



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

SUBSTITUTIVO Nº 01 AO PROJETO DE LEI Nº 209/2011

Institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo decreta:

Capítulo I

Das Disposições Gerais

Art. 1º. Ficam instituídas, nos termos desta lei, as Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social, a fim de que cumpram sua função social.

Art. 2º. As edificações verticais subutilizadas ou não utilizadas poderão ser declaradas de interesse social pelo Poder Público para que suas unidades sejam readequadas para fins residenciais e comerciais, destinadas à habitação de interesse social.

§ 1º Considera-se habitação de interesse social, para os fins desta lei, aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo 1 (um) sanitário e 1 (uma) vaga de garagem, classificando-se em dois tipos:

I) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

II) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita, igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita.

§ 2º A atualização dos valores de referência utilizados no § 1º deste artigo seguirá a mesma periodicidade e padrão de atualização previstos no Plano Diretor Estratégico.

Art. 3º. O Poder Público, através de seus órgãos técnicos, efetuará o levantamento das edificações subutilizadas ou não utilizadas, constituindo um banco de dados, tomando como base aquelas sobre as quais poderá ser aplicado o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, instituído pela Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010.

§ 1º Considera-se para os fins desta lei:

I - edificações verticais subutilizadas, aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total;

II - edificações verticais não utilizadas, aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem menos de 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

§ 2º. Entende-se por ocupação o uso residencial ou comercial que a unidade condominial efetivamente desempenha, através de sua utilização pelo próprio proprietário ou por terceiros, a título de locação, comodato ou outro permitido pela legislação vigente.

§ 3º. Caso o Plano Diretor Estratégico, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, os Planos Regionais Estratégicos, os Planos de Bairro ou outra legislação integrante do

Marco Regulatório de Política Urbana estabeleçam critérios mais restritivos quanto à definição de imóvel não utilizado ou subutilizado que o determinado por esta lei, prevalecerá a definição mais restritiva.

§ 4º. Os órgãos responsáveis da Administração Municipal solicitarão expressamente aos condomínios informações sobre o percentual de ocupação, nos termos dos incisos I e II do § 1º deste artigo, estipulando prazo não superior a 10 (dez) dias para serem cumpridos pelos responsáveis pelos condomínios, podendo deles solicitar comprovantes das informações fornecidas, se necessário.

§ 5º. Na hipótese de o responsável pelo condomínio não fornecer as informações expressamente solicitadas sobre a ocupação do edifício, fica a Administração Municipal autorizada a fazer vistoria no condomínio para esse fim, requerendo, em caso de impedimento, a necessária autorização judicial, nos termos da legislação vigente.

§ 6º. As unidades localizadas em edificações verticais, qualificadas para fins de lançamento de IPTU Progressivo, nos termos da Lei nº 15.234, de 2010, são potencialmente passíveis de serem declaradas de interesse social para fins de sua readequação para transformação em EHIS, devendo ser prioritariamente vistoriadas pelos órgãos técnicos responsáveis da Administração Municipal, nos termos do disposto neste artigo.

Art. 4º. Após a constituição do banco de dados previsto no artigo 3º desta lei, o Poder Público, em edital com destaque a ser publicado no Diário Oficial da Cidade e em pelo menos 2 (dois) jornais de circulação nacional, fará declaração das edificações subutilizadas ou não utilizadas consideradas de interesse social, para fins de readequação para EHIS, discriminando-as e indicando as designações dos condomínios e suas localizações.

§ 1º No edital de que trata o “caput” deste artigo, o Poder Público estipulará ainda o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da publicação, para que os condomínios tomem todas as medidas necessárias a fim de que os edifícios subutilizados e não utilizados discriminados passem a ter condições de utilização para fins residenciais e comerciais em percentuais superiores àqueles mencionados nos incisos I e II do § 1º do artigo 3º desta lei;

§ 2º Caso não ocorra nenhuma das hipóteses constantes do § 1º deste artigo, o edital deverá prever a possibilidade de as unidades subutilizadas ou não utilizadas, localizadas nas edificações verticais incluídas no banco de dados previsto no artigo 3º desta lei, serem total ou parcialmente desapropriadas, com pagamento por títulos da dívida pública, para destinação à EHIS.

§ 3º O edital deverá prever expressamente que eventuais atrasos em relação ao prazo estabelecido no § 1º deste artigo somente serão permitidos nas hipóteses contidas nesta lei.

Art. 5º. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da publicação do edital previsto no artigo 4º, o condomínio qualificado nos termos desta lei, por seu representante legal, poderá apresentar, aos órgãos técnicos da Prefeitura, plano e projeto para as obras de readequação das unidades às suas finalidades residenciais e comerciais.

§ 1º. O plano e o projeto deverão ser elaborados e assinados por profissionais habilitados, por eles responsáveis, contendo a descrição pormenorizada do cronograma físico e financeiro das obras a serem executadas, a indicação da existência de recursos financeiros e do responsável técnico competente para acompanhar a sua execução.

