

LEI Nº 7.747, DE 23 DE NOVEMBRO DE 1998

(Publ. "D. do Grande ABC" 25.11.98, Cad.Class., pág. 19)

VIDE LEI 7.830/99 - 7.958/99 - 9.532/13

INSTITUI a Operação Urbana Pirelli, desafeta área e transfere para categoria de bem público dominial, autoriza a permuta de áreas públicas, altera parâmetros urbanísticos nas áreas que especifica, cria o Fundo de Desenvolvimento Urbano, e dá outras providências.

CELSO AUGUSTO DANIEL, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte LEI

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Artigo 1º- Em conformidade com o Artigo 81 do Plano Diretor do Município, fica aprovada a Operação Urbana Pirelli, compreendendo um conjunto de intervenções a serem executadas por empreendedores privados em parceria com a Prefeitura Municipal de Santo André, com o objetivo de promover transformações urbanísticas estruturais através da melhoria do sistema viário, da requalificação urbana da área de que trata esta Lei, da valorização ambiental da região, e da implantação de equipamentos para prover a cidade de infra-estrutura necessária ao seu desenvolvimento econômico.

§ 1º - A área objeto da Operação Urbana Pirelli é contida e delimitada pelo perímetro assinalado em planta constante do Anexo I desta Lei, parte integrante da mesma, e descrito a seguir:

"Começa no ponto situado na esquina formada pelas Avenidas Pedro Américo e Alexandre de Gusmão. Segue pela Avenida Rio Grande até o cruzamento com a Avenida Giovanni Battista Pirelli. Segue pela Avenida Giovanni Battista Pirelli até a Avenida Capuava à direita. Segue pela Avenida Capuava até a Avenida Tibiriçá à esquerda. Avenida Tibiriçá até o cruzamento com a Avenida Giovanni Battista Pirelli à direita. Segue pela Avenida Giovanni Battista Pirelli até o leito do córrego Cassaquera à esquerda. Segue pelo córrego Cassaquera até a divisa com a via férrea. Segue à esquerda pelo muro de divisa da ferrovia até o limite de divisa entre os lotes de Classificação Fiscal nº 05.111.76 e 05.111.77, de propriedade do Carrefour, e os lotes de Classificação Fiscal nº 05.111.61 e 05.111.81 de propriedade da Pirelli. Segue à esquerda, pela divisa, até o ponto inicial."

Artigo 2º- Fica assegurado aos proprietários, incorporadores, compromissários compradores ou possuidores de imóveis localizados na área objeto da Operação referida no artigo 1º, a opção de utilizar os benefícios concedidos por esta Lei, com os respectivos encargos, e observadas as demais disposições legais vigentes aplicáveis à matéria.

Artigo 3º- Para efeitos da presente Operação Urbana, considera-se outorga onerosa a possibilidade do exercício do direito de construir com índices estabelecidos no artigo 16, com a admissibilidade de usos previstos no artigo 15 da presente lei, mediante contrapartidas do beneficiário.

CAPÍTULO II

DO OBJETO DA OPERAÇÃO

Artigo 4º- A Operação Urbana Pirelli compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, discriminadas em planta constante do Anexo II desta Lei, com a participação dos proprietários, incorporadores, compromissários compradores ou possuidores de imóveis localizados na área objeto desta Operação, visando a melhoria e a valorização ambiental do local, mediante a execução das seguintes ações:

I -Reurbanização de parte da Avenida Giovanni Battista Pirelli com implantação de praça urbanizada;

II -Execução de viaduto sobre a via férrea;

III -Alterações do sistema viário;

IV -Construção de unidade escolar.

SEÇÃO I

DAS DESAFETAÇÕES E DAS PERMUTAS

Artigo 5º - Ficam transferidas para a categoria de bem dominial as áreas públicas assinaladas em planta constante do Anexo III num total de 16.116,69 m², assim discriminadas:

I - Avenida Alexandre de Gusmão, no trecho compreendido entre o córrego Cassaquera e a rua Artur Friedenreich, denominada "Área A", correspondendo a uma área de 5.388,29 m²;

II - Avenida Alexandre de Gusmão entre a avenida Capuava e a avenida Pedro Américo, denominada "Área B", correspondendo a uma área de 7.039,75 m²;

III - Parte do lote de classificação fiscal 09.207.002, denominada "Área C", compreendendo a uma área de 1213,80 m²;

IV - Parte da Rua Petrarca, denominada "Área D", correspondendo a uma área de 2.181,72 m²;

