

utilizá-los na forma permitida por esta Lei:

§ 6º - O Poder Executivo deverá fixar o capital autorizado inicial, na Assembleia Geral de constituição da Companhia, com base nos valores apurados em decorrência da avaliação da Operação, com a observância dos requisitos legais.

**Art. 54.** Para a consecução de seus objetivos, a Sociedade de Economia Mista poderá:

I - celebrar, de forma isolada ou em conjunto com a Administração Direta e Indireta do Município, do Estado de São Paulo ou da União Federal, os contratos, convênios ou autorizações que tenham por objeto:

a) a elaboração de estudos que contribuam à execução de seu objeto social;

b) a instituição de concessões, em quaisquer das modalidades previstas nas Leis Federais nºs 8.987, de 1995, e 11.079, de 2004;

c) a locação, arrendamento, concessão de direito real de uso, direito de superfície ou outra modalidade, de instalações e equipamentos ou outros bens móveis ou imóveis, localizados ou vinculados à Operação Urbana Consorciada criada nesta Lei;

II - participar como quotista de um ou mais fundos de investimento ou fundo garantidor de obrigações pecuniárias, em modalidades consistentes com os objetivos da Sociedade de Economia Mista, administrados e geridos por entidades profissionais devidamente habilitadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, na forma da legislação pertinente, observado ainda que:

a) os fundos de que trata este inciso deverão possuir natureza privada e patrimônio próprio separado do patrimônio dos quotistas, sendo sujeitos a direitos e obrigações próprios, na forma da legislação aplicável;

b) para efeitos deste inciso, os fundos deverão ter por finalidade a segregação e valorização dos ativos, visando à realização de investimentos que contribuam, de forma relevante, ao desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada, ou ainda servir como garantia a contratos firmados pela Sociedade de Economia Mista;

c) os fundos poderão contar com a participação de outros investidores, quotistas, públicos ou privados, desde que tal participação não seja inconsistente com a finalidade referida na alínea "b" deste inciso;

d) o fundo ou seu respectivo administrador, conforme o caso, deverá ser selecionado por procedimento licitatório ou outro procedimento autorizado na forma da legislação aplicável;

e) fica a Sociedade de Economia Mista autorizada a submeter e integrar quotas do fundo com quaisquer dos bens móveis, CEPAC e demais bens e direitos relacionados no art. 54, § 4º desta Lei, pelo valor de suas respectivas avaliações, podendo instituir encargos e obrigações, inclusive intervenções objeto da Operação Urbana Consorciada, vinculadas aos referidos bens imóveis e demais bens e direitos;

f) no caso de subscrição e integralização de quotas do fundo com CEPAC, caberá ao fundo aliená-los por meio de leilão, utilizá-los diretamente os CEPAC, ou o produto de sua alienação, no pagamento de obras de infraestrutura que constituam encargo do fundo, desde que necessárias à Operação Urbana Consorciada, ou dar outra destinação autorizada pela legislação aplicável;

III - criar subsidiárias, bem como ter a sua participação e de suas subsidiárias em outras sociedades, públicas ou privadas, desde que o objeto social atenda aos objetos desta Lei;

IV - assumir, total ou parcialmente, direitos e obrigações decorrentes dos contratos de que trata o inciso I deste artigo;

V - contratar com a Administração Direta e Indireta do Município a locação, arrendamento, concessão de direito real de uso, direito de superfície ou outra modalidade, de instalações e equipamentos ou outros bens móveis ou imóveis, localizados ou vinculados à Operação Urbana Consorciada;

VI - contratar empréstimos e emitir títulos, nos termos da legislação em vigor;

VII - prestar garantias reais, fidejussórias e contratar seguros;

VIII - explorar, gravar e alienar onerosamente os bens integrantes de seu patrimônio; e

IX - promover desapropriações na Operação Urbana Consorciada, diretamente ou mediante outorga de poderes à concessionária, mediante declaração de utilidade pública por decreto do Poder Executivo Municipal;

X - Pagar indenizações e auxílio aluguel, quando for o caso, à população afetada pelas intervenções da Operação Urbana Consorciada, previstos no Anexo I desta lei.

**Parágrafo único.** A Sociedade de Economia Mista poderá integrar os imóveis de seu patrimônio nos fundos de que trata o inciso II deste artigo.

**Art. 55.** A Sociedade de Economia Mista não poderá receber do Município transferências voluntárias de recursos para o custeio de despesas operacionais.

**Parágrafo único.** Aplica-se à Sociedade de Economia Mista toda legislação que rege as atividades da administração pública indireta, inclusive o controle externo exercido pela Câmara Municipal e Tribunal de Contas.