§ 2º. O plano e o projeto de que trata este artigo deverão ser apresentados aos órgãos técnicos da Administração Municipal e serão analisados e aprovados nos termos do artigo 7º desta lei, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua protocolização pelo condomínio interessado.

§ 3º. Caso os órgãos técnicos determinem adequações no plano e no projeto, o condomínio interessado deverá cumpri-las rigorosamente nos prazos estipulados, respeitados aqueles previstos na legislação vigente.

§ 4º. Considerados em conformidade com a legislação vigente o plano e o projeto apresentados pelo condomínio, os órgãos técnicos autorizarão expressamente a sua realização, devendo ser rigorosamente observado e cumprido o cronograma físico apresentado.

§ 5º. Somente serão admitidos atrasos na realização dos planos e projetos na hipótese da ocorrência de fato superveniente, assim considerados o caso fortuito ou força maior devidamente comprovado e justificado, acolhido pelos órgãos técnicos da Administração Municipal.

§ 6º. Após a conclusão das obras, obedecidos rigorosamente os prazos e condições estabelecidos neste artigo, será expedida a documentação de conclusão da readequação, quando, então, o condomínio será retirado provisoriamente do banco de dados referido no artigo 3º desta lei.

Art. 6º. Efetivadas as readequações, o condomínio terá o prazo de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua conclusão, para tomar as providências cabíveis a fim de deixar a condição de subutilizado ou não utilizado, nos termos do disposto nos incisos I e II do § 1º do artigo 3º, ambos desta lei, restituindo as unidades aos usuários para fins residenciais ou comerciais, conforme o caso, de acordo com as demandas do mercado imobiliário.

§ 1º. Passado o prazo previsto no “caput” deste artigo, os órgãos técnicos farão vistoria a fim de verificar cessada a condição de subutilização ou não utilização, certificando expressamente ao condomínio essa condição.

§ 2º. Somente após ocorrida a certificação de que trata o §1º deste artigo, o edifício deixará de ser considerado de interesse social e o condomínio será retirado definitivamente do banco de dados referido no artigo 3º desta lei.

Capítulo II

Da Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social

Art. 7º. A Administração Municipal editará, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta lei, normas específicas sobre a readequação de edificações verticais para atendimento de demanda habitacional de interesse social, assegurando processo especial de licenciamento para a concessão dos alvarás de reformas necessárias, até que lei específica ou revisão do Código de Obras e Edificações (COE) estabeleça normas legais gerais incentivando a readequação de edificações verticais de interesse social.

§ 1º. Os processos de deliberação quanto ao licenciamento de que trata o “caput” deste artigo deverão ser realizados caso a caso por comissão técnica composta, pelo menos, pelos seguintes órgãos e colegiados:

I – Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL), à qual caberá indicar o presidente da comissão;

II – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU);

III – Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB);

IV – Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos (SNJ);

V – representante eleito pelo Conselho Municipal de Habitação (CMH);

VI – representante eleito pelo Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU);

VII - representante eleito pelo Conselho Municipal De Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES)

§ 2º - A regulamentação de que trata o “caput” deste artigo deverá estabelecer incentivos urbanísticos e fiscais a projetos de readequação que produzam, pelo menos, um dos seguintes resultados:

I – melhoria da eficiência energética da edificação, medida objetivamente em termos da redução do consumo de energia elétrica pela edificação;

II – melhoria das condições de segurança;

III – melhoria das condições de habitabilidade;

IV – redução do déficit habitacional apontado para a demanda da região pelo Plano Municipal de Habitação.

Art. 8º. Não ocorrendo as hipóteses dos artigos 5º e 6º desta lei, a edificação vertical subutilizada ou não utilizada será readequada para recuperar suas finalidades residenciais e comerciais.

§ 1º. Os responsáveis pelos condomínios relacionados no edital previsto no artigo 4º desta lei poderão, no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias, realizar reunião, devendo obrigatoriamente as decisões serem registradas em ata e esta registrada no Cartório de Títulos e Documentos competente, na qual fique declarado, de forma clara e inequívoca, que todos os proprietários das unidades anuem com a proposta de readequação do edifício, relativa a planos e projetos para readequação das unidades subutilizadas ou não utilizadas.

§ 2º Não ocorrendo à hipótese prevista no §1º deste artigo, o Poder Público decretará a desapropriação, com pagamento por títulos da dívida pública, das unidades subutilizadas ou não utilizadas nos condomínios declarados de interesse social nos termos desta lei.

Capítulo III

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 9º. Ocorrendo a hipótese prevista no § 2º do artigo 8º desta lei, o Município de São Paulo poderá proceder à desapropriação das unidades subutilizadas ou não utilizadas nos edifícios verticais declarados para fins sociais, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 10. Os títulos da dívida pública referidos no artigo 4º, parágrafo 2º desta lei terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 11. Após a desapropriação, referidos no artigo 4º, parágrafo 2º desta lei, a Prefeitura do Município de São Paulo incorporará ao patrimônio público as unidades condominiais, destinando-as ao atendimento à demanda por habitação de interesse social.

