

**Operação Urbana Consorciada  
Bairros do Tamanduateí  
PL 723/2015  
de autoria do Executivo**



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

## **Estrutura da Reunião Técnica**

### **1. Apresentação - tópicos a serem abordados:**

- Introdução geral
- Regras de Uso e Ocupação do Solo
- Programa de intervenções – ênfase na mobilidade urbana
- CEPAC
- Gestão da OUCBT

### **2. Questionamentos / planejamento das próximas atividades**

## **Material utilizado:**

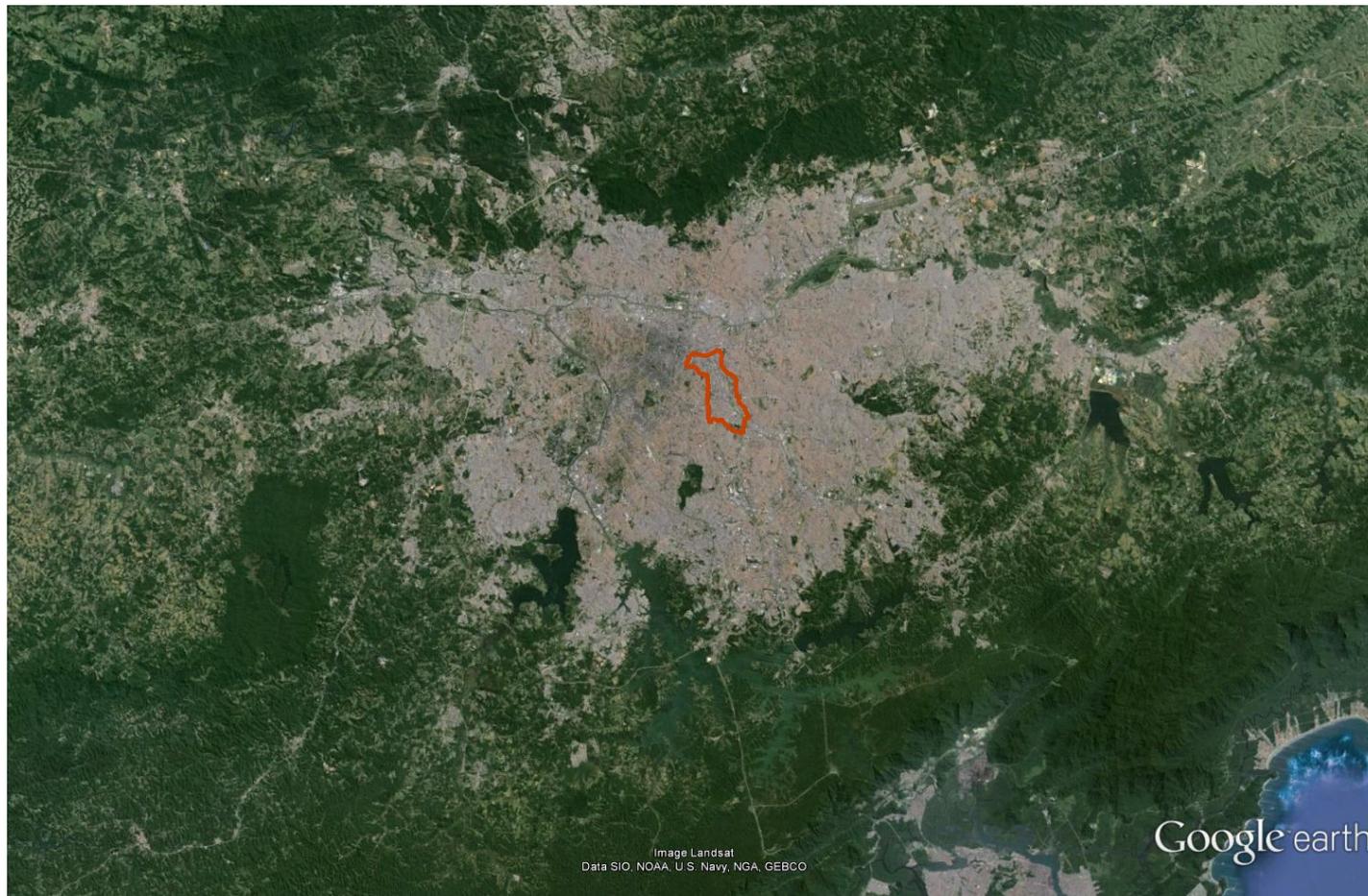
- Projeto de Lei nº 723/15;
- Notas Técnicas – SMDU;
- Publicação SMDU – “jornal de divulgação”;
- Legislação correlata.

## **Introdução:**

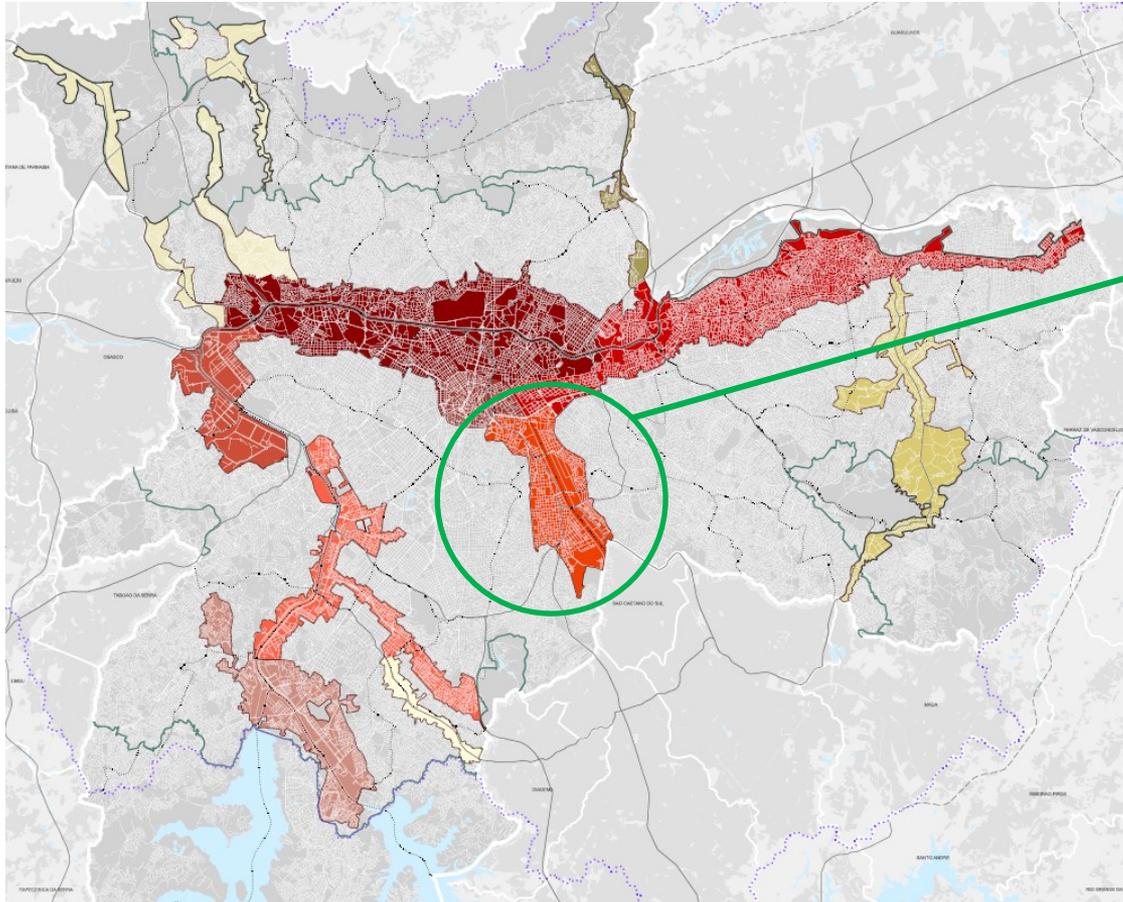
**Plano Diretor Estratégico: Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.**

Art. 137. A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas consorciadas, de acordo com a Lei Federal no 10.257, de 2001, com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformação urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área.

## Localização na Região Metropolitana de São Paulo – perímetro de adesão sobre mancha urbana



## Setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana MAPA 2A PDE



### I - Setores da Orla Ferroviária e Fluvial

- Arco Tietê
- Arco Leste
- Arco Tamandateí
- Arco Pinheiros
- Faria Lima - Água Espreada - Chucrri Zaidan
- Arco Jurubatuba

### II - Setores dos Eixos de Desenvolvimento

- Avenida Cupecê
- Noroeste
- Arco Jacu-Pêssego
- Fernão Dias

### III - Setor Central

- Setor Central
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Limite Macrozonas
- Via Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite das Subprefeituras do Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo

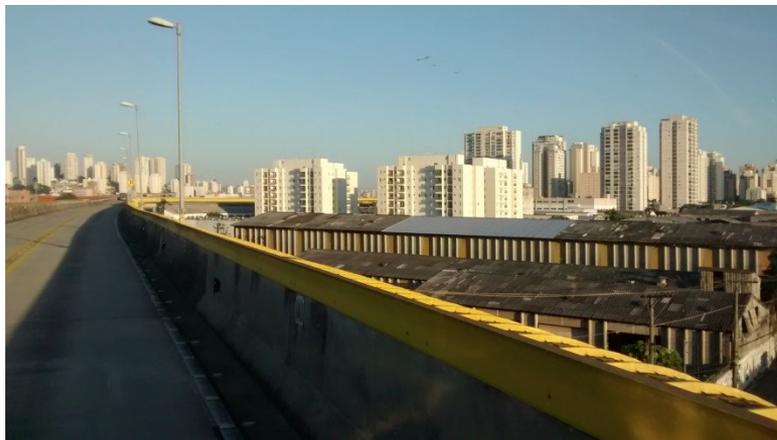
# Caracterização da Área de Intervenção da Operação Urbana



Processo histórico de ocupação da região que teve início com a implantação da ferrovia ao longo da várzea do Tamanduateí e, posteriormente, com o estabelecimento das atividades industriais junto à ferrovia

Região próxima à área central da cidade





Mescla de áreas residenciais com atividades produtivas e de armazenagem

Presença de barreiras físicas, representadas pelo rio Tamanduateí, a Avenida do Estado e a ferrovia, que dificultam a mobilidade





Existência de significativo patrimônio arquitetônico, histórico e cultural

Densidade de ocupação relativamente baixa, porém com boa oferta de infraestrutura

Carência de áreas verdes e grande impermeabilização do solo



## Presença de áreas em processo de mudança de uso, principalmente de antigas áreas industriais



2005



2011

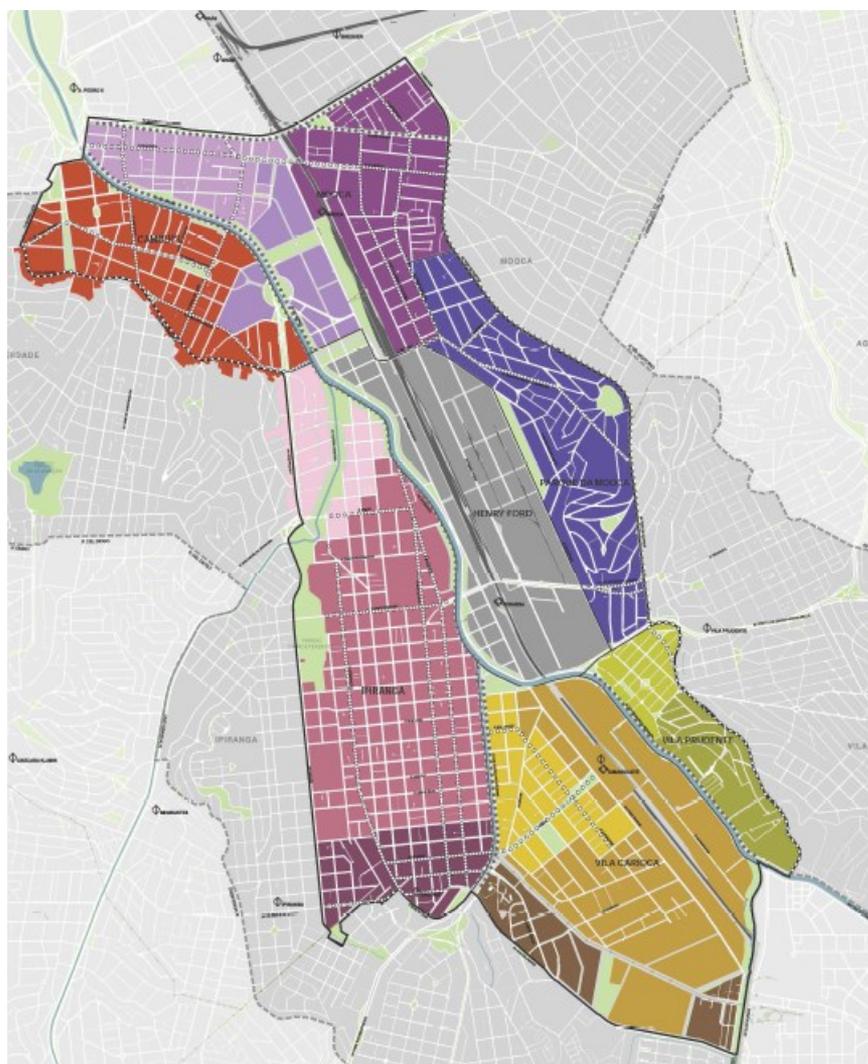


## **Objetivos gerais:**

- promover o adensamento populacional e o incremento das atividades econômicas, com o aproveitamento da infraestrutura existente;
- melhorar as condições de acesso e mobilidade e promover a reestruturação da orla ferroviária e a requalificação urbanística dos eixos viários;
- incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental e implementar sistemas de mobilidade, drenagem, áreas verdes e espaços públicos;
- viabilizar a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- implantar o Programa de Intervenções previsto (art. 49)



## MAPA III – Subsetores, Eixos de Qualificação e Corredores de Centralidade



### Subsetores

#### Setor Cambuci

- Lavapés
- Alberto Lion - trecho Oeste

#### Setor Mooca

- Hipódromo
- Alberto Lion - trecho Leste
- Ana Neri
- Setor Parque da Mooca
- Setor Henry Ford

