



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.1º. - 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.2º. - O Serviço de Moradia Social é o atendimento habitacional temporário, por prazo de 30 meses, a grupos em situação de vulnerabilidade ou risco social em unidades públicas próprias do setor público municipal ou unidades privadas conveniadas, credenciadas ou concessionadas ao setor público municipal, associado aos serviços públicos e gestão social que visem a superação da condição de vulnerabilidade.

§1º Findo o período contratual previsto no caput, o locador poderá celebrar novos contratos por igual período com o mesmo beneficiário desde o mesmo mantenha-se enquadrado nas regras do programa;

§2º O locador poderá reavaliar o contrato de locação periodicamente, com periodicidade mínima de 12 meses, com objetivo de reenquadrar o locatário, caso necessário, nas categorias do Programa, em caso de alteração das condições de renda.

§3º O contrato de locação deverá estabelecer prazo improrrogável para desocupação do imóvel no caso do locatário desenquadrar da renda limite do Programa, durante a duração do contrato.

§4º - São considerados segmentos prioritários 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.
- IV- Outros segmentos estabelecidos em regulamento.

§ 5º. - O Poder Público Municipal, no prazo máximo de 120 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. 3º - A Locação Social é o instituto por meio do qual pode ser assegurado o acesso à moradia mediante:

I - a concessão de subsídio parcial, ao valor correspondente ao aluguel de imóvel público ou particular ofertado situado em área urbana dotada de infraestrutura de forma a garantir a locação por valor acessível às faixas de renda familiar atingidas pelo programa, na forma do regulamento.

II - o Programa de Construção para Locação Social

Art.4º - 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 obrigatoriedade de subsídio público direto.

§ único - Vencido o prazo estabelecido para a disponibilização do imóvel para locação social incentivada, nos termos desta lei, o proprietário pode encerrar os contratos de locação para desocupação dos imóveis e vender as unidades que participavam do Programa, a preços livremente definidos por ele.

Art 5º - Habitação Social Credenciada compreende o serviço de credenciamento para que os proprietários interessados disponibilizem imóveis para locação social, a partir de demanda indicada pelo Poder Público, garantidas pelo fundo garantidor e sujeitas às regras desta lei e de regulamento específico.

Art 6º - Retrofit corresponde a um conjunto de tecnologias avançadas aplicáveis a sistemas prediais, visando à modernização, a requalificação e à revitalização das edificações existentes, com ou sem aumento de área e com ou sem mudança de uso, buscando a eficiência na sua utilização.

Art.7º. 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.8º - 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;3

§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.

§ 3 - Os beneficiários dos programas de locação social deverão arcar com o rateio mensal das despesas comuns do empreendimento, sobre o qual não incidirá subsídio, nem terá seu valor computado para o objetivo de estabelecer o comprometimento máximo da renda.

Art. 9º. - 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 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- 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;

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

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

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

XIX - 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;

Art.11 - São ações prioritárias dos Serviço de Moradia Social e 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 - sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;

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

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

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

VII - Priorizar idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres dentre o grupo identificado como o de menor renda do inciso I;

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

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

X - contribuir para a preservação do patrimônio cultural;

XI - combater a expansão urbana periférica;

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

XIII - 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.

XIV - 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.

XV - 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.12. - 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

Art. 13. - É vedada a concessão de subvenções econômicas a beneficiário previamente desligados do serviço por inadimplência ou violação grave das normas estabelecidas em regulamento;

Art. 14. O atendimento do beneficiário nos programas de Serviço Social de Moradia e Locação Social em Parque Público se dará de maneira continuada, enquanto o beneficiário se enquadrar nos critérios de atendimento definidos nesta lei e optar pela permanência.

Art. 15. O atendimento do beneficiário no programa Locação Social não exclui a possibilidade de atendimento em outro programa habitacional, vedado o atendimento simultâneo.

Capítulo III - Do Serviço Social de Moradia

Art 16 - O Serviço de Moradia Social é a modalidade do Programa Locação Social que oferta unidades habitacionais a valores acessíveis de aluguel para o atendimento de população em maior risco de vulnerabilidade, em particular aquelas definidas no § 1º do Art. 2º desta lei e em regulamento em imóveis residenciais públicos.

