



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI 258/2016

"Regulamenta o Serviço de Moradia Social, Institui o Programa Locação Social e dá outras providências."

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Capítulo I - Das Definições

Art.1. - Esta lei regulamenta o Serviço de Moradia Social previsto nos artigos 295 e 296 da lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico - associando a produção habitacional de interesse social e as demais formas de intervenção urbanísticas, com regras específicas de fornecimento de serviços públicos e investimentos em políticas sociais, adequando-as às características de grupos em situação de vulnerabilidade ou risco social, atendendo à diretriz determinada no Inciso VII do Art.292 e às ações previstas nos Incisos V e XII do art. 293 da lei supracitada e cria os programas de Locação Social e Locação Social Incentivada.

Art.2. - O Serviço de Moradia Social e a inclusão em programas de locação social, subsidiados ou não, deverão ser considerados como atendimento definitivo nos termos Parágrafo Único do art.167 do Plano Diretor Estratégico.

Art.3. - O Serviço de Moradia Social é o atendimento habitacional temporário, por prazo não inferior a 30 (trinta) meses, a grupos em situação de vulnerabilidade ou risco social em unidades próprias, conveniadas, credenciadas ou concessionadas, inclusive através de Parceria Público Privada ou parceria com entidades da sociedade civil e organizações sociais com reconhecida atuação na área, associado aos serviços públicos e gestão social que visem a superação da condição de vulnerabilidade.

§1º - São considerados segmentos em situação de vulnerabilidade ou risco social, para os efeitos deste artigo:

I - a população idosa de baixa renda;

II - a população em situação de rua ou beneficiária dos programas de assistência social;

III - a população de baixa renda atingida por remoções decorrentes de intervenções públicas ou privadas.

§ 2º. - O Poder Público Municipal, no prazo máximo de 60 meses da aprovação desta lei, assegurará a transferência de recursos e beneficiários dos programas de Aluguel Social, Parceria Social e outros programas de atendimento emergencial de moradia que não prevejam o atendimento em unidades de parque próprio de locação ou conformes ao disposto no caput deste artigo.

Art. 4. A Locação Social é o instituto por meio do qual pode ser assegurado o acesso à moradia mediante a concessão de subsídio, integral ou parcial, em caráter transitório, ao valor correspondente ao aluguel de imóvel particular desocupado situado em área urbana de forma a garantir a locação por valor acessível às faixas de renda familiar atingidas pelo programa.

Art.5. A Locação Social Incentivada é a concessão de benefícios urbanísticos, fiscais, tributários ou econômicos capazes de viabilizar economicamente empreendimentos da iniciativa privada que visem ampliar a oferta de imóveis destinados a locação por valor

acessível às faixas de renda familiar atingidas pelo programa, sem necessidade de subsídio público direto.

Art.6. Por valor acessível entende-se aquele que não compromete mais de 30% da renda familiar dos segmentos abrangidos como alvos prioritários da política de locação social no município, tal como definidos nesta lei com os gastos com habitação nas áreas prioritárias dotadas de infraestrutura previstas nesta lei

Art.7 - As faixas de renda a que se destinam os diversos programas e as definições de comprometimento máximo da renda familiar são aquelas definidas no Art.46 e Quadro I da Lei Nº 16.050, de 31 de JULHO de 2014 - Plano Diretor Estratégico.

§ 1º. - Aplicam-se a esta lei os mesmos mecanismos de correção dos valores previstos no dispositivo legal citado no caput;

§2º. - O Poder Público Municipal poderá estabelecer faixas intermediárias às mencionadas no dispositivo visando garantir políticas adequadas para o não comprometimento de renda familiar superior aos 30% previstos no programa.

Art. 8 - Sem prejuízo do que dispõe a Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, podem ser firmados contratos de arrendamento residencial no âmbito dos programas criados a partir desta lei.

§ 1º. Arrendamento residencial é a operação que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis adquiridos, construídos ou restaurados para esse fim específico.

§ 2º. Arrendatária é a pessoa física que, atendidos os requisitos e condições fixados em regulamento, seja habilitada ao arrendamento.