#### Setor Ipiranga

- Teresa Cristina
- Independência
- Sacomã

#### Setor Vila Carioca

- Logístico
- Auriverde
- Heliópolis/Cohab

#### Setor Vila Prudente

- Ibitirama
- Anhaia Mello

◆◆◆◆ Eixo de qualificação

○ ○ ○ ○ Corredor de centralidade

## MAPA I – Plano Urbanístico Específico



### ■ Áreas Verdes

- 01 Parque Lavapés
- 02 Parque Silveira da Mota
- 03 Parque Porto de Areia
- 04 Parque São Carlos
- 05 Parque Foz do Ipiranga
- 06 Parque Dianópolis
- 07 Parque Moinho Velho
- 08 Parque Vila Carioca
- 09 Parque Heliópolis
- 10 Parque Capão do Rêgo
- 11 Parque Linear Ribeirão dos Meninos
- 12 Parque Alberto Lion

### ■ Edifícios de Interesse Histórico

- 13 Antiga Fábrica Labor
- 14 Antigas Oficinas Casa Vanorden
- 15 Armazém da Antiga São Paulo Railway

### ■ 16 Edifícios de Transposição

### ■ Requalificação de Logradouros Públicos

### ■ Melhoramentos Viários

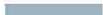
### ■ ZEIS

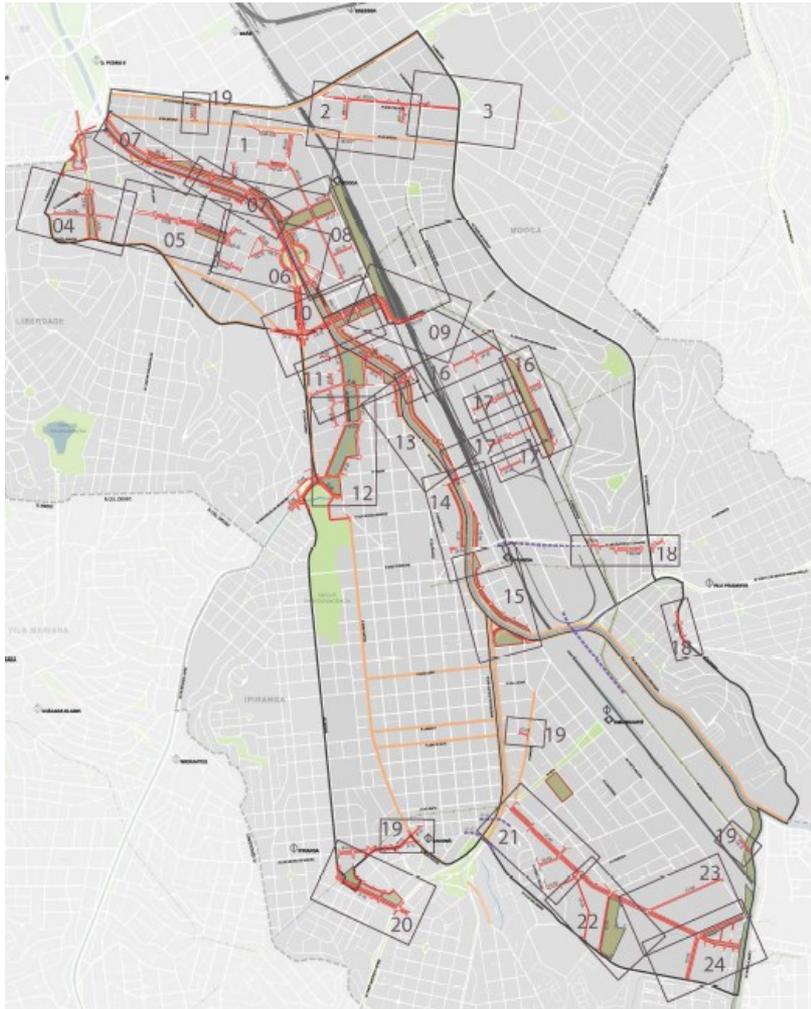
### ■ Hidrografia

### ■ Novas Estações CPTM

## MAPA IX – Plano de Melhoramentos Viários

### LEGENDA

-  Perímetro de adesão
-  Setores
-  Perímetro expandido
-  Estações CPTM
-  Estações Metrô
-  Ferrovia
-  Alta tensão
-  Quadras viárias
-  Parques, praças e canteiros
-  Rios e represas
-  Limite do município
  
-  Alinhamentos propostos
-  Qualificação de logradouro público
-  Diretriz de nova ligação
-  Áreas públicas propostas

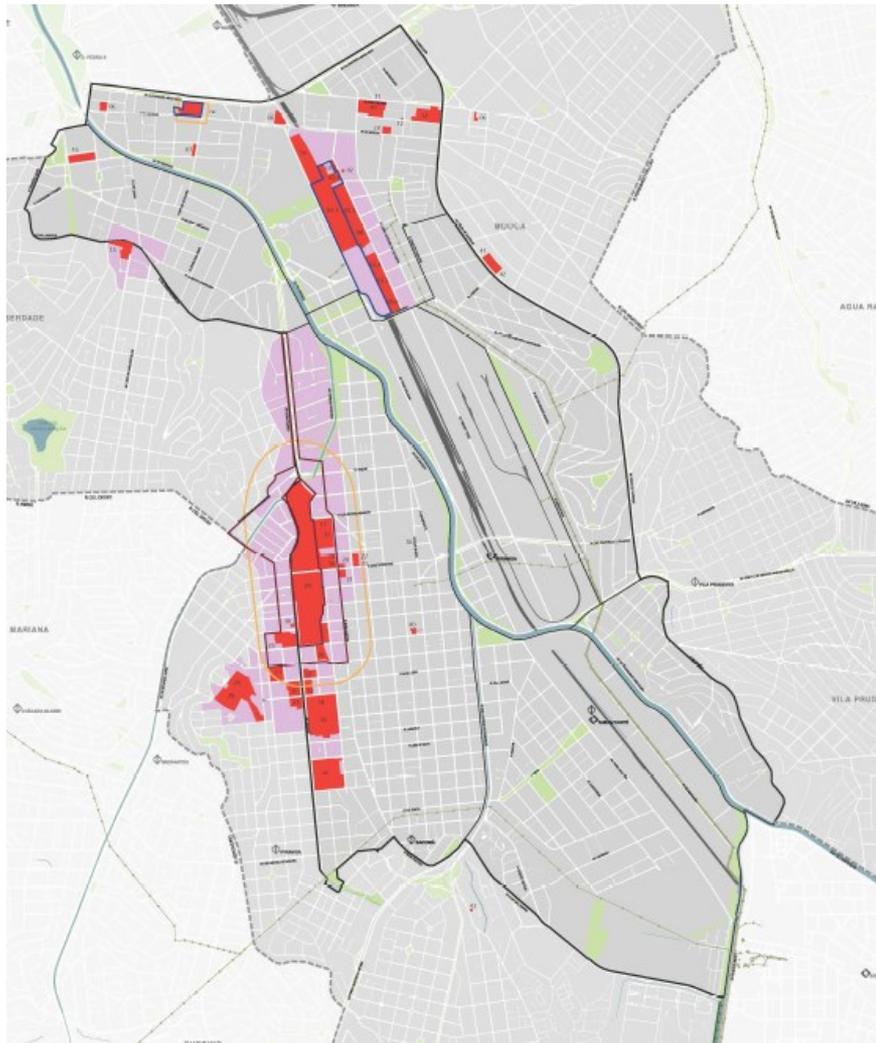


## MAPA VII – Favelas Existentes, ZEIS e Perímetros de ZEIS atingidos por melhoramentos públicos na área da OUCBT



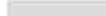
### LEGENDA

- Perímetro de adesão
- - - Perímetro expandido
- ◊ Estações CPTM
- ◊ Estações Metrô
- Ferrovía
- Alta tensão
- Quadras viárias
- Parques, praças e canteiros existentes
- Rios e represas
- Limite do município
- ▨ Zeis 1 - PL272\_2015
- ▩ Zeis 2 - PL272\_2015
- ▬ Zeis 3 - PL272\_2015
- ▮ Zeis 5 - PI 272\_2015
- Alinhamentos Propostos
- Áreas Verdes Públicas Propostas
- Perímetro de Zeis atingidos por melhoramentos públicos
- Perímetros de favelas / HABISP (2015)
- ▤ Gleba Petrobrás



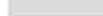
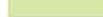
## MAPA VI – Bens Protegidos por Legislação Municipal, Estadual e Federal

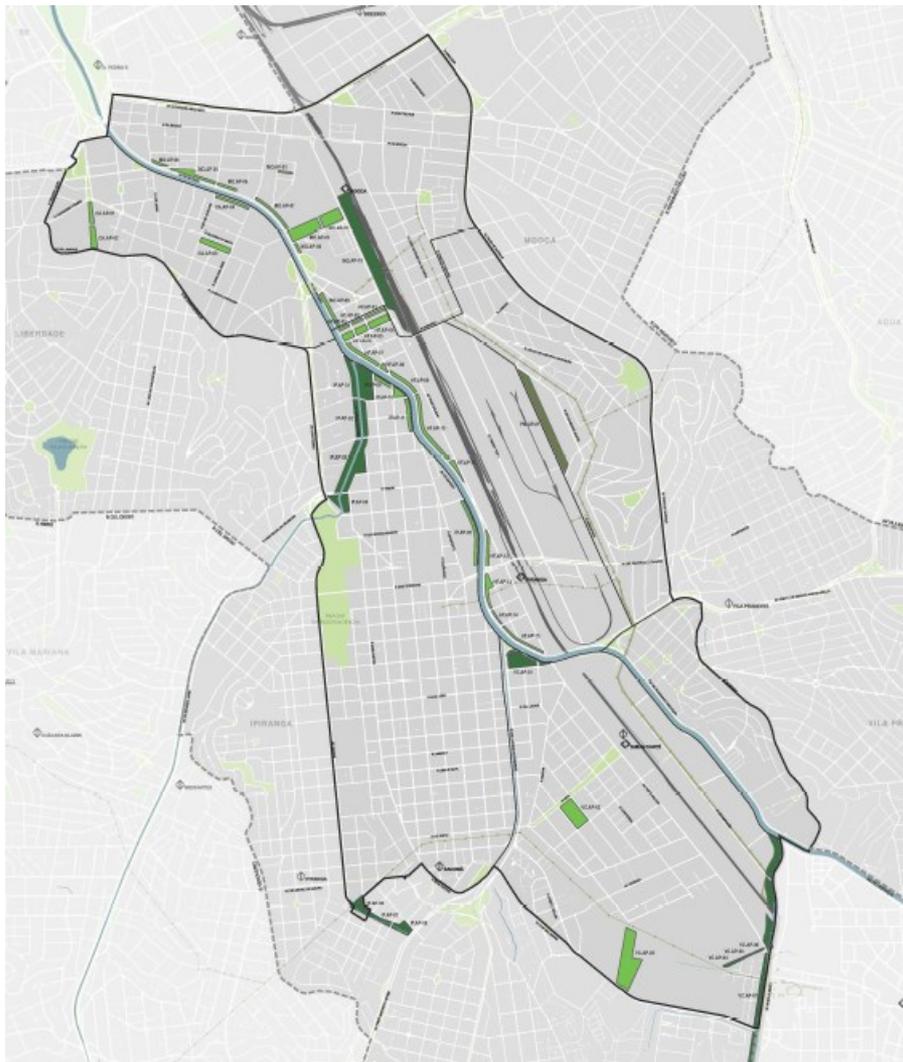
### LEGENDA

-  Perímetro de adesão
-  Setores
-  Perímetro expandido
-  Estações CPTM
-  Estações Metrô
-  Ferrovia
-  Alta tensão
-  Quadras viárias
-  Parques, praças e canteiros existentes
-  Rios e represas
-  Limite do município
-  Imóveis protegidos
-  Imóveis indicados para aquisição
-  Área envoltória (CONPRESP)
-  Área envoltória (CONDEPHAAT)
-  Área envoltória (IPHAN)

## MAPA VIII – Áreas Protegidas e Áreas Verdes na OUCBT

### LEGENDA

-  Perímetro de adesão
-  Setores
-  Perímetro expandido
-  Estações CPTM
-  Estações Metrô
-  Ferrovia
-  Alta tensão
-  Quadras viárias
-  Parques, praças e canteiros existentes
-  ZEPAM (PDE - Lei nº16.050/14)
-  Rios e represas
-  Limite do município
-  Áreas Verdes Públicas Propostas
-  ZEPAM Proposta



## QUOTA AMBIENTAL (QA) – Art. 16

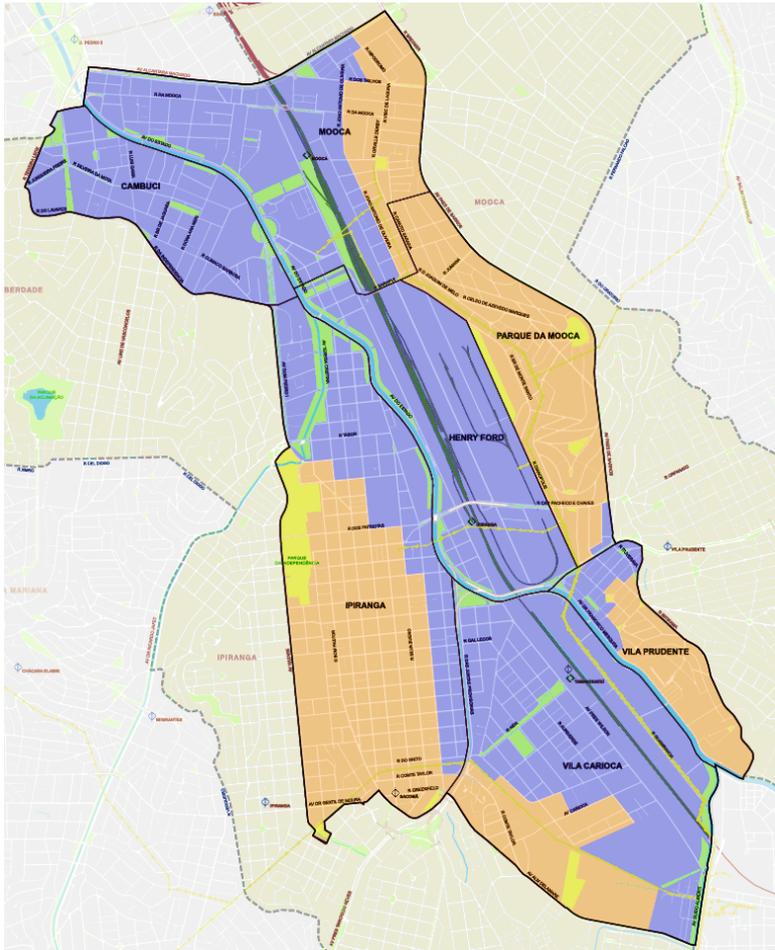
- Lei de Uso e Ocupação do Solo → conjunto de regras de ocupação dos lotes, com o objetivo de qualificá-los ambientalmente, considerando aspectos relativos à Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D), calculada pela equação:

$$QA = V^{\alpha} \times D^{\beta}$$

- Perímetro de Adesão dividido em Compartimento Ambiental de Encosta e Compartimento Ambiental de Várzea