**Art. 56.** A sociedade será administrada por uma diretoria composta de até três membros, e por um Conselho de Administração, composto de até cinco membros, e terá, em caráter permanente, um Conselho Fiscal.

**Parágrafo único.** Os membros da Diretoria e do Conselho de Administração da Sociedade de Economia Mista serão indicados na forma estabelecida no Estatuto Social da Companhia, garantida ao Município a maioria dos seus membros.

**Art. 57.** Os recursos obtidos com a venda de terrenos, a alienação de CEPAC e demais receitas da Sociedade de Economia Mista serão depositados em conta específica da própria Sociedade ou de fundo de investimento ou garantidor de obrigações pecuniárias com o qual a Sociedade de Economia Mista tenha relação, como quotista ou como beneficiária.

§ 1º Os recursos poderão ser empregados no pagamento de todas as despesas pertinentes à Operação, inclusive intervenções constantes do programa básico de ocupação da Operação Urbana Consorciada, aquisição de terrenos, atendimento econômico e social da

população diretamente afetada, pagamento de empréstimos ou de valores garantidos, custos de carregamento, custódia e administração, bem como ser dado em garantia de pagamento de contrato de Parceria Público-Privada firmado para consecução do objeto desta Lei.

§ 2º Enquanto não forem efetivamente utilizados, os recursos serão aplicados em títulos públicos federais ou outros investimentos considerados de baixo risco, objetivando a manutenção de seu valor real.

## CAPÍTULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 58.** Expedido o alvará para construção, o proponente deverá afixar placa detalhada com todos os dados do empreendimento no terreno, fazendo referência, em local visível, para conhecimento de todos, à Operação Urbana Consorciada.

**Art. 59.** Fica autorizada a Sociedade de Economia Mista a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Consorciada, em especial, aqueles de sua competência para a desapropriação dos imóveis necessários à sua implantação, de forma judicial ou extrajudicial, atendendo ao Programa de Intervenções estabelecido no art. 3º desta Lei, visando à redução dos impactos e resguardando a qualidade de vida e o interesse coletivo.

**Parágrafo único.** A Sociedade de Economia Mista fará publicar, no Diário Oficial do Município e em pelo menos um jornal de grande tiragem, com frequência semestral, relatório com todas as informações referentes à implantação das obras, recursos e receita fiscal auferidos.

**Art. 60.** A aplicação desta Lei atenderá as exigências da Licença Ambiental a ser obtida junto à Secretaria de Gestão Ambiental, mediante a apresentação e aprovação de estudo ambiental específico.

**Art. 61.** O Município de São Bernardo do Campo e a Sociedade de Economia Mista ficam autorizados a oferecer como garantia de pagamento de contrato(s) de Parceria Público-Privada firmada(s) ou de financiamento(s) obtido(s) para a implementação desta Operação Urbana os CEPAC.

**Art. 62.** Não se aplicam ao patrimônio da Operação Urbana Consorciada as disposições contidas no art. 73, § 4º da Seção V, do Capítulo I da Lei nº 6.184, de 21 de dezembro de 2011, Lei do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo.

**Art. 63.** As disposições desta Lei prevalecem sobre quaisquer outras normas municipais que regulamentem o uso e ocupação do solo na área abrangida pela OUC, mantidas vigentes todas as disposições não reguladas por esta Lei, bem como aquelas cuja aplicação tenha sido expressamente ratificada por esta Lei.

**Art. 64.** Ficam revogadas por esta lei quaisquer disposições que permitam a utilização do potencial adicional de construção sem o pagamento de qualquer contrapartida dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, independentemente do tamanho da área do imóvel.

**Art. 65.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

São Bernardo do Campo,

de dezembro de 2011.

**LUIZ MARINHO**  
Prefeito

São Bernardo do Campo, 24 de Fevereiro de 2015.

## **ANÁLISE DA PROPOSTA DE LEI REFERENTE À OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)**

### **OBJETIVO**

Este documento tem por objetivo esclarecer os principais pontos que dificultarão as Incorporadoras e Construtoras de aderirem à Operação Urbana de São Bernardo do Campo.

### **INTRODUÇÃO**

Primeiramente é necessário reconhecer que esta Lei trará inúmeros benefícios para a Cidade, desde que a iniciativa privada consiga aderir.

Porém existem alguns contrapontos que precisam ser analisados de uma forma técnica e prática.