Capítulo II - Princípios, Diretrizes e Objetivos

Art.9. São princípios dos Programas de Moradia Social, Locação Social e Locação Social Incentivada:

I - A garantia do direito à moradia, digna previsto na Constituição Federal

II - O direito à cidade;

III - O cumprimento da função social da propriedade e da cidade;

IV - A integração das políticas e esferas de governo, atores da sociedade civil e iniciativa privada

V - O co-financiamento e a parceria entre entes federados, organizações sociais, iniciativa privada e entidades comunitárias para a implementação das ações;

VI - A gestão democrática, com a participação da sociedade civil na implementação, execução e monitoramento das ações;

VII - A moradia como estratégia de inclusão e desenvolvimento social, integrada à rede socioassistencial;

VIII - A oferta de moradia como serviço público permanente, orientado às características do beneficiário;

IX - A busca da sustentabilidade visando empreendimentos ecologicamente corretos, economicamente viáveis, socialmente justos e culturalmente diversos;

X - A desoneração tributária e a instituição de tarifas sociais;

XI - A transparência e a democratização das informações,

XII - Garantia do direito à moradia e dos investimentos públicos e privados nos casos de inadimplência por meio de fundo garantidor;

XIII - A intensificação do uso como estratégia para ampliar a oferta de moradia nas áreas com ampla oferta de empregos e infraestrutura visando reduzir deslocamentos e ampliar aproveitamento dos investimentos já existentes

Art.10. - São diretrizes do Serviço de Moradia Social e dos Programas de Locação Social e Locação Social Incentivada:

I - promover a reabilitação de edifícios vazios ou subutilizados em áreas centrais, em centralidades dotadas de infraestrutura, em áreas com alta densidade de oferta de empregos e nas ZEIS 3, destinando-os aos programas de locação social;

II - localização dos empreendimentos preferencialmente em áreas em um raio de 800 m de terminal rodoviário interurbano de transporte de passageiros, terminal de ônibus urbano, estações de metrô, trem, monotrilho e demais modais de transporte público coletivo urbano, incluindo as áreas previstas no Art.90 da lei nº 16.402, de 22 de março de 2016;

III - gestão compartilhada, por meio de parcerias entre o Poder Público, a sociedade civil e agentes privados, inclusive concessionários;

IV - constituição de parque imobiliário público, vinculado a programas de locação social e transferência da posse.

V - adoção de medidas para ampliar a oferta de imóveis privados para o Serviço de Moradia Social;

VI - acompanhamento socioeducativo, previamente à ocupação das unidades e na sua pós ocupação, em especial para o Serviço de Moradia Social;

VII - viabilização de empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS - em áreas cuja natureza jurídica impede ou dificulta a transferência da propriedade;

VIII - definição, no âmbito do Conselho Municipal de Habitação, de medidas para o acompanhamento, monitoramento e aperfeiçoamento dos programas decorrentes;

IX - a associação da produção de moradias à exploração de outras atividades, como a locação para fins comerciais e vagas de estacionamento, visando tanto a associação entre local de moradia e trabalho quanto a viabilização e sustentabilidade econômica do empreendimento.

X - Adequação das unidades aos beneficiários, respeito aos padrões de qualidade, e de acessibilidade universal, conforme Lei Federal 10.098/00 e Decreto 5.296/04;

XI. Fomento ao uso misto como forma de viabilizar economicamente a manutenção dos empreendimentos;

XII. Previsão de áreas para atividades coletivas e/ou de geração de renda;

XIII Remuneração do serviço por meio de taxa com valor, periodicidade, garantias e formas de pagamento compatíveis com o perfil da renda familiar;

XIV -Individualização da cobrança das tarifas de água, luz e gás;

XV. Garantia de permanência das famílias no imóvel pelo tempo desejado por elas, desde que mantidas as condições para serem beneficiárias dos programas, sem prejuízo da implementação de programas de promoção social, qualificação e outros que possibilitem a migração para outras formas de atendimento do direito a moradia, inclusive arrendamento ou aquisição;;

XVI- distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;

XVII - compatibilização da intensificação da ocupação do solo com a ampliação da capacidade de infraestrutura para atender às demandas atuais e futuras;

XVIII - adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;

XIX - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

XX - planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;

Parágrafo Único - A implantação de empreendimentos do Serviço de Moradia Social em locais e condições diversos dos estabelecidos nestas diretrizes exige a realização de estudos que demonstrem a inexistência de oferta de imóveis ou inviabilidade econômica da sua implementação.