- Empreendimentos no Compartimento Ambiental de Várzea: possibilidade de redução da Taxa de Permeabilidade (Quadro 3A), conforme o incremento da QA adotada no projeto, desde que atinjam pontuação superior à QA mínima

- Lotes  $\leq 500 \text{ m}^2$  → isentos de aplicação da QA



Art. 17 - Possibilidade de concessão de **Incentivo da Quota Ambiental**, sob a forma de desconto da contrapartida em CEPAC, quando a pontuação da QA for superior à mínima (Quadro 3A), calculado pela equação:

$$\text{IQA} = [2 \times (\text{CAP} - 1) / (\text{CAP})] \times \text{FQA} \times \text{At}$$

Art. 18 - Possibilidade de concessão de **Incentivo de Certificação**, mediante desvinculação de parte dos CEPACs utilizados, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída que possuam certificação de sustentabilidade emitidos por entidades amplamente reconhecidas, calculada pela equação:

$$\text{IC} = (\text{FC} \times \text{At} \times \text{CAP}) / \text{V}$$

## Aspectos abordados nas exigências técnicas da Licença Ambiental Prévia

- Implantação das intervenções propostas dentro do perímetro da OUCBT e no perímetro expandido fica condicionada ao Licenciamento Ambiental pelo Município

- Exigência de elaboração de EIV/RIV para empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas no perímetro da OUCBT e no perímetro expandido

- Exigência de manifestação favorável do Conselho Gestor para empreendimentos sujeitos ao Licenciamento Ambiental, localizados no perímetro da OUCBT e no perímetro expandido

- Exigências relativas:

- à incorporação de mecanismos de sustentabilidade às edificações, inclusive HIS e HMP;

- à macrodrenagem e ao aumento da taxa de permeabilidade do solo na área da OUCBT;

- às Áreas Contaminadas;

- à recomposição de Áreas de Preservação Permanente – APP ao longo dos cursos d'água;

- ao incremento da arborização urbana;

- à implantação de parques, parques lineares e praças;

- à conciliação dos projetos da OUCBT com a preservação da memória e a valorização arqueológica e histórica;

- ao aumento da oferta do sistema de transporte coletivo e ciclovitário;

- à requalificação dos passeios públicos e atendimento às diretrizes de acessibilidade universal.

- Medidas relativas:

- às remoções e aos reassentamentos;

- aos processos desapropriatórios.

## Regras de uso e ocupação do solo

Art. 8º Para a implementação do Plano Urbanístico Específico - PUE da OUCBT, estão sujeitos ao atendimento das disposições estabelecidas nesta lei os pedidos de licenciamento de construções protocolados para imóveis contidos no Perímetro de Adesão que tenham por objeto:

I - novas edificações;

II - reformas com mudança de uso em lotes com área superior a 500m<sup>2</sup>;

III - reformas com demolição ou ampliação de mais de 50% da área construída original;

IV - quaisquer empreendimentos que pretendam utilizar os incentivos estabelecidos nesta lei.



# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIROS DO TAMANDUATEÍ

## QUADRO 2 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DOS LOTES, EXCETO DE QUOTA AMBIENTAL

SETOR	SUBSETOR	CA máximo	TO máxima	GABARITO de altura máximo (m)	RECUOS mínimos			COTA PARTE máxima de terreno unid (h)
					FRENTE (m)	FUNDO (m)	LATERAL (m)	
MOOCA	Hipódromo	4	0,70	42	5 (a)	5	LPUOS	20
	Ana Neri			NA				
CAMBUCCI	Lavapés	4	0,70	NA	5 (a)	5	LPUOS	20
MOOCA / CAMBUCCI	Alberto Lion	4	0,70	NA	8 (b)	5	LPUOS	NA
	Sacomã	4			5 (a)			20
IPIRANGA	Independência	2	0,70	NA	5	5	LPUOS	NA
	Teresa Cristina	6			5 (f)			NA
PQ DA MOOCA	-	2	0,70	NA	5	5	LPUOS	NA
HENRY FORD	-	2	0,85	28	NA	5	NA	NA
VILA CARIOCA	Auriverde	4	0,70	NA	5 (a)		LPUOS	20
	Logística	2		28	NA	5	NA	NA
	HELIÓPOLIS/COHAB	4		NA				
VILA PRUDENTE	Anhaia Mello	4	0,70	NA	5 (a)	5	LPUOS	20
	Ibitirama							NA
EIXOS DE QUALIFICAÇÃO	Dom Pedro I (k)	2		28 (d)	10			20
	Tamanduateí (e)(k)				35 (j)			
	Moinho Velho (e)(k)	4	0,70	NA	15 (g)	5	LPUOS	NA
	Alcântara Machado(k)							
	Paes de Barros				5			
	Rua dos Trilhos	2		28 (c)	0 (i)			20

## Regras de uso e ocupação do solo

- Não obriga número mínimo de vagas de estacionamento da legislação - exceto vagas especiais, segurança, carga e descarga (art. 8º, §2º)
- Taxa de ocupação não será aplicada em subsolos - devendo ser observada nos volumes aflorantes (art. 9º, §1º)
- Empreendimentos deverão prever doação de faixa de terreno para ampliação das calçadas (art. 11):
  - com largura mínima de 5m e pavimento uniforme e desimpedido de quaisquer elementos;
  - poderá calcular o potencial construtivo a partir do potencial da lote original.
- No Perímetro de Adesão estão vedadas (art. 14):
  - Estacionamento de veículos no recuo frontal, situadas no pavimento de ingresso, nos Corredores de Centralidade e no pavimento de ingresso com usos não residências voltados ao logradouro público.

Cota de Solidariedade - regramento específico – basicamente nas alternativas – art. 15:

- construção de unidades em outro terreno dentro da área de abrangência
- doação de terreno equivalente à 10% do lote do empreendimento dentro da área de abrangência,
- depositar valor equivalente no fundo específico da OUCBT.

### **áreas não computáveis**

**(que não são consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento)** - art. 13:

- as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, excetuadas as especiais de motocicletas e de bicicletas, não ultrapasse:
  - a) usos residenciais: 1 vaga por unidade habitacional

b) usos não residenciais: 1 (uma) vaga para cada 70m<sup>2</sup> - quota de garagem máxima de 32m<sup>2</sup> por vaga (computados os espaços de circulação e manobra de veículos);

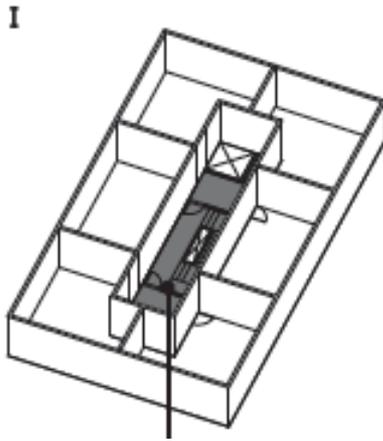
Obs: não se aplicam os limites acima nos Perímetros Consolidados: Setor Parque da Mooca, o Eixo de Qualificação Paes de Barros e o Subsetor Independência;

- áreas ocupadas por vagas especiais (pessoas com deficiência, idosos, vagas de motocicletas e vagas para carga e descarga, até o limite da legislação);
- demais áreas não computáveis previstas na legislação edilícia.

**A somatória das áreas construídas não computáveis não poderá ultrapassar a área construída computável da edificação.**

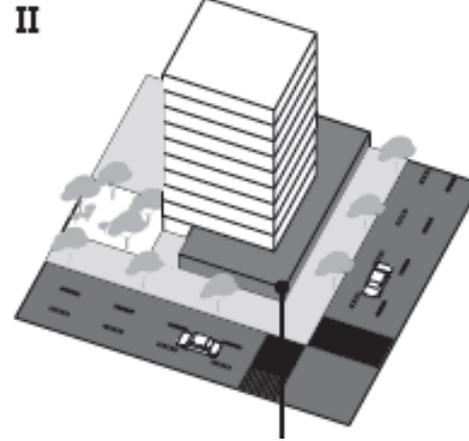
## Áreas não computáveis incentivadas (art. 22):

Fonte das imagens: SMDU



I - as áreas comuns de circulação até o limite de 20% da área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:

- a) nos empreendimentos residenciais sujeitos à Cota Parte de Terreno ou nos situados em ZEIS;
- b) hotéis, escolas e hospitais.

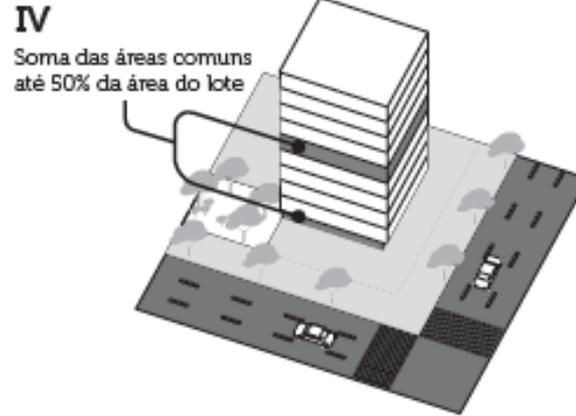
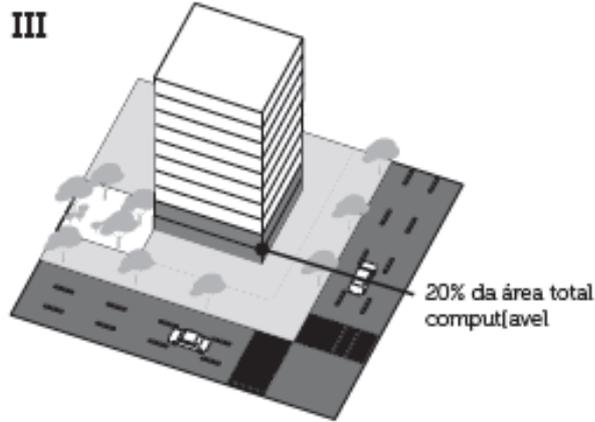


II - as áreas destinadas aos usos não residenciais situadas no pavimento de ingresso voltadas para o logradouro, limitadas a 50% da área do terreno;

(Não se aplica aos empreendimentos situados no Setor Henry Ford e Subsetor Logístico).

## Áreas não computáveis incentivadas (art. 22):

Fonte das imagens: SMDU



III - até 20% da área construída computável total destinada: a Habitação de Interesse Social ou a equipamentos públicos em empreendimentos não situados em ZEIS;

IV - nos edifícios com uso residencial, as áreas comuns de quaisquer pavimentos destinadas ao lazer, desde que soma total, no máximo, a 50% da área do lote.

**A somatória poderá ultrapassar a área construída computável da edificação**

## Regras específicas de parcelamento do solo

Permite cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo para a instalação de redes de infraestrutura e a circulação de pessoas e veículos (art. 24),

- mediante contrapartida financeira em CEPAC, ou reserva de servidão no caso de parcelamentos para implantação de melhoramentos.
- a partir da altura de 5,50 m, e subsolo 5,0 m abaixo.

Em áreas atingidas por melhoramentos públicos, incremento de 10% do Coeficiente de Aproveitamento máximo nos lotes resultantes, que protocolarem projeto de parcelamento no prazo de 5 anos a partir da entrada em vigor da lei (art. 25).

## Regras específicas de parcelamento do solo

Quando o Programa de Intervenções exigir percentuais de destinação superiores à legislação de parcelamento, será facultado ao proprietário, alternativamente, pleitear (art. 26):

I - a desapropriação da área excedente;

II - a alienação da área excedente à BTSA pelo valor equivalente em CEPAC;

III - a utilização do potencial construtivo máximo da área excedente nos lotes resultantes do parcelamento ou em outros lotes do Perímetro de Adesão da OUCBT.

## Regras específicas de parcelamento do solo

Áreas demarcadas como ZEIS no Perímetro de Adesão, que forem atingidas pelo Plano de Melhoramentos e Intervenções o atendimento habitacional ocorrerá em terrenos na área de abrangência, em terrenos não demarcados como ZEIS, mas com os percentuais exigidos pelo PDE (art. 23).

Nos parcelamentos até 1/3 (um terço) da área pública de destinação compulsória nos termos da legislação, poderá ser utilizada pela Municipalidade para fins de habitacional de interesse social (art. 25, §3º);

Dispensados do parcelamento compulsório:

- Lotes contidos no Setor Henry Ford e no Subsetor Logístico, quando destinados às categorias IND e INFRA (art. 25, §4º).
- Os empreendimentos em imóveis tombados (art. 25, §5º).

## **Imóveis atingidos pelo Programas de Intervenções**

Incentivos à alienação de áreas ou imóveis necessários à implantação do Programa de Intervenções

- não cumuláveis (art. 30):

I - nos lotes com área inferior a 10.000m<sup>2</sup>, direito de calcular os potenciais construtivos básico e máximo do lote remanescente em função de área original do terreno;

II - pagamento da área ou imóvel alienado pelo valor equivalente em CEPAC.

## Transferência do potencial construtivo no Perímetro de Adesão

- Poderá ser utilizada no caso de alienação de imóveis à BTSA e desapropriação amigável (art. 31).
- Mediante chamamento público a BTSA poderá receber propostas de alienação de imóveis oferecendo como contrapartida a transferência do potencial construtivo em CEPAC.
- Cálculo da quantidade de CEPAC passível de transferência do imóvel cedente, de acordo com a seguinte fórmula:  $QC = (VTcd \times Atcd \times Fi) / (V)$ , onde:

QC: quantidade de CEPAC a serem recebidos;

VTcd: valor de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) do terreno cedente, de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga, vigente na data da cessão

Atcd: área do terreno cedente;

Fi: fator de incentivo à cessão, definido segundo a finalidade do imóvel;

V: valor unitário do título CEPAC, considerado o valor do mais recente leilão.

- A Transferência de Potencial Construtivo dos bens tombados em ZEPEC-BIR no Perímetro de Adesão será realizada nos termos do Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050, de 2014 (alterado pela Lei nº 16.402, de 2016).

