desempenhar a função de secretaria executiva do Conselho, devendo proferir votos de desempate, quando necessário.

§ 10. Os representantes mencionados na alínea "a" do inciso II deste artigo, após a implantação das intervenções relativas às ZEIS do Perímetro de Adesão do PIU-VL, deverão ser substituídos por representantes das habitações de interesse social resultantes ou preexistentes ao programa de intervenções do PIU-VL.

Art. 39. O Conselho Gestor da AIU-VL realiza o controle social da implantação do PIU-VL, cabendo-lhe:

I - propor programas e estratégias que possam aprimorar e complementar o Programa de Intervenções, na hipótese de integralmente executadas as intervenções previstas no Anexo 6 desta Lei;

II - na hipótese de fracasso do leilão de Potencial Construtivo Adicional, deliberar sobre a prioridade de execução do Programa de Intervenções previsto nesta Lei;

III - deliberar nos termos previstos no artigo 15, § 2º, III desta Lei;

IV - monitorar a implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL, acompanhando o andamento dos seus projetos e obras, por meio da análise dos relatórios apresentados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento nos termos do artigo 38, §1º desta Lei;

V - acompanhar a aplicação da cota de solidariedade;

VI - manifestar-se sobre as propostas e a aplicação dos recursos vinculados à implantação de equipamentos públicos na AIU-VL, quando cabível;

VII - manifestar-se sobre as propostas de implantação e a aplicação dos recursos obtidos mediante aquisição de Potencial Construtivo Adicional que forem destinados à produção de habitação de interesse social, quando cabível;

VIII - acompanhar o trabalho dos órgãos da Administração Direta e Indireta da Administração Municipal na execução do Programa de Intervenções da AIU-VL, sugerindo aprimoramentos e prioridades para a atuação de tais entes públicos.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento realizará as tarefas administrativas do Conselho Gestor da AIU-VL, bem como realizará a intermediação entre tal colegiado e o FUNDURB em conjunto com SP-Urbanismo.

Art. 40. As deliberações do Conselho Gestor da AIU-VL, no tocante à destinação das verbas da conta segregada no FUNDURB, serão submetidas ao Conselho do FUNDURB, que exclusivamente avaliará a pertinência da despesa prevista com as finalidades do Fundo, adotando as providências cabíveis no âmbito de suas atribuições.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITORIAS

Art. 41. O Programa de Intervenções previsto no Anexo 6 desta Lei considera o PIU-VL como um projeto único para a AIU-VL, devendo o Poder Público prever, fracassado o leilão previsto nesta Lei, a destinação de recursos necessários e suficientes para seu atendimento na parcela eventualmente não satisfeita pela alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL.

Parágrafo único. As leis orçamentárias municipais deverão prever a destinação dos recursos mencionados no "caput" à AIU-VL, caso necessários.

Art. 42. O Projeto de Intervenção Urbana que dará suporte à edição da lei prevista no art. 76, § 3º, inc. IV do PDE - PIU do Arco Pinheiros deverá observar as disposições trazidas nesta Lei em relação à AIU-VL, bem como respeitar os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo ora disciplinados.

Art. 43. A fiscalização da implantação das obras do Programa de Intervenções desta lei competirá às empresas municipais São Paulo Obras- SP Obras e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB, sendo devida taxa de remuneração de 0,3% (três décimos por cento) sobre o valor orçado de cada intervenção, a ser recolhido aos cofres das empresas pelo executor das obras e empreendimentos, respectivamente, de infraestrutura, equipamentos públicos e habitações de interesse social, no momento de expedição do certificado de conclusão ou aceitação da respectiva obra.

Art. 44. Com a finalidade de subsidiar a operacionalização e implementação do PIU-VL, caberá à SP-Urbanismo taxa de remuneração de 1,2% (um vírgula dois por cento) do valor do Potencial Construtivo Adicional utilizado nos empreendimentos privados realizados no âmbito da AIU-VL, a ser recolhido pelos interessados no ato de expedição das Certidões de Potencial Construtivo Adicional Vinculado a Lote, tomando-se por base de cálculo o valor do metro quadrado do Potencial Construtivo Adicional comercializado em leilão, corrigido por índice oficial de preços.

Art. 45. Aplicam-se à AIU-VL, até a realização do leilão de Potencial Construtivo Adicional previsto nesta Lei, o zoneamento ordinário previsto no PDE e na LPUOS.

§ 1º Realizado com sucesso o leilão, a edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico nos lotes integrantes do Perímetro de Adesão da AIU-VL ocorrerá mediante utilização do estoque de Potencial Construtivo Adicional disponibilizado por intermédio do leilão previsto nesta Lei, até seu esgotamento.

§ 2º Esgotado o estoque de Potencial Construtivo Adicional disponibilizado nos termos do parágrafo anterior, passarão a vigorar no Perímetro de Adesão da AIU-VL as disposições relativas à outorga onerosa do direito de construir vigentes para o território do Arco Pinheiros, mantida a regulação urbanística do parcelamento, uso e ocupação do solo prevista nesta Lei.

§ 3º Será considerado encerrado o PIU-VL após o esgotamento do seu estoque de Potencial Construtivo Adicional, e, cumulativamente:

I - no caso de sucesso do Leilão de Potencial Construtivo Adicional, o cumprimento integral dos Termos de Compromisso firmados com os particulares adquirentes;

II - na hipótese de fracasso do Leilão de Potencial Construtivo Adicional, do cumprimento integral das obras referentes ao Programa de Intervenções da AIU-VL, previstas no Anexo 6.

Art. 46. Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta Lei, sem despacho decisório, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral do processo nos termos desta Lei.

§ 1º Os processos de licenciamento de obras e edificações com opção modificativa referidos no "caput" serão indeferidos, sem prejuízo das disposições do Código de Obras e Edificações - Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, quando a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta Lei pretenda:

I - alterar uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

II - acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

III - alterar em mais de 5% (cinco por cento) a taxa de ocupação.

§ 2º O pedido de avaliação integrada de projetos de parcelamento do solo no perímetro demarcado no Anexo 1 que já estejam em tramitação junto ao Poder Público municipal, nos termos do art. 13 desta Lei, contará com parecer prévio da SP-Urbanismo sobre a pertinência das adaptações solicitadas tendo em vista o Projeto Específico de Parcelamento de Solo, cabendo à unidade competente da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento decidir sobre a extensão do aproveitamento dos atos já praticados.

Art. 47. Os casos de dúvida e de omissão acerca dos dispositivos desta Lei serão dirimidos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística- CTLU, ouvida a SP-Urbanismo.

Art. 48. Os incentivos urbanísticos previstos nesta Lei são cumulativos aos demais incentivos previstos na legislação urbanística municipal, especialmente o PDE e a LPUOS, aplicáveis suplementarmente às disposições deste diploma legal.

Art. 49. A SP-Urbanismo e a COHAB poderão prestar garantias de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Termos de Compromisso a serem firmados pelo Poder Público, na forma de penhor ou cessão fiduciária de seus bens e direitos, inclusive receitas operacionais.

Art. 50. Aplicam-se ao Projeto Específico de Parcelamento do Solo previsto nesta Lei, suplementarmente, as demais disposições trazidas nesta Lei e na LPUOS referentes ao parcelamento do solo, podendo o Poder Executivo emitir decreto para fins de estabelecer ritos específicos.

Art. 51. A implantação do viário previsto na Lei nº 16.541, de 8 de setembro de 2016, atende a destinação de áreas públicas no lote registrado sob a matrícula n. 23.898, do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Parágrafo único. A Companhia de Engenharia de Tráfego deverá desmobilizar o pátio de estacionamento localizado no lote previsto neste artigo em até 6 (seis) meses após a aprovação da presente Lei, transferindo sua posse à Administração Direta, cabendo ao Poder Público, diretamente ou por seus delegatários, iniciar imediatamente o seu processo de descontaminação, de modo a torná-lo apto a receber equipamentos e habitações de interesse social previstos nesta Lei.

Art. 52. Ficam aprovados os melhoramentos viários dispostos no Anexo 2 da presente Lei.

Art. 53. A aprovação da presente lei observa o quórum determinado pelo art. 46, parágrafo 2º, letras "a" e "b" da Lei Orgânica do Município.

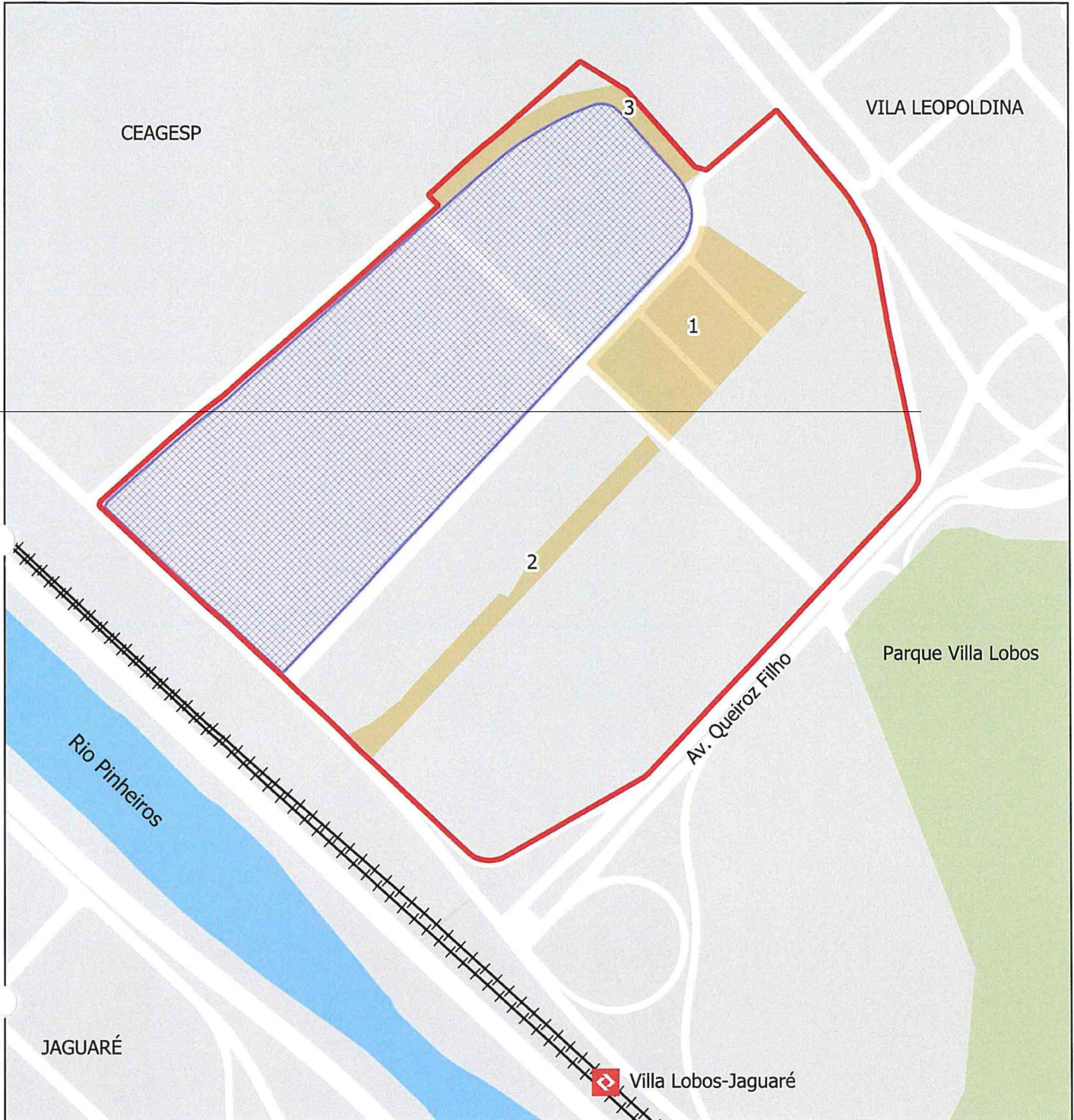
Art. 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Liderança do Governo”









- Anexos do Substitutivo ao PL 428/2019, da Liderança do Governo: [085629617](#)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 29/06/2023, p. 280