Art.11 - São ações prioritárias do Serviço de Moradia Social:

I - atender em caráter definitivo à demanda por habitação social cadastrada nos órgãos públicos cujas peculiaridades impeçam o atendimento por outros programas de financiamento;

II - ampliar a oferta de imóveis para população de baixa renda em áreas dotadas de infraestrutura, alta densidade de emprego ou próximas de nós da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade, reduzindo os deslocamentos;

III - o atendimento definitivo às famílias removidas de áreas de risco ou em virtude de obras públicas;

IV - o atendimento definitivo a famílias atendidas em programas emergenciais;

V - A unificação dos programas de atendimento emergencial da população vulnerável e a substituição do atendimento por subvenção ou subsídio em espécie por um programa de atendimento em unidades próprias, conveniadas, credenciadas ou concessionadas, com localização adequada em áreas dotadas de infraestrutura e associadas a um programa de gestão social e atendimento assistencial que garanta a superação das condições de vulnerabilidade, garantindo maior controle social, transparência e eficiência na utilização de recursos públicos.

Art.12 - São ações prioritárias dos Programas de Locação Social e Locação Social Incentivada:

I - prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda;

II - utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas,

III - utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público e subutilizados para a implantação de projetos de locação social de interesse social;

IV - sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;

V - incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia através da locação social;

VI - incentivo à pesquisa, incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção habitacional e gestão através de locação social;

VII - adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;

VIII - estabelecer mecanismos de quotas para idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres dentre o grupo identificado como o de menor renda do inciso I;

IX - reabilitar edifícios, otimizando o uso do estoque edificado existente;

X - melhoria da sustentabilidade, em especial da eficiência energética e adequação ambiental de imóveis reaproveitados para fins de Locação Social;

XI - contribuir para a preservação do patrimônio cultural;

XII - combater a expansão urbana periférica;

XIII - redução do déficit habitacional nas diversas faixas de renda inferiores a 10 salários mínimos;

XIV - combater a especulação imobiliária e a exploração abusiva do aluguel.

XV - reduzir deslocamentos e deseconomias no sistema de transporte coletivo através da ampliação da oferta de moradias em regiões com oferta de emprego endógena e utilização

de incentivos ao uso misto que ampliem a oferta de emprego nos empreendimentos beneficiados pelo programa.

XVI - reconhecimento das necessidades diversas que indivíduos ou famílias tem ao longo da sua vida quanto ao tipo de imóvel a ser habitado para adequado atendimento ao seu direito à moradia.

XVII - a viabilização econômica de empreendimentos da iniciativa privada, associada ou não ao poder público, cujos objetivos estejam em consonância com as políticas formuladas nesta lei.

Art.13. - Terão prioridade no acesso aos Programas de Locação Social e Locação Social Incentivadas, além daqueles segmentos previstos no art. 3º desta lei:

I - a população idosa de baixa renda;

II - estudantes de baixa renda;

III - trabalhadores que realizem suas atividades profissionais na região do empreendimento.

§ 1º. - É vedada a concessão de subvenções econômicas a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, Estados ou municípios, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas o atendimento, nos casos de situação de emergência ou estado de calamidade pública oficialmente reconhecidos, a famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel

§ 2º. - É vedada a concessão de subvenções econômicas a beneficiário previamente desligados do serviço por inadimplência;

§ 3º - Caberá ao Poder Público manter registro público e atualizado da demanda cadastrada e atendida, dando transparência aos critérios de seleção e atendimento e deles prestando contas anualmente ao Conselho Municipal de Habitação, CMH.

Capítulo III - Da Gestão Social e condominial

Art.14. A Gestão Social dos empreendimentos do Serviço de Moradia Social pela COHAB-SP diretamente ou por delegação, concessão, conveniamento ou credenciamento e será pautado por um conjunto de ações que contribuam para o fortalecimento da participação social nos processos decisórios da organização condominial e nas mediações dos programas de inclusão social, salvo em casos de empreendimentos concessionados, conveniados ou credenciados, nos quais deverá haver disposições relativas a responsabilidade pela gestão social e sua forma de remuneração..