## QUADRO 5 – FATORES DE INCENTIVO PARA AS ALIENAÇÕES DE IMÓVEIS AO PODER PÚBLICO

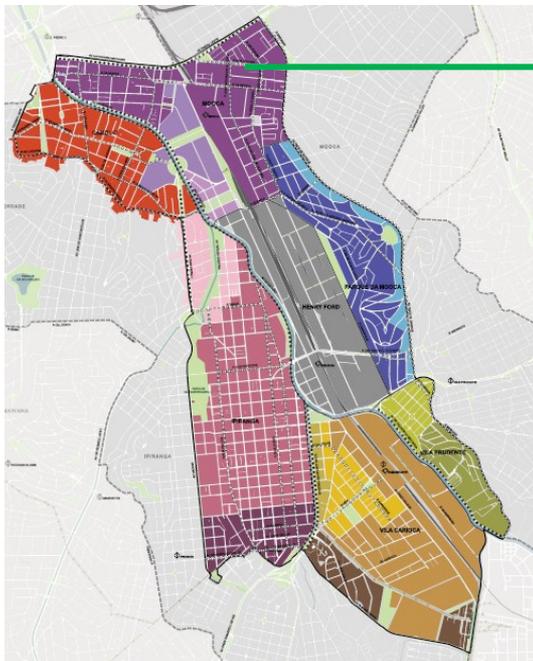
<b>FINALIDADE</b>	<b>FATOR DE INCENTIVO (FI)</b>
Melhoramentos viários	1,5
Habitação de Interesse Social	1,5
Regularização fundiária e urbanização de favelas	0,8
Equipamentos públicos	1,5
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
ZEIS1	0,8
ZEIS2	1,2
ZEIS3	1,5
ZEPAM	1,2

### Quadro Resumo – parâmetros (arts. 27 a 30)

Área do terreno	Maior ou igual a 10.000m <sup>2</sup>	Maior que 5.000m <sup>2</sup> e menor que 10.000m <sup>2</sup>	Menor que 5.000m <sup>2</sup>
<b>I - Uso misto</b>	Obrigatório – mínimo de 10% da área construída computável para uso R ou nR		
<b>II - Área de fruição pública</b>	Mínimo de 20% da área de terreno	Mínimo de 20% da área de terreno	Incentivo à destinação de fruição pública para área igual ou maior de 250m <sup>2</sup> - desconto na contrapartida de metade do potencial constr. adicional correspondente à área da fruição
<b>III - Interligação entre ruas</b>	Quando confrontar com uma ou mais ruas	Quando confrontar com uma ou mais ruas	
<b>IV - Fachada ativa</b>	mínimo, 25% da extensão das fachadas maiores ou iguais que 15m	mínimo, 25% da extensão das fachadas maiores ou iguais que 15m	
<b>V - Taxa de permeabilidade</b>	30% sempre que atingido o C. A. de 4,0 (quatro) ou superior, com a arborização voltada a área de convivência		

Obs.: No Setor Henry Ford e no Subsetor Logístico o atendimento às disposições é facultativo para as categorias INFRA e IND.

## Regras Relativas a Setores e Subsetores Específicos - Destaques (arts. 34 a 45):



### Subsetor Hipódromo

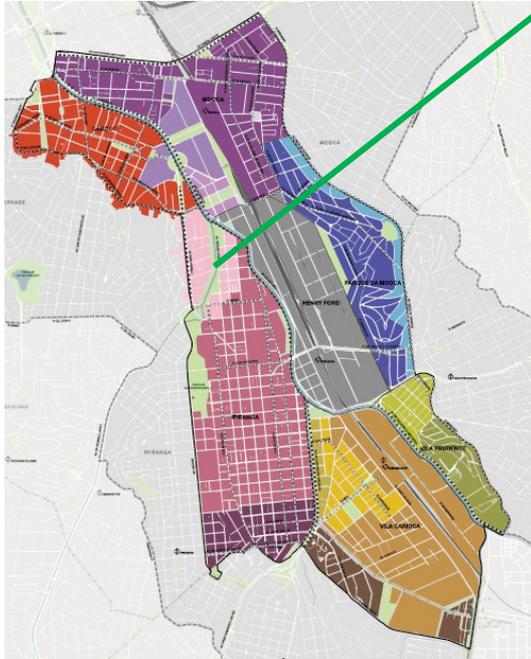
- Lote mínimo de 1.000m<sup>2</sup>
- máximo de 2.500m<sup>2</sup>,
- exceto na impossibilidade de remembrar, ou quando não ultrapassar o potencial construtivo básico do lote.

## Regras Relativas a Setores e Subsetores Específicos - Destaques (arts. 34 a 45):

### Subsetor Teresa Cristina

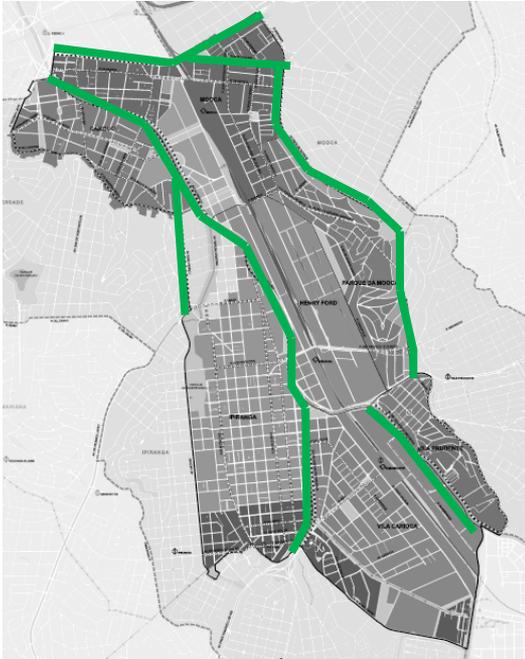
Incentivo remembramento  
(união de dois ou mais lotes):

- C.A. mínimo de 3,0 – desconto na contrapartida de 1X a área do terreno resultante,
  - Até 3 anos após contratação das obras dos melhoramentos IP-19, IP-20, IP-21
- Não se aplica o art. 15 (cota de solidariedade).



## Regras Relativas a Setores e Subsetores Específicos - Destaques (arts. 34 a 45):

### Eixos de Qualificação

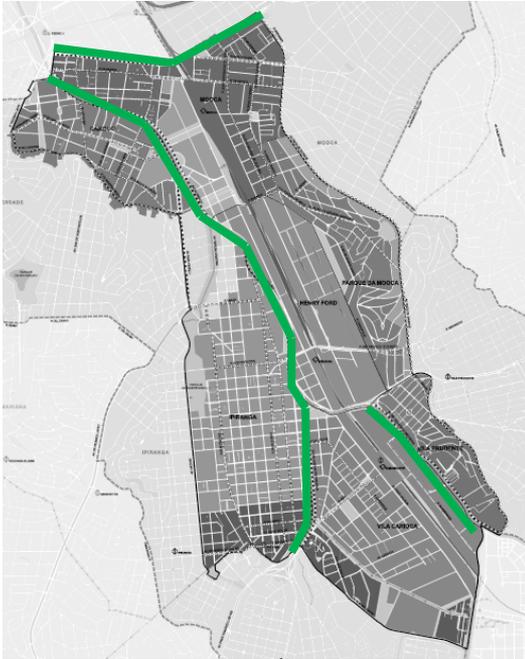


- Eixos - Tamandateí, Moinho Velho e Alcântara Machado, Paes de Barros, Dom Pedro I e Rua dos Trilhos
- Trechos de logradouros com parâmetros específicos;
- Visa a requalificação dos espaços públicos;
  
- Recuos especiais – Quadro 2
- Área de fruição pública - fruição obrigatória na interligação de faces de quadras
- Fachada ativa - Mínima de 25% da testada;
- Vedação da testada (muros) Limite de 25% (exceto na Rua dos Trilhos)

## Regras Relativas a Setores e Subsetores Específicos - Destaques (arts. 34 a 45):

### Eixos de Qualificação

#### Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado

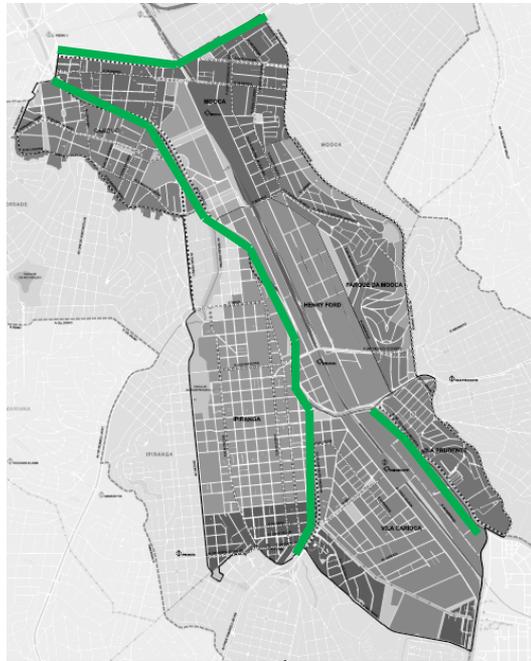


- Frente mínima:
  - 25m - p/ empreend. na Av. do Estado e Dr. Francisco Mesquita
  - 15m - Av. das Juntas Prov.
  - 15m - Av. Alcântara Machado
- Recuos: Quadro 2 (faixa APP, 15m – Alcântara Machado) – arborizados e livres, podendo sobrepor recuo frontal, área de fruição e taxa de permeabilidade)
- Depende da aprovação pela BTSA de diretrizes do recuos inseridos na faixa de APP (comput. Taxa de permeab. e fruição do lote).
- Não se aplica o art. 15 (cota de solidariedade).

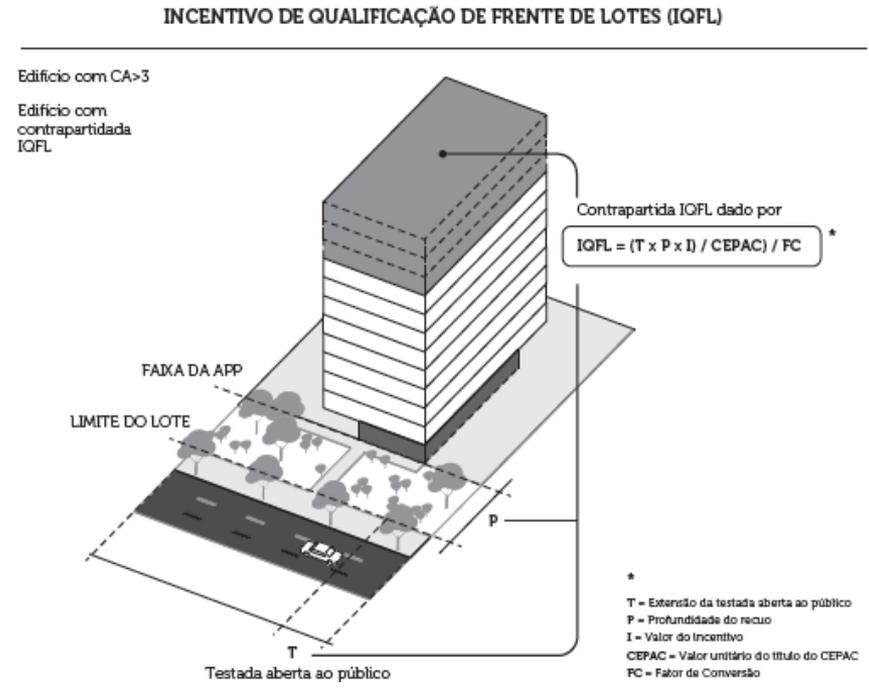
# Regras Relativas a Setores e Subsetores Específicos - Destaques (arts. 34 a 45):

## Eixos de Qualificação

### Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado

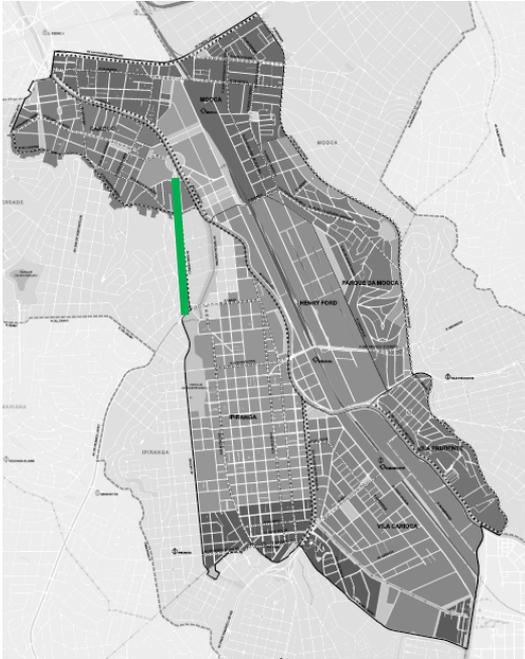


Desconto na  
contrapartida  
em CEPAC.



## Regras Relativas a Setores e Subsetores Específicos - Destaques (arts. 34 a 45):

### Eixos de Qualificação

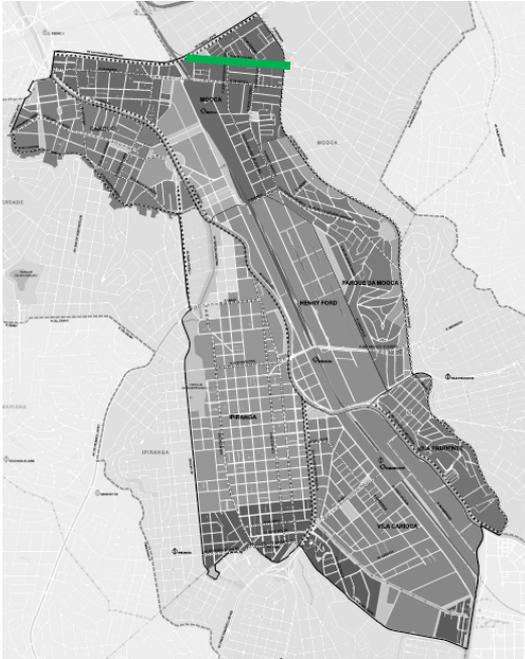


#### Dom Pedro I

- Definido por uma faixa de 50m do alinhamento predial da avenida;
- Gabarito obrigatório de 28m de altura;
- Recuo frontal computado a partir do alinhamento original do lote;
- Não incide pagamento de contrapartida relativo à utilização de potencial construtivo adicional na parcela do lote dentro da faixa de 50m.