V -Parte do lote de classificação fiscal nº 07.181.16, denominado "Área E", correspondendo a uma área de 293,13 m²

Artigo 6º - Fica a Prefeitura Municipal de Santo André autorizada a permutar as áreas discriminadas no artigo anterior pelas seguintes áreas, assinaladas em planta constante do Anexo III, perfazendo um total de 18.722,09 m², e assim discriminadas:

I -Parte do lote de classificação fiscal 05.111.082 identificada como "Área F", compreendendo uma área de 990,89 m²;

II -Parte do lote de classificação fiscal 07.156.001, identificado como "Área G", compreendendo a área de 1.260,85 m²;

III -Parte dos lotes de classificação fiscal 09.207.003 e 09.207.004, identificados como "Área H", compreendendo uma área de 7.006,81 m²;

IV -Parte do lote de classificação fiscal nº 05.111.061, identificada como "Área I", compreendendo uma área de 722,44 m²;

V -Parte do lote de classificação fiscal 05.111.081, identificado como "Área J", compreendendo uma área de 8.741,10 m² .

SEÇÃO II

DAS OBRAS E SERVIÇOS

Artigo 7º - Os projetos completos das obras e serviços previstos nesta Lei, inclusive orçamentos e cronogramas de obras, a serem elaborados pelos interessados, serão submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal de Santo André, responsável também pela fiscalização e recebimento, através de seus órgãos competentes.

§ 1º - Caberá à Prefeitura do Município de Santo André, através de seus órgãos competentes, a expedição de diretrizes necessárias à execução dos projetos referidos no "caput".

§ 2º - A expedição de Certificados de Conclusão de Edificações realizadas com os benefícios urbanísticos estabelecidos nesta lei fica condicionada ao recebimento, por parte do Poder Público, das obras a cuja execução os proprietários dos imóveis contidos na Operação Urbana se comprometerem, respeitado o cronograma aprovado, ressalvados os atrasos decorrentes de fatos de responsabilidade da prefeitura Municipal de Santo André.

Artigo 8º - A reurbanização da Avenida Giovanni Battista Pirelli, condicionada à permuta autorizada no artigo 6º, será efetuada no trecho entre a Rua Petrarca e Avenida Queirós Filho, compreendendo as seguintes obras e serviços:

I - Duplicação da via;

II - Criação de canteiro central;

III - Criação de pistas de desaceleração e conversão;

IV - Readequação da infra-estrutura urbana instalada;

V - Implantação de praça urbanizada;

VI - Tratamento paisagístico.

Artigo 9º - Para cumprimento da ação prevista no artigo anterior, serão executados os seguintes serviços:

I - Adequação de base e sub-base para implantação de pavimentação asfáltica;

II - Ampliação da rede de micro-drenagem e adequação da existente;

III - Adaptação das seguintes redes de serviços públicos:

a) Telefonia;

b) Energia elétrica;

c) Gás;

d) Água e esgoto;

IV - Substituição e relocação da rede de iluminação pública;

V - Implantação de mobiliário urbano e vegetação;

VI - Reconstrução e uniformização do passeio público;

VII - Outras obras e serviços indicados pelas Secretarias elencadas no Parágrafo Único do Artigo 10, responsáveis pela aprovação dos projetos para a área.

Artigo 10 - A execução das obras e serviços previstos nos Artigos 8º e 9º, ficará a cargo dos proprietários, compromissários compradores, incorporadores ou possuidores, interessados na aprovação de projetos de construção, ampliação ou mudança de uso em imóveis localizados no perímetro desta Operação, cuja atividade a ser implantada seja classificada como Pólo Gerador de Tráfego, pela Lei nº 6.597 de 21 de dezembro de 1989, observados os procedimentos exigidos pelo referido diploma legal, e as demais disposições constantes desta Lei.

Parágrafo único - Os projetos executivos serão analisados em conjunto pelas Secretarias de Desenvolvimento Urbano e Habitação e de Serviços Municipais e, ainda pelo SEMASA - Serviço Municipal de Água e Saneamento de Santo André, naquilo que for de sua competência.

Artigo 11 - Uma nova unidade escolar, em substituição à EMEI Homero Thon, com área construída equivalente à área desta, deverá ser projetada e executada pela parte que receber em permuta as áreas discriminadas no artigo 5º, observadas a definição do local e a fixação de diretrizes emanadas pela Secretaria de Educação e Formação Profissional.

Parágrafo único - Do instrumento de permuta a que se refere o "caput" deverá constar cláusula de retrocessão, sem qualquer ônus para a Prefeitura, na hipótese de não se efetivar a construção e doação da unidade escolar referida no "caput".