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



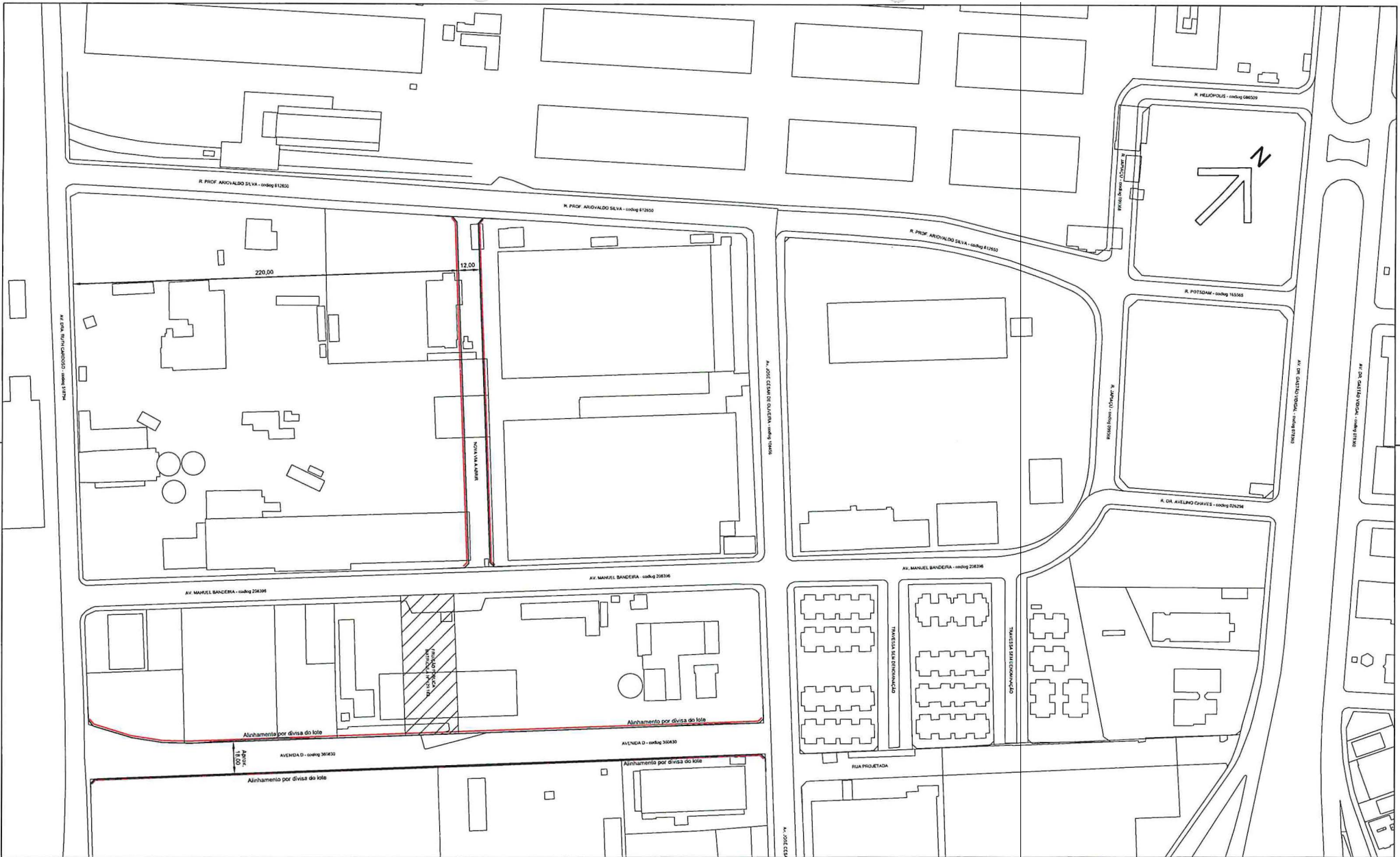
LEGENDA

-  Perimetro de Adesão AIU-VL
-  Perimetro Projeto Especifico de Parcelamento
-  ZEIS - 1
 - 1 Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite
 - 2 Favela da Linha
 - 3 Favela do Nove
-  Trem Metropolitano - Estação
-  Trem Metropolitano - Linha
-  Hidrografia
-  Parques, praças e canteiros
-  Quadra Viária

Anexo 1

PL 428/2019
Anexo Integrante à lei





DES.	ESC.	1:1000
PROJENSO.	DATA	ABRIL / 2019
CHEFE DE SEC. TÉCNICA		
DIRETOR DE DIVISÃO		
SUPERINTENDENTE		
LEGENDA:		
	ALINHAMENTO A APROVAR	
	ALINHAMENTO A MANTER	

CIDADE DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS - SIURB Departamento de Projetos de Infraestrutura Urbana - PROJ Divisão de Projetos de Sistemas Viários e Estruturas	CLASS.	L - 671
	PLANTA Nº	26.997
Assunto: Abertura de Vias - PRU Vila Leopoldina - Vila Lobos		
Local: Vila Leopoldina		
APROVADO PELA LEI Nº		DE / /

AIU VL - ANEXO INTEGRANTE DA LEI

Anexo3 - Quadro de Parâmetros urbanísticos da AIU-VL (a)

Ocupação	Coefficiente de Aproveitamento (C.A.) máximo por lote	6,0
	Gabarito de altura máxima	NA (b), (c)
	Área não computável em empreendimento de uso misto	20% da área computável total destinada aos usos não residenciais nR
	Cota Parte máxima	30
Qualificação	Fruição pública (d)	No mínimo, 20% da área do lote
	Fachada ativa (e)	No mínimo 25% da testada do lote voltada para a via de pedestres do bulevar (área verde)
	Vedação por muros	No máximo 25% das testadas do lote
	Vagas de automóveis para usos Residenciais (R) como área não computável	Máximo de 1 vaga/UH ou 1 vaga/60m ² de área computável
	Vagas de automóveis para usos Não Residenciais (nR) como área não computável	Máximo de 1 vaga/70m ² de área computável
	Número mínimo de vagas por área construída computável (em m ²) ou por número de unidades habitacionais (UH) para uso Residencial (R)	NA
	Número mínimo de vagas por área construída computável (em m ²) ou por número de unidades habitacionais (UH) para uso Não Residencial (nR)	NA
Largura mínima do passeio público (calçada)	5m, em todas as testadas (f)	

Notas:

(a) Aplica-se suplementarmente aos parâmetros definidos neste quadro os parâmetros e incentivos para as Zonas de Estruturação Urbana (ZEU), nos termos da Lei 16.402/2016

(b) O gabarito de altura máxima será de 28 metros na faixa de 20 metros paralela ao bulevar (área verde) conforme o Projeto Urbanístico Referencial, "Anexo 4" desta lei

(c) Não se aplica aos lotes menores que 5.000m² ou com testada menor que 50m no alinhamento do bulevar (área verde)

(d) Aplica-se aos lotes maiores que 5.000m², mantendo-se os incentivos previstos na Lei 16.402/2016

(e) Fica autorizada o acesso da fachada ativa por via de pedestre

(f) Não se aplica aos processos de parcelamento

NA = Não se aplica

AIU VL - ANEXO INTEGRANTE DA LEI

QUADRO 4 - Percentuais mínimos de destinação de área pública (a)

Área Institucional	6,00%
Área Verde (b) (c)	20,00%
Sistema Viário	10,00%
Total	36,00%

Notas:

(a) As certidões de diretrizes, de conformidade bem como os alvarás para fins de execução de obras e de registo no Cartório de Registro de Imóveis poderão ser emitidos isoladamente em conformidade com o Projeto Específico de Parcelamento do Solo

(b) A largura mínima da Área Verde é de 20 metros.

(c) Poderá ser computada como área permeável do sistema de lazer, desde que seja garantida sua não impermeabilização, bem como poderão ser implantados dispositivos de drenagem que possuam caráter de infiltração ou retenção em áreas permeáveis

**PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA
VILA LEOPOLDINA - VILLA LOBOS
PIU - VL**

**ANEXO 5.1 - CADERNO TÉCNICO
MODELAGEM ECONÔMICA**

1.1 FONTES DE RECURSOS

O projeto busca alocar parte importante dos riscos e soluções propostos à iniciativa privada, representada pelo grupo de proponentes e demais proprietários de imóveis contidos no perímetro de intervenção definido que venham a aderir ao PIU. Essa proposição tem como pano de fundo o agravamento dos problemas urbanísticos e sociais do entorno ao longo das últimas décadas. Busca-se, portanto, reverter esse movimento de deterioração com uma atuação mais flexível e célere proporcionada pelo conjunto de atores privados, atuando de forma alinhada com as diretrizes públicas, com acompanhamento pela sociedade civil.

O adequado equacionamento do projeto sob a ótica econômico-financeira envolve necessariamente o entendimento das principais fontes e destinos de recursos.

Fontes de Recursos

A principal fonte de recursos financeiros para as intervenções propostas está relacionada às contrapartidas geradas pelo desenvolvimento imobiliário das glebas e lotes, de acordo com os novos parâmetros urbanísticos pleiteados. Tais compensações incluem basicamente o PCA (Potencial Construtivo Adicional), cuja fórmula de cálculo é a mesma da outorga onerosa (nos termos do Artigo 117 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014).

A modelagem financeira abaixo segue o descritivo dos cenários discutidos na Proposta de ordenamento urbanístico, incluindo o Plano urbanístico e a Modelagem da Habitação Social.

Considerou-se a aplicação dos parâmetros máximos previstos para os terrenos contidos no Perímetro de Intervenção, conforme previamente definidos. Aplicou-se o Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 4,0x, cumulado, quando aplicável, com o adicional de 10% relativo ao cumprimento da Cota de Solidariedade, nos termos do Artigo 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Esses cálculos, demonstrados abaixo, resultaram em área computável total para o Perímetro de Intervenção de aproximadamente 950.000 m², equivalentes a PCA de 720.000 m², após dedução das áreas de terreno (CA básico de 1,0x), já líquidas de parcelamento. Por critérios urbanísticos, que levaram em conta a probabilidade de transformação dos diferentes lotes e densidades projetadas em equilíbrio com diretrizes para terrenos inseridos na MEM - Macroárea de Estruturação Metropolitana, desprezando-se os benefícios previstos no cumprimento da cota de solidariedade, estipulou-se o PCA total de 500.000 m² a serem ofertados, resultando é CA implícito de 3,20x a área do terreno.

Para os terrenos já desenvolvidos, apurou-se que o CA médio atual é menor do que 1,3x. Nota-se que esse CA efetivo é bastante reduzido, haja vista que a maioria das áreas desenvolvidas está localizada em áreas com zoneamento atual que já incentivam o maior adensamento, prevendo CA Máximo de 4,0x, classificadas como Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM e ZEMP).

Entende-se que terrenos já desenvolvidos têm uma

probabilidade menor de adensamento e verticalização incremental no curto-médio prazo, pois em alguns casos já têm suas unidades individualizadas e pulverizadas entre diversos proprietários e a equação financeira que justificaria novas intervenções é mais desafiadora, viabilizando-se apenas para cenários com maior consolidação de todo o entorno. Considerando-se o horizonte de longo prazo (acima de 20 anos) do projeto, essa realidade pode ser compensada por um maior adensamento das demais áreas, mantendo-se o CA médio do Perímetro de Intervenção indicado acima, ou ainda induzir um cenário híbrido, que acomode novos desenvolvimentos tanto em terrenos brutos quanto sobre empreendimentos já existentes.

É importante destacar que deverá ser oferecida a oportunidade para que todos os proprietários manifestem seu desejo de adquirir o potencial adicional de construção dos seus respectivos imóveis, respeitadas as condições estipuladas para a oferta. A rigor, tal oportunidade de aquisição pode se estender para qualquer parte interessada, ainda que não seja proprietária de imóveis.

Uma vez definido o volume total de PCA passível de disponibilização para o Perímetro de Intervenção, é importante regular a oferta desses ativos. Adotou-se como premissa básica inicial a necessidade de atrair na partida volume substancial de recursos privados para fazer frente a um amplo Programa de Interesse Público, com foco primordial no tema habitacional. Com base nessa diretriz, definiu-se uma oferta inicial de 266.000 m² de PCA, tendo como

oferta mínima o compromisso privado de entregar um conjunto de intervenções com custo estimado em R\$ 78,0 milhões (setenta e oito milhões de Reais), aderente a critérios técnicos a serem estabelecidos pelo poder público, em conformidade com padrões já adotados.

A venda desse volume de PCA e implementação das intervenções indicadas permitirá um forte início de transformação, induzindo etapas posteriores de desenvolvimento.