§1º. - O acompanhamento socioeducativo será regular e permanente, iniciando-se no processo da seleção da demanda, através da apresentação aos beneficiários das diretrizes do programa, das disposições contratuais, das regras de convivência e da gestão condominial.

§ 2º. A partir do diagnóstico socioeconômico dos beneficiários será elaborado um plano de acompanhamento socioeducativo específico para cada empreendimento;

Art.15. A administração do condomínio de cada edifício ou conjunto é de competência da COHAB-SP, que poderá fazê-lo de forma direta, terceirizada,, concessionada ou pelos próprios moradores, em sistema de autogestão.

§ 1º. - A COHAB realizará, direta ou indiretamente, a manutenção preventiva e corretiva dos empreendimentos, priorizando a orientação e treinamento dos moradores para conservação das instalações.

§ 2º - A manutenção dos imóveis, diretamente ou através de terceiros, será realizada com a utilização dos recursos advindos do FMH, quando se tratar de obras consideradas extraordinárias e de manutenção e reparo dos elevadores.

§ 3º. Quando as obras forem caracterizadas como ordinárias, nos termos da Lei Federal 8.245/91 - Lei de Locação - serão realizadas com os recursos dos próprios locatários.

Art.16. - São deveres dos beneficiários do Serviço de Moradia Social:

- a) Cumprir as obrigações definidas nesta lei e em seu regulamento e nos instrumentos contratuais a serem firmados com o órgão operador;
- b) Observar as condições de uso dos imóveis impostas pela legislação vigente e pelos instrumentos contratuais a serem firmados;
- c) Servir-se do imóvel para o uso contratado, de caráter exclusivamente residencial, compatível com a natureza deste e com a sua destinação;
- e) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;
- f) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- g) Levar a conhecimento do órgão operador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- h) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- i) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do administrador;
- j) Pagar as despesas de consumo referentes à unidade residencial;
- k) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, nos termos da legislação pertinente;
- l) Permitir a vistoria do imóvel pelo órgão operador, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei Federal 8.245/91 - Lei de Locação;
- m) Cumprir integralmente a "Convenção de Condomínio" e os "Regulamentos Internos"; dos prédios;
- n) Solicitar reavaliação socioeconômica a gestora quando houver alteração de sua situação financeira, que possa impedir o pagamento do valor da locação, para o fim de modificação do subsídio.

Capítulo IV - Do Programa de Locação Social

Art.17 - Os Programas de Locação Social a serem desenvolvidos no âmbito desta lei deverão contemplar, ao menos, as seguintes modalidades:

I - Os Programas de Locação Social, o qual compreende empreendimentos de iniciativa pública ou privada, inclusive sobre a forma de concessão, parceria, parceria público privada ou formação de fundo imobiliário, destinada à produção de unidades habitacionais destinadas total ou parcialmente à programas de locação social, nas áreas estabelecidas e por prazos definidos por esta lei; ;

II - Os Programas de Locação Social Incentivada, os quais compreendem os investimentos privados cuja viabilidade econômica sera garantida por incentivos fiscais, tributários, urbanísticos e econômicos destinados a produzir unidades habitacionais destinadas por tempo determinado à locação social;

III - O programa de Apoio a Recuperação e Requalificação Urbana para fins de Locação Social, o qual compreende a concessão de incentivos fiscais, tributários, urbanísticos e econômicos, além de regras especiais de licenciamento, à reabilitação de edifícios, otimizando o uso do estoque edificado existente e seu aprimoramento quanto às condições de sustentabilidade e habitabilidade, visando sua adequação ao uso de suas unidades para fins de locação social.

§ 1º - Como incentivo à Recuperação e Requalificação para fins de Locação Social, sem prejuízo de outros previstos em regulamento, os edifícios reabilitados para fins de locação social terão os seguintes tratamentos diferenciados:

I - regras de licenciamento que atendam às especificidades destas edificações, facilitando a implementação do programa;

II - Incentivos urbanísticos que viabilizem a operação, notadamente reconhecimento e validação dos parâmetros urbanísticos utilizados quando da edificação do imóvel, garantindo que sua requalificação mantenha a condição de regularidade do imóvel segundo a legislação vigente;

III - Transferência do Direito de Construir equivalente ao total da área recuperada ou requalificada no âmbito do programa.