Artigo 12 - A construção de viaduto sobre área de domínio da Rede Ferroviária Federal se dará conforme projeto executivo do viaduto e das demais alterações necessárias no sistema viário, a ser desenvolvido pelos interessados em usufruírem de benefícios fiscais que venham a incidir sobre a Operação Urbana de que trata esta lei .

Parágrafo único - O projeto de que trata o "caput" será aprovado pela Prefeitura do Município de Santo André através das Secretarias de Serviços Municipais e de Desenvolvimento Urbano e Habitação, e em consonância com as diretrizes por ela apresentadas.

Artigo 13 - Estendem-se aos proprietários de imóveis lindeiros ao perímetro descrito no artigo 1º, que colaborarem com a execução da obra prevista no artigo 12, os benefícios fiscais que venham a incidir sobre a Operação Urbana de que trata esta Lei.

Parágrafo único - Equiparam-se a lindeiros, para aplicação deste dispositivo, os imóveis cujas testadas confrontem com áreas públicas que limitam com o perímetro descrito no artigo 1º.

CAPÍTULO III

DOS INCENTIVOS E CONTRAPATIDAS

Artigo 14 - Fica o Poder Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de adicional de construção e de alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos pela presente lei.

Artigo 15 - No âmbito desta Operação Urbana, além dos usos previstos na Zona Industrial I, ficam autorizados, inclusive concomitantemente, e mediante outorga onerosa, os seguintes usos:

I -Residencial;

II -Comércio Diário;

III - Comércio Ocasional;

IV -Prestação de Serviço Comercial, Institucional ou Artesanal;

V -Estacionamento Comercializado.

Artigo 16 - No âmbito desta Operação Urbana, ficam estabelecidos os seguintes índices urbanísticos:

I -Índice de Ocupação Máximo: 50%;

II -Índice de Utilização Máximo: 1,5;

III -Recuo de Frente Mínimo: 15,00m;

IV -Recuo Lateral Mínimo: 10,00m de cada lado;

V - Recuo de Fundo Mínimo: 10,00m;

VI -Gabarito Máximo: $g = 3x (R+L)$, onde R = recuo de frente, e L = largura da via.

§ 1º - Os usos institucionais deverão ser submetidos ao CODESUR - Conselho de Desenvolvimento Urbano, ou seu sucedâneo, para fixação dos índices urbanísticos.

§ 2º - Quanto às demais restrições urbanísticas, será aplicada a legislação em vigor.

Artigo 17 - Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação- SDUH a emissão de Certidão de Outorga Onerosa, mediante o pagamento da contrapartida, ou confissão de dívida correspondente, conforme valor apurado nos termos desta Lei, atestando o adicional de construção e a alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo.

Artigo 18 - Para obtenção de Certidão de Outorga Onerosa fica fixada a contrapartida em pecúnia no valor correspondente a 11,14 UFIR (onze inteiros e catorze centésimos de Unidade Fiscal de Referência) por metro quadrado da área do terreno que compoñha o empreendimento.

§ 1º - O adimplemento da dívida correspondente à contrapartida poderá ser efetivado em até 05 (cinco) parcelas, no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da expedição da Certidão de Outorga Onerosa, a critério da Prefeitura Municipal de Santo André e mediante a confissão de dívida.

§ 2º - O inadimplemento na data do vencimento de qualquer das parcelas de que trata o parágrafo anterior acarretará o imediato cancelamento da Certidão de Outorga Onerosa correspondente.

Artigo 19 - O adicional de construção e alteração de parâmetros urbanísticos, concedidos nos termos desta Lei de forma onerosa, não perderão sua validade após vinculação a lote específico.

Artigo 20 - A aprovação dos empreendimentos com base nos índices e parâmetros mencionados nos artigos anteriores se dará mediante a apresentação da Certidão de Outorga Onerosa.

Artigo 21 - Os recursos advindos a título de contrapartida relativa à outorga onerosa de que tratam os artigos anteriores, deverão ser depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FDU, criado por esta Lei.

CAPÍTULO IV

DA GESTÃO DA OPERAÇÃO E DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Artigo 22 - Fica a Prefeitura Municipal de Santo André, através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Pirelli, em especial o da celebração de acordos, judicial ou extrajudicialmente, com os proprietários de imóveis, necessários à implantação de qualquer melhoramento objetivado nesta Lei.

REVOGADA P/ LEI 8.696/04

Artigo 23 - Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta Lei serão creditados no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FDU, em conta vinculada à Operação Urbana Pirelli.

