

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 tera, 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 = 1.000m², logo a Área Computável Máxima será de 4.000m²

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 m², é importante que a Legislação atual continue vigente para os casos que não forem utilizados a OUC, ou seja, terrenos abaixo de



2.000m² podem utilizar um coeficiente de aproveitamento de 2,5 e os acima de 2.000 m² 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 m² e 0,70 para lotes acima de 3.000 m²

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 - Municipal), 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 5m² contínuos, sendo horizontal ou vertical.

Exemplo: Imaginando-se que se consiga um aproveitamento de 8 vezes num terreno de 1.000 m², total de 8.000 m² de área computável, então 5% seriam 400 m². 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 5.000m²

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

6.1 Fritação 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