IV - na requalificação de imóveis reabilitados para fins de atendimento aos objetivos desta lei serão aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, atendam aos princípios da adaptação razoável de acordo com o estabelecido na Lei 16.642, de 09 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações;

Art.18 - Os programas e projetos habitacionais relativos à locação social, em todas as suas modalidades, terão duração entre 5 a 35 anos, renováveis por igual período.

Parágrafo único - Observado o limite mínimo legal de 5 anos para concessões, os prazos mencionados no caput deste artigo poderão ser definidos em função do tempo necessário para a depreciação do investimento ou pela obtenção de Taxa Interna de Retorno prevista em contrato, garantida a manutenção do Equilíbrio Econômico Financeiro do Empreendimento.

Art. 19. Os projetos elaborados no âmbito dos programas derivados desta lei ,, serão modelados no formato de operações estruturadas de forma a permitir o acesso ao mercado de capitais de forma a atrair novos investimentos e permitir um alocação mais eficiente de recursos.

Art. - 20 - Para efeitos desta lei, os empreendimentos residenciais de locação social, podem assumir diferentes formas societárias, desde que contemplem as características definidas nesta lei e em regulamento, e estejam vinculadas a um patrimônio destinado especificamente para este fim.

Art. 21. São considerados empreendimentos residenciais de locação social, aqueles que possuem concomitantemente as seguintes características:

I - suas unidades são majoritariamente destinadas à residência;

II - Estejam localizados nas áreas de centralidades, na Macroárea de Estruturação Metropolitana, Operação Urbana Centro ou a até 800 metros de estações ou terminais de Transporte Coletivo,

III - o percentual das unidades destinadas à habitação que compõem o empreendimento alocadas para a locação social, pelos prazos previstos, atendendo ao disposto nesta lei e em regulamento; e

IV - possuir adesão formal aos critérios e obrigações definidas nesta lei e em regulamento dos programas por ela prevista.

§ 1º Não serão considerados empreendimentos residenciais de locação social aqueles que embora sejam ocupados por indivíduos que compõem a população alvo do programa, o façam de forma irregular ou litigiosa;

§ 2º. - Os prazos previstos para a destinação dos imóveis à locação social, observado o disposto nos prazos máximo e mínimo estabelecidos por esta lei e pela legislação em vigor quando tratar-se de concessão ou parceria, serão definidos em função dos seguintes fatores:

I - Fatores redutores do prazo:

a) Atendimento a Faixa I de renda familiar, com alugueis sem subsídio no valor máximo de 30% do limite superior da renda familiar da faixa;

b) Atendimento a Faixa II de renda familiar, com alugueis sem subsídio no valor máximo de 30% do limite superior da renda familiar da faixa;II;

c)Adoção de técnicas sustentáveis, eficiência energética e requisitos da quota ambiental definidas em lei e na forma estabelecida em regulamento;

d) Adoção de fachada ativa tal como definida na lei 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico;

e) Empreendimentos realizados segundo a Lei Nº 16.377, de 01 de fevereiro de 2016 - Regulamenta o Consórcio Imobiliário de Interesse Social ou em imóveis desocupados ou subutilizados notificados nos termos da Lei nº 15.234, de 01 de julho de 2010 - Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo;

f) Empreendimentos nos distritos nos quais a oferta de emprego supera em pelo menos duas vezes a população economicamente ativa residente, auferidos os dados por fonte oficial de informação, desde que o empreendimento atenda à população que trabalha ou estuda na mesma prefeitura regional;

g) Atendimento a demanda indicada pelo Serviço de Moradia Social pelo prazo mínimo de 30 (trinta) meses;

h) despesas efetuadas com a gestão social delegada nos casos previstos na alínea anterior.

i) uso misto;

j) empreendimento em áreas cujo encargo da regularização for assumido pelo empreendedor, inclusive em casos de áreas públicas cedidas, concedidas ou alienadas, sem prejuízo do eventual apoio técnico e da outorga de poderes específicos para tal finalidade, na forma de regulamento.

k) Utilização de áreas de ZEIS-3;

l) Utilização de áreas de ZEIS-2.