Parágrafo único - Atendida a demanda prevista no caput deste artigo e havendo vagas remanescentes poderá ser atendida pelo programa outras famílias com renda de até 1 salário mínimo obedecidos os critérios definidos em regulamento.

Art. 17 - O Serviço de Moradia Social poderá ser viabilizada por meio de promoção pública ou em parceria com agentes privados, conforme regulamento específico.

Art. 18 - A exploração de áreas não-residenciais do empreendimento deverá subsidiar os custos dos empreendimentos vinculados a este programa.

Art. 19 - As Gestões Administrativa, Patrimonial, Condominial e Social dos empreendimentos serão realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Executivo Municipal, pelo agente privado ou por entidade habilitada, na forma estabelecida em regulamento.

Art. 20 - O Poder Público poderá estabelecer contraprestação mensal devida pela locação do imóvel, conforme situação social e financeira dos beneficiários, respeitando a composição familiar s parâmetros de comprometimento de renda familiar inferior aos previstos nesta lei, até no mínimo, 10% por cento da renda familiar, conforme regulamento específico e disponibilidade de recursos financeiros e orçamentários.

Art 21 - Ficam enquadrados na modalidade Serviço de Moradia Social os empreendimentos viabilizados anteriormente à vigência desta lei e vinculados ao Programa Locação Social, instituído pela Resolução do Conselho Municipal de Habitação nº23/2002.

§ 1º - Os usuários ocupando regularmente unidades dos empreendimentos descritos e adimplentes no caput serão enquadrados no programa automaticamente.

§ 2º. - Os usuários ocupando regularmente unidades dos empreendimentos descritos no caput e inadimplentes serão enquadrados no programa caso renegociem os débitos com o Poder Público em um prazo de até seis meses da promulgação desta lei, podendo beneficiar-se de condições especiais de renegociação previstas nesta lei ou em regulamento.

§ 3º - Os usuários ocupando irregularmente unidades dos empreendimentos descritos no caput que desocuparem voluntariamente as unidades em até 180 dias da promulgação desta lei poderão qualificar-se para a participação nos programas previstos por esta lei.

Capítulo IV - Programa de Locação Social de Parque Público

Art. 22 - A Locação Social de Parque Público é a modalidade do Programa Locação Social que oferta unidades habitacionais a valores acessíveis de aluguel para o atendimento de população nas faixas de renda HIS- Faixa I e II em imóveis residenciais públicos.

Art 23 - A Locação Social de Parque Público poderá ser viabilizada por meio de promoção pública ou em parceria com agentes privados, conforme regulamento específico.

Art. 24 - A exploração de áreas não-residenciais do empreendimento deverá subsidiar os custos dos empreendimentos vinculados a este programa.

Art. 25 - As Gestões Administrativa, Patrimonial, Condominial e Social dos empreendimentos serão realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Executivo Municipal, pelo agente privado ou por entidade habilitada, na forma estabelecida em regulamento.

Capítulo V: Locação Social de Parque Privado

Art. 26 - Locação Social de Parque Privado é a modalidade do Programa Locação Social que oferta unidades habitacionais a valores acessíveis de aluguel para o atendimento da população de baixa renda em imóveis residenciais privados existentes selecionados pelo Poder Executivo Municipal, conforme critérios a serem definidos.

Art. 27 - O agente privado que aderir à modalidade Locação Social de Parque Privado será responsável pelas reformas necessárias à viabilização do atendimento habitacional.

Art. 28 - Os seguintes benefícios poderão ser concedidos aos empreendimentos vinculados à modalidade Locação Social de Parque Privado:

I. Incentivos Tributários sobre os impostos:

- a) IPTU- Imposto Predial e Territorial Urbano; e
- b) ISS - Imposto sobre serviços de qualquer natureza.

II. Incentivos Urbanísticos:

- c) Transferência do Direito de Construir.

Art. 29. - O tempo de vinculação do empreendimento à modalidade Locação Social de Parque Privado será proporcional a concessão de incentivos concedidos ao agente privado.