## Regras Relativas a Setores e Subsetores Específicos - Destaques (arts. 34 a 45):

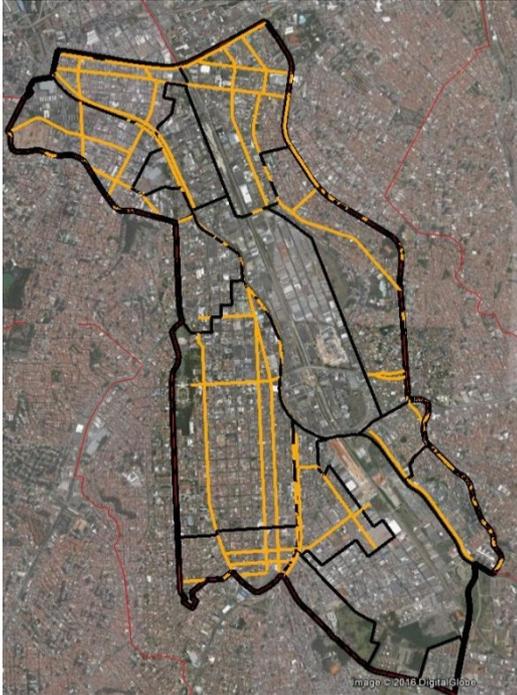
### Eixos de Qualificação



#### Rua dos Trilhos

- Definido por uma faixa de 25m;
- Gabarito máximo de 28m de altura;
- Dispensa de atendimento ao art. 11 (doação de faixa para ampliação das calçadas)
- Não incide pagamento de contrapartida relativo à utilização de potencial construtivo adicional na parcela do lote dentro da faixa de 25m.

## Regras Relativas a Setores e Subsetores Específicos - Destaques (arts. 34 a 45):



### Corredores de centralidade

- Trechos de logradouros com parâmetros específicos;
- Incentivar atividades não residenciais;
- Volume inferior no alinhamento predial do corredor até 10m de altura e fachada ativa mínima de 50% da testada;
- Vedação da testada (muros) Limite de 25%;
- Área de fruição pública - Fruição obrigatória na interligação de faces de quadras
- Nos edifícios-garagem áreas de estacionamento não computáveis, com fachada ativa no pav. de ingresso e cobertura verde em, no mínimo 50%.
- Parâmetros de uso e ocupação - de acordo com o Quadro 2

# MOBILIDADE

## Objetivos (art. 5º):

- melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos e não motorizados
- requalificar as avenidas do Estado, das Juntas Provisórias e Alcântara Machado
- implementar sistemas de infraestrutura de mobilidade compatíveis com as características físicas e geomorfológicas de cada porção do território



# MOBILIDADE

## Licenciamento de sistemas de transporte de média e alta capacidade (art. 46):

- inserção urbanística
- atendimento às demandas de adensamento populacional e de atividades econômicas existentes e propostas
- localização de estações e paradas de embarque e desembarque em função das características do uso do solo do entorno
- acessibilidade de pedestres
- integração com outros sistemas de transporte, inclusive não motorizados
- compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional e metropolitano



# MOBILIDADE

## **Polos Geradores de Tráfego – PGT (art. 48):**

Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

## **Programa de Intervenções (art. 49):**

- execução do Plano de Melhoramentos Viários
- requalificação de logradouros
- subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade



# PLANO DE MELHORAMENTOS VIÁRIOS



## LEGENDA

- Perímetro de adesão
- Setores
- Perímetro expandido
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Ferrovia
- Alta tensão
- Quadras viárias
- Parques, praças e canteiros
- Rios e represas
- Limite do município
- Alinhamentos propostos
- Qualificação de logradouro público
- Diretriz de nova ligação
- Áreas públicas propostas

MOOCA/  
CAMBUCI



# MOBILIDADE – PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

IPIRANGA/  
ORATÓRIO



HENRY FORD/  
VILA CARIOCA



HELIOPÓLIS/  
VILA CARIOCA



CAMBUCI/  
PQ DA MOOCA



IPIRANGA/  
MOOCA

SACOMÃ/  
VILA MARIANA



IPIRANGA/  
MINIANEL



# 1. MOOCA / CAMBUCI

Destaponamento do rio Tamanduateí, criação de um binário de apoio e conexões nas ruas Ana Nery, Barão de Jaguará e Luis Gama



# 1. MOOCA / CAMBUCI



Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



# 1. MOOCA / CAMBUCI

Destaponamento do rio Tamanduateí, criação de um binário de apoio e conexões nas ruas Ana Nery, Barão de Jaguará e Luis Gama



Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



# 1. MOOCA / CAMBUCI

Destaponamento do rio Tamanduateí, criação de um binário de apoio e conexões nas ruas Ana Nery, Barão de Jaguará e Luis Gama



Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



# 1. MOOCA / CAMBUCI



Destaponamento do rio Tamanduateí, criação de um binário de apoio e conexões nas ruas Ana Nery, Barão de Jaguará e Luis Gama