II - Fatores ampliadores do prazo:

a) Alienação, cessão ou concessão de área pública para o empreendimento;

b) atendimento exclusivo a Faixa III de renda familiar, com alugueis sem subsídio no valor máximo de 30% do limite superior da renda familiar da faixa;

c) porcentagem do empreendimento na tipologia HMP superior a 20%;

d) Distância de terminais e estações de transporte coletivo superior a 800 metros;

e) localização em distrito no qual a oferta de moradia é superior a oferta de emprego.

f) uso exclusivamente residencial

3º. - O regulamento que estabelecerá a ponderação dos elementos citados na redução ou ampliação dos prazos nos quais as unidades habitacionais produzidas pelo incentivo dos programas criados por esta lei poderão ser estabelecidos, a critério do poder público municipal e atendidas as diretrizes desta lei, e do Art.6º. da lei 16050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico, ser definidos por prefeitura regional, distrito ou Macroárea.

§ 4º. - Até a edição de regulamento específico, as deduções e adições de prazos mínimos de disponibilização das unidades habitacionais para locação social será aquela estabelecida pelo quadro I anexo a esta lei.

§ 5º. - Os empreendimentos Locação Social Incentivada nos quais ao menos 50% das unidades residenciais forem destinados a Locação Social para atendimento às faixas de renda familiar I e II por período não inferior a 60 (sessenta) meses serão equiparados a EZEIS para todos os fins previstos no Art.60 da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014;

§ 6º - Os empreendimentos de Locação Social Incentivada nos quais ao menos 50% das unidades residenciais forem destinados a Locação Social para atendimento às faixas de renda familiar I e II por período não inferior a 60 (sessenta) meses terão fator social, para fins do atendimento ao Art.117 da lei 16.050 de 31 de julho de 2014, igual a 0 (zero).

Capítulo V - Das Concessões

Art.22. Fica o Poder Público Municipal autorizado a conceder à iniciativa privada, mediante procedimento licitatório, áreas públicas e o direito real de uso das áreas, construção, administração, manutenção e conservação de parque imobiliário público vinculado, aos programas de locação social.

§1º. O Poder Executivo poderá subsidiar, a título de contraprestação, as unidades habitacionais produzidas pelo concessionário;

§2º. O contrato de concessão deverá prever, no mínimo:

I - o prazo máximo de 35 (trinta e cinco) anos da concessão, incluídas eventuais prorrogações, excepcionada, nesta hipótese, a regra prevista no art. 21 da Lei Federal nº 13.241, de 12 de dezembro de 2001;

II - a restituição ao Poder Concedente das áreas objeto da concessão, incluídas todas as construções, equipamentos e benfeitorias a elas incorporadas, sem nenhum direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização;

§3º- A remuneração dos serviços e dos investimentos despendidos pela concessionária será obtida, essencialmente, pelas receitas decorrentes de:

I - exploração comercial, direta ou indireta, das áreas não-residenciais das edificações e das vagas de estacionamento disponíveis no empreendimento;

II - contraprestação do Poder Concedente;

III - receitas provenientes dos alugueis das unidades habitacionais.

IV - receitas da administração condominial, manutenção e conservação de áreas comuns do empreendimento.

Art.23 - Fica o Município autorizado a alienar, no âmbito do Plano Municipal de Desestatização - PMD, para fins de produção de unidades habitacionais destinadas a locação social, os imóveis não afetados a serviços públicos municipais nas áreas de educação, cultura, saúde, esportes e assistência social;

§ 1º Fica facultado ao Município destinar os imóveis de que trata esta lei à integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário, constituídos na forma da legislação e demais normas aplicáveis, ou à integralização do capital social de empresas controladas pelo Município, desde que o objetivo do respectivo fundo seja a produção de unidades habitacionais destinadas a locação social nos termos definidos desta lei.

§ 2º - Nos casos de imóveis alienados segundo o disposto neste Art.o prazo mínimo no qual os imóveis devem ser disponibilizados para locação social deverá ser de 10 anos, assegurando que pelo menos 60% da área construída deve ser destinada a esta finalidade e assegurado o atendimento em pelo menos 30% das unidades residenciais da faixa I de renda familiar.