As Incorporadoras e Construtoras entendem que os itens a seguir dificultarão a aquisição de CEPAC's, já que muitos empreendimentos se tornaram inviáveis com a compra dos mesmos, caso os itens abaixo não sejam alterados na LEI.

### **DEFINIÇÕES**

Para análise do texto é importante ressaltarmos a definição de dois conceitos:

**Coefficiente de Aproveitamento:** CA - O Coeficiente de Aproveitamento é um número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um terreno (área computável)  
Exemplo: CA = 4 e Área do Terreno = 1.000m<sup>2</sup>, logo a Área Computável Máxima será de 4.000m<sup>2</sup>

**Área Computável:** área construída considerada para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento. O cálculo da mesma será discutido no item 4 deste documento.

### **ANÁLISE DA PROPOSTA DE LEI**

#### **1. Aplicação da Outorga onerosa atual na área da OUC**

Visto que haverá oferta de CEPAC para aproximadamente 10% (dez) dos terrenos localizados na área da Operação Urbana Consorciada (OUC) e que a OUC é válida apenas para terrenos acima de 1000 m<sup>2</sup>, é importante que a Legislação atual continue vigente para os casos que não forem utilizados a OUC, ou seja, terrenos abaixo de



2.000m<sup>2</sup> podem utilizar um coeficiente de aproveitamento de 2,5 e os acima de 2.000 m<sup>2</sup> precisam pagar a outorga para utilizar o índice de 2,5.

Extinguir esse direito acaba não só com pequenos construtores como também com o direito da maior parte da população de fazer sua própria casa e até de fazer um imóvel mais bem aproveitado para fonte extra de renda. São os casos de salão no térreo e apartamento no piso superior.

**Sugestão: Manter a legislação atual para os terrenos que não se enquadrarem ou não aderirem à OUC, isto é com o mesmo coeficiente atual.**

#### **2. Taxa de ocupação**

De acordo com a Seção IV, artigo 5º - II-e a taxa de ocupação (relação entre a projeção horizontal da edificação e a área do lote) poderá ser 0,85 para lotes entre 1.000 e 3000 m<sup>2</sup> e 0,70 para lotes acima de 3.000 m<sup>2</sup>

Existe uma incoerência entre o propósito e a legislação atual (Lei 6222), que a princípio deveria ser revogada (vide Artigo 60 do Capítulo V da proposta), pois existe a possibilidade de utilizar o subsolo em até 100% do terreno (Artigo 76 - § 1º da Lei 6222).

Da forma proposta teremos os limites de 85% e 70%, o que geralmente inviabiliza os projetos, pois para manter o número de vagas será necessário aumentar a quantidade de subsolos, consequentemente elevando o custo da obra e o preço do imóvel para o comprador.

**Sugestão: Para os subsolos, manter o proposto na Lei 6222, possibilitando usar 100% do terreno, como é hoje.**

#### **3. Definição de Recuos**

Conforme a Seção IV, artigo 5º - II-b, para a definição dos recuos deverá ser observada a legislação vigente, exceto para os lotes situados nos subsetores 6A e 6B. Observando a legislação atual (hoje regida pelo Código Sanitário - Decreto nº 12.342, de acordo com os artigos 39 a 48 e o Art. 82 da Lei 6222 - Município), os recuos laterais e de fundo devem ser limitados à H/6 (altura da edificação/6). Desta forma, a isenção de limites de gabarito para todos os setores, exceto o 6A e 6B, citada na proposta de lei (Seção IV, artigo 5º - II-c) não será aplicada, já que existe o limite de recuo.

Com a limitação do recuo, dificilmente os coeficientes de aproveitamento existentes na OUC serão utilizados em sua plenitude, pois para o uso do mesmo será necessário edifícios mais altos, o que será impossível diante da limitação do recuo.

**Sugestão: Os autores da Lei precisarão estudar novas limitações de recuo que possibilitem a utilização de todos os coeficientes de Aproveitamento.**





#### 4. Cálculo da Área Computável e Não Computável

A Seção IV, artigo 5º - §1º - II informa que será considerada área não computável, dentre outros, dos subsolos e sobressolos, apenas duas vagas de veículos por unidade residencial.

Na legislação atual (Lei 6222 Artigo 72.73 e 74), subsolos e sobressolos são considerados como área não computável.

A alteração do cálculo da área não computável, no caso dos subsolos e sobressolos destinados à garagem irá gerar um acréscimo de área computável, e consequentemente uma parte do coeficiente de aproveitamento que poderia ser utilizada em áreas privativas (área vendável) será área comum.