Após a realização dessa oferta inicial, a Prefeitura, devidamente amparada pelo diálogo com a sociedade, seguindo estrutura de governança a ser criada, poderá definir o cronograma adequado para disponibilização da oferta adicional de PCA, respeitando como grande direcionador a célere provisão de habitação de interesse social para as comunidades do entorno, garantindo solução integral para a questão. Para tanto, o poder público se empenhará na confirmação definitiva do terreno que receberá as demais habitações (não providas com recursos da primeira oferta), bem como na sua plena disponibilização (propriedade, regularização, aspectos ambientais), em condições para início de obras. Nesse ínterim entre a primeira e a segunda ofertas de PCA, os efeitos iniciais da transformação bem como a validação dos instrumentos propostos poderão reforçar o interesse privado pela região, permitindo que a Prefeitura angarie valores mais elevados nas ofertas subsequentes.

A Prefeitura terá liberdade para oferecer no 2º Lei-

lão a quantidade de m² que julgar apropriada para atrair interesse de privados, que terão como oferta mínima o compromisso privado de entregar um conjunto de intervenções com custo estimado em R\$ 55,0 milhões (cinquenta e cinco milhões de Reais). No pior dos cenários para a Prefeitura, a valoração desse estoque adicional implicará na oferta de 234.000 m² de PCA, totalizando, em conjunto com a oferta do 1º Leilão, o PCA total de 500.000 m².

Potencial Construtivo Adicional

O cálculo é feito a partir da fórmula:

$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$, onde:

At = área de terreno, em m²;

Ac = área construída computável total nos empreendimentos, em m²;

V = valor em R\$ do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro [14].

Fs = fator de interesse social, de acordo com o uso proposto, conforme Quadro [5], sendo:

Fs = 0,8 para habitação com área até 50 m²

Fs = 0,9 para habitação de 51 até 70 m²

Fs = 1,0 para habitação maior que 70 m²

Fs = 1,0 para outras atividades (comércio, serviços, escritórios, etc.)

Fp = fator de planejamento, de acordo com o uso e Macroárea de inserção (Arco Pinheiros), conforme Quadro [6]:

Fp = 1,2 para uso residencial

Fp = 1,3 para uso não residencial

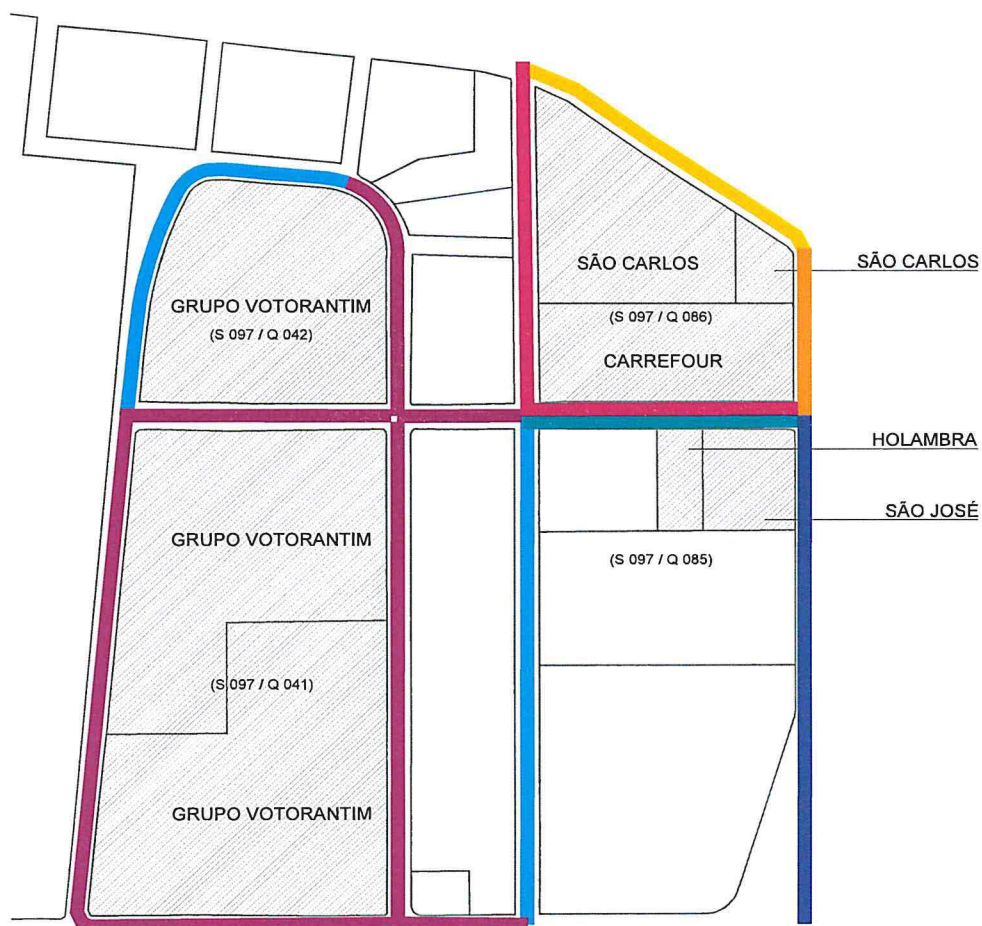
Cota de solidariedade

Os empreendimentos com área construída computável inferior a 20.000 m², realizados em lotes oriundos de desmembramento de gleba de 20.000 m², ou empreendimentos com área construída computável superior a 20.000 m² são obrigados a destinar 10% da área construída computável do empreendimento para Habitação de Interesse Social. Esta obrigação pode ser feita (i) a partir da construção de unidades habitacionais no próprio terreno ou em outro terreno (desde que situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Setores Jacu-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias da Macroárea de Estruturação Metropolitana), (ii) com a doação de terreno de valor equivalente a 10% do valor da área total do terreno do empreendimento, ou (iii) a partir de depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB de montante equivalente a 10% do valor da área total do terreno. Atendida essa exigência, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% na área computável, obtido mediante o pagamento da outorga onerosa.

Os recursos (terrenos, construções ou dinheiro) a serem pagos à Prefeitura a título de Cota de Solidariedade não foram considerados para fins da modelagem econômica do Projeto, mantendo-se sua condição ordinária.

Uma vez que os novos produtos que serão desenvolvidos no Perímetro de Intervenção ainda não estão definidos, seguindo premissa conservadora para o Poder Público, de forma a majorar os re-

ursos foi adotado o Fator de Interesse Social (Fs) máximo de 1,0. Da mesma forma, uma vez que o Fator de Planejamento (Fp) é maior para o uso não residencial, apesar de o estudo da empresa Amaral D'Ávila (Anexo I) estimar que 70% da área será destinada ao uso não residencial e 30% ao uso residencial, para fins do cálculo do valor total do PCA foi considerado 80% de uso não residencial, respeitando o mínimo de 20% residencial. Dessa forma, o Fator de Planejamento (Fp) considerado foi de 1,28 (média ponderada de 80% para o Fp = 1,30 e 20% para o Fp = 1,20). Tendo em vista o longo prazo de desenvolvimento previsto, que reflete diretamente a capacidade de absorção de quantidade substancial de novos produtos imobiliários em uma nova fronteira de desenvolvimento da cidade de São Paulo, a exata destinação será oportunamente revisada.



Mapa das vias conforme indicação do valor de terreno Quadro 14 (ao lado).

Tabela 1:
PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (Quadro 14) - Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa

Setor	Quadra	SQ	Codlog	R\$/m2
097	041	097041	062383	1.936,00
097	041	097041	108456	1.936,00
097	041	097041	208396	1.936,00
097	041	097041	612650	1.936,00
097	042	097042	099368	801,00
097	042	097042	108456	1.936,00
097	042	097042	208396	1.936,00
097	042	097042	612650	801,00
097	051	097051	062383	1.936,00
097	051	097051	108456	1.936,00
097	051	097051	208396	1.936,00
097	051	097051	360830	801,00
097	085	097085	108456	2.340,00
097	085	097085	167266	3.504,00
097	085	097085	360830	801,00
097	086	097086	108456	2.548,00
097	086	097086	167266	2.816,00
097	086	097086	360830	2.548,00
097	086	097086	593176	3.106,00

* Em lotes com frente para Cod. Logs. diferentes e com valores diferentes no quadro 14, adota-se sempre o valor mais alto.

PDE 2014 - Art. 79: § 4º Nas áreas de influência dos eixos, quando a área do lote for superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), será obrigatório:

1 - destinar para fruição pública área equivalente à no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento térreo;(...)

PDE 2014 - Art. 82. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública.

PDE 2014 - Art. 112. Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei. (...)

§ 3º Atendida a exigência estabelecida no "caput", inclusive pelas alternativas previstas no § 2º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa.

Tabela 2:

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 Quadro 5. Fator de interesse social (Fs)
 Anexo à Lei nº

Usos	Valores de Fs
Uso Habitacional	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m ²	0,4
Habitação do Mercado Popular – HMP de 51 Até 70m ²	0,6
Habitação com área até 50 m ²	0,8
Habitação com área de 51 Até 70m ²	0,9
Habitação com área maior que 70m ²	1,0
Uso Institucional	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas Públicas	0,0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0
Unidades Administrativas Públicas	0,0
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0,0
Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0,0
Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos	
Templos Religiosos	0,0
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e Afins	0,3
Outras Entidades Mantenedoras	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e Afins	0,7
Outras Atividades	1,0

NOTA:

Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional

Tabela 3:

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 Quadro 6. Fator de planejamento (Fp)
 Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas	Fp R	Fp nR
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Noroeste	0,3	0
	Arco Jacu-Pêssego	0,3	0
	Avenida Cupecê	0,3	0
	Arco Leste	0,3	0
	Fernão Dias	0,3	0
	Arco Tietê	1,2	1,3
	Centro	1,2	1,3
	Arco Tamanduateí	1,2	1,3
	Arco Pinheiros	1,2	1,3
	Arco Jurubatuba	1,2	1,3
	Macroárea de Urbanização Consolidada	0,7	1,3
	Macroárea de Qualificação Urbana	0,6	0,5
	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade	0,3	0
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	1,0	0
	Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	1,0	0

A tabela abaixo resume os cálculos da área potencial de PCA para os terrenos considerados como com maior potencial ainda passível de desenvolvimento no Perímetro de Intervenção, bem como sua valoração referencial, aplicando-se os parâmetros indicados anteriormente.

Tabela 4:
Terrenos com maior potencial ainda passível de desenvolvimento.

Terreno (SQL)	Proprietário	Área (m ²)	At (m ²)	CA max.	Ac (m ²)	V (R\$/m ²)	Fs	Fp	C (R\$/m ²)	PCA (m ²)	Outorga (R\$ mil)
A) Terrenos com maior potencial ainda passível de desenvolvimento											
097.041.0003-5	Votorantim Participações S.A.	41.443	24.866	4,40	109.410	1.936	1,00	1,28	563	84.544	47.615
097.041.0002-7	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	36.802	25.761	4,40	113.350	1.936	1,00	1,28	563	87.589	49.330
097.042.0004-8	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	28.753	20.127	4,40	88.559	1.936	1,00	1,28	563	68.432	38.541
097.086.0003-2	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	2.040	2.040	4,00	8.160	3.106	1,00	1,28	994	6.120	6.083
097.086.0004-0	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	15.355	15.355	4,40	67.562	3.106	1,00	1,28	904	52.207	47.172
097.086.0016-4	Carrefour Comércio e Indústria	15.480	15.480	4,40	68.112	2.816	1,00	1,28	819	52.632	43.116
097.085.0005-4	Cooperativa Agropecuária Holambra	2.742	2.742	4,00	10.968	2.340	1,00	1,28	749	8.226	6.160
Subtotal A		142.615	106.371	4,38	466.121	2.264			662	359.750	238.017

A tabela abaixo resume os cálculos da área potencial de PCA para os terrenos com empreendimentos desenvolvidos e/ou com menor potencial para adensamento no Perímetro de Intervenção. Apresenta ainda o totalizador de área, considerando números da Tabela 4.

Tabela 5:
Empreendimentos já desenvolvidos.