Art. 30 - A concessão de incentivos será suspensa ao término do período de vigência do Termo de Adesão ou em caso de descumprimento das condições estipuladas em termo firmado, com o eventual ressarcimento ao Poder Executivo Municipal, nesta última hipótese, dos incentivos concedidos, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas pertinentes.

Art. 31 - A Gestão Administrativa, Patrimonial e Condominial dos empreendimentos será realizada pelo agente privado, de forma direta ou indireta, na forma estabelecida em Termo de Adesão.

Art. 32 - A Gestão Social dos empreendimentos será realizada pelo Poder Executivo Municipal.

Capítulo VI - Do Programa de Construção para Locação Social.

Art. 33. O Programa de Construção para Locação Social é um programa baseado em contrato de locação de longo prazo no qual o imóvel, ao ser construído, deverá ser disponibilizado parcial ou integralmente à SEHAB/COHAB para ser sublocado a famílias com renda nas faixas atingidas pelo Programa de Locação Social.

Art. 34. Ficam recepcionados neste Capítulo todos os incentivos previstos para os Programas de Locação Social Incentivada descritos nos artigos 42 a 49 desta Lei.

Art. 35. Fica criado o Fundo Gestor e Garantidor do Programa de Construção para Locação Social, que estará vinculado à Secretaria Municipal de Habitação e destinado a ser o locatário dos contratos firmados no âmbito do Programa, gerir os recursos e efetuar os repasses de recursos para pagamento dos contratos firmados.

Art. 36. Constituem receitas do Fundo Gestor e Garantidor do Programa de Construção para Locação Social:

I - dotações ou créditos específicos, consignados no orçamento do Município;

II - transferências de outros fundos municipais ou de suas subcontas, cujos recursos se destinem à execução de projetos, planos, programas, atividades e ações relacionados com o fornecimento de habitação a famílias com renda atingidas pelo Programa;

III - transferência da União ou do Estado de São Paulo para a execução de Programas de Locação voltados a famílias de baixa renda;

IV - recursos provenientes de ajuda e cooperação internacional e de acordos intergovernamentais;

V - recursos do Fundurb;

VI - recursos provenientes das diversas fontes da SEHAB e COHAB que sejam destinados ao Programa de Construção para Locação Social; e

VII - recursos oriundos da sublocação.

Art. 37. Os recursos de que trata o artigo 36, serão utilizados para:

I - pagamento dos contratos de locação firmados pelo Fundo Gestor e Garantidor do Programa de Construção para Locação Social

II - Formação de reserva de garantia dos contratos de locação

Art. 38. A gestão do Fundo Gestor e Garantidor do Programa de Construção para Locação Social deverá ser prioritariamente realizada por agente privado com capacidade técnica comprovada, por meio de processo licitatório.

§ 1º As regras para comprovação de capacidade técnica deverão ser definidas por regulamento específico.

Art. 39. O Executivo poderá receber recursos da União e Estado de São Paulo para aporte ao Programa, na forma de regulamentação específica.

Art. 40. Poderão ser locadores no Programa, Pessoas Jurídicas constituídas especificamente para este fim (SPE), administradas integral ou parcialmente por Empresa Construtora ou Incorporadora com capacidade técnica comprovada para execução do projeto apresentado, bem como por Fundos Imobiliários, desde que a Empresa Construtora responsável pela execução da obra tenha a capacidade técnica comprovada.

§ 1º As regras para comprovação de capacidade técnica deverão ser definidas por regulamento específico.

§ 2º Após a conclusão das obras, a administração da SPE poderá ser realizada por empresa de Administração, locação ou cessão de bens móveis/imóveis ou direitos.

§ 3º Fica autorizada a SPE a emissão de papéis a mercado, lastreados nos recebíveis do contrato de locação com o Fundo Gestor e Garantidor do Programa de Construção para Locação Social, seja por meio de Fundo Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou outro meio existente ou que seja regulamentado.

§ 4º Fica autorizada a SPE a venda do imóvel a Fundos Imobiliários, desde que estes assumam integralmente o contrato de locação de longo prazo firmado, e todas as obrigações.