§ 3º - Atendidos os demais requisitos deste dispositivo, a retribuição ao Poder Público pela aquisição da área poderá ser efetuada através de dispensa do pagamento de subsídios aos valores subsidiados de aluguel para atendimento a demanda indicada pelo Poder Público do Serviço de Moradia Social e Locação Social para atendimento a famílias com renda familiar até a faixa I até o limite de 50% do valor de avaliação do imóvel.

§ 4º Os imóveis serão avaliados previamente à alienação, nos termos da legislação.

§ 5º - Os bens imóveis referidos no caput ficam desafetados para efeito de alienação ou qualquer outra forma de desestatização que atenda aos objetivos e diretrizes desta lei.

Capítulo VI - Do Fundo Garantidor e dos recursos orçamentários

Art.24 - Fica o Poder Executivo autorizado a criar o Fundo Garantidor de Locação Social, de natureza contábil, conforme regulamentação própria, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos públicos e privados destinados a garantir o pagamento dos subsídios no caso de inadimplência imotivada por parte do beneficiário dos programas de Serviço de Moradia Social , Locação Social e Locação Social Incentivada.

§ 1º. O regulamento próprio do fundo disporá sobre as condições de funcionamento;

§ 2º. - No caso das unidades habitacionais destinadas a Locação Social Incentivada, o empreendedor e o Poder Público Municipal poderão estabelecer, em contrato, mecanismos de compensação através de incentivos urbanísticos ou fiscais que dispensem o poder público da obrigação de garantir a locação, sendo os riscos absorvidos pelo empreendedor na forma destes incentivos.

§ 3º - O Fundo Garantidor poderá utilizar a forma de securitização dos recebíveis, na forma de regulamento.

Art.25 - Os Serviço de Moradia Social e os Programas de Locação Social e Locação Social Incentivada contarão com recursos orçamentários provenientes das seguintes fontes:

I - Fundo Municipal de Habitação - FMH;

II - Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB - nos termos do Inciso I do art. 339, da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico;

III - recursos recebidos como pagamento de aluguéis e de recuperação de investimentos;

IV - Recursos provenientes de outras atividades desenvolvidas no empreendimento;

V - Recursos orçamentários;

VI - Recursos oriundos de convênios com outros órgãos e esferas de governo;

VII - Recursos gerados pelas alienações previstas no Art. 23 desta lei, gerenciados pelo FMH;

VIII - Recursos produzidos pela aplicação desta lei;

IX - Recursos provenientes da venda ou gestão de herança vacante destinada ao município;

X - Outras fontes de recursos.

Parágrafo único - Considera-se como período para recuperação do investimento o prazo de 25 (vinte e cinco) anos.

Capítulo VII - Das Disposições Finais

Art.26 - O município poderá estabelecer serviço de credenciamento para que os proprietários interessados disponibilizem imóveis para locação social, a partir de demanda indicada pela COHAB-SP, garantidas pelo fundo garantidor e sujeitas às regras desta lei e de regulamento específico.

Art. 27 - A COHAB-SP será responsável pela triagem, seleção e indicação da demanda das unidades de Moradia Social, Locação Social e Locação Social Incentivada em que o Poder Público conceda incentivos ou aporte recursos.

Art.28 - Com o objetivo de ampliar a oferta de imóveis e facilitar a regularização dos existentes competirá ao Poder Público Municipal regulamentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, os procedimentos necessários ao registro dos imóveis cujo direito real se fundamente no Inciso XIII do Art.1225 da Lei no 10.406/2002 - Código Civil - na redação dada pela lei Nº 13.465/2017, observadas as condições dispostas nos artigos 1510A, 1510B, 1510C, 1510d e 1510E da referida lei..

§ 1º - Para os fins de regularização fundiária previstos neste art. consideram-se unidades imobiliárias autônomas sotopostas ou sobrepostas passíveis de regularização pela presente lei aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades.

§ 2º - Para fins de tributação municipal a área de testada do imóvel sobreposto ou sotoposto será igual a do imóvel sobre ou abaixo do qual está edificado;

§ 3º - Na regularização dos imóveis existentes à data de publicação desta lei passíveis de enquadramento neste art. são aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, não atendam às disposições previstas na Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico, na Lei 16.402, de 23 de março de 2016 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da Lei 16.642, de 09 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso das condições existentes de implantação, iluminação, insolação, circulação, acessibilidade, estacionamento de veículos e segurança de uso da edificação.