Terreno (SQL)	Proprietário	Área (m ²)	At (m ²)	CA max.	Ac (m ²)	PCA (m ²)
B) Terrenos com empreendimentos desenvolvidos e/ou com menor potencial para adensamento						
Q85 - L 361 a 1182	Condomínio Villa Lobos Office Park	32.429	32.429	4,00	129.716	97.287
Q85 - L 1184 a 172	Condomínio Vista Verde Office Park	24.994	24.994	4,00	99.976	74.982
Q85 - L 9 a 360	Condomínio Edifício ABC	7.143	7.143	4,00	28.572	21.429
097.051.0019-5	Jaguatirica Empreendimento Imobiliário - Atlas Office Par	28.186	28.186	4,00	112.744	84.558
097.051.0012-8	Paulo Rocha Paggioli	1.124	1.124	4,00	4.496	3.372
097.053.0006-2	CEAGESP (Estacionamento)	4.562	4.562	4,00	18.248	13.686
097.053.0005-4	CEAGESP (91 DP e IML Oeste)	8.136	8.136	4,00	32.544	24.408
097.053.0007-0	Prefeitura Municipal de São Paulo (Cingapura Madeirit)	4.357	4.357	4,00	17.428	13.071
097.052.0001-7	Prefeitura Municipal de São Paulo (Cingapura Madeirit)	9.772	9.772	4,00	39.088	29.316
Subtotal B		120.703	120.703	4,00	482.812	362.109
TOTAL (A + B)		263.318	227.074	4,18	948.933	721.859

Nota: em que pese já existir edificação sobre o terreno do Carrefour, adotou-se a premissa neste trabalho de que poderá haver desenvolvimento imobiliário futuro naquela gleba, sem prejuízo da manutenção da operação existente.

A exigência do pagamento da outorga está associada à expedição do alvará de aprovação, podendo ser pago em até 10 (dez) parcelas mensais desde que seja totalmente quitado antes da emissão do alvará de execução, de acordo com o Art. 172 da LPUOS 2016. Portanto os empreendedores efetuam os desembolsos correspondentes ao longo da curva de efetivo desenvolvimento de seus imóveis. Tendo em vista o pressuposto básico do presente Projeto de Intervenção Urbana, ancorado na viabilização da edificação de Habitações de Interesse Social para os moradores das comunidades sub-normais do entorno, é necessário considerar a antecipação voluntária dos recursos da outorga onerosa. A tabela 22, ao lado, ilustra a avaliação dos montantes de PAC e da cota de solidariedade a valor presente, de acordo com curva projetada para absorção dos futuros empreendimentos imobiliários. Referido estudo analisou de forma qualitativa e quantitativa, entre outros fatores, o histórico de lançamentos imobiliários por segmento na região do PIU e seu entorno e o histórico de operações urbanas na cidade de São Paulo, com volumes ofertados e consumidos em cada setor.

A empresa Amaral D'Ávila identificou taxa de 12,21% ao ano, em termos reais, apresentando embasamento técnico, comparativo com outros processos envolvendo relações público-privadas e considerações acerca do perfil de risco oriundo da modelagem do PIU. A despeito desse estudo, os cálculos adotados para definição do valor mínimo do programa de intervenções de cada fase implicam em taxas reais inferiores a 10,0% ao ano.

Considerando-se que vendas ocorrerão mediante leilões abertos ao público, estimulando competição, taxas implícitas podem ser reduzidas. Ainda, na perspectiva do poder público, programa de intervenções deve ser orçado em patamares superiores aos indicados nesta modelagem, que partiu de custos (sem margem de lucro) referenciais válidos para contratações entre privados. Contrapartida maior deriva taxas de desconto implícitas ainda menores. O marco inicial adotado para o primeiro leilão, para o qual os cálculos a valor presente se referem, é a aprovação definitiva do PIU e subsequente assinatura dos instrumentos jurídicos relacionados, permitindo realização do primeiro leilão. O segundo leilão é projetado com uma defasagem de 3 anos em relação ao primeiro leilão, e portanto os fluxos dessa segunda etapa são descontados para esse segundo marco inicial deslocado.

É importante ressaltar que os cálculos apresentados ao lado (Tabela 6) estão demonstrados em valores reais (moeda constante), portanto assume-se implicitamente uma valorização equivalente à inflação durante todo o período de projeções.

Tabela 6:

Curva Projetada para a absorção dos futuros empreendimentos imobiliários disponíveis e cálculo da outorga onerosa implícita a valor presente, para fins de determinação do patamar mínimo para as duas fases do programa de intervenção.

# Ano	Ac (m ²)	PCA (m ²)	Outorga (R\$ mil)	VPL Outorga	VPL Outorga	VPL Outorga Total (Fases I+II) (R\$ mil)		
				Ano 0 (Fase I) (R\$ mil)	Ano 3 (Fase II) (R\$ mil)			
				Taxa de 9,82%	Taxa de 5,87%			
0	-	-	-	-	-	-		
1	-	-	-	-	-	-		
2	18.803	14.303	9.463	7.847		7.847		
3	19.367	14.732	9.747	7.359		7.359		
4	19.948	15.174	10.040	6.902		6.902		
5	20.546	15.630	10.341	6.474		6.474		
6	21.163	16.099	10.651	6.072		6.072		
7	21.798	16.582	10.971	5.695		5.695		
8	22.451	17.079	11.300	5.341		5.341		
9	23.125	17.591	11.639	5.009		5.009		
10	23.819	18.119	11.988	4.698		4.698		
11	24.533	18.663	12.348	4.406		4.406		
12	25.269	19.223	12.718	4.133		4.133		
13	26.027	19.799	13.100	3.876		3.876		
14	26.808	20.393	13.492	3.635		3.635		
15	27.612	21.005	13.897	3.410		3.410		
16	28.441	21.635	14.314	3.198		3.198		
17	29.294	22.284	14.744		6.636	6.636		
18	30.173	22.953	15.186		6.457	6.457		
19	31.078	23.641	15.641		6.282	6.282		
20	32.010	24.351	16.111		6.112	6.112		
21	32.971	25.081	16.594		5.946	5.946		
22	33.960	25.833	17.092		5.785	5.785		
23	34.979	26.608	17.605		5.628	5.628		
24	36.028	27.407	18.133		5.476	5.476		
25	37.109	28.229	18.677		5.328	5.328		
26	9.972	7.586	5.019		1.352	1.352		
SUBTOTAL - FASE 1				349.711	266.027	176.008	78.055	78.055
SUBTOTAL - FASE 2				307.574	233.973	154.801	55.002	55.002
TOTAL - FASES 1 + 2				657.284	500.000	330.809		133.057

O projeto considera que o vencedor do leilão deverá assumir a responsabilidade pela edificação das habitações de interesse social e equipamentos públicos nas áreas institucionais, incluindo a contratação, gestão e execução das construções e obras, bem como gestão dos demais itens previstos como intervenções. Nesse sentido, prevê-se a antecipação dos valores projetados de outorga, desembolsados na modalidade “in natura”, através da entrega das obras de acordo com os requerimentos técnicos estabelecidos no projeto e demais exigências e obrigações do poder público.

Em adição aos recursos financeiros gerados, o desenvolvimento imobiliário do Perímetro de Intervenção proporcionará outros ganhos públicos materiais, incluindo doação de áreas como resultado do parcelamento de solo (viário, áreas verdes, áreas institucionais), áreas de fruição pública, desocupação de áreas públicas atualmente ocupadas de forma irregular e pagamento da cota de solidariedade. Outros impactos relevantes compreendem arrecadação incremental com IPTU e ISS, geração de emprego e renda por período prolongado e indução positiva sobre o entorno, incluindo área da CEAGESP, de propriedade da União Federal e cujos potenciais construtivos associados pertencem à Prefeitura Municipal.

Conforme demonstrado, a estruturação do projeto busca implementar uma primeira fase mais célere, sem dependência de recursos (financeiros ou terrenos) do poder público, cujo papel ficará mais concentrado no acompanhamento da boa execu-

ção das intervenções acordadas. Apesar dos desafios relacionados à incerteza de mercado, em especial demanda por produtos imobiliários na região, partindo-se de referências de valoração de PCA aplicadas à primeira fase e do estoque total de PCA passível de disponibilização para o perímetro, estima-se que a Prefeitura, através da oferta subsequente de PCA, poderá atingir e até superar os valores requeridos para as intervenções prioritárias previstas, permitindo avanço sobre outros itens do Programa de Interesse Público descrito neste caderno.

Apesar da estruturação do projeto virtualmente eliminar a necessidade de recursos financeiros públicos para execução das intervenções, a região poderá ainda ser beneficiada com aportes incrementais, que permitiriam aceleração e ampliação dos esforços de desenvolvimento. A fonte de financiamento de eventuais recursos públicos pode envolver programas federais (ex: Minha Casa Minha Vida, subsídios BNDES e Caixa), programas estaduais (ex: Casa Paulista) e programas municipais (ex: PIU Arco Pinheiros, Programa Casa da Família, Parcerias Público Privadas e locação social), bem como parcerias com outras instituições multilaterais (ex: Banco Mundial e Banco Interamericano de Desenvolvimento).

Efeitos da aplicação do Cenário Alternativo
Caso o Cenário Base não seja aplicado, partindo-se para soluções na direção de Cenários Alternativos, em adição aos efeitos negativos descritos anteriormente, estima-se um significativo impacto financeiro no projeto.

A antecipação de recursos associados ao potencial construtivo adicional, nos termos descritos acima, representa modalidade extraordinária, diretamente associada à perspectiva de promover um modelo de desenvolvimento sustentável e alinhado às melhores práticas preconizadas no marco regulatório do Município de São Paulo e em experiências internacionais bem-sucedidas.

Nesse sentido, a escolha por opções na direção de Cenários Alternativos em detrimento ao Cenário A pode acarretar efeitos que impactam significativamente nas soluções ora trabalhadas, dado que resultam em diminuição do montante de recursos privados disponíveis para aplicação no Programa de Intervenções, como por exemplo:

1. Diminuição da área computável desenvolvida, com impacto automático no valor arrecadado pela PMSF associado ao potencial construtivo adicional e à cota de solidariedade;
2. Demanda de fundos para honrar a desapropriação de áreas privadas, respeitando valores de mercado vigentes, reduzindo verba disponível para produção de unidades de HIS;

3. Incremento de complexidade das soluções, derivando prazos ainda mais incertos e prolongados, aumentando perfil de risco do projeto e reduzindo interesse dos privados.

A depender da magnitude do desvio em relação ao Cenário Base, parte-se de um projeto ancorado em uso primordial de novo capital privado injetado sobre terrenos vocacionados para habitação de interesse social em direção a um projeto mais dependente de novos recursos públicos injetados sobre terrenos com zoneamento definido para outros usos.

1.2 USOS DE RECURSOS

O PIU apresenta um amplo Programa de Interesse Público e, através do diagnóstico realizado, elenca uma série de melhorias recomendadas para sua região de inserção.

O foco principal das intervenções concentra-se no tema da habitação. Busca-se, nesse sentido, priorizar a edificação de novas unidades de HIS, seguindo boas práticas que abrangem o desenho arquitetônico das unidades, sua interação direta com equipamentos públicos, e a assistência social aos moradores.

O objetivo é viabilizar a disponibilização dessas unidades para as famílias já residentes no entorno, cumprindo-se o cronograma mais célere possível, mantidas as preocupações quanto à preservação, zeladoria e sustentabilidade das edificações.

O programa de intervenções define que a realização destas ações é considerada como contrapartida obrigatória, ou seja, já pré-definidas como parte das obrigações a serem assumidas pelos interessados no 1º e 2º Leilão.

O programa fixa ainda outras intervenções em caráter eletivo, ou seja, a serem selecionadas dentre a lista apresentada e propostas pela Prefeitura, com consulta ao Conselho Gestor da AIU.

Essas intervenções abrangem itens já apontados na proposta de ordenamento urbanístico (extensão da área verde, abertura de novas vias, e criação de servidão de passagem para pedestres

e ciclistas, dentre outras), e incluem também regularização fundiária do Cingapura e mobiliário de equipamentos públicos.

Segue abaixo resumo do plano de aplicação dos recursos, relativos às intervenções obrigatórias:

1) Edificação de novas unidades de Habitação de Interesse Social para atendimento às famílias residentes nas favelas do entorno imediato.

Atendimento às famílias cadastradas pela SEHAB residentes na favela do Nove e na favela da Linha e às famílias com residência irregular no Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite. Esta iniciativa inclui todos os investimentos relacionados aos projetos de edificação das habitações de interesse social. Famílias que eventualmente não desejem ser transferidas para as novas unidades HIS devem ser indenizadas.

2) Edificação de áreas não residenciais nas áreas institucionais (equipamentos públicos e comércio).