Capítulo IV

Das Áreas de Aplicação da Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social

Art. 12. Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação preferencial das regras estabelecidas por esta lei, os seguintes perímetros:

I – áreas demarcadas como ZEIS-2 e ZEIS-3;

II - Operação Urbana Centro constante da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997.

Capítulo VI

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 13. Fica concedido incentivo urbanístico à implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, permitidos os usos R1, R2h e R2v, além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e máximo de 4,0, com gabarito de até 28m, com exclusividade ao terreno objeto das matrículas nº 205.943 e nº 205.944 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

§ 1º Para fins de atendimento ao potencial adicional de construção acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o coeficiente de aproveitamento máximo, não será deduzido do estoque do distrito para implantação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS.

§ 2º Os valores da renda familiar mensal da demanda atendida pelo EHIS mencionado no "caput" deste artigo não poderão ultrapassar 3 (três) salários mínimos.

§ 3º O incentivo de que trata o "caput" deste artigo terá validade para empreendimento cujas obras forem iniciadas em prazo não superior a 2 (dois) anos e concluídos em prazo não superior a 5 (cinco) anos.

§ 4º A implantação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social na área beneficiada pelos incentivos descritos no "caput" do artigo 13 fica vinculada ao atendimento da demanda cadastrada pela Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, preferencialmente

dos seguintes distritos: Artur Alvim, Cidade Lider, Itaquera, José Bonifácio, Parque do Carmo, Guaianases, Lajeado, Cidade Tiradentes, Iguatemi, São Mateus e São Rafael.

Art. 14. Ficam revogados os melhoramentos viários e as definições de áreas verdes e institucionais que incidam sobre a área referida no artigo 13 desta lei, devendo ser apresentado e aprovado novo Plano de Melhoramentos Públicos que se adeque ao projeto de habitação de interesse social.

Art. 15. O "caput" do artigo 1º da Lei nº 15.842, de 1º de agosto de 2013, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º Fica concedido incentivo urbanístico à implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, permitidos os usos R1, R2h e R2v, além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e máximo de 4,0, com gabarito de até 28m, com exclusividade para o terreno objeto da matrícula nº 55.609 do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, com área de 420.103,00m², localizado na Avenida Almirante Delamare, Distrito do Sacomã, Subprefeitura de Ipiranga.

....."
(NR)

Art. 16. O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da sua publicação.

Art. 17. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 18. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publicado no Diário Oficial da Cidade - suplemento - em 27/06/2014, p. 1

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

PARECER CONJUNTO Nº 838/2014 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O SUBSTITUTIVO Nº AO PROJETO DE LEI Nº 0209/11.

Trata-se de Substitutivo nº , apresentado em Plenário, ao projeto de lei 209/11, de iniciativa dos Vereadores José Police Neto e Floriano Pesaro, que institui as diretrizes básicas para a readequação e reaproveitamento de edificações verticais de interesse social no Município de São Paulo e dá outras providências.

O Substitutivo ora em análise realiza, entre outras, as seguintes modificações na propositura original: (i) altera a redação do art. 1º para enunciar que "Ficam instituídas, nos termos desta lei, as Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social, a fim de que cumpram sua função social"; (ii) acrescenta os §§ 1º e 2º e altera a redação do caput do art. 2º, utilizando, neste, a expressão "destinadas à habitação de interesse social", (iii) transforma o inciso III do art. 3º em seu § 1º, dentre outras alterações.

O Substitutivo apresentado aprimora a propositura original e encontra respaldo no ordenamento jurídico, razão pela qual merece prosperar.

Quanto aos aspectos jurídicos, o projeto versa inegavelmente sobre assunto de interesse local e, consoante o disposto no art. 30, I, da Constituição Federal, compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, dispositivo com idêntica redação no artigo 13, I, da Lei Orgânica Municipal.

Cabe observar, ainda, que o projeto encontra fundamento no Plano Diretor Estratégico (Lei nº 13.430/2002), especialmente com os princípios arrolados em seu art. 7º, tais como justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais, criando instrumento novo para aprimorar a atuação do Poder Público no combate à especulação imobiliária.

Pelo exposto, somos pela LEGALIDADE.

Quanto ao mérito, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente corrobora o parecer, sustentando ser inegável o interesse público do substitutivo proposto, razão pela qual se manifesta

FAVORAVELMENTE ao Substitutivo.

Quanto aos aspectos financeiros, a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, vez que as despesas com a execução do Substitutivo correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

FAVORÁVEL, portanto, o parecer.

Sala das Comissões Reunidas, 27/06/2014.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Arselino Tatto - PT

Conte Lopes - PTB

Juliana Cardoso - PT

Sandra Tadeu - DEM

George Hato - PMDB

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Dalton Silvano - PV

José Police Neto - PSDB

Nelo Rodolfo - PMDB

Toninho Paiva - PR

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Milton Leite - DEM

Ricardo Teixeira - PV

Jair Tatto - PT

Laércio Benko - PHS

Paulo Fiorilo - PT

Ricardo Nunes - PMDB

Publicado no Diário Oficial da Cidade em 28/06/2014, p. 192

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