



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER CONJUNTO Nº 633/2021 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 723/2015.

Trata-se do Projeto de Lei nº 723/15, de autoria do Poder Executivo, que estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define Projeto de Intervenção Urbana para a área da Operação Urbana.

De acordo com a justificativa apresentada, a área objeto da proposta está inserida na Macroárea de Estruturação Metropolitana, que exerce papel estratégico na reestruturação urbana no âmbito do Plano Diretor Estratégico, ao abranger porções do território que apresentam grande potencial de transformação econômica e dos padrões de ocupação do solo, o que, por outro lado, demanda planejamento adequado às diferentes características de seus respectivos setores, de modo a alcançar as metas específicas estabelecidas, além do almejado equilíbrio da relação entre emprego e moradia. Ressalta-se, ainda, a manifestação da São Paulo Urbanismo segundo a qual, a partir de intenso processo participativo foi elaborado consistente Projeto de Intervenção Urbana para a região, que, tomando como ponto de origem o Rio Tamanduateí e a ferrovia, elementos fundamentais na conformação desse território, colima o maior aproveitamento da terra, principalmente os terrenos vagos de antigas indústrias, o aumento das densidades populacionais e construtivas, a implantação de novas atividades econômicas e empregos, além do atendimento à necessidade habitacional e incremento da oferta de equipamentos sociais, especialmente em áreas servidas por ampla rede de transporte.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela LEGALIDADE da propositura.

O projeto apresenta um texto com os regramentos gerais e específicos da Operação Urbana Consorciada, além de anexos compostos de quadros e mapas.

Durante a sua tramitação na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, foram realizadas mais de dez audiências públicas, com ampla participação da população. Além disso, foi colocado à disposição da população um campo na página da internet da Câmara Municipal, contendo as informações relativas ao andamento do Projeto de Lei e possibilitando também o envio de propostas por munícipes.

Após esse processo, a Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente, em 15/09/2020, manifestou-se de maneira favorável à propositura, porém, na forma de um substitutivo, objetivando readequá-lo, em função do tempo decorrido desde o seu ingresso nesta Casa e também com base nas discussões realizadas com o Executivo.

A Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica avalia que a região abrangida pela operação urbana é bem atendida por transporte público de alta e média capacidade, entretanto considera que não é possível ignorar a existência de barreiras que dificultam o deslocamento local, as quais deverão ser superadas com a implantação de um amplo plano viário e cicloviário, restabelecendo, dessa maneira, as conexões entre os bairros, garantindo, conseqüentemente, melhor acessibilidade para a região. Cumpre destacar também que a revitalização propiciará a instalação de novas atividades e, por conseguinte, criará, segundo estudos do autor, cerca de 8000 novos empregos. Diante do exposto e reconhecendo o caráter meritório da propositura, manifestamo-nos favoravelmente à sua aprovação, de acordo com o substitutivo aprovado pela CPUMMA.

Por fim, quanto aos aspectos financeiros a Comissão de Finanças e Orçamento destaca que a O Art. 1º dispõe que fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí - OUCBT, compreendendo um conjunto integrado de intervenções e medidas promovidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, com implantação coordenada pela empresa Bairros do Tamanduateí SIA - BTSA e participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando alcançar transformações urbanísticas estruturais e valorização ambiental.

O art. 3º considera a seguinte definição: I - Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC: título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado, utilizado para pagamento do potencial adicional de construção, para edificar no espaço aéreo e subterrâneo, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, e aquisição de terrenos relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT.

Consta da justificativa, que:

- a área objeto da proposta acha-se inserida na Macroárea de Estruturação Metropolitana a qual tem papel estratégico na reestruturação urbana arquitetada pelo novo Plano Diretor Estratégico, abrangendo porções do território com grande potencial de transformação econômica e dos padrões de ocupação do solo, cenário que demanda, em contrapartida, planejamento adequado às diferentes características de seus respectivos setores, de modo a alcançar as metas específicas estabelecidas, além do almejado equilíbrio da relação entre emprego e moradia.

- a propositura objetiva estruturar ações de ordenação e reestruturação urbana, que promovam transformações urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas na área do Arco Tamanduateí, consolidando avanços no instrumento legal da Operação Urbana Consorciada.

- foi elaborado consistente Projeto de Intervenção Urbana para a região, que, tomando como ponto de origem o Rio Tamanduateí e a ferrovia, elementos fundamentais na conformação desse território, colima o maior aproveitamento da terra, principalmente os terrenos vagos de antigas indústrias, o aumento das densidades populacionais e construtivas, a implantação de novas atividades econômicas e empregos, além do atendimento à necessidade habitacional e incremento da oferta de equipamentos sociais, especialmente em áreas servidas por ampla rede de transporte.

O projeto está organizado, basicamente, em seis partes: as Disposições Gerais, as regras de uso e ocupação do solo, o programa de intervenções que é a infraestrutura, o potencial de construção, a destinação dos recursos, a gestão e as Disposições Finais e Transitórias.

De acordo com o art. 53, fica o Executivo autorizado a emitir a quantidade de 5.000.000 (cinco milhões) de CEPACs, convertidos de acordo com os critérios de equivalência constantes do Quadro 6.