Abrange a edificação dos equipamentos públicos definidos pela PMSP para as áreas térreas sob os novos empreendimentos de HIS previstos no item 1. A definição foi pautada em reuniões coordenadas entre as Secretarias Municipais de Habitação, Assistência e Desenvolvimento Social, Saúde, Educação e Desenvolvimento Econômico. Foram pré-selecionados, de forma não definitiva, os se-

guintes equipamentos: Unidade de Acolhimento; Unidade Básica de Saúde e Centro de Atenção Psicossocial (SMS); Centro de Convivência Intergeracional; Instituição de Longa Permanência para Idosos e Centro de Acolhida (SMADS); Restaurante Escola e Centro de Capacitação Profissional (SMDE) e Centro de Educação Infantil (SME).

Este item inclui ainda a construção de novas unidades comerciais a serem destinadas preferencialmente a atuais operadores de comércio local, que ocupam áreas em condições irregulares.

3) Serviços de gestão social e condominial de apoio à manutenção predial.

Este item inclui equipes de assistentes sociais e outros profissionais especializados para atendimento às famílias moradoras das futuras habitações de interesse social, fornecendo auxílio no convívio com o novo condomínio e no planejamento financeiro necessário. O processo visa minimizar o risco de falta de familiaridade com a nova dinâmica social e deterioração do ambiente. Ainda, relativamente aos serviços de apoio à manutenção predial para os condomínios HIS, estes consistirão num plano de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas hidrosanitários, elevadores e telhados e deverá contemplar detalhamento de rotinas, procedimentos internos e relacionamento com fornecedores. Não estão incluídos neste item a administração de funcionários e manutenção predial – que deverão ser suportadas por taxa específica a ser estabelecida pelos condôminos.

4) Reabilitação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite.

A reabilitação é inspirada em programas municipais anteriores e busca a reforma de instalações, sistemas e áreas condominiais, bem como demolições de unidades comerciais e ocupações irregulares, restituindo e qualificando espaços condominiais e os edifícios existentes e melhorando sua integração à vizinhança.

5) Recomposição de viários.

Refere-se às obras para recomposição das ruas após mudança das famílias hoje residentes nas Favelas do Nove e da Linha para as novas habitações construídas. As obras serão executadas após demolição das edificações existentes, a cargo do poder público.

6) Arborização urbana.

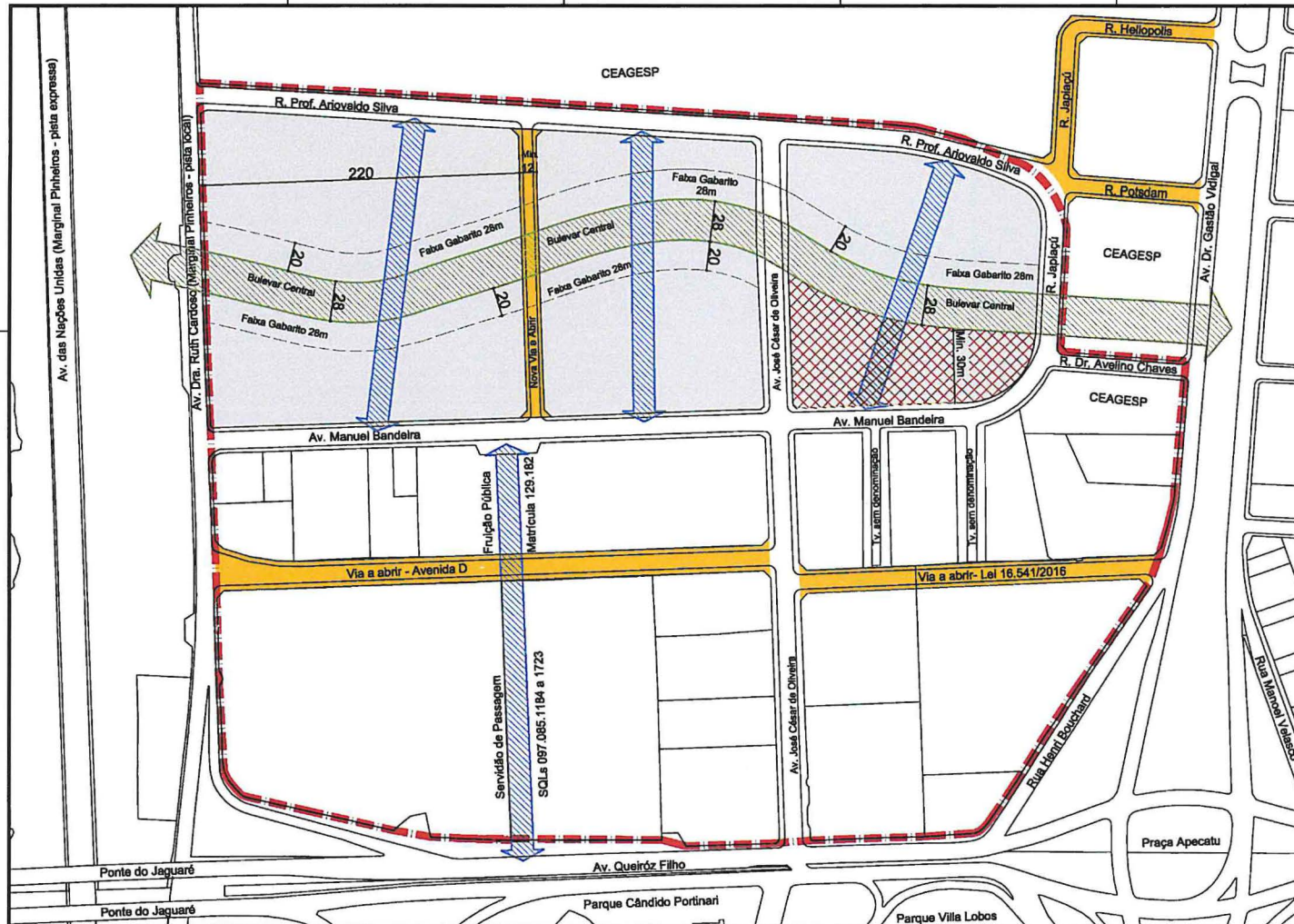
Refere-se à execução de Plano de arborização e posterior plantio de espécies na área de abrangência do PIU VL.

Tabela 7:
 Programa de Intervenções Obrigatórias
 Valores em R\$

Etapa do Projeto	Rubrica	Referência	Intervenção	Quantificação	Estimativa de Custo (R\$)
I	Construção de HIS - Área Institucional	O1	Para moradores da Favela do Nove e invasões do Cingapura Madeirite	400 U.H.	42.300.000
	Equipamentos Públicos e Comércio	O2	Equipamentos públicos construídos e acabados, conforme def. CG AIU VL	4.375 m ²	8.160.750
		O3	Unidades comerciais	570 m ²	1.154.250
	Gestão Social e Condominial	O4	Gestão social e condominial do Conjunto Cingapura Madeirite e dos condomínios de HIS a serem construídos na área institucional do PIU	60 meses	4.320.000
	Requalificação Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite	O5	Requalificação, incluindo reforma de edifícios, instalações e áreas comuns atualmente ocupadas	400 U.H.	10.000.000
	Reconstrução de Via Pública	O6	Recomposição da R. Japiiaçu na área atualmente ocupada pela Favela do Nove	4.800 m ²	1.200.000
TOTAL I					67.135.000
II	Construção de HIS em um dos Cenários PIU VL	O7	Para moradores da Favela da Linha	396 U.H.	41.877.000
	Equipamentos Públicos e Comércio	O8	Equipamentos públicos construídos e acabados, conforme def. CG AIU VL	2.375 m ²	5.467.500
		O9	Unidades comerciais	300 m ²	607.500
	Gestão Social e Condominial	O10	Gestão social e condominial dos condomínios de HIS a serem construídos para atendimento dos moradores da Favela da Linha	60 meses	2.160.000
	Construção de Via Pública	O11	Construção da Av. D (atual área da Favela da Linha)	7.315 m ²	1.828.750
	Arborização Urbana	O12	Na área de abrangência do PIU VL	30 hectares	850.000
TOTAL II					52.790.750
TOTAL Obrigatórias: I + II					119.925.750

Tabela 8:
 Programa de Intervenções Eletivas
 Valores em R\$

Rubrica	Referência	Intervenção	Quantificação	Estimativa de Custo (R\$)
Extensão do bulevar	E1	Extensão do bulevar no trecho localizado na ZEIS 5 da CEAGESP, entre a Rua Japiiaçu e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, após desativação do entreposto	2.550 m ²	1.338.750
	E2	Via de pedestres e ciclistas entre a futura Av. D (atual Favela da Linha) e a Av. Queiroz Filho - não inclui desapropriação ou gestão de servidão de passagem, localizada no condomínio cadastrado sob os contribuintes nº 1184 a 1723 da quadra 85	950 m ²	237.500
		E3	Via entre Av. Gastão Vidigal e Av. Dr. José César de Oliveira (não inclui desapropriação), localizada nos lotes 4 e 16 da quadra 86	4.080 m ²
Construção de Vias Públicas	E4	Via entre as ruas Dr. Seidel e Fröben, localizada no lote da SPTTrans objeto do Cenário A, separando a quadra destinada ao EHS do PIU VL da quadra destinada ao EHS da PPP Casa da Família (não inclui desapropriação)	2.800 m ²	700.000
	E5	Trecho da Rua Potsdam, localizado na ZEIS 5 da CEAGESP, entre a Rua Japiiaçu e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, após desativação do entreposto	1.440 m ²	360.000
	E6	Trecho da Rua Heliópolis, localizado na ZEIS 5 da CEAGESP, entre a Rua Japiiaçu e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, após desativação do entreposto	1.440 m ²	360.000
Regularizações Cingapura Madeirite	E7	Recuperação de créditos e regularização edilícia e fundiária do Conjunto Cingapura Madeirite	400 UHIS	4.500.000
Custos Condominiais	E8	Administração, funcionários, manutenção predial	60 meses	7.200.000
Gestão de Servidão de Passagem	E9	Segurança, manutenção, água e luz referentes à via da Intervenção E2	60 meses	800.000
Equipamentos públicos - mobiliário	E10	Instalação de mobiliário e equipamentos técnicos	6.750 m ²	10.125.000
TOTAL Eletivas				26.641.250



LEGENDA

- PERÍMETRO DE ADESIÃO DA AIU VL
- ÁREA SUJEITA AO PROJETO ESPECÍFICO DE PARCELAMENTO
- região reservada para implantação da ÁREA INSTITUCIONAL: EQUIPAMENTOS + habitações sociais (demanda Favela do Nove e ocupações irregulares no Conj. Cingapura Madeirite)
- MELHORAMENTOS VIÁRIOS
- BULEVAR CENTRAL
- ABERTURAS TRANSVERSAIS AO BULEVAR

NOTA: PROPOSTA ELABORADA A PARTIR DO MDC - MAPA DIGITAL DA CIDADE DE SP

DESENHO Nº
PVL 996U001 | 0

SUBSTITUÍDO POR Nº
SUBSTITUÍ Nº

PROJETO
PIU VILA LEOPOLDINA - VILLA LOBOS

TÍTULO
ANEXO 5.2 DA LEI Nº
PROJETO URBANÍSTICO REFERENCIAL E DIRETRIZES GERAIS PARA O PROJETO ESPECÍFICO DE PARCELAMENTO DO SOLO

ESCALA 1:2.000

 ESCALA GRÁFICA

DESENHO Nº

RESPONSÁVEL TÉCNICO

NOME/POSTO	DATA
PROJETO SEP - Superintendente de Estruturação de Projetos	05/2019
CANTOGRANHA SEP - Superintendente de Estruturação de Projetos	05/2019
VERIFICAÇÃO FHO	05/2019
APROVAÇÃO MFI	05/2019
LIBERAÇÃO FBC	05/2019



ESTE DESENHO É PROPRIEDADE DA SPURBANISMO NÃO PODENDO SER REPRODUZIDO SEM O REVELADO NO TUDO OU EM PARTE SEM SUA AUTORIZAÇÃO.