REVOGADA P/ LEI 8.696/04

§ 1º - Os recursos referidos no "caput" serão aplicados no pagamento de desapropriações, relacionadas à implantação das obras referidas nesta Lei, bem como em projetos e obras referentes a programas de requalificação urbana desenvolvidos em outras áreas da cidade.

§ 2º - Fica a Prefeitura Municipal de Santo André obrigada a publicar no órgão de imprensa responsável pela publicação dos atos oficiais do Município, os valores arrecadados a título de contrapartida, bem como a destinação dada aos mesmos.

VIDE LEI 7.958/99

Artigo 24 - Fica criado, junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FDU, destinado a garantir condições financeiras para custeio das ações visando a urbanização, reurbanização, revitalização, ou ainda quaisquer outras voltadas à melhoria das condições urbanas do Município.

REVOGADA P/ LEI 8.696/04

VIDE LEI 7.958/99

Artigo 25 - Constituem receitas do FDU:

REVOGADA P/ LEI 8.696/04

I -doações em geral ou vinculadas a Operações Urbanas instituídas por lei, auxílios, contribuições e legados;

II -recursos provenientes de outorga onerosa instituída por lei, cuja contrapartida seja estabelecida em pecúnia;

III - rendimentos, abrangendo atualizações, juros e outros acréscimos provenientes da aplicação de seus recursos.

Parágrafo único - As receitas descritas neste artigo serão depositadas em conta bancária especial.

Artigo 26 - O FDU será gerido por um Conselho Diretor, composto por 03 (três) membros, na seguinte conformidade:

REVOGADA P/ LEI 8.696/04

I - 01 (um) representante da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação;

II -01 (um) representante da Secretaria de Serviços Municipais;

III -01 (um) representante do Núcleo de Planejamento Estratégico

§ 1º - Os representantes elencados neste artigo serão indicados pelos titulares das respectivas Pastas, e nomeados pelo Prefeito Municipal.

§ 2º - Os membros do Conselho Diretor terão mandato de 02 (dois) anos, admitida uma recondução, ou até que seja alterada a titularidade da Pasta que fez a indicação, caso em que, nova indicação poderá ser efetivada para cumprimento do restante do mandato.

§ 3º - Presidirá o Conselho Diretor o representante da Secretaria de Serviços Municipais.

Artigo 27 - A movimentação financeira das contas bancárias do FDU será efetivada mediante assinatura conjunta do Presidente do Conselho Diretor e do representante do Núcleo de Planejamento Estratégico.

REVOGADA P/ LEI 8.696/04

Artigo 28 - Compete ao Conselho Diretor, entre outras, as seguintes atribuições:

I -administrar os recursos do FDU;

REVOGADA P/ LEI 8.696/04

II -estabelecer a política de aplicação dos recursos do FDU;

III -encaminhar ao órgão responsável pela Contabilidade Geral do Município as demonstrações anuais de receita e despesa do FDU;

IV - submeter anualmente à apreciação do Prefeito Municipal relatório das atividades desenvolvidas pelo FDU.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 29 - Os interessados e a Prefeitura Municipal de Santo André firmarão Termos de Compromisso dispondo, entre outras questões, sobre:

I - cronograma de execução das obras previstas nesta lei;

II - cronograma de desembolso dos recursos relativos à contrapartida da outorga onerosa e doações em pecúnia ao FDU, bem como definição dos respectivos valores;

III - a supervisão e acompanhamento de projetos e obras;

IV - prazos para a efetivação da doação de imóveis.

Artigo 30 - As disposições desta lei só se aplicarão aos casos em que forem firmados os Termos de Compromisso, de que trata o artigo 29, no prazo máximo de dois anos, a contar da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 31 - Fazem parte integrante desta lei os Anexos de I. II e III.

Artigo 32 - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta do FDU - Fundo de Desenvolvimento Urbano, vinculada à Operação Urbana Pirelli.

Artigo 33 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santo André, em 23 de novembro de 1998.

ENGº. CELSO DANIEL

PREFEITO MUNICIPAL

MÁRCIA PELEGRINI

SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO

SECRETÁRIO DE FINANÇAS

IRINEU BAGNARIOLLI JÚNIOR

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

NELSON TADEU PASOTTI PEREIRA

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E EMPREGO

Registrada e digitada no Gabinete do Prefeito, na mesma data e publicada.

RENE MIGUEL MINDRISZ

COORDENADOR DE GABINETE DO PREFEITO