Desta forma, com a redução da área vendável, as Incorporadoras e Construtoras terão que elevar o preço de vendas das unidades para que o empreendimento não se torne inviável, penalizando o comprador do imóvel.

Mais uma vez este acréscimo repassado nos preços de venda, pode não ser suportado pelos potenciais compradores da região da OUC.

**Sugestão: Manter o proposto na Lei 6222, pois este assunto já foi amplamente discutido durante a elaboração da mesma.**

#### 5. Diretrizes da OUC

De acordo com a seção IV - III - será obrigatório, dentre uma série de itens:

##### 5.1 Aquecimento Solar para Área Comum

Como o sistema de aquecimento solar necessita de amplo local para instalação das placas solares e normalmente o espaço necessário só pode ser encontrado na cobertura da edificação, será necessário instalar as placas na cobertura, de onde partirão as devidas tubulações e demais componentes do sistema para que a água aquecida seja levada até a área comum, que normalmente não passa de um vestiário e alguns sanitários, localizados no térreo.

Novamente as Incorporadoras e Construtoras precisarão repassar este custo, aumentando o valor de venda da unidade autônoma.

**Sugestão: Excluir este item do projeto de lei.**

##### 5.2 Cobertura Vegetal

Será necessária a criação de uma área com cobertura vegetal igual ou maior que 5% da área computável, a qual deverá ser executada em área externa com no mínimo 5m<sup>2</sup> contínuos, sendo horizontal ou vertical.

Exemplo: Imaginando-se que se consiga um aproveitamento de 8 vezes num terreno de 1.000 m<sup>2</sup>, total de 8.000 m<sup>2</sup> de área computável, então 5% seriam 400 m<sup>2</sup>. Nesse caso os muros de todo o terreno não seria suficiente para 50% do necessário ao plantio.

**Sugestão: A exigência para cobertura vegetal deveria ser 5% da área do terreno.**

##### 5.3 Infiltração de Águas Pluviais

Haverá a necessidade de um sistema de drenagem que permita retenção e infiltração de águas pluviais.

12

Atualmente existe a Lei Estadual (12.526/2007 - item 5.3) que obriga o reservatório de contenção de águas pluviais. Executar o sistema de infiltração em uma cidade como São Bernardo do Campo, na qual o lençol freático é extremamente aflorado, será de extrema complexidade.

**Sugestão: Manter vigente a legislação atual (12.526/2007 - item 5.3) exigindo apenas o reservatório de contenção de águas pluviais.**

##### 5.4 Fachada Ativa

A OUC define em Seção IV, artigo 5º - §1º - III fachada ativa como sendo a ocupação da extensão horizontal fachada por uso não residencial, com profundidade mínima de 5m, com acesso e abertura para o logradouro.

A seção IV - III - item f menciona que a Fachada ativa será obrigatória em estacionamentos em térreo e no item g fala sobre a obrigatoriedade de fachada ativa e/ou tratamento com superfície verde para os estacionamentos em sobressolo.

**Sugestão: Os autores do Projeto de Lei precisam elaborar um exemplo prático e apresentar para as Incorporadoras e Construtoras como irá funcionar a fachada ativa, pois a legislação atual não está clara. Existem dúvidas como: qual será o tipo de uso? Em qual extensão ou % da fachada existirá a fachada ativa?**

##### 5.5 Permeabilidade Visual de 80%

O item i da seção IV - III informa que nos fechamentos de divisa de frente à via pública, a altura total máxima deverá ser de 2,20m e a permeabilidade visual mínima de 80%.

Pela proposta, a fachada não poderá mais ser fechada, ou seja, mesmo que haja gradil, ainda sim ficará com a visão vulnerável. Desta forma não será possível executar nenhum empreendimento com piscina no recuo frontal. Isso também pode ferir o direito de propriedade. Essa sistemática dará mais visibilidade aos muros intencionados, gerando maior sensação de insegurança. No mundo de hoje nos parece um absurdo. Irá incentivar os moradores futuros a fazerem obras ilegais devido à segurança.

**Sugestão: Excluir este item da lei**

##### 6. Exigências para Lotes maiores que 5.000m<sup>2</sup>

A Seção IV - IV da OUC traz a obrigatoriedade de:

##### 6.1 Fruição pública

Desde que o imóvel conecte duas vias, será obrigatório uma faixa com no mínimo 5 m de largura que conecte as duas vias.

Isso interfere diretamente na futura administração dos empreendimentos, além de gerar um problema gravíssimo de segurança e aumento de custo para o comprador.

**Sugestão: Excluir este item do projeto de lei.**

13