APROVAÇÃO FINAL	DATA
VERIFICAÇÃO FHO	05/2019
APROVAÇÃO MFI	05/2019
LIBERAÇÃO FBC	05/2019

DIRETRIZES

BULEVAR CENTRAL: Eixo Estruturador das áreas públicas do PIU VL, ligando a Av. Dra. Ruth Cardoso (Marginal Pinheiros) à Av. Dr. Gastão Vidigal. O Bulevar Central será composto por áreas públicas destinadas a áreas verdes e sistema viário, com largura mínima de 28m e morfologia livre, com ciclovia bidirecional, vias de pedestres e áreas gramadas e arborizadas que percorram toda sua extensão. De forma a garantir a unidade e continuidade espacial, funcional e ambiental do bulevar e possibilitar futuras intervenções de macrodrenagem, deverá ser observada a concordância entre os segmentos adjacentes do bulevar nas quadras que compõem o Projeto Específico de Parcelamento do Solo (alinhamento frontal de testadas, mantendo a largura mínima definida), de modo que vias de pedestres, ciclovia e vegetação formem um conjunto sem estrangulamentos e interrupções nos cruzamentos das Ruas José César de Oliveira, Japiacú e na via projetada.

ABERTURAS TRANSVERSAIS AO BULEVAR: Implantadas entre os lotes resultantes do Projeto Específico de Parcelamento do Solo ou, alternativamente, como áreas de fruição pública, com função de conectar o bulevar central e as Ruas Manuel Bandeira e Prof. Arivaldo Silva, melhorando a capilaridade dos fluxos de pedestres e ciclistas no perímetro da AIU VL, estas aberturas poderão ser compostas por áreas públicas destinadas a áreas verdes e sistema viário ou como áreas privadas internas aos lotes registradas como fruição pública, com morfologia livre, largura mínima de 5m e, no mínimo, uma via de pedestres. Sua posição deverá delimitar testadas máximas de 150m ao longo de cada uma das Ruas Manuel Bandeira, Prof. Arivaldo Silva e Japiacú.

ÁREA INSTITUCIONAL: será utilizada para implantação de equipamentos públicos e empreendimentos habitacionais e comerciais de interesse social, ambos com acessos a partir do sistema viário local e do bulevar central. Deverá ter testadas voltadas para as Ruas Manuel Bandeira e José César de Oliveira, largura mínima de 30m e calçadas mínimas de 5m. Deverão ser previstas vagas públicas para estacionamento de moradores e para a demanda dos equipamentos públicos, conforme legislação vigente, sem prejuízo da área Institucional.

**PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA
VILA LEOPOLDINA - VILLA LOBOS
PIU - VL**

ANEXO 5.3 Cadastro para Atendimento Habitacional

INTRODUÇÃO

O conteúdo deste anexo corresponde ao cadastramento dos moradores residentes, pontos comerciais e garagens nas favelas Do Nove e Da Linha e nas ocupações irregulares presentes nas áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, realizado pela SEHAB - Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo entre 11/07/2018 e 01/09/2018, juntado ao SEI nº 6014.20180002179-0, na Nota Técnica nº 011871708. Após esta publicação, a SEHAB realizou plantão social entre 13/09/2018 e 13/12/2018, não havendo informações adicionais relativas a situações de desdobro de cadastro.

A síntese da selagem está expressa na tabela a seguir:

	Favela da Linha	Favela do Nove	Entorno Madeirite	Total
Total de Selagens	432	327	152	911
Selos Residenciais	412	309	132	853
Selos Não-residenciais	20	18	20	58

A SEHAB deverá informar o número definitivo de cadastros e sua identificação para fins de atendimento no âmbito do PIU Vila Leopoldina - Villa Lobos para o Conselho Gestor da AIU VL.

Table with columns: ID, Status, Type, Count, Name, Address, and URL. Lists residential registration records for 'Cadastro Favela da Linha'.

Cadastro Favela da Linha

AIU VL - ANEXO 6 - INTEGRANTE DA LEI

QUADRO 6A - Programa de Intervenções Obrigatórias

Rubrica	Intervenção	Quantidade Mínima
Construção de HIS Área Institucional	Para moradores da Favela do Nove, Favela da Linha e invasões do Cingapura Madeirite	853 U.H.
Equipamentos Públicos e Comércio	Equipamentos públicos construídos e acabados, conforme def. CG AIU VL	4.375 m ² **
	Unidades comerciais	570 m ² **
Gestão Social e Condominial	Gestão Social e condominial do Conjunto Cingapura Madeirite e dos condomínios de HIS a serem construídos na Área institucional do PIU	60 meses
Revitalização Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite	Requalificação, incluindo reforma de edifícios, instalações e áreas comuns atualmente ocupadas	400 U.H.
Reconstrução de Via Pública	Recomposição da R. Japiatú na área atualmente ocupada pela Favela do Nove	4.800 m ²
Construção de Via Pública	Construção da Av. D (atual área da Favela da Linha)	7.315 m ²
Arborização Urbana	Na área de abrangência do PIU VL	30 hectares

(*) A definição dos prazos referentes às obrigações será submetido à consulta pública juntamente à convocatória dos respectivos leilões de PCA, conforme fixado pelo Art. 19 da presente Lei

(**) Estas áreas mínimas e futuros acréscimos deverão considerar os equipamentos da área envolvente e o pleno atendimento da população cadastrada e selada.

QUADRO 6B - Programa de Intervenções Eletivas

	Rubrica	Intervenção	Quantidade
Especificar para qual etapa previamente ao leilão de PCA	Extensão do bulevar	Extensão do bulevar no trecho localizado na ZEIS 5 da CEAGESP, entre a Rua Japiatú e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, após desativação do entreposto	2.550 m ²
	Construção de Vias Públicas	Servidão de passagem: via de pedestres e ciclistas entre a futura Av. D (atual Favela da Linha) e a Av. Queiroz Filho - não inclui desapropriação ou gestão de servidão de passagem, localizada no condomínio cadastrado sob os contribuintes nº 1184 a 1723 da quadra 85	950 m ²
		Execução do melhoramento viário do Anexo 2 desta lei: Via entre Av. Gastão Vidigal e Av. Dr. José César de Oliveira (lei 16.541/16), localizada nos lotes 4 e 16 da quadra 86 (não inclui desapropriação)	4.080 m ²
		Via entre as ruas Dr. Seidel e Fröben, localizada no lote da SPTrans objeto do Cenário A, separando a quadra destinada ao EHS do PIU VL da quadra destinada ao EHS da PPP Casa da Família (não inclui desapropriação)	2.800 m ²
		Trecho da Rua Potsdam, localizado na ZEIS 5 da CEAGESP, entre a Rua Japiatú e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, após desativação do entreposto	1.440 m ²
		trecho da Rua Heliópolis, localizado na ZEIS 5 da CEAGESP, entre a Rua Japiatú e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, após desativação do entreposto	1.440 m ²
	Regularizações Cingapura Madeirite	Recuperação de Créditos e Regularização Edifícia e Fundiária do Conjunto Cingapura Madeirite	400 UHIS
	Custos condominiais	Administração, funcionários, manutenção predial	1.200 UHIS/ 60 meses
	Gestão de Servidão de passagem	Segurança, manutenção, água e luz	950 m ² / 60 meses
	Equipamentos públicos - mobiliário	Instalação de mobiliário e equipamentos técnicos	6.750 m ²

**PROJETO DE LEI Nº XXX / 2019 – PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA
VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS**

**ANEXO 7 - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS GERAIS E PADRÕES DE
QUALIDADE DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL – HIS,
EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES PÚBLICAS E SERVIÇOS DE
GERENCIAMENTO SOCIAL E CONDOMINIAL**

1. Unidades Habitacionais de Interesse Social

As unidades habitacionais de interesse social deverão ser projetadas e construídas de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos neste PIU VL, o COE – Código de Obras e Edificações (Lei nº 16.642/2017), as Normas Técnicas aplicáveis da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e as emanadas pelo Governo Federal em suas políticas habitacionais, destacando:

- NBR 15575 – Desempenho de Edificações Habitacionais;
- NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão;
- NBR 5413 - Iluminância de interiores;
- NBR NM 207 - Elevadores elétricos de passageiros - Requisitos de segurança para construção e instalação;
- NBR 6479 - Portas e vedadores – determinação da resistência ao fogo;
- NBR 7199 - Projeto, execução e aplicações de vidros na construção civil;
- NBR 9077 - Saídas de emergências em edifícios;
- Instrução Técnica nº 11/2018 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

1.1 Áreas Mínimas das Unidades

A área de varredura mínima para as unidades habitacionais para comportar o mobiliário da ABNT – NBR 15575 – parte 1, Anexo F, não poderá ser inferior a:

- a) 28,00 m², para unidades de 1 (um) dormitório;

- b) 42,90 m², para unidades de 2 (dois) dormitórios; e
- c) 56,00 m², para unidades de 3 (três) dormitórios.

As áreas molhadas da edificação (banheiros, cozinhas e áreas de serviço) deverão ser entregues com revestimento cerâmico no piso e em todas as paredes desde o piso até o teto.

Havendo rede pública de gás no local do empreendimento, esta deve ser utilizada para abastecimento dos fogões e como fonte para aquecimento da água para os chuveiros.

1.2 Sustentabilidade Ambiental

Neste quesito a ADQUIRENTE deverá:

- a) Adotar soluções de drenagem que retarde o escoamento e assegure a contenção das águas pluviais e, sempre que viável técnica e economicamente, o reuso das águas;
- b) Observar os parâmetros da Quota Ambiental (QA), conforme estabelecido no Artigo 74 e seguintes da Lei 16.402 de 22 de março de 2016;
- c) Observar os princípios estabelecidos na Política Nacional de Resíduos Sólidos de não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada para os rejeitos, tanto nas obras de implantação quanto nos sistemas de coleta de lixo propostos para os empreendimentos;
- d) Adotar soluções de conservação de energia na distribuição dos blocos, de forma que cada construção tenha a correta orientação e, ao mesmo tempo, proteção (sombreamento e ventos), tanto de outros blocos construídos como de maciços de vegetação; e
- e) Adotar os procedimentos e condutas remediadoras, quando a situação exigir, em obediência às diretrizes e normas dos órgãos competentes e observância dos dispositivos contratuais relativos à alocação de riscos.

As redes de infraestrutura internas aos condomínios deverão ser, preferencialmente, enterradas, observadas as normas técnicas e os regimes de contratação das concessionárias atuantes nas áreas de IMPLANTAÇÃO.

2. Equipamentos e Espaços Públicos

2.1 Equipamentos Públicos

Os equipamentos públicos serão projetados e implantados nas mesmas áreas dos condomínios habitacionais, em consonância com todas as diretrizes, normas e especificações técnicas definidas pelas secretarias competentes.

2.1.1 Equipamentos de Saúde

No que se refere à construção das edificações dos equipamentos de saúde a serem contemplados no térreo das edificações de EHIS, os projetos deverão ser adaptados conforme as especificidades locais, com dimensionamento adequado para atender à demanda e deverão ser projetados e executados tendo-se como referência os itens a seguir:

- Resolução ANVISA RDC nº50;
- UBS: Ministério da Saúde – Manual de Estrutura Física das Unidades Básicas de Saúde – Saúde da Família. 2ª Edição. Brasília – DF, 2008;
- CAPS: Ministério da Saúde - Manual de estrutura física dos centros de atenção psicossocial e unidades de acolhimento: orientações para elaboração de projetos de construção, reforma e ampliação de caps e de ua como lugares da atenção psicossocial nos territórios. Brasília – DF, 2013.

2.1.2 Equipamento de Educação (CEI)

No que se refere à construção das edificações dos equipamentos de educação a serem contemplados no térreo das edificações de EHIS, os projetos deverão ser adaptados conforme as especificidades locais, com dimensionamento adequado para atender à demanda e deverão ser projetados e executados tendo-se como referência:

- Projeto Padrão CEI EDIF 2008 - SIURB/ EDIF

2.1.3 Equipamentos de Assistência e Desenvolvimento Social

No que se refere à construção das edificações dos equipamentos de assistência e desenvolvimento social a serem contemplados no térreo das edificações de EHIS, os projetos deverão ser adaptados conforme as especificidades locais, com dimensionamento adequado para atender à demanda e deverão ser projetados e executados tendo-se como referência os itens a seguir:

2.1.3.1 CCInter – Centro de Convivência Intergeracional

- Resolução COMAS - SP nº 1056/ 2015.
- Resolução COMAS – SP nº 1072/2016.