Fotos: Google Earth



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

MOOCA/  
CAMBUCI



# MOBILIDADE – PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

IPIRANGA/  
ORATÓRIO



HENRY FORD/  
VILA CARIOCA



HELIOPÓLIS/  
VILA CARIOCA



CAMBUCI/  
PQ DA MOOCA



IPIRANGA/  
MOOCA

SACOMÃ/  
VILA MARIANA



IPIRANGA/  
MINIANEL

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



## 2. CAMBUCI / PARQUE DA MOOCA IPIRANGA / MOOCA



Conexão rua da  
Independência e viaduto  
São Carlos

Conexão nas ruas Cipriano  
Barata, Presidente Costa  
Pereira e Odorico Mendes



## 2. CAMBUCI / PARQUE DA MOOCA IPIRANGA / MOOCA

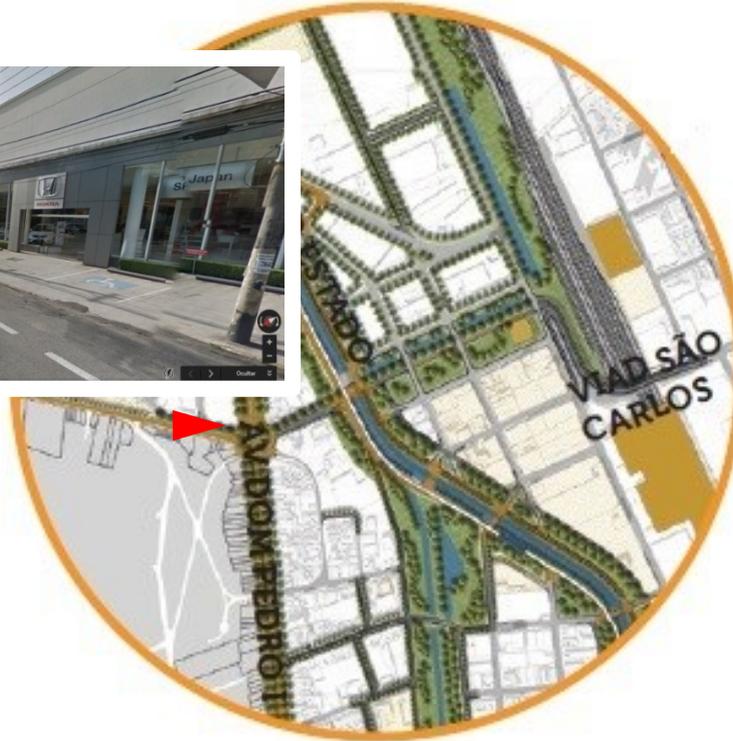


Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



## 2. CAMBUCI / PARQUE DA MOOCA IPIRANGA / MOOCA



Conexão rua da  
Independência e viaduto  
São Carlos

Conexão nas ruas Cipriano  
Barata, Presidente Costa  
Pereira e Odorico Mendes

Fotos: Google Earth



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

## 2. CAMBUCI / PARQUE DA MOOCA IPIRANGA / MOOCA



Conexão rua da  
Independência e viaduto  
São Carlos

Conexão nas ruas Cipriano  
Barata, Presidente Costa  
Pereira e Odorico Mendes

Fotos: Google Earth



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

## 2. CAMBUCI / PARQUE DA MOOCA IPIRANGA / MOOCA



Conexão rua da  
Independência e viaduto  
São Carlos

Conexão nas ruas Cipriano  
Barata, Presidente Costa  
Pereira e Odorico Mendes

Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



MOOCA/  
CAMBUCI



# MOBILIDADE – PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

IPIRANGA/  
ORATÓRIO



HENRY FORD/  
VILA CARIOCA



HELIOPÓLIS/  
VILA CARIOCA



CAMBUCI/  
PQ DA MOOCA



IPIRANGA/  
MOOCA

SACOMÃ/  
VILA MARIANA

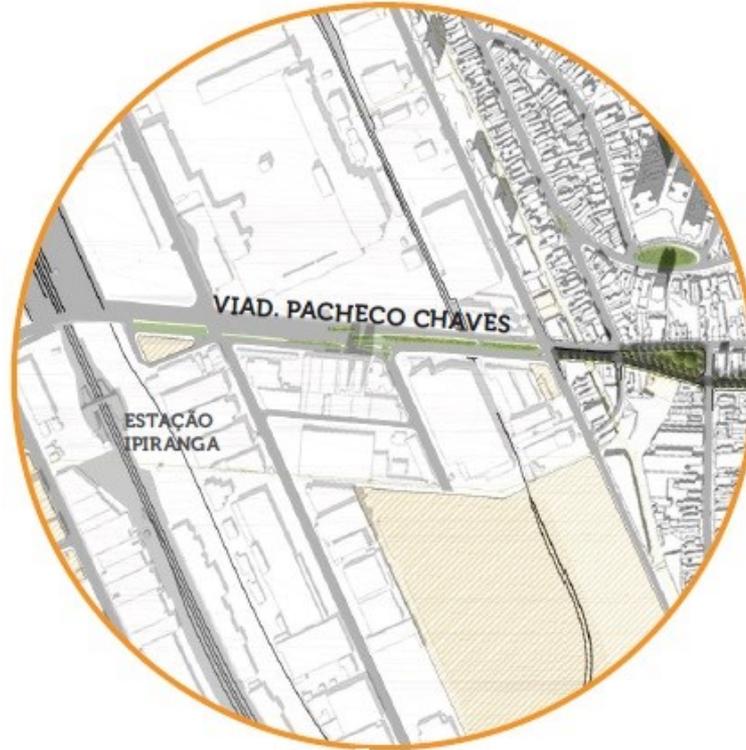


IPIRANGA/  
MINIANEL

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



### 3. IPIRANGA / ORATÓRIO



Ampliação do viaduto  
Pacheco Chaves



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



### 3. IPIRANGA / ORATÓRIO



Ampliação do viaduto  
Pacheco Chaves

Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



### 3. IPIRANGA / ORATÓRIO



Ampliação do viaduto  
Pacheco Chaves

Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



MOOCA/  
CAMBUCI



# MOBILIDADE – PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

IPIRANGA/  
ORATÓRIO



HENRY FORD/  
VILA CARIOCA



HELIOPÓLIS/  
VILA CARIOCA



CAMBUCI/  
PQ DA MOOCA



IPIRANGA/  
MOOCA

SACOMÃ/  
VILA MARIANA



IPIRANGA/  
MINIANEL



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



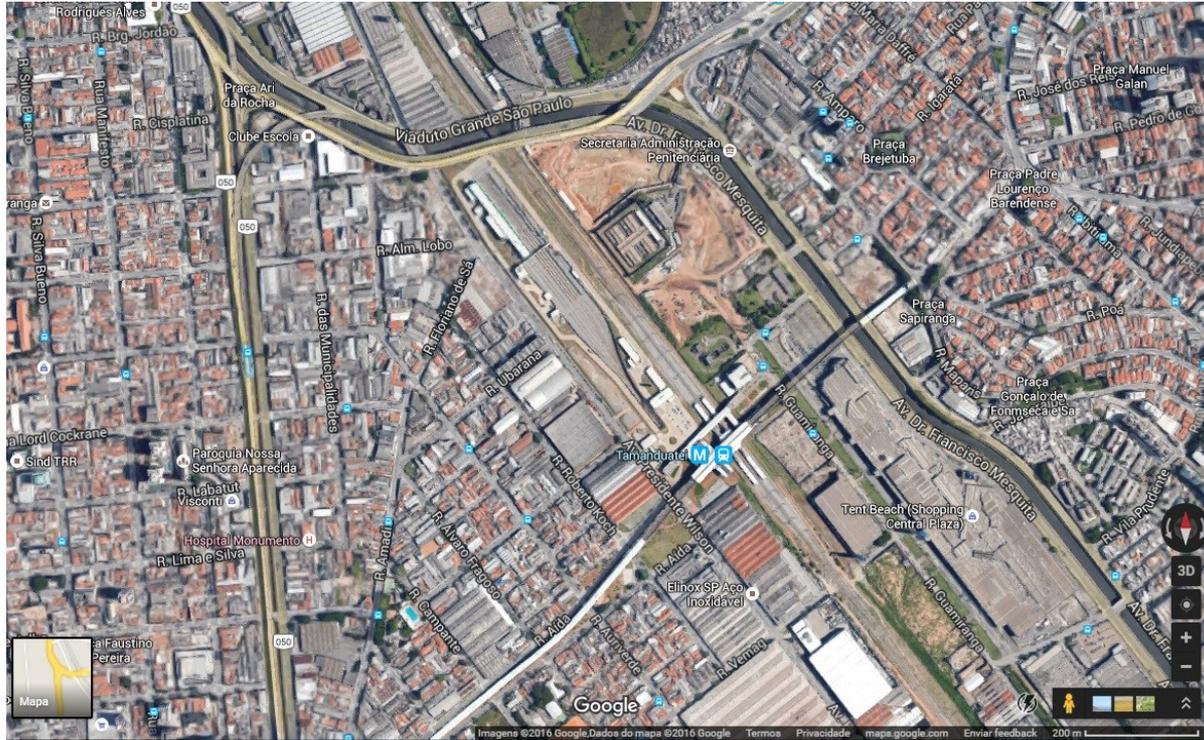
## 4. HENRY FORD / VILA CARIOCA

Conexão av. Henry Ford  
e rua Guamiranga



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

## 4. HENRY FORD / VILA CARIOCA



Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



## 4. HENRY FORD / VILA CARIOCA

Conexão av. Henry Ford  
e rua Guamiranga



Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



## 4. HENRY FORD / VILA CARIOCA



Conexão av. Henry Ford  
e rua Guamiranga

Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



MOOCA/  
CAMBUCI



# MOBILIDADE – PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

IPIRANGA/  
ORATÓRIO



HENRY FORD/  
VILA CARIOCA



HELIOPÓLIS/  
VILA CARIOCA



CAMBUCI/  
PQ DA MOOCA



IPIRANGA/  
MOOCA

SACOMÃ/  
VILA MARIANA



IPIRANGA/  
MINIANEL



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

## 5. SACOMÃ / VILA MARIANA IPIRANGA / MINIANEL

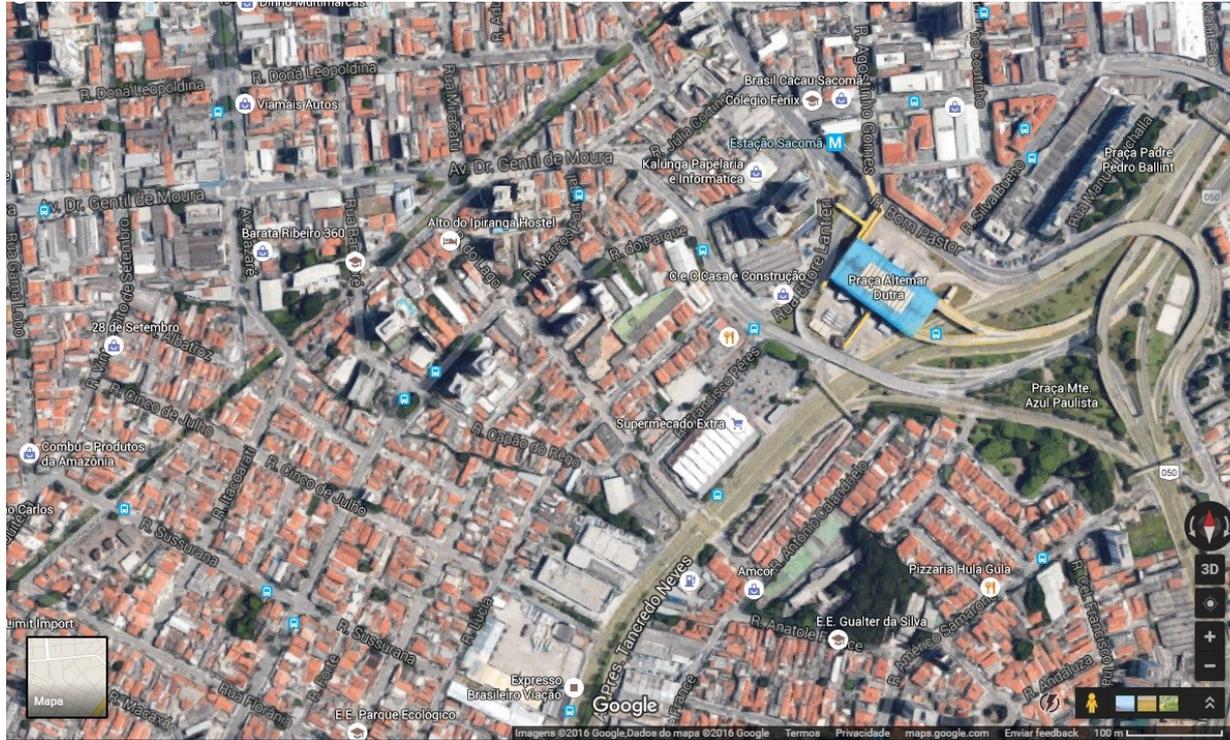


Ampliação nas ruas Gentil  
de Moura e Julia Cortines  
Prolongamento da av.  
Nazaré



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

# 5. SACOMÃ / VILA MARIANA IPIRANGA / MINIANEL



Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



## 5. SACOMÃ / VILA MARIANA IPIRANGA / MINIANEL



Ampliação nas ruas Gentil  
de Moura e Julia Cortines  
Prolongamento da av.  
Nazaré

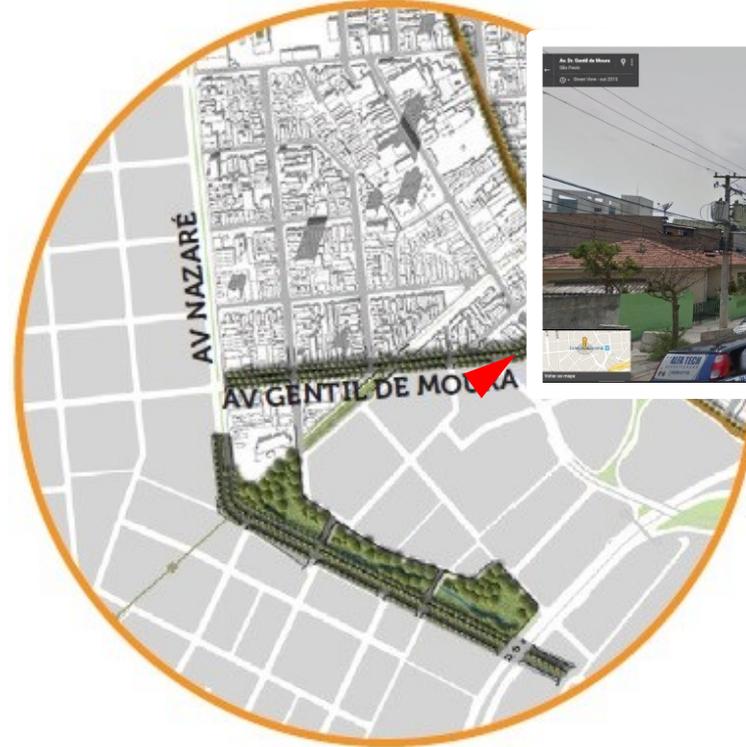
Fotos: Google Earth



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

## 5. SACOMÃ / VILA MARIANA IPIRANGA / MINIANEL

Ampliação nas ruas Gentil de Moura e Julia Cortines  
Prolongamento da av.  
Nazaré



Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



MOOCA/  
CAMBUCI



# MOBILIDADE – PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

IPIRANGA/  
ORATÓRIO



HENRY FORD/  
VILA CARIOCA



HELIOPÓLIS/  
VILA CARIOCA



CAMBUCI/  
PQ DA MOOCA



IPIRANGA/  
MOOCA

SACOMÃ/  
VILA MARIANA



IPIRANGA/  
MINIANEL



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

## 6. HELIÓPOLIS / VILA CARIOCA

Nova linha sob o linhão e conexões entre os setores de Heliópolis e Vila Carioca



# 6. HELIÓPOLIS / VILA CARIOCA



Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



## 6. HELIÓPOLIS / VILA CARIOCA

Conexões entre os setores  
de Heliópolis e Vila Carioca



Fotos: Google Earth

CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



## 6. HELIÓPOLIS / VILA CARIOCA



Conexões entre os setores  
de Heliópolis e Vila Carioca



Fotos: Google Earth

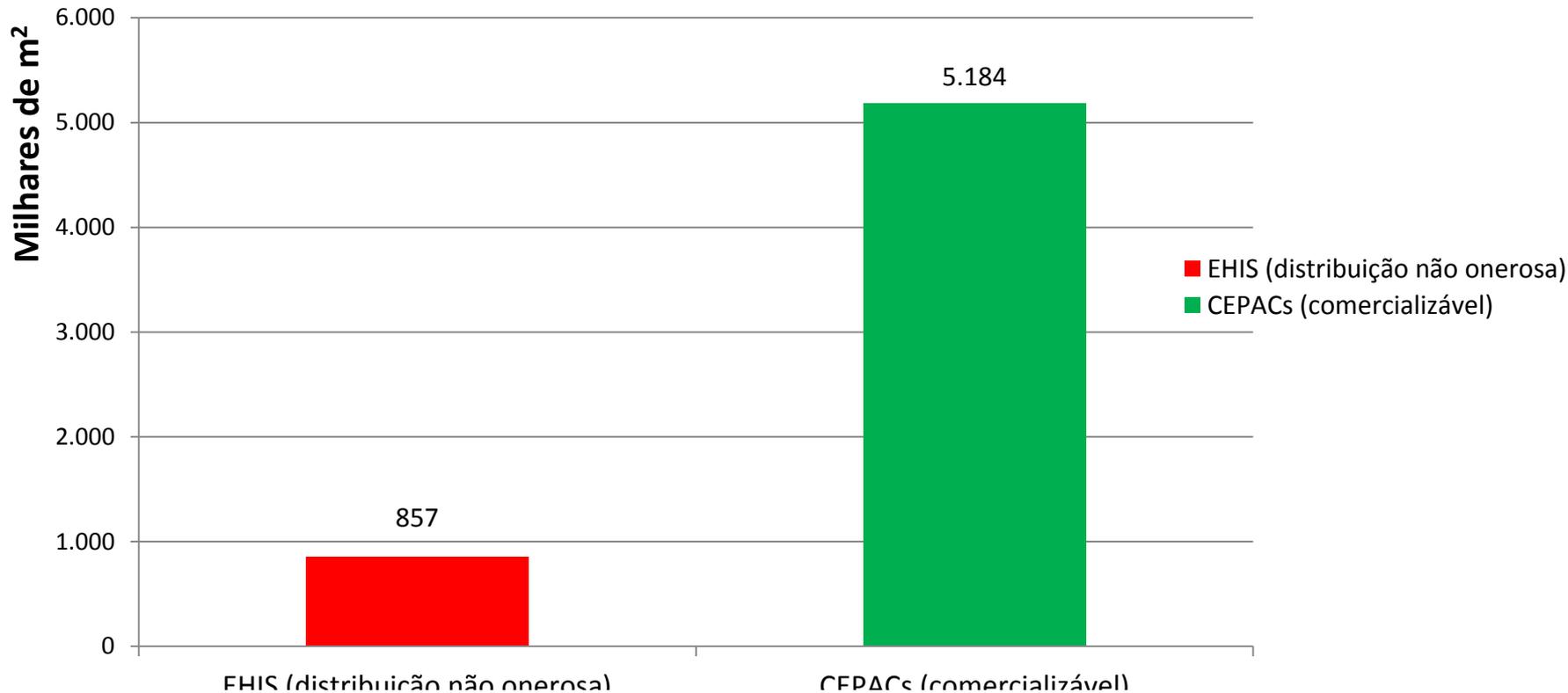
CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO



# CEPAC - definições

- O que é?
  - Certificados de Potencial Adicional de Construção são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, utilizados como meio de pagamento de contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada (Lei 10.257/01)
- Características
  - Negociável no mercado secundário
  - Não possui prazo de validade
  - O CEPAC é de uso exclusivo dentro do perímetro da Operação Urbana a que pertence
- Utilização
  - Lotes devem estar contidos no Perímetro de Adesão da OUCBT (Art. 51)
  - Edificação de área construída computável acima do Coeficiente de Aproveitamento básico do lote, até o limite de seu Coeficiente de Aproveitamento máximo
  - Edificação autorizada mediante cessão de espaço aéreo e subterrâneo