§ 4º - No município de São Paulo o estabelecimento de mais de uma cessão de superfície, prevista no § 6 do Art.1510A da Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002,

destinada a imóvel novo só será permitida na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, sem prejuízo do atendimento das normas de iluminação, insolação, circulação e segurança de uso da edificação.

Art. 29. Aos projetos habitacionais produzidos ou realizados no âmbito desta lei serão concedidos os seguintes benefícios:

I - Isenção dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade do imóvel e sobre sua locação nos termos do regulamento;

II - Isenção dos tributos municipais incidentes sobre a transmissão de posse após o imóvel residencial ter sido objeto de efetiva locação nos termos do regulamento por no mínimo 10 (dez) anos;

III - isenção do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) incidente sobre os serviços de construção civil quando vinculados à execução da construção ou reforma de imóvel integrante dos programas previstos nesta lei

IV - isenção de 60% (sessenta por cento) do ISS incidente sobre os serviços instalados nas áreas não-residenciais dos empreendimentos abrangidos pelos programas previstos nesta lei, pelo prazo de duração médio das áreas destinadas à locação social previstos nesta lei,

Parágrafo único Constatada a inexistência de locação social pelo prazo declarado, o proprietário do imóvel ressarcirá aos órgãos e entidades concedentes dos benefícios auferidos os valores respectivos, devidamente atualizados monetariamente, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas pertinentes.

Art.30. - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 dias após a sua publicação;

Art.31. - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

José Police Neto

Vereador-PSD

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 05/10/2017, p. 83

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

Quadro I - Elementos de redução ou adição de prazo ao tempo no qual o empreendimento deverá manter os imóveis em locação social

	Elemento	Redução (em anos) (*)
Fatores Redutores de Prazo	a) Atendimento a Faixa I de renda familiar, com alugueis sem subsídio no valor máximo de 30% do limite superior da renda familiar da faixa;	2
	b) Atendimento a Faixa II de renda familiar, com alugueis sem subsídio no valor máximo de 30% do limite superior da renda familiar da faixa II;	2
	c) Adoção de técnicas sustentáveis, eficiência energética e requisitos da quota ambiental definidas em lei e na forma estabelecida em regulamento;	2
	d) Adoção de fachada ativa tal como definida na lei 16.050 de 31 de julho de 2014;	2
	e) Empreendimentos realizados segundo a Lei Nº 16.377, de 01 de fevereiro de 2016 – Regulamenta o Consórcio Imobiliário de Interesse Social ou em imóveis desocupados ou subutilizados notificados nos termos da Lei nº 15.234, de 01 de julho de 2010 – Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo.	2
	f) Empreendimentos nos distritos nos quais a oferta de emprego supera em pelo menos duas vezes a população economicamente ativa residente, auferidos os dados por fonte oficial de informação, desde que o empreendimento atenda à população que trabalha ou estuda na mesma prefeitura regional;	2
	g) Atendimento a demanda indicada pelo Serviço de Moradia Social pelo prazo mínimo de 30 meses;	2
	h) despesas efetuadas com a gestão social delegada nos casos previstos na alínea anterior.;	2
	i) uso misto;	2
	j) empreendimento em áreas cujo encargo da regularização for assumido pelo empreendedor, inclusive em casos de áreas públicas cedidas, concedidas ou alienadas, sem prejuízo do eventual apoio técnico e da outorga de poderes específicos para tal finalidade, na forma de regulamento.	2
	k) Utilização de áreas de ZEIS-3;	2
	l) Utilização de áreas de ZEIS-2.	2



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Fatores Ampliadores de Prazo	a) Alienação, cessão ou concessão de área pública para o empreendimento;	2
	b) atendimento exclusivo a Faixa III de renda familiar, com alugueis sem subsídio no valor máximo de 30% do limite superior da renda familiar da faixa;	2
	c) porcentagem do empreendimento na tipologia HMP;	2
	d) distância de terminais e estações de transporte coletivo superior a 800 metros;	2
	e) localização em distrito no qual a oferta de moradia é superior a oferta de emprego.	2
	f) uso exclusivamente residencial	2

(*) Observados os limites dos prazos mínimos e máximos desta lei e demais disposições legais.