2.2 Espaços Públicos

Além da infraestrutura condominial intrínseca aos empreendimentos habitacionais, a ADQUIRENTE deverá implantar a infraestrutura pública sempre que houver novos parcelamentos ou adequação de parcelamentos existentes nas áreas sendo que:

a) O sistema viário proposto ou adequado atenda as diretrizes e exigências técnicas de execução da SIURB – Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras e das autoridades de transporte e trânsito, destacando;

- Quadro 2B – Parâmetro de Parcelamento do Solo – Sistema Viário, anexo da Lei nº 16.402, de 2016;
- Especificações técnicas de serviços e instruções de execução e projetos de pavimentação vigentes da SIURB;

b) As ruas, calçadas e infraestrutura cicloviária projetadas e construídas deverão estar conectadas à rede do entorno, garantindo a continuidade de percursos entre a nova infraestrutura e a existente.

c) Juntamente com o sistema viário deverá estar prevista a implantação de drenagem, guias e sarjetas, calçadas, passeios, pavimentação, arborização e, preferencialmente e mediante viabilidade técnica e econômica, o enterramento das redes elétricas, transmissão de dados, telefonia, TV a cabo, internet, iluminação pública, de acordo com as normas municipais, em especial:

- Decreto nº 58.611/2019 - Consolida os critérios para a padronização das calçadas, bem como regulamenta o disposto nos incisos VII e VIII do "caput" do artigo 240 do Plano Diretor Estratégico, o Capítulo III da Lei nº 15.442, de 9 de setembro de 2011, e a Lei nº 13.293, de 14 de janeiro de 2002.

- Resolução CPA/ SMPED 019/2014 – Passeio Público.

d) As vagas para automóveis, viaturas e veículos de serviço deverão ser dimensionadas e alocadas em conformidade com a legislação municipal vigente e pertinente.

e) As áreas livres e praças deverão ser entregues devidamente equipadas com espaços esportivos, de cultura e lazer, de forma a promover sua efetiva utilização, evitando-se a apropriação dos espaços por outros usos indesejados.

f) As infraestruturas de drenagem urbana deverão ser projetadas e dimensionadas de acordo com as diretrizes de projeto definidas em;

- São Paulo (cidade). Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Manual de drenagem e manejo de águas pluviais: aspectos tecnológicos; diretrizes para projetos. São Paulo: SMDU, 2012. 128p. il. v.3

2.2.1 Arborização Urbana

- PORTARIA 061/SVMA/2011 – Lista de espécies arbóreas nativas do município de São Paulo para Termos de Ajustamento de Conduta e Projetos de Recuperação Florestal, de enriquecimento florístico, paisagísticos, de compensação ambiental, de arborização urbana, entre outros que exijam plantio de espécies arbóreas nativas;
- Cartilha de Arborização Urbana – SVMA, 2015 – 3ª Edição.

3. Serviços de Gerenciamento Social e Condominial

3.1 Diretrizes para a Prestação dos Serviços

A ADQUIRENTE deverá desenvolver os serviços com observância das seguintes diretrizes, sem prejuízo de outras fixadas pelas normas legais incidentes.

Objetivos gerais da prestação dos serviços.

- Promover a organização dos condôminos preparando-os para a vida em condomínio e as novas condições de moradia e do bairro;
- Aplicar as técnicas e os métodos do desenvolvimento do trabalho social para criar ou ampliar os vínculos dos condôminos no bairro como um dos instrumentos de sustentabilidade dos empreendimentos;
- Capacitar os condôminos para atuação participativa com o objetivo de promover a melhoria das condições de vida de modo constante;

- Disseminar informações e ações locais com a finalidade de estimular e expandir canais de participação e de oportunidades de ascensão social;
- Alinhar e articular ações relacionadas ao trabalho técnico social e aos serviços prestados pelas concessionárias e permissionárias de serviços públicos;
- Consolidar o resultado das ações e identificar avanços na sustentabilidade dos empreendimentos e na melhoria das condições de vida dos condôminos por meio do desenvolvimento de matriz de indicadores.

3.2 Trabalho Técnico Social

A ADQUIRENTE deverá realizar as seguintes atividades a título de Trabalho Técnico Social (TTS):

- Mobilização, organização sócio-comunitária e inserção social;
- Fomento às capacidades produtivas;
- Educação sanitária e ambiental;
- Educação patrimonial;
- Educação financeira;
- Monitoramento e avaliação da elaboração e aplicação da matriz de indicadores de desempenho, resultados e impactos.

Para a prestação dos serviços abrangidos no TTS, deverá a ADQUIRENTE:

- Alocar equipe técnica encarregada pelo planejamento, execução e avaliação das ações do TTS, que deverá ser multidisciplinar, constituída por profissionais com experiência comprovada em ações com população de baixo poder aquisitivo nos campos da educação ambiental, mobilização social em habitação ou saneamento, e sob coordenação de um Responsável Técnico com formação compatível e experiência mínima de 2 (dois) anos.

- Garantir a disponibilidade suficiente e necessária dos profissionais envolvidos com a implementação das ações do TTS nos empreendimentos que forem implantados no âmbito deste projeto, para assegurar a qualidade dos serviços prestados.

3.2.1 Trabalho Técnico Social de Pré-ocupação.

O TTS de pré-ocupação compreende, necessariamente, o período de 9 (nove) meses que antecede a entrega das unidades habitacionais, se estende por 2 (dois) meses depois da data do *Habite-se* e abrange as seguintes atividades:

- Desenvolvimento de ferramentas metodológicas para execução das atividades, com especial atenção aos idosos e crianças;
- Composição das equipes necessárias para a logística operacional da prestação dos serviços, precedida da contratação dos profissionais e definição objetiva das atribuições;
- Implantação e disponibilização de informações relacionadas com os serviços prestados, critérios de hierarquização e situação socioeconômica das famílias cadastradas;
- Elaboração e execução do Plano TTS de Pré-Ocupação, compreendendo:
 - Sistematização de informações e análises técnicas;
 - Avaliação e acompanhamento psicossocial das famílias contempladas;
 - Realização de encontros e reuniões com as equipes técnicas e as famílias para articulações institucionais e inserções social e produtiva no bairro do respectivo empreendimento;
 - Realização das ações sócio-educativas sistemáticas com as famílias contempladas voltadas para a boa convivência nos condomínios e a sustentabilidade dos empreendimentos, em obediência ao ferramental metodológico;
 - Apoio no planejamento da mudança das famílias para as novas unidades.

3.2.1.1 Principais Ações do TTS de Pré-ocupação:

- Realização de diagnósticos que contemplem o perfil socioeconômico e territorial das famílias contempladas, retratando, se for o caso, o histórico de moradia;
- Identificação de equipamentos comunitários e de utilidade pública existentes no entorno dos empreendimentos, considerando sua capacidade de atendimento e análise de impacto de cada um;
- Execução de ações de mobilização e fortalecimento social, com vistas à inserção social e produtiva dos condôminos;
- Informação às famílias condôminas a respeito das ações compreendidas pelo TTS, das características dos empreendimentos, da importância da sustentabilidade das questões relacionadas com os financiamentos habitacionais contraídos;
- Desenvolvimento, com os condôminos, de atividades sócio-educativas durante o período de execução das obras, para a apreensão das futuras e novas condições de

moradia, com ênfase na organização coletiva, gestão patrimonial e condominial, educação sanitária e ambiental, e gestão de resíduos nos empreendimentos;

- Avaliar a cada seis meses, no máximo, as ações desenvolvidas, realizando pesquisas e levando em conta a matriz de indicadores de desempenho;

3.2.2 Trabalho Técnico Social de Pós- ocupação

O TTS de pós-ocupação, compreende as seguintes atividades, pelo período de 5 (cinco) anos contados da data da entrega das unidades aos condôminos:

- Desenvolver metodologias de pesquisa e avaliação de resultados, com indicadores, e aplicá-las para aferir o grau de satisfação dos condôminos quanto aos aspectos relacionados com a educação, saúde, transporte/mobilidade urbana, assistência social, cultura e lazer.

- Elaborar Plano de Trabalho de TTS de pós-ocupação específico e adequado ao perfil socioeconômico dos condôminos, prevendo ações articuladas com administração condominial (stricto sensu);

- Recepcionar e acompanhar as famílias condôminas na nova moradia e prestação de esclarecimentos sobre aspectos relacionados ao empreendimento e às coisas de uso privativo e comum do condomínio;

- Executar as ações do Plano de Trabalho de TTS de Pós Ocupação por meio de equipe técnica capacitada;

- Promover avaliação dos processos de mudança e adaptação das famílias, relatando os resultados à SEHAB e CG AIU VL.

- Dar continuidade às ações sistemáticas, encetadas no período de pré-ocupação, voltadas à sustentabilidade do empreendimento tais como reuniões, orientações e acompanhamentos dos condôminos, conjugado com as articulações locais;

- Desenvolvimento de atividades para integração de vizinhança, incluindo inserção e participação em fóruns locais visando à participação ativa e fortalecimento sócio-comunitário;

- Desenvolver ações de capacitação dos condôminos voltadas para as condutas e obrigações condominiais, educação sanitária e ambiental, conservação e manutenção patrimonial e outros assuntos pertinentes, visando à sustentabilidade do condomínio;

- Demonstrar as responsabilidades dos condôminos na correta utilização e preservação dos serviços implantados, tanto os individuais como os coletivos;

- Desenvolver campanhas de conscientização e orientação inibidoras da comercialização irregular das unidades habitacionais de HIS;

- Realizar pesquisas e apresentar os resultados à SEHAB e CG AIU VL para eventual mobilização de ações ou adoção de instrumentos de gestão ou de políticas urbanas complementares para as necessidades dos locais dos empreendimentos implantados;

- Divulgar as práticas exitosas que significaram avanços na sustentabilidade dos empreendimentos e na melhoria das condições de vida dos condôminos e da vizinhança;

- Divulgar informações, programas e projetos de natureza ambiental para ampliação da consciência ecológica das populações;

- Desenvolver e executar campanhas educativas relacionadas com:

- Saúde e higiene, e doenças individuais e da coletividade;
- Doenças de veiculação hídrica e verminoses: forma de proliferação e controle;
- Doenças transmitidas por vetores: prevenção e controle;
- Uso racional da água, dos recursos naturais, preservação ambiental e manejo de resíduos sólidos;
- Vazamentos e desperdícios de água, limpeza e conservação da caixa d'água;
- Uso correto e importância da limpeza e conservação dos sistemas internos esgotamento sanitário, caixas de gordura e de passagem;
- Serviços de coleta de lixo e conexão ao sistema público instalado, incluindo orientações para minimização da geração de lixo e de consumo consciente;
- Uso adequado das instalações para a deposição de resíduos sólidos e de coleta seletiva;
- Segurança e trânsito de pessoas;
- Entulho da construção civil: geração e destinação;
- Áreas Verdes: importância, preservação x conservação;
- Animais silvestres X domésticos: conceitos e tratamentos culturais;

- Promover processo educativo que esclareça e valorize a infraestrutura implantada e busque mudanças de atitudes em relação ao meio ambiente e à vida saudável, na redução de doenças e melhoria dos níveis de saúde da população;

- Estimular a busca de parcerias para promoção, em caráter permanente, das ações de educação ambiental;

- Capacitar os condôminos para a sua emancipação gerencial, e preparação do desligamento das equipes da ADQUIRENTE e da transferência dos métodos visando à gestão autônoma.

3.3 Apoio à Gestão Condominial

O apoio à gestão condominial, compreende as seguintes atividades, pelo período de 5 (cinco) anos contados da data da entrega das unidades aos condôminos.

Compete, obrigatoriamente, à ADQUIRENTE, gerenciar a instituição e instalação dos condomínios implantados nos termos deste projeto, em estrita observância do Código Civil Brasileiro (Capítulo VII – Dos Condomínios Edilícios - artigos 1331 a 1358) e da Lei Federal nº 4591, de 1964 (Lei das Incorporações) e suas modificadoras.

Uma vez instalados os condomínios, compete ao síndico, ouvida a Assembleia Geral, contratar apoio para a administração.