O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de R\$ 790,00 (setecentos e noventa reais), podendo ser atualizado pela BTSA por índice oficial, a ser definido em decreto.

O pagamento do valor da venda dos CEPACs poderá ser recebido pela BTSA à vista ou parceladamente, sendo, neste caso, no mínimo 15% (quinze por cento) à vista, e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido por decreto, desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor.

O Art. 54 dispõe que:

- Os CEPACs deverão ser alienados em leilões públicos, na forma que venha a ser determinada pela BTSA, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, e para a aquisição de terrenos relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT, inclusive para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos previstos em lei, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, permitida a atualização de acordo com o IVG-R, cuja data de referência será o mês anterior a alienação,

- As quantidades de CEPACs e seus respectivos preços mínimos para cada leilão serão definidos pela BTSA de acordo com condições de mercado e as necessidades do Programa de Intervenções, devendo cada edital de leilão prever mecanismos que garantam os princípios da ampla publicidade e livre concorrência entre os interessados.

- Os CEPACs poderão ser negociados livremente, salvo se estiverem vinculados a um lote específico.

O art. 59 estabelece a destinação mínima obrigatória de parcela dos recursos captados em sua execução, deduzidas as taxas, emolumentos e custos de administração, de acordo com os seguintes percentuais:

I - 25% (vinte e cinco por cento) para provisão habitacional de interesse social, em ações vinculadas aos programas públicos de habitação, compreendidas no escopo estabelecido no Programa de Intervenções;

II - 15% (quinze por cento) para melhorias da rede de equipamentos públicos, em ações vinculadas aos programas de atendimento das Secretarias Municipais de Educação, da Saúde, de Cultura, de Esportes, Lazer e Recreação e de Assistência e Desenvolvimento Social, preferencialmente, na aquisição de terrenos;

III - 4% (quatro por cento) para finalidades de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, em ações vinculadas aos objetivos da OUCBT, ouvidos os órgãos de preservação.

Segundo o §1º do art. 59, recursos captados pela aplicação desta propositura destinam-se à execução do seu Programa de Intervenções, sendo alocados em fundo específico da Prefeitura Municipal de São Paulo sob a administração da BTSA, sendo despesas elegíveis o pagamento de desapropriações, obras, serviços de apoio técnico e gerencial, desenvolvimento de estudos e projetos, despesas indenizatórias, contrapartidas em ajustes realizados com o setor público ou privado, remuneração da BTSA pelos serviços executados no exercício das atribuições de coordenação da Operação Urbana e demais despesas referentes à implementação do Programa de Intervenções.

O art. 60 autoriza o Poder Executivo a constituir pessoa jurídica, sob a forma de sociedade anônima de economia mista, denominada Bairros do Tamanduateí S/A - BTSA, que será integrante da Administração Indireta Municipal e terá por finalidade a implantação do Programa de Intervenção Urbana - PIU da OUCBT. Caberá à empresa BTSA realizar as ações públicas concernentes ao desenvolvimento e implantação de projetos e obras relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT, bem como a gestão dos seus ativos e recursos e sua articulação com os projetos estruturantes de diferentes esferas de governo, além da celebração de ajustes com o setor público e privado com o objetivo de viabilizar a transformação urbanística, social, ambiental e econômica definida pelo PIU para a OUCBT.

Dispõe o art. 66, que o Poder Executivo fixará, por decreto, a remuneração a ser paga à BTSA pelos serviços prestados no âmbito da OUCBT, respeitado o percentual máximo de 4% (quatro por cento) do valor líquido arrecadado, deduzidas as taxas, emolumentos e custos de administração. O §1º desse mesmo artigo autoriza a Municipalidade a realizar aporte de capital para suporte das despesas pré-operacionais e de custeio da BTSA em termos a serem definidos no decreto citado no caput do artigo pelo prazo máximo de 3 (três) anos a partir do primeiro leilão de CEPAC.

A douta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente apresentou substitutivo com o objetivo de readequar o projeto, em função do tempo decorrido desde o seu ingresso nesta Casa e com base nas discussões realizadas com o Executivo.

Quanto ao aspecto financeiro, nada há a opor à propositura, visto que as despesas de sua execução correrão por conta dos recursos disponíveis no fundo específico da OUCBT de dotações próprias ou de aporte de capital nos termos previstos no §1º do artigo 66.

Favorável, portanto, é o parecer, nos termos do substitutivo da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Sala das Comissões Reunidas, em 08/07/2021.

COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA

Ver. ADILSON AMADEU (DEM)
Ver. CAMILO CRISTÓFARO (PSB)
Ver. DANILO DO POSTO DE SAÚDE (PODE)
Ver. JOÃO JORGE (PSDB)
Ver. MARLON LUZ (PATRIOTA)
COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO
Ver. ATÍLIO FRANCISCO (REPUBLICANOS)
Ver. DELEGADO PALUMBO (MDB)
Ver. DR SIDNEY CRUZ (SOLIDARIEDADE)
Ver. ISAC FELIX (PL)
Ver.^a JANAÍNA LIMA (NOVO)
Ver. MARCELO MESSIAS (MDB)
Ver. ELAINE DO QUILOMBO PERIFÉRICO (PSOL) - Abstenção

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 14/07/2021, p. 102

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