# Potencial adicional de construção - Perímetro de Adesão da OUCBT

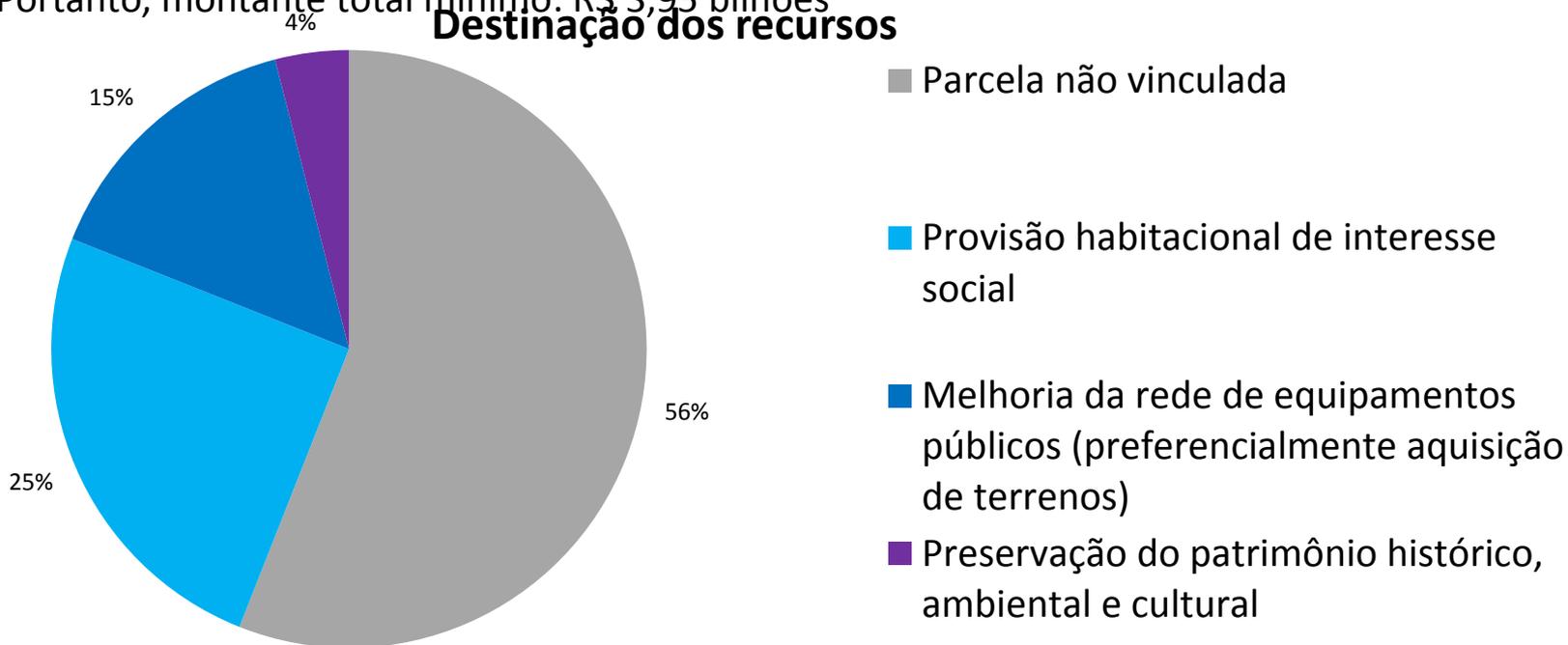


# CEPACs - Financeiro

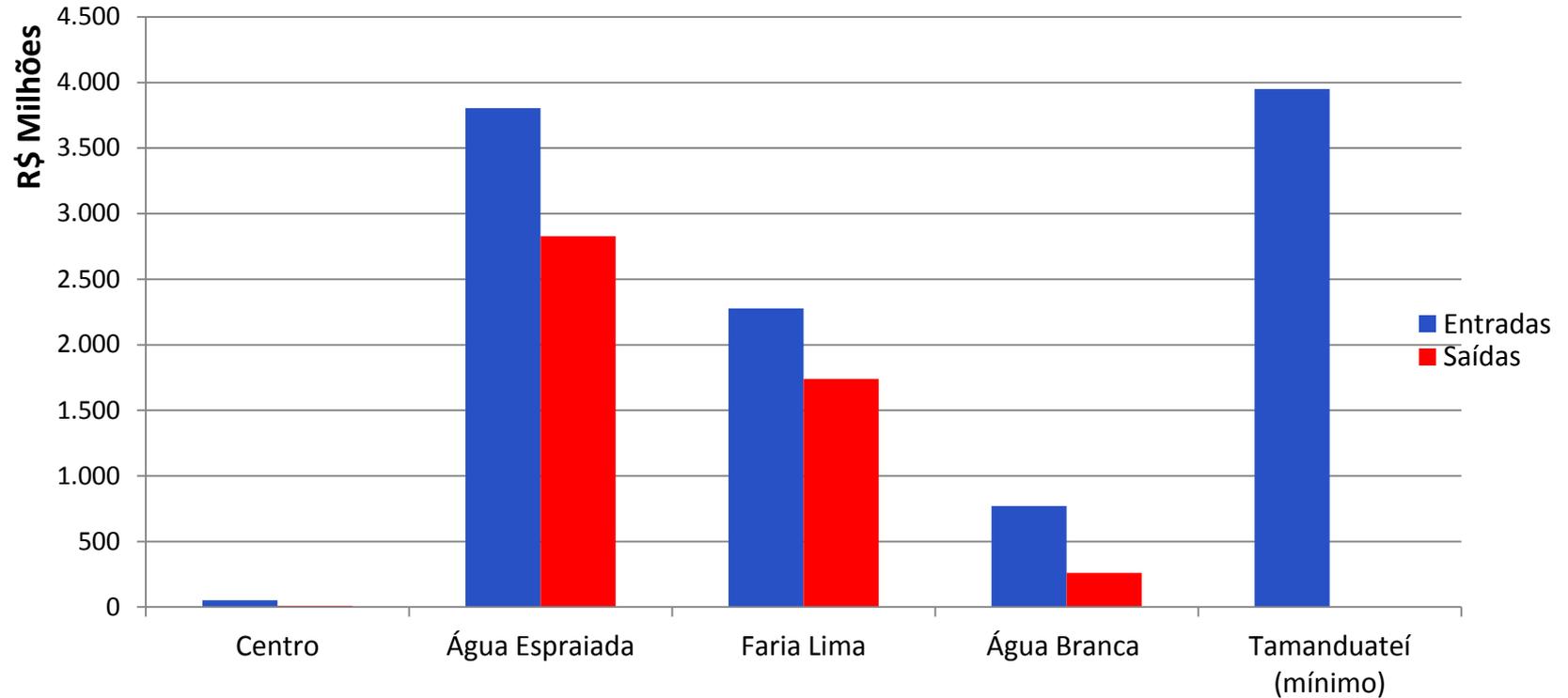
- Autoriza a emissão de 5 milhões de CEPACs

- Preço unitário mínimo: R\$ 790,00

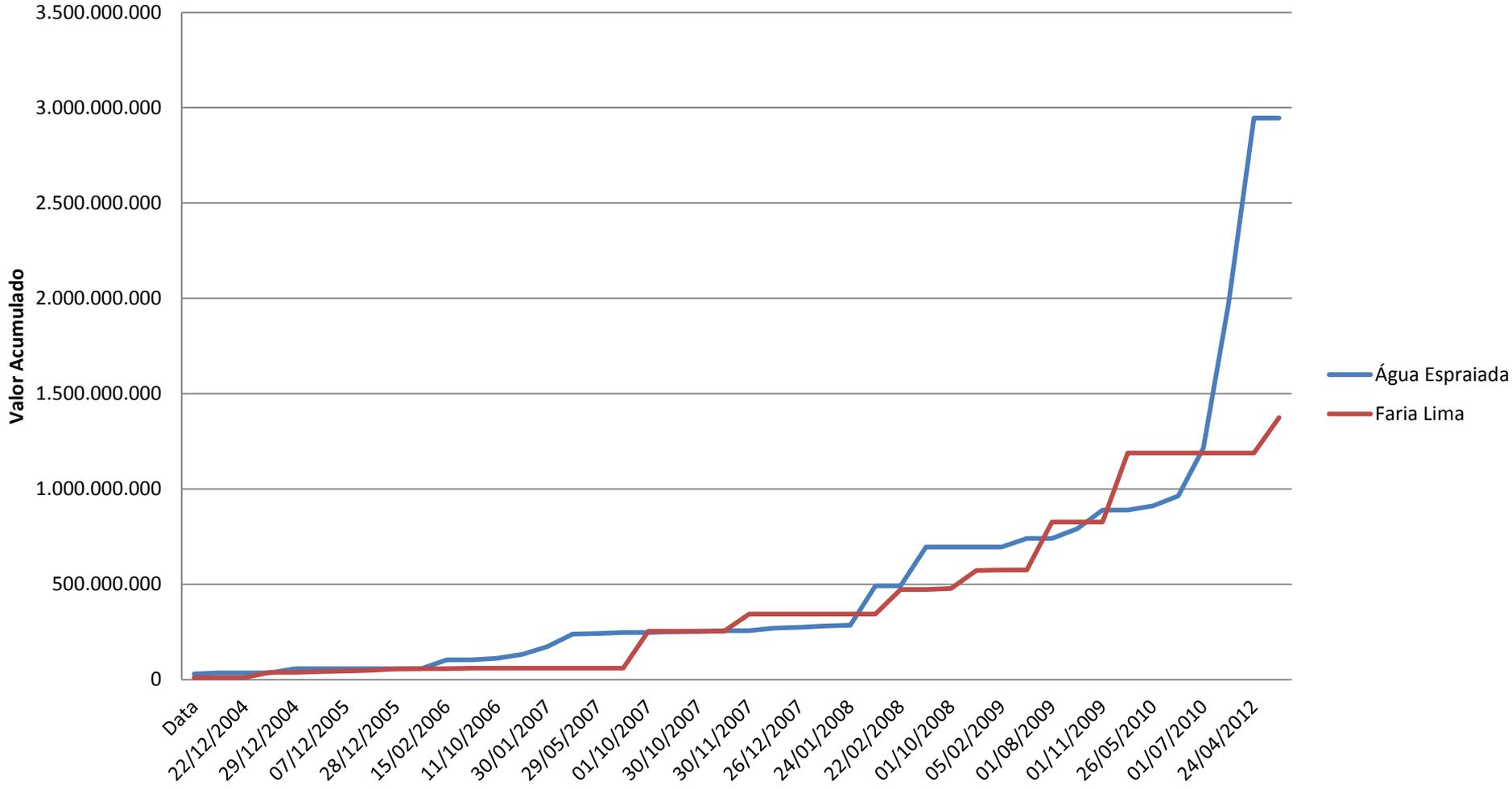
- Portanto, montante total mínimo: R\$ 3,95 bilhões



# Comparação com outras Operações Urbanas



# Fluxo de Arrecadação com CEPACs



# Da Gestão

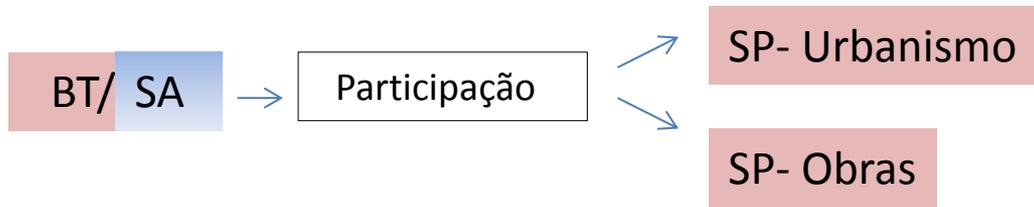
Arts. 60, 61 e 62

Autorização de criação da Empresa de Sociedade de Economia Mista Bairros Tamanduateí – BT/SA



Organismo Gestor  
Autônomo

Fundo específico  
de recursos



Forma de organização Societária → benefícios



Autonomia



Governança



Compartilha

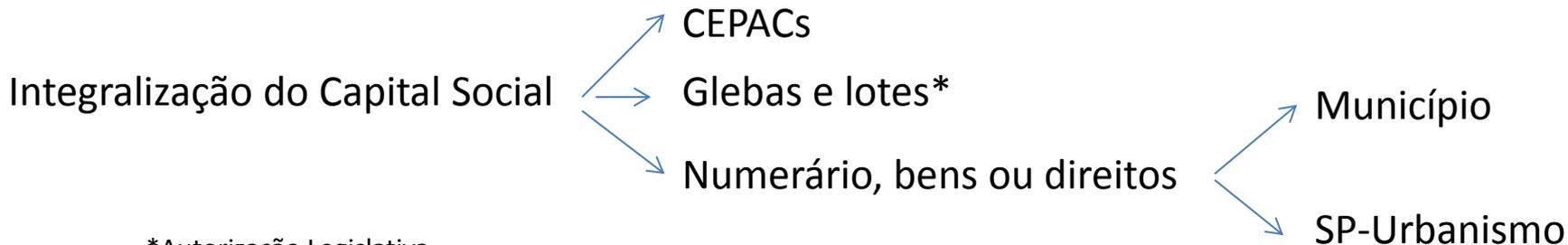
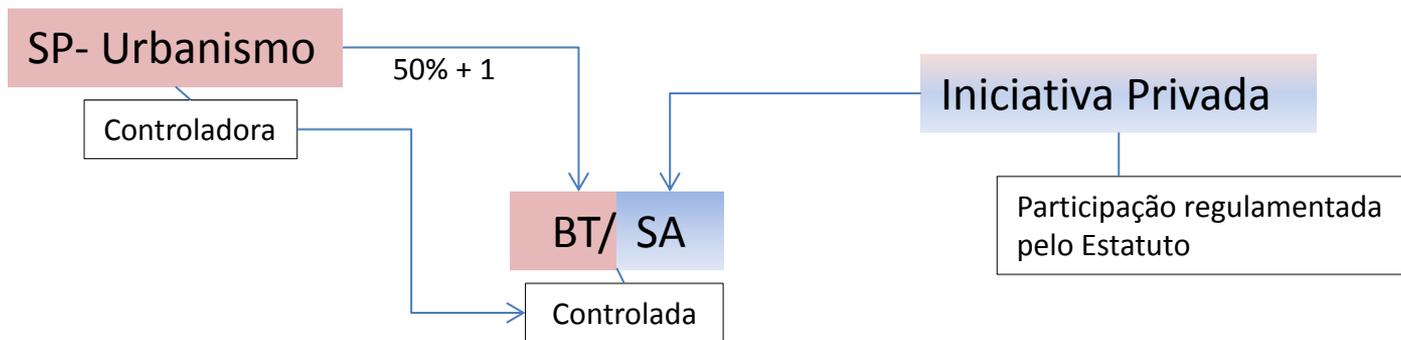
Transparência

Publicidade



# Da Gestão

Arts. 60, 61 e 62



\*Autorização Legislativa



# Da Gestão



Atribuições:



Fontes de Financiamento:

Arts. 63 e 64

Estruturar e Realizar a  
gestão da implementação

De acordo com plano de prioridades e  
deliberação do Conselho Gestor

Projetos  
Ações  
Obras  
Ativos Públicos  
Formas financiamento  
CEPACS  
Licenciamentos  
Rel. Cons. Gestor

- Negociar CEPACs;
- Negociar Aquisição e alienação terras;
- Regular utilização de suas terras;
- Utilizar suas Cotas Fundos Inv. -> PPP;
- Entre outras



BT SA → Poderes

Mediante prévia aprovação do **Conselho de Administração**:

- Celebrar, participar ou intervir nos contratos que tenham por objeto a instituição de PPP's;
- Contrair empréstimos e emitir títulos, ações e debêntures, nos termos da legislação em vigor;
- **Prestar garantias reais, fidejussórias** e contratar seguros;
- **Explorar, gravar e alienar onerosamente os bens integrantes de seu patrimônio\***;
- Participar do capital de outras empresas controladas por ente público ou privado;
- Constituir sociedades de propósito específico;

\*Autorização Legislativa



BT SA → Poderes:

Mediante prévia aprovação do **Conselho de Administração**:

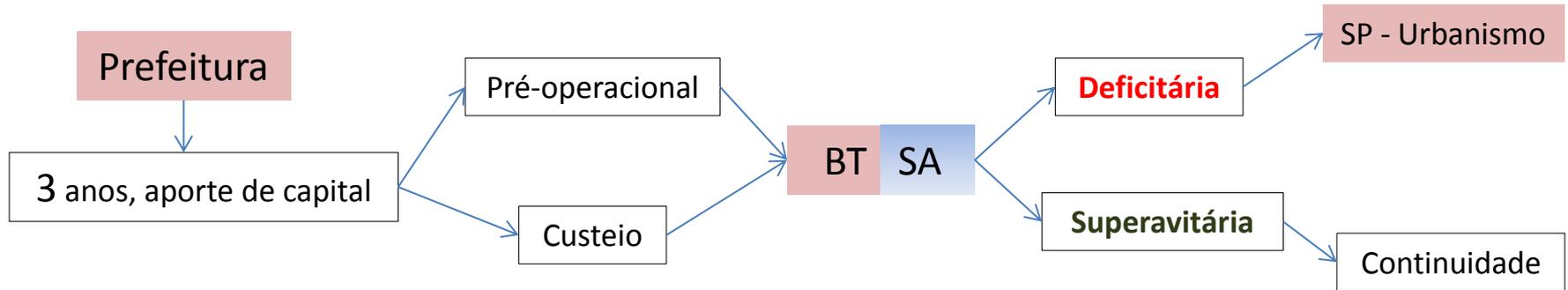
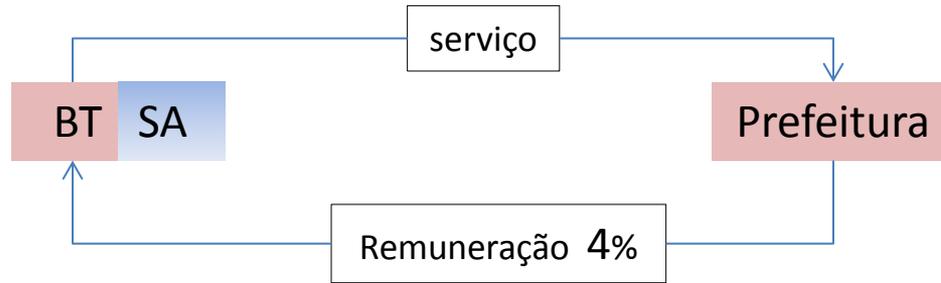
- Receber delegação do Poder Executivo para **promover processos desapropriatórios**, exclusivamente para a implantação do Programa de Intervenções da OUCBT [...];
- Firmar compromissos de investimento, convênios, termos de parceria e outros ajustes; e
- Firmar **contratos de gestão com a Administração Direta**, cujo conteúdo poderá prever o aporte de recursos da Administração Direta para obras e intervenções capazes desencadear e fomentar processos de desenvolvimento urbano pertinentes ao Programa de Intervenções desta lei [...].