No âmbito deste projeto, além dos serviços legais inerentes ao adquirente, relativos à instalação dos condomínios, a adquirente deverá prestar serviços de apoio à gestão condominial, a saber:

- Promover a primeira eleição do síndico e dos conselhos condominiais e a aprovação do Regimento Interno, na forma da legislação pertinente (Capítulo VII – Dos Condomínios Edilícios - artigos 1331 a 1358);
- Auxílio ao síndico no exercício das atividades cotidianas do edifício, orientando-o sobre aspectos legais e dando-lhe suporte às atividades administrativas, consistentes em: contabilização de receitas e despesas, elaboração de folha de pagamento e realização dos pagamentos, emissão de boletos de pagamento das cotas condominiais, confecção da pasta de prestação de contas mensal, assessoramento pré e pós Assembleias Gerais.
- Apoiar o desenvolvimento de campanhas de combate à inadimplência das obrigações condominiais;
- Apoiar as ações autônomas de fortalecimento e consolidação das ações voltadas para a melhoria das condições da vida e sustentabilidade do condomínio;

3.3.1 Serviços de Apoio à Manutenção Predial

Circunscritos aos condomínios de HIS a serem construídos e ao Conjunto Cingapura Madeirit e às respectivas áreas de uso comuns, a ADQUIRENTE deverá elaborar e submeter à análise da SEHAB e CG AIU VL, até 90 (noventa) dias anteriores ao início da entrega das HIS, plano de manutenção preventiva e corretiva dos seguintes elementos:

- Sistemas hidrossanitários.
- Elevadores;
- Telhados ou coberturas.

O plano de manutenção preventiva e corretiva deverá contemplar, no mínimo, os seguintes elementos:

- Detalhamento de rotinas;
- Detalhamento de procedimentos e prazos de atendimento para solicitações de urgência;
- Periodicidades;
- Parâmetros de fabricantes, quando for o caso, quanto ao uso e inspeção rotineira de equipamentos e seus componentes;
- Procedimentos para levantamento dos dados sobre eventuais falhas decorrentes de uso, operação ou deficiências de equipamentos e sistemas;
- Protocolos para procedimentos de urgência;
- Protocolo para registros e histórico de atividades de manutenção.

Consideram-se sistemas hidrossanitários, para os efeitos deste projeto, a rede interna de água e esgoto, incluindo resíduos líquidos gordurosos, que se estendem da ligação à rede pública até a entrada e/ou saída de cada edifício componente do condomínio ou atendam às áreas comuns dos condomínios, compreendendo:

- Bombas de recalque;
- Distribuição de água;
- Combate a incêndio;
- Esgoto;
- Rede de águas pluviais incluindo calhas de drenagem.

O sistema de elevadores compreende todas as suas partes integrantes e necessárias ao seu pleno funcionamento tais como poços, quadros e instalações elétricas, eletrônicas, iluminação, indicadores de andares, presença de ruídos, trancos e solavancos e demais que se mostrem necessários.

A manutenção de Telhado compreende suas partes integrantes e necessárias ao seu pleno funcionamento tais como telhas, estruturas, coberturas, impermeabilização e demais que se mostrem necessários.

Qualquer custeio relacionado ao plano de manutenção, intervenções corretivas e preventivas, bem como, qualquer despesa condominial ordinária ou extraordinária, não serão de responsabilidade da ADQUIRENTE, cabendo, integral e exclusivamente, aos condôminos das unidades HIS.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER CONJUNTO Nº 689/2023 DAS COMISSÕES DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA; DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTOS SOBRE O SUBSTITUTIVO APRESENTADO EM PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI Nº 0428/19.

Trata-se de Substitutivo ao projeto de lei nº 428/19, que visa aprimorar a proposta inicial.

A proposta original, de autoria do então Senhor Prefeito, buscou aprovar o Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa Lobos, criar a Área de Intervenção Urbana correspondente e estabelecer objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para sua implantação, em cumprimento à previsão do artigo 76 da Lei nº 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico).

A propositura original cria a Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa Lobos – AIU-VL, contida no subsetor Arco Pinheiros, cujos objetivos estão descritos no art. 4º e os programas de intervenções estão descritos no Capítulo III, destacando-se a instituição de programa habitacional de interesse social (HIS), a ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade e a implantação de parques, praças, áreas públicas, conforme consta da exposição de motivos.

Estabelece ainda que o subsetor de que trata o projeto está inserido em Macro área de Estruturação Metropolitana, a qual possui importante papel na reestruturação urbana prevista pelo Plano Diretor Estratégico Municipal.

A mensagem inicial de encaminhamento da propositura informou que os estudos elaborados pela São Paulo Urbanismo com base nas diretrizes fixadas pelo Plano Diretor Estratégico e legislação correspondente, em especial, no dispositivo do § 3º do artigo 76 acima mencionado, que determinou o encaminhamento à Câmara Municipal, de projetos de lei tratando da disciplina especial de uso e ocupação do solo, bem como, de seus respectivos instrumentos de política urbana para o subsetor Arco Pinheiros, da Macro área de Estruturação Metropolitana. A mensagem registrou, ainda, que o processo de elaboração e revisão técnica do PIU é fruto trabalho desenvolvido pelas unidades municipais competentes da SP Urbanismo e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, com o objetivo de estabelecer as intervenções e medidas voltadas à consecução dos objetivos programados para a requalificação do território dos eixos de estruturação da transformação urbana, segundo a estratégia do Plano Diretor.

Sob o aspecto estritamente jurídico, a proposta de Substitutivo reúne condições para prosseguir em tramitação, consoante será demonstrado.

Pelo prisma formal, o Substitutivo ampara-se no art. 269, § 1º, do Regimento Interno, e atende à competência do Município para “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”, nos estritos termos do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal.

Quanto à iniciativa legislativa, fundamenta-se no disposto no inciso VIII do art. 70 da Lei Orgânica, de acordo com o qual compete ao Prefeito “propor à Câmara Municipal alterações na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como de alterações nos limites das zonas urbanas e de expansão urbana”.

Cumpra asseverar que o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014), em seu art. 11, § 3º, prevê a revisão e atualização da Operação

Urbana Centro como um dos objetivos específicos da macro área de estruturação metropolitana no setor central, e em seu art. 382, § 2º prevê que a Lei nº 12.349/97, relativa à Operação Urbana Centro, será revisada para adaptação do seu conteúdo às disposições do Plano Diretor Estratégico.

Ressalte-se que o Projeto de Intervenção Urbana é mecanismo previsto pelo Plano Diretor Estratégico, que no “caput” do seu art. 136 o define da seguinte maneira:

Art. 136. Os Projetos de Intervenção Urbana, elaborados pelo Poder Público, objetivam subsidiar e apresentar as propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.

Desta maneira, na forma da legislação urbanística em vigor, e nos termos do art. 13, inciso XIV, da Lei Orgânica do Município de São Paulo, segundo o qual cabe à Câmara “aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor Estratégico, a legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano”, a proposta apresentada está em consonância com o ordenamento jurídico. Ante o exposto, a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, é **PELA LEGALIDADE** do Substitutivo apresentado.

Quanto ao mérito no que tange aos aspectos relacionados à política urbana, a **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente**, o substitutivo proposto tem como objetivo primordial ampliar a oferta de unidades habitacionais em condições adequadas de uso para a população de baixa renda. A proposta busca enfrentar o desafio de prover moradias dignas e acessíveis às pessoas de menor poder aquisitivo, promovendo a inclusão social e reduzindo o déficit habitacional.

Uma das principais metas é viabilizar a construção de novas habitações em áreas urbanas já dotadas de infraestrutura. Isso significa aproveitar de forma mais eficiente os recursos existentes, evitando a expansão desordenada da cidade e o espraiamento urbano. Ao concentrar o crescimento habitacional em locais já estruturados, a proposta busca promover um desenvolvimento urbano mais sustentável e equilibrado.

Ao ampliar a oferta de unidades habitacionais em áreas urbanas consolidadas, a proposta busca facilitar o acesso da população de baixa renda a serviços básicos, como transporte público, educação, saúde e lazer. Dessa forma, além de suprir a necessidade premente de moradia, a iniciativa visa promover a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida desses indivíduos.

Diante desses benefícios, acredita-se que essa medida contribuirá para enfrentar o déficit habitacional, reduzir as desigualdades sociais e promover um desenvolvimento urbano mais justo e sustentável, motivo pelo qual a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente posiciona-se **favoravelmente** à aprovação desse substitutivo.

Por sua vez, a **Comissão de Administração Pública e Trânsito, Transporte e Atividade Econômica** considerando a importância da iniciativa ora discutida, a implementação de um Projeto de Intervenção Urbana (PIU) na Administração Pública oferece múltiplos benefícios, principalmente na melhoria e otimização do uso do espaço urbano. Contribui para a requalificação de áreas degradadas, cria novos espaços públicos, melhora a mobilidade e a infraestrutura, potencializa o desenvolvimento socioeconômico e promove a inclusão social. Além disso, ao promover a participação cidadã no planejamento urbano, fortalece a democracia, a transparência e a responsabilidade na gestão dos recursos públicos. Dessa forma, **favorável é o parecer ao substitutivo apresentado.**

Igualmente, **A Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho e Mulher** ressalta que o presente projeto tem como um de seus objetivos a construção de edificações destinadas a equipamentos públicos municipais, principalmente os relacionados às redes de saúde, educação e assistência social, visando atender às necessidades da população e promover o acesso universal a serviços públicos de qualidade. Essa medida é de extrema importância, pois busca garantir a presença do Poder Público municipal nas habitações de interesse social de forma que

a saúde se torne uma prioridade, possibilitando o acesso da população a serviços essenciais e promovendo o bem-estar coletivo.

Além disso, o projeto evidencia a importância da saúde pública em contextos específicos, já que a preocupação com a contaminação e os riscos associados a determinados terrenos é levada em consideração, visando proteger a saúde da população e garantir um ambiente seguro e saudável para todos.

Em face do exposto, a Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho e Mulher, no âmbito da sua competência, entende que o presente projeto é meritório e merece prosperar, eis que ressalta a relevância da saúde pública como um pilar essencial não apenas para garantir o bem-estar individual e coletivo, mas também para impulsionar o desenvolvimento sustentável, promover uma melhor qualidade de vida e estabelecer a equidade social na região abrangida pelo Projeto em análise. Dessa forma, **favorável é o parecer ao substitutivo apresentado.**

Quanto ao aspecto financeiro, a **Comissão de Finanças e Orçamento** nada tem a opor, tendo em vista que a matéria não ofende os dispositivos da lei orçamentária, bem como está condizente com os referendos legais de conduta fiscal. **Favorável**, portanto, é o parecer.

Sala das Comissões Reunidas, 07.06.2023.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Ver. ALESSANDRO GUEDES (PT)

Ver. MILTON FERREIRA (PODE)

Ver. DRA. SANDRA TADEU (UNIÃO)

Ver. ELISEU GABRIEL (PSB)

Ver. FERNANDO HOLIDAY (REPUBLICANOS)

Ver. SANDRA SANTANA (PSDB)

Ver. THAMMY MIRANDA (PL)

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Ver. ARSELINO TATTO (PT)

Ver. FABIO RIVA (PSDB)

Ver. MARLON LUZ (MDB)

Ver. RODRIGO GOULART (PSD)

Ver. RUBINHO NUNES (UNIÃO)

Ver. SANSÃO PEREIRA (REPUBLICANOS)

Ver. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA (PSOL)

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Ver. ELI CORRÊA (UNIÃO)

Ver. ELY TERUEL (PODE)

Ver. JANAÍNA LIMA (MDB)

Ver. JUSSARA BASSO (PSOL)

Ver. BETO DO SOCIAL (PSDB)

Ver. JOÃO ANANIAS (PT)

COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA

Ver. ADILSON AMADEU (UNIÃO)

Ver. CAMILO CRISTÓFARO (AVANTE)

Ver. DANILO DO POSTO DE SAÚDE (PODE)

Ver. JOÃO JORGE (PSDB)

Ver. RICARDO TEIXEIRA(UNIÃO)
Ver. RODOLFO DESPACHANTE (PSC)
Ver. SENIVAL MOURA (PT)
COMISSÃO DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER
Ver. HÉLIO RODRIGUES (PT)
Ver. AURÉLIO NOMURA (PSDB)
Ver. BOMBEIRO MAJOR PALUMBRO (PP)
Ver. LUANA ALVES (PSOL)
Ver. MANOEL DEL RIO (PT)
COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO
Ver. CRIS MONTEIRO (NOVO)
Ver. DR. SIDNEY CRUZ (SOLIDARIEDADE)
Ver. ISAC FELIX (PL)
Ver. JAIR TATTO (PT)
Ver. PAULO FRANGE (PTB)
Ver. RINALDI DIGILIO (UNIÃO)
Ver. ROBERTO TRIPOLI (PV)
Ver. RUTE COSTA (PSDB)

Este texto não substitui os publicados no Diário Oficial da Cidade em 12/06/2023, p. 329, e em 29/06/2023, p. 284

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