



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

EMENDAS AO PL 799/2024

EMENDA ADITIVA Nº 1 AO PROJETO DE LEI Nº 799/2024 do Vereador Milton Leite (UNIÃO)

“Em conformidade com o disposto no artigo 271 do Regimento Interno desta Câmara Legislativa, propõe-se a inclusão dos seguintes artigos, onde couber, ao Projeto de Lei nº 799/2024, nos termos abaixo:

“TÍTULO I

O DIREITO REAL DE LAJE

Art. 1º O Direito Real de Laje fica instituído através da presente Lei.

TÍTULO II

DAS OBRAS NOVAS

Art. 2º Fica autorizada a instituição de laje sobre usos INFRA, a fim de que possam ser edificados sobre estações e terminais, dando-se maior efetividade ao adensamento em ZEUs.

Art. 3º Para a instituição do direito de laje sobre os usos INFRA, deverão ser observados pelo empreendedor:

§1º A laje deve possuir acesso independente da construção base, devendo ser garantida a acessibilidade a todos à laje:

I - deverá haver na construção base reserva de acesso vertical à laje ou instituição de servidão de passagem vertical;

II - a planta de acesso à laje deve representar os elementos para a servidão e a frente para logradouro público;

III - o acesso à laje deve se dar pela projeção da mesma sobre o terreno base, sendo vedada a utilização de acesso além das suas medidas;

§2º Fica autorizada a implantação de térreo elevado, havendo dispensa de consulta a Comissão de Edificações e Uso do Solo - CEUSO quanto sua implantação no local.

§3º O uso INFRA será declarado como área operacional, nos termos art. 90 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, não integrando o quadro de áreas da edificação da laje, sendo dispensada sua representação.

Art. 4º Os parâmetros urbanísticos deverão ser atendidos da seguinte forma:

I - a taxa de ocupação, área permeável e cota ambiental serão atendidas pelo uso INFRA, sendo dispensada para a laje;

II - fica vedada à laje possuir taxa de ocupação e/ou área de projeção maior que a construção base;

III - o coeficiente de aproveitamento será calculado sobre a área computável e não computável da laje, excluída a área operacional do uso INFRA;

IV - o gabarito será apresentado a partir do térreo do empreendimento da laje.

Art. 5º O projeto a ser apresentado deverá conter, além dos documentos exigidos pela Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, e demais legislação pertinente, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico da laje;

II - planta da matrícula da laje utilizada para abertura junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

III - perímetros de escritura e real da laje, georreferenciados;

IV - matrícula com previsão de cotas e níveis dos vértices;

V - anuência do proprietário e responsável técnico da construção base sobre o projeto a ser apresentado para a laje, declarando que as fundações e estruturas comportam a carga do empreendimento a ser erguido na laje;

VI - demonstração das vias e respectivos acessos à laje.

TÍTULO III

DO ESPAÇO AÉREO E SUBTERRÂNEO

Art. 6º Fica autorizado ao Executivo a abertura de matrícula de laje de espaços aéreos e subterrâneos em terrenos públicos e privados, sob a classe de bem dominial, para a alienação aos terrenos confrontantes, mediante regular processo administrativo.

Art. 7º A área da laje incorporará uma das matrículas adjacentes, incidindo sobre a mesma todos os encargos e tributos ao titular.

Art. 8º A precificação da laje será realizada pela Coordenadoria de Gestão do Patrimônio do Município de São Paulo- CGPATRI.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º A disposições do COE, LPUOS e do PDE, aplicam-se, subsidiariamente nas áreas de operação urbana, operação urbana consorciada e projetos de intervenção urbana, inclusive quanto a benefícios concedidos.

Art. 10 As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 11 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões,

Vereador Milton Leite”

“JUSTIFICATIVA

A presente emenda ao Projeto de Lei nº 799/2024 visa regulamentar a instituição do Direito Real de Laje, garantindo maior aproveitamento do espaço urbano e promovendo a otimização do uso de infraestruturas existentes.

O direito de laje proposto possibilita edificações sobre usos INFRA, como estações e terminais, facilitando o adensamento em Zonas Especiais de Urbanização - ZEUs e incentivando a integração de novas estruturas com a malha urbana já consolidada.

Adicionalmente, a emenda assegura parâmetros técnicos e urbanísticos específicos, promovendo segurança, acessibilidade e sustentabilidade, ao mesmo tempo que viabiliza processos mais céleres para implantação de térreos elevados.

Diante do exposto, a presente proposta de emenda tem como objetivo regulamentar e modernizar o uso do Direito Real de Laje, promovendo soluções urbanísticas que atendam às necessidades crescentes de aproveitamento eficiente do espaço urbano."

EMENDA nº 2 AO PL 799/2024 do Vereador Eli Corrêa (UNIÃO)

“Na forma do artigo 271, parágrafo único, Inclua-se o seguinte artigo ao PL 799/2024, renumerando-se os demais.

Art. O art. 141 da Lei 16.050/2014 passa a vigorar acrescido do § 3º a seguir:

"Art. 141

§ 3º Nas Operações Urbanas Consorciadas preexistentes em vigor, bem como nas leis específicas que disciplinam cada nova operação urbana consorciada aprovadas durante a vigência desta Lei, a utilização de potencial construtivo adicional à implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS e ao uso HIS não consome qualquer estoque de área adicional de construção previsto, mesmo que exista previsão expressa e sentido contrário na respectiva Lei específica (NR)".

São Paulo, 17 de dezembro de 2024

Eli Corrêa

Vereador”

“JUSTIFICATIVA

A emenda proposta tem como objetivo permitir a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em todas as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) do Município de São Paulo, sem consumir o estoque de área adicional de construção. Essa medida é essencial para alinhar as diretrizes urbanísticas das OUCs ao Plano Diretor Estratégico (PDE), garantindo o estímulo necessário à produção habitacional voltada para as populações mais vulneráveis e fortalecendo a política habitacional da cidade.

A limitação do estoque de área adicional nas OUCs desestimula a produção privada de HIS, uma vez que os agentes privados enfrentam o risco de esgotamento do estoque e, conseqüentemente, a impossibilidade de concluir projetos habitacionais. Esse cenário cria uma barreira para o cumprimento das metas previstas no PDE, que incentiva expressamente a participação privada na produção de habitações sociais.

Além de estimular a produção privada, a medida também contribui para garantir que o Poder Público tenha condições de implementar os programas habitacionais previstos nas intervenções urbanas das OUCs, Sem ajustes no modelo de consumo de estoque de área adicional, existe o risco de que a demanda pública por habitação de interesse social não seja atendida, especialmente em áreas estratégicas para a inclusão social e urbanística. A proposta, portanto, assegura o equilíbrio entre as iniciativas públicas e privadas, fortalecendo a política habitacional no município.

Portanto, ao desvincular a produção de HIS, EHIS e ZEIS do consumo do estoque de área adicional, a presente emenda busca:

- 1 - estimular a participação privada na produção de habitações de interesse social, eliminando riscos e barreiras operacionais;
- 2 - preservar a capacidade do Poder Público de executar programas habitacionais, garantindo o equilíbrio entre iniciativas privadas e públicas;
- 3 - viabilizar o cumprimento das diretrizes do PDE, promovendo a integração de habitação de interesse social nas áreas urbanas qualificadas, tanto nas operações vigentes quanto nas futuras.

A proposta reforça o compromisso de São Paulo com uma política habitacional inclusiva e eficaz, garantindo que as operações urbanas consorciadas contribuam ativamente para a redução do déficit habitacional e a promoção da justiça social.”

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 20/12/2024, p. 374

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.