# Da Gestão

Art. 66

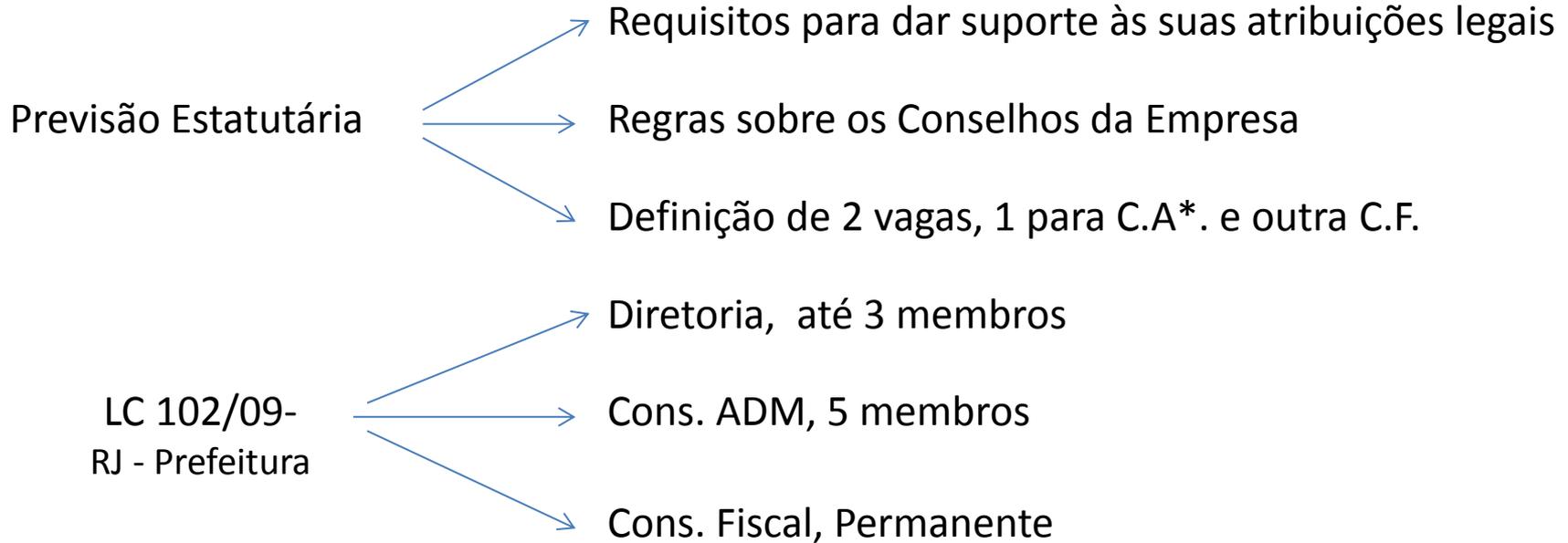
BT SA → Remuneração e “Recall”



# Da Gestão

Arts. 67 e 68

BT SA → Estatuto

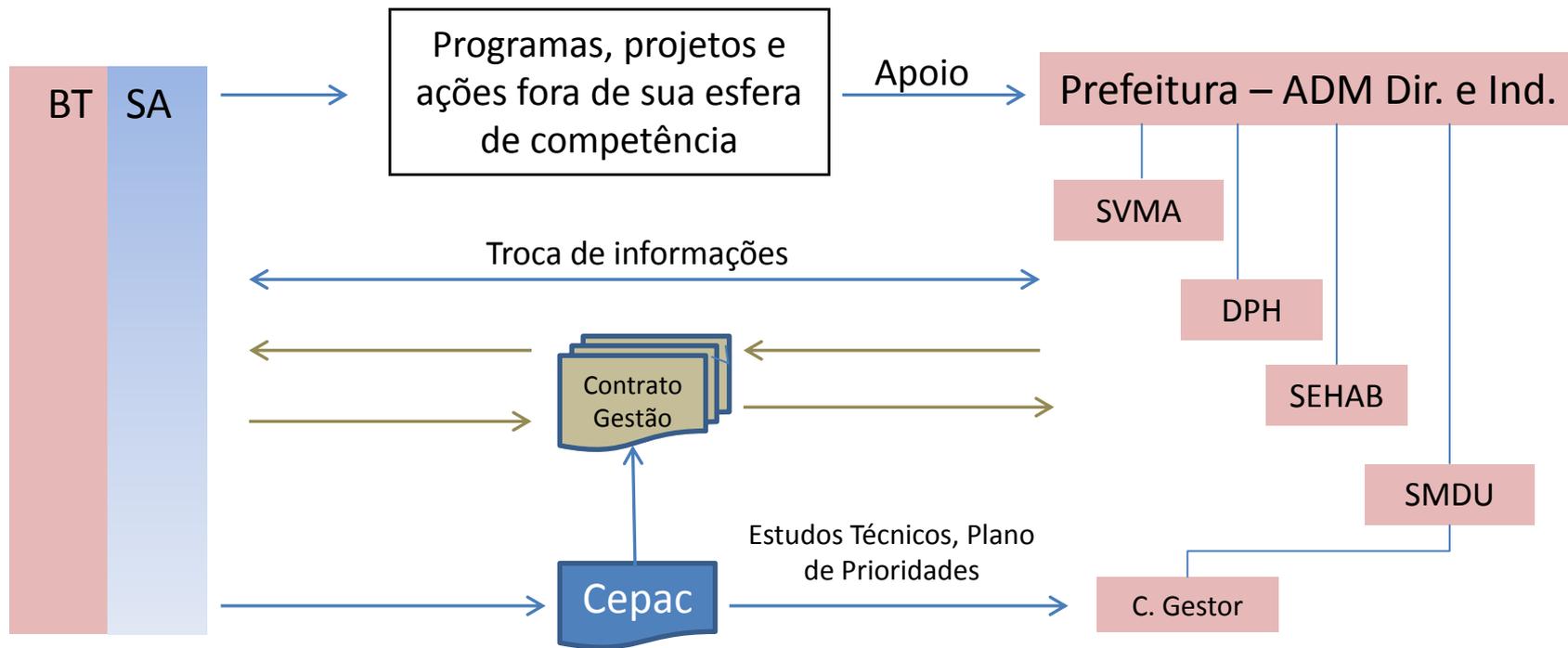


\*Art. 65



# Da Atuação Concertada

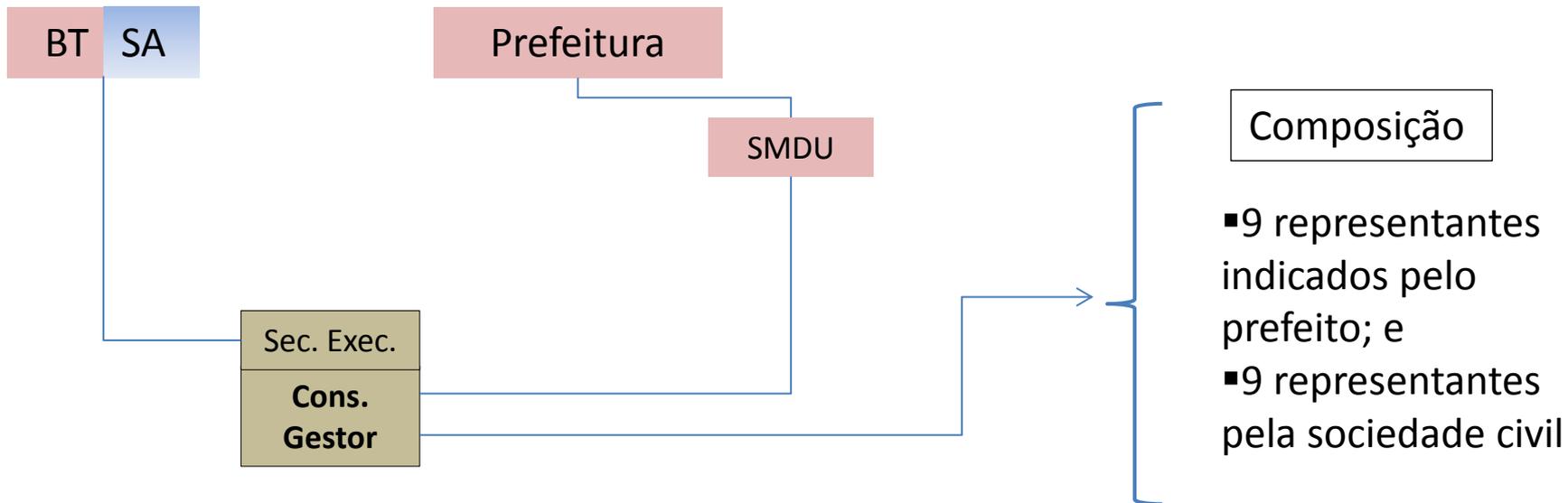
Arts. 69, 70, 71 e 72



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

# Conselho Gestor

Arts. 73 e 74



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

## Atribuições:

**Deliberar** sobre as \*prioridades para implantação do Programa de Intervenções desta lei, inclusive sobre a implantação e a aplicação dos recursos vinculados à Habitação de Interesse Social, a implantação de equipamentos públicos e a preservação do patrimônio histórico, bem como acerca da destinação das terras [...].

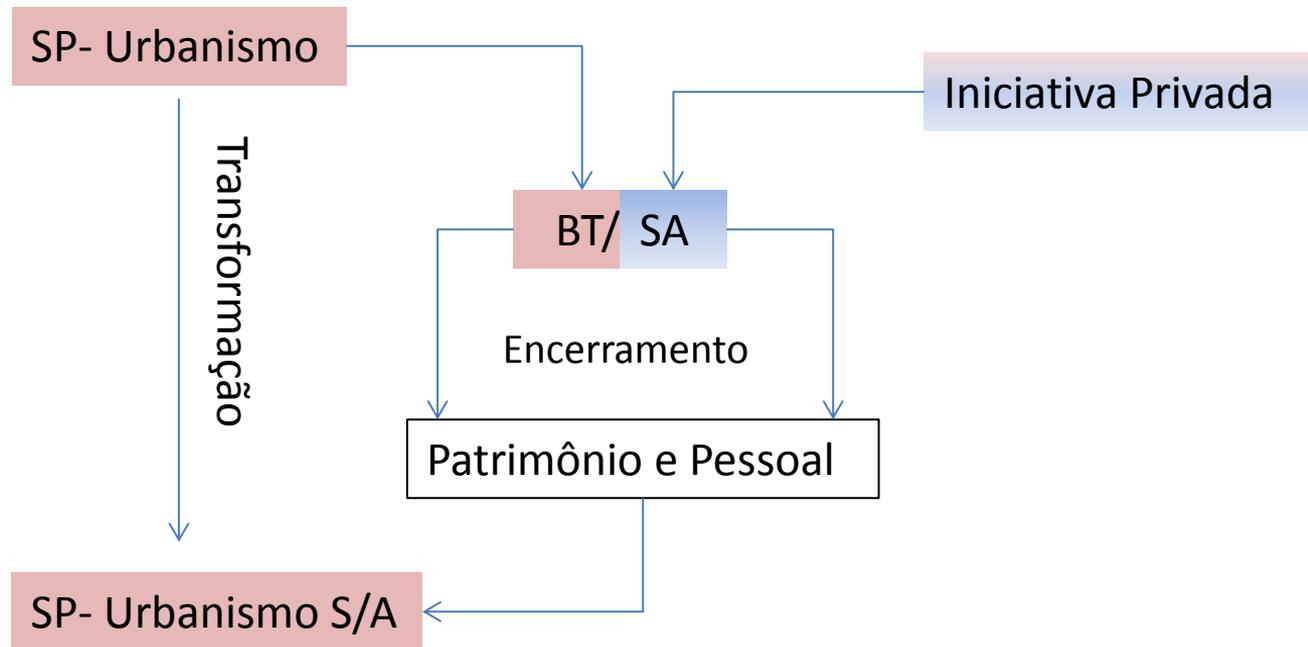
**Propor** programas e estratégias que possam aprimorar os projetos previstos no Programa de Intervenções, respeitado o PUE da OUCBT;

**Acompanhar** o andamento dos projetos e obras relativas ao Programa de Intervenções, por meio da validação dos relatórios apresentados pela BTSA e a aplicação da Cota de Solidariedade.

\*O plano de prioridades deverá ser definido previamente a cada leilão de CEPAC.



# Das disposições Finais e transitórias



## **Disposições Finais e Transitórias**

**Art. 77** – Cálculo do valor a ser inicialmente ofertado como justa indenização pela desapropriação dos imóveis necessários à implantação do Programa de Intervenções da OUCBT → não poderá incluir integralmente a excepcional valorização imobiliária advinda da implantação da Operação Urbana



Valorização imobiliária aferida tendo como parâmetro o valor do metro quadrado nas quadras atingidas pelos melhoramentos públicos no momento da entrada em vigor da lei da OUCBT, conforme Quadro 7, atualizado por índice a ser definido por decreto

## **Disposições Finais e Transitórias**

**Art. 78** – Encerramento da OUCBT → quando ocorrer cumulativamente o esgotamento do seu estoque de potencial construtivo e a execução integral do Programa de Intervenções



Esgotados os estoques de potencial construtivo, sem a execução integral do Programa de Intervenções → empreendimentos poderão utilizar o potencial adicional de construção previsto na LPUOS, mantendo os parâmetros urbanísticos da OUCBT → recurso recebido em contrapartida da outorga onerosa revertido ao fundo específico da OUCBT