de Aproveitamento Básico e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo definido para a zona, mediante o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei. § 2º As leis específicas de Operações Urbanas poderão definir critérios diferenciados de acesso oneroso ao potencial construtivo adicional, bem como estabelecer parâmetros diversos daqueles fixados pela legislação ordinária. Art. 162. As áreas passíveis de acesso ao Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de acordo com o Quadro 2 desta lei, respeitados os demais parâmetros e índices urbanísticos. Art. 163. A contrapartida financeira necessária para acesso do Potencial Construtivo Adicional, que corresponde ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, será calculada segundo a seguinte equação: BF = Cp x IC x AT x Fr x VR Onde: BF = Benefício Financeiro; Cp = Diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico definido para a zona; IC = Índice de Conversão de 0,4 (quatro décimos) para todas as zonas; AT = Área do Terreno; Fr = Fator de Redução de 0,8 (oito décimos); VR = Valor de Referência, conforme Mapa 12. § 1º O Valor de Referência do metro quadrado de terreno expresso em unidades de Fator Monetário Padrão - FMPs, base de cálculo para a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, é definido pelo Mapa 12 desta lei. § 2º A Prefeitura de Santo André dará publicidade aos valores de referência, a que se refere o § 1º deste artigo. § 3º Os Valores de Referência poderão ser atualizados a partir de pesquisas imobiliárias do valor de mercado dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município, para além da atualização anual realizada pelo valor do Fator Monetário Padrão - FMP, em caso de discrepância dos valores oriundos da base municipal com relação aos valores praticados pelo mercado. § 4º Quando da aprovação do projeto, caberá ao empreendedor firmar Termo de Compromisso de Pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, devendo efetuar o pagamento completo da contrapartida até a solicitação de Emissão do Certificado de Conclusão da Obra. § 5º A contrapartida financeira poderá ser parcelada ao longo do período de construção da edificação, conforme disposto em decreto regulamentador. Art. 164. Os recursos financeiros obtidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão destinados à rubrica específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU e utilizados: I - na Política Habitacional de Interesse Social do Município, preferencialmente na Macrozona Urbana; II - em infraestrutura, equipamentos e projetos nas Zonas de Recuperação Urbana - ZRU, nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, na Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU, inclusive para fins de aquisição de terra para HIS; III - para aquisição de terras destinadas à produção de Habitação de Interesse Social - HIS em qualquer zona da Macrozona Urbana onde sua produção seja admitida, observadas as disposições do Art. 215 desta lei. § 1º A destinação dos recursos auferidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá observar as finalidades previstas nos incisos I a VII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. § 2º Os recursos auferidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão utilizados exclusivamente para as hipóteses previstas nesta lei. Art.164-A. Vetado. CAPÍTULO IV - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - Art. 165. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana - MZU poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel: I - de interesse do patrimônio cultural; II - lindeiro ou defrontante a parque; III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente; IV - servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social - HIS; V - doação de área à municipalidade em atendimento ao interesse público. § 1º A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo. § 2º Fica vedada a transferência de potencial construtivo da Zona Exclusivamente Industrial - ZEI. § 3º Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados na Zona de Recuperação Urbana - ZRU, na Zona Exclusivamente Industrial-ZEI e nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas. § 4º O valor pecuniário correspondente à totalidade do potencial construtivo transferido deverá ser de, no máximo, 10% (dez por cento) do equivalente em arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, considerando a média dos últimos 05 (cinco) anos, podendo ser aceito na forma de certificados de Transferência do Direito de Construir - TDC. § 5º O procedimento necessário à efetivação e recepção de potencial adicional oriundo de Transferência do Direito de Construir - TDC, bem como os percentuais admitidos de transferência nas hipóteses previstas no caput, deste artigo, serão regulamentados por decreto do Poder Executivo. Art. 166. O imóvel localizado na Zona de Conservação Ambiental - ZCA poderá transferir o potencial construtivo não utilizado para outro imóvel na Macrozona Urbana - MZU. Art. 167. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir: ACr = VTc ÷ CAc x CAr ÷ VTr x ATc Onde: ACr = Área construída a ser recebida; VTc = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente; CAc = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente; CAr = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor; VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor; ATc = Área total do terreno cedente. Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona. Art. 168. Os imóveis passíveis de Transferência do Direito de Construir - TDC poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido. Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado. Art. 169. A aplicação da Transferência do Direito de Construir - TDC fica condicionada à regulamentação do instrumento por decreto, ao qual caberá fixar os procedimentos e documentos necessários ao controle do potencial construtivo adicional transacionado. CAPÍTULO V - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS - Art. 170. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental, num determinado perímetro contínuo ou descontinuado. Art. 171. Fica permitida a criação, por lei específica, de Operações Urbanas Consorciadas na Zona de Reestruturação Urbana- ZREEU, desde que atendidos os requisitos previstos nos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. Art. 172. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas se regerá pelas disposições de suas leis específicas. Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro. Art. 173. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS na área de abrangência da Operação. Parágrafo único. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir somente no perímetro definido para a Operação Urbana Consorciada. CAPÍTULO VI - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO - Art. 174. O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário para viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS e equipamentos públicos. § 1º Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. § 2º A Prefeitura de Santo André poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação. Art. 175. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. Art. 176. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei. Art. 177. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando a garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público. CAPÍTULO VII - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA - Art. 178. O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. Parágrafo único. O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para: I - regularização fundiária; II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; III - constituição de reserva fundiária; IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana; V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários; VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico. Art. 179. O Direito de Preferência será exercido em áreas definidas por decreto. § 1º Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no caput deste artigo deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de 05 (cinco) anos. § 2º O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados). § 3º O Direito de Preferência com objetivo de preservação de interesse histórico será exercido em qualquer imóvel independentemente da área. Art. 180. O Município deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da publicação do decreto que a delimitou. Art. 181. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo. Parágrafo único. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deverá ser apresentada com os seguintes documentos: I - proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade; II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações; III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente; IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória. Art. 182. Recebida a notificação a que se refere o art. 181 desta lei, o Município poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel. § 1º O Município fará publicar em jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do art. 181, desta lei, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada. § 2º O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta ao proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência. Art. 183. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura. § 1º O Poder Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada. § 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele. CAPÍTULO VIII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE E DO DIREITO DE LAJE - Art. 184. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente. Parágrafo único. Fica o Executivo Municipal autorizado a: I - exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários; II - exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização. Art. 185. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos. Art. 186. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei. Art. 187. O direito de laje poderá ser instituído sobre a construção-base de edifícios institucionais de titularidade do Poder Público visando viabilizar habitações de interesse social ou explorar imóveis em concessões de serviços públicos, a partir da incorporação na laje, observados os parâmetros urbanísticos dispostos no Quadro 2 desta lei. CAPÍTULO IX - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - Art. 188. Os empreendimentos de impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão a análise e aprovação do projeto condicionadas à elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelos órgãos competentes da Administração. Art. 189. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões: I - adensamento populacional; II - uso e ocupação do solo; III - valorização imobiliária; IV - equipamentos urbanos; V - equipamentos comunitários: VI - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; VII - sistema de circulação e transportes; VIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno. Art. 190. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar alterações e complementações no projeto, como condição para a sua aprovação, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como: I - ampliação das redes de infraestrutura urbana; II - doação de área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento; III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização; IV - instalação de proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade; V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área; VI - oferecimento de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros; VII - reserva de percentual de habitação de interesse social no empreendimento; VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade; IX - manutenção de áreas verdes, recuperação e preservação de nascentes. § 1º As exigências previstas no caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento. § 2º O protocolo da aprovação do empreendimento ficará condicionado à assinatura de Termo de Compromisso de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelo interessado, em que este se compromete a arcar com as medidas mitigadoras necessárias a minimizar os impactos decorrentes da implantação do empreendimento, respeitado o limite de desembolso previsto na Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016. § 3º No Termo de Compromisso de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV constarão as exigências técnicas e legais a serem observadas no empreendimento, bem como as medidas mitigadoras sujeitas à limitação de desembolso prevista na Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016. § 4º O Certificado Total de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das medidas mitigadoras previstas no Termo de Compromisso a que se refere o § 2º deste artigo. Art. 191. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação vigente. Art. 192. Dar-se-á publicidade dos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado. CAPÍTULO X - DOS PROJETOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA - Art. 193. O Poder Público Municipal poderá desenvolver Projetos de Estruturação Urbana - PEU na Zona de Reestruturação Urbanas - ZREEU e nas Zonas Especiais, com o objetivo de orientar as transformações urbanísticas, sociais e ambientais nos perímetros onde forem aplicados. Art. 194. São objetivos dos Projetos de Estruturação Urbana - PEU: I - potencializar a ocupação do território e promover padrões urbanos mais qualificados; II - adequar a infraestrutura básica local para recepcionar o adensamento populacional ou atividades específicas de interesse; III - orientar a aplicação de recursos oriundos da outorga onerosa nos perímetros de Projetos de Estruturação Urbana - PEU. § 1º Os PEU deverão ser submetidos à aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU quando houver previsão de utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para fins de sua implantação. § 2º Os Projetos de Estruturação Urbana - PEU deverão ser aprovados por decreto do Poder Executivo, sendo admitida que a captação da outorga onerosa do direito de construir no perímetro do PEU seja investida exclusivamente no mesmo perímetro. § 3º Serão aplicáveis aos perímetros dos Projetos de Estruturação Urbana - PEU os parâmetros e índices estabelecidos por esta lei para a área em que se localizam. Art. 195. Os Projetos de Estruturação Urbana - PEU deverão conter, no mínimo, os seguintes elementos: I - diagnóstico da área objeto de intervenção, com a caracterização dos seus aspectos socioterritoriais; II - proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística, indicado por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, para o perímetro delimitado; III - indicação de um programa de intervenções urbanas necessárias para a melhoria das condições urbanas, habitacionais, ambientais, econômicas, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos; IV - dimensionamento dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo; V - instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana. Parágrafo único. As medidas mitigadoras de empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no âmbito do perímetro dos Projetos de Estruturação Urbana - PEU serão, preferencialmente, aquelas definidas no programa público de intervenções previsto para o projeto, observado o limite de custeio das mitigações pelo empreendedor, nos termos da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016. CAPÍTULO XI - DO PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS - Art. 196. O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais no Município. § 1º Para os fins desta lei consideram-se: I - ecossistema: complexo dinâmico de comunidades vegetais, animais e de microrganismos e o seu meio inorgânico que interagem como uma unidade funcional; II - serviços ecossistêmicos: benefícios diretos ou indiretos que o ecossistema produz, de forma espontânea, dos quais a coletividade é beneficiada; III - serviços de provisão: serviços que fornecem bens ou produtos ambientais utilizados pelo ser humano para consumo ou comercialização, como água, alimentos, madeira, fibras e extratos, entre outros; IV - serviços de suporte: serviços que mantêm a perenidade da vida na Terra, como a ciclagem de nutrientes, a decomposição de resíduos, a produção, a manutenção ou a renovação da fertilidade do solo, a polinização, a dispersão de sementes, o controle de populações de potenciais pragas e de vetores potenciais de doenças humanas, a proteção contra a radiação solar ultravioleta e a manutenção da biodiversidade e do patrimônio genético; V - serviços de regulação: serviços que concorrem para a manutenção da estabilidade dos processos ecossistêmicos, como o sequestro de carbono, a purificação do ar, a moderação de eventos climáticos extremos, a manutenção do equilíbrio do ciclo hidrológico, a minimização de enchentes e secas e o controle dos processos críticos de erosão e de deslizamento de encostas; VI - serviços culturais: serviços que constituem benefícios não materiais providos pelos ecossistemas, por meio da recreação, do turismo, da identidade cultural, de experiências espirituais e estéticas e do desenvolvimento intelectual, entre outros; VII - serviços ambientais: atividades individuais ou coletivas que favorecem a manutenção, a recuperação ou a melhoria dos serviços ecossistêmicos, sendo eles valorados economicamente ou por serviços de uso benéfico ao meio ambiente; VIII - pagamento por serviços ambientais: transação de natureza voluntária, mediante a qual um pagador de serviços ambientais transfere a um provedor desses serviços recursos financeiros, ou outra forma de remuneração, nas condições acertadas, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes; IX - pagador de serviços ambientais: Poder Público, organização da sociedade civil ou agente privado, pessoa física ou jurídica, de âmbito nacional ou internacional, que provê o pagamento dos serviços ambientais nos termos do inciso VIII deste parágrafo; X - provedor de serviços ambientais: pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, ou grupo familiar ou comunitário que, preenchidos os critérios de elegibilidade, mantém, recupera ou melhora as condições ambientais dos ecossistemas; XI - conservação da natureza: o manejo do uso humano da Natureza, compreendendo a preservação, a manutenção, a utilização sustentável, a restauração e a recuperação do ambiente natural, para que possa produzir o maior benefício, em base sustentável, à atual geração, mantendo seu potencial de satisfazer as necessidades e aspirações das gerações futuras e possibilitando a sobrevivência dos seres vivos em geral. § 2º Os objetivos de implantação do instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais são: I - estimular a conservação dos ecossistemas, dos recursos hídricos, do solo, da biodiversidade, do patrimônio genético e do conhecimento tradicional associado; II - valorizar econômica, social e culturalmente os serviços ecossistêmicos; III - evitar a perda da vegetação ou da fauna nativas, a fragmentação de habitats e outros processos de degradação dos ecossistemas nativos e fomentar a conservação sistêmica da paisagem; IV - incentivar medidas para garantir a segurança hídrica, especialmente o abastecimento de água para consumo humano; V - contribuir para a regulação do clima e a redução de emissões advindas de desmatamento e degradação florestal; VI - reconhecer as iniciativas individuais ou coletivas que favoreçam a manutenção, a restauração ou a melhoria dos serviços ecossistêmicos, por meio de retribuição monetária ou não monetária, prestação de serviços ou outra forma de recompensa, como o fornecimento de produtos, equipamentos ou assistência técnica; VII - estimular a elaboração e a execução de projetos privados voluntários de provimento e pagamento por serviços ambientais, que envolvam iniciativas de empresas, de Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público- OSCIP e de outras organizações não governamentais; VIII - estimular a pesquisa científica relativa à valoração dos serviços ecossistêmicos e ao desenvolvimento de metodologias de execução, de monitoramento, de verificação e de certificação de projetos de pagamento por serviços ambientais; IX - assegurar a transparência das informações relativas à prestação de serviços ambientais, permitindo a participação da sociedade; X - estabelecer mecanismos de gestão de dados e informações necessários à implantação e ao monitoramento de ações para a plena execução dos serviços ambientais; XI - incentivar o setor privado a incorporar a medição da perda ou ganho dos serviços ecossistêmicos na cadeia produtiva vinculada aos seus negócios; XII - fomentar a criação de um mercado de serviços ambientais; XIII - promover o desenvolvimento sustentável; XIV - implementar ações de prevenção, adaptação e mitigação às alterações produzidas no meio ambiente por impactos ambientais decorrentes da urbanização e impermeabilização do solo; XV - promover ações para a redução de emissões de carbono na atmosfera; XVI - promover ações para redução do uso de combustíveis fósseis; XVII - fomentar ações para aumentar o uso de fontes renováveis de energia; XVIII - fomentar o aumento da cobertura vegetal na Macrozona Urbana - MZU; XIX - promover a justiça ambiental a partir da proteção e valorização dos provedores dos serviços ambientais como forma de salvaguardar o meio ambiente. § 3º São modalidades de Pagamento por Serviços Ambientais: I - pagamento direto, monetário ou não monetário; II - prestação de melhorias sociais; III - comodato; IV - outras modalidades de pagamento por serviços ambientais a serem estabelecidas por atos normativos específicos. § 4º São consideradas categorias de Serviços Ambientais: I - sequestro ou armazenamento de carbono; II - proteção da biodiversidade; III - proteção dos recursos hídricos; IV - conservação de beleza cênica; V - atividades urbanas que gerem benefícios socioambientais; VI - outras categorias a serem estabelecidas por regulamento e que gerem efetivamente serviços ambientais. § 5º São ações passíveis de Pagamento por Serviços Ambientais no território andreense, vinculados com as categorias apresentadas no § 4º deste artigo: I - manutenção, restauração ou melhoria da cobertura vegetal; II - proteção, restauração ou conservação da fauna; III - combate à fragmentação de habitats; IV - formação de corredores de biodiversidade; V - conservação dos recursos hídricos; VI - combate à vulnerabilidade social; VII - intervenções urbanas que gerem benefícios socioambientais. § 6º São áreas elegíveis para aplicação do instrumento de que trata este artigo as propriedades públicas e privadas, regulares, provedoras de serviços ambientais, aquelas localizadas na: I - Macrozona de Proteção Ambiental; II - Macrozona Urbana - MZU. § 7º Para o financiamento do Pagamento por Serviço Ambiental poderão ser captados recursos de pessoas físicas, de pessoas jurídicas de direito público ou privado, de organizações multilaterais ou bilaterais de cooperação internacional, preferencialmente sob a forma de doação ou repasse, sem ônus ao Tesouro Municipal e demais Fundos Municipais, exceto nos casos de contrapartidas de interesse das partes. § 8º Os procedimentos e demais medidas necessárias à efetivação do disposto neste artigo deverão ser disciplinados em legislação específica. TÍTULO V - DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA - CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO - Art. 197. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPG visa instituir estruturas e processos democráticos e participativos para o desenvolvimento contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão sistêmica da Política Urbana. Art. 198. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão- SMPG: I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da Política Urbana; II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida; III - instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor. Art. 199. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPG atua nos seguintes níveis: I - nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor; II - nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação; III - nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados. Art. 200. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPG é composto pelas seguintes instâncias: I - Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU; II - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU; III - Sistema de Informações Municipais; IV - Grupo Técnico Multidisciplinar. CAPÍTULO II - DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA - Art. 201. O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU é o órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação ou sua sucedânea legal. Art. 202. O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU será paritário, composto por até 42 (quarenta e dois) membros, de acordo com os seguintes critérios: I - até 21 (vinte e um) representantes do Governo Municipal e respectivos suplentes, das seguintes áreas, ou de suas sucedâneas legais, relacionadas à Política Urbana: a) Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação b) Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego; c) Secretaria de Administração e Finanças; d) Secretaria de Mobilidade Urbana; e) Secretaria de Meio Ambiente e Mudanças Climáticas; f) Secretaria de Assistência Social; g) Secretaria de Infraestrutura e Obras; h) Secretaria de Manutenção e Serviços Urbanos; i) Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André - SEMASA; j) Santo André Transportes - SA-Trans; k) Secretaria de Educação; l) Secretaria de Saúde; m) Secretaria da Pessoa com Deficiência. II - até 21 (vinte e um) representantes da sociedade civil e seus respectivos suplentes, assim distribuídos: a) até 05 (cinco) representantes dos empresários, sendo, pelo menos, 01 (um) do setor imobiliário, 01(um) da construção civil e 03 (três) dos demais setores econômicos; b) 05 (cinco) representantes dos movimentos sociais, sendo necessariamente 02 (dois) dos movimentos de habitação e 01 (um) de sindicato de trabalhadores; c) até 07 (sete) representantes de organizações não-governamentais, entidades técnicas ou profissionais e instituições de ensino ou pesquisa, sendo 01 (um) de entidade ambiental, ao menos 02 (dois) de categoria profissional relacionada a desenvolvimento urbano, 01 (um) de entidade ligada à preservação do patrimônio e ao menos 02 (dois) de instituição de ensino ou pesquisa; d) 04 (quatro) representantes dos conselhos municipais afins: Habitação, Saneamento Ambiental, Desenvolvimento Econômico e de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico e Paisagístico de Santo André. § 1º Poderão participar do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU como convidados, sem direito a voto, 02 (dois) representantes de organismos regionais e metropolitanos, a saber: I - 01 (um) do Consórcio Intermunicipal Grande ABC; II - 01 (um) de órgão estadual de gestão metropolitana. § 2º As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU serão feitas por 2/3 (dois terços) dos presentes. Art. 203. Compete ao Conselho Municipal de Política Urbana- CMPU: I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação, em especial as diretrizes da prática de gestão do solo urbano, de habitação, de saneamento ambiental, de mobilidade e transporte urbano, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos; II - deliberar sobre proposta de alteração da lei do Plano Diretor; III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais; IV - deliberar sobre projetos de lei de interesse da Política Urbana; V - gerir os recursos oriundos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU; VI - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e a aplicação da transferência do direito de construir; VII - aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas; VIII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos; IX - acompanhar a gestão das áreas públicas municipais; X - zelar pela integração das políticas setoriais; XI - deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal; XII - convocar, organizar e coordenar as conferências e assembleias territoriais; XIII - convocar audiências públicas; XIV - elaborar e aprovar o Regimento Interno; XV - estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos da população do Município. Art. 204. O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU contará com um Comitê Técnico para a consecução das competências previstas nos incisos I, II, III, IV, IX e XII do art. 203 desta lei. § 1º O Comitê Técnico, de que trata este artigo, será formado por representantes dos 06 (seis) Conselhos Municipais, a saber: I - Conselho Municipal de Habitação- CMH; II - Conselho Municipal de Gestão e Saneamento Ambiental de Santo André - COMUGESAN; III - Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico - CMDE; IV - Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André - COMDEPHAAPASA. § 2º O Comitê Técnico reunir-se-á ordinariamente a cada 06 (seis) meses. § 3º O Comitê Técnico poderá reunir-se extraordinariamente, quando convocado por um dos conselhos a que se refere o § 1º deste artigo, justificado por matéria relevante, para a análise de empreendimento de grande porte ou de grande transformação da cidade. Art. 205. O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos. Art. 206. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal de Política Urbana- CMPU, necessário ao seu pleno funcionamento. CAPÍTULO III - DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - Art. 207. Constituem recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU: I - recursos próprios do Município; II - transferências intergovernamentais; III - transferências de instituições privadas; IV - transferências do exterior; V - transferências de pessoa física; VI - receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas e da permissão onerosa de uso, exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS; VII - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, com exceção daquelas oriundas de Habitação de Interesse Social - HIS 2, nos termos de legislação específica; VIII - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície; IX - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios; X - doações; XI - receitas compensatórias oriundas da mitigação definida em Estudo de Impacto de Vizinhança; XII - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei. § 1º O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU será gerido pelo Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU. § 2º Os recursos especificados no inciso VII, deste artigo, serão aplicados conforme determinado nesta lei. CAPÍTULO IV - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS - Art. 208. O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da Política Urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo. Parágrafo único. O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município. Art. 209. Para atender aos objetivos do Sistema de Informações Municipais será criado um Grupo Gestor, composto por representantes das Secretarias Municipais detentoras de informações, com