Art. 41. Poderão firmar contratos de locação com o Fundo Gestor e Garantidor do Programa de Construção para Locação Social, as SPEs e os Fundos Imobiliários definidas no artigo 40 que tenham projeto com alvará de aprovação emitido com uso Residencial, HIS ou HMP em área urbana dotada de infraestrutura, após análise da SEHAB sobre parâmetros de enquadramento no Programa.

§ 1º As regras de enquadramento no Programa deverão ser definidas por regulamento específico de SEHAB.

Art. 42. Após a emissão do Certificado de Conclusão, as unidades definidas no contrato de locação deverão ser disponibilizadas à SEHAB/ COHAB para que sejam realizados os contratos de sublocação com as famílias com a renda atingida pelo Programa.

§ 1º O Locador poderá iniciar a cobrança dos aluguéis 30 dias após a disponibilização das unidades à SEHAB/ COHAB.

§ 2º A definição das famílias que sublocarão os imóveis será da SEHAB/ COHAB.

§ 3º O acompanhamento das famílias, o Trabalho Técnico Social, e a gestão dos contratos de sublocação serão de responsabilidade da SEHAB/ COHAB, e poderão ser transferidos ao locados, ou a entidades privadas, por regulamento específico.

§ 4º A SEHAB/COHAB, juntamente com os beneficiários, ficarão responsáveis pela manutenção das unidades definidas no contrato de locação,

§ 5º Fica sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Habitação contratar administradora com capacidade técnica comprovada para controlar a cobrança dos aluguéis, cujas regras para comprovação de capacidade técnica bem como a contratação deverão ser definidas por regulamento específico.

Capítulo VII - Dos Programas de Locação Social Incentivada

Art.43 - Os Programas de Locação Social Incentivada a serem desenvolvidos no âmbito desta lei deverão contemplar, ao menos, as seguintes modalidades:

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

II - 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.

III - O programa de Habitação Social Credenciada o qual compreende serviço de credenciamento para que os proprietários interessados disponibilizem imóveis para locação social, a partir de demanda indicada pelo Poder Público, garantidas pelo fundo garantidor e sujeitas às regras desta lei e de regulamento específico.

Seção I - Da locação Social Incentivada

Art.44 - Os programas e projetos habitacionais relativos à locação social, em todas as suas modalidades, terão duração entre 15 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. 45. Os projetos elaborados no âmbito dos programas derivados desta lei poderão ser 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. 46 - 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. 47. São considerados empreendimentos residenciais de locação social incentivada, aqueles que possuem concomitantemente as seguintes características:

I - Pelo menos metade da área computável total, resultante da multiplicação da área do terreno original, pelo coeficiente de aproveitamento concedido por esta Lei, deve ser alocada a unidades residenciais destinadas a locação social, pelos prazos previstos, atendendo ao disposto nesta Lei e de regulamento;

II - Estejam localizados nas áreas de centralidades, na Macroárea de Estruturação Metropolitana, Operação Urbana Centro, Operações Urbanas Consorciadas existentes ou que venham a ser criadas ou a até 1200 metros de estações ou terminais de Transporte Coletivo, e

III - 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 considerando-se como prazo básico inicial o prazo de depreciação contábil de investimento de 25 anos, e pela legislação em vigor, quando tratar-se de concessão ou parceria, serão definidos por regulamento em função pelo menos 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. - Regulamento específico, emitido em até 90 dias da aprovação desta lei, estabelecerá as deduções e adições de prazos mínimos de disponibilização das unidades

habitacionais para locação, sendo aplicados os parâmetros constantes do Anexo I desta lei até que a referida regulamentação seja publicada.

§ 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 EHIS para todos os fins previstos nos Arts.57 e 60 da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014, ficando estabelecidos os parâmetros:

I - Sem limite de gabarito;

II - Coeficiente de Aproveitamento máximo será equivalente a 6 (seis);

§ 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);

§ 7º - Regulamento estabelecerá as regras de transição para encerramento dos contratos e desocupação dos imóveis destinados a locação social dentro do prazo previsto de disponibilização do imóvel, garantindo que ao final do prazo ele esteja em condições de ser livremente comercializado;

§ 8º - As condições de disponibilização do imóvel para locação social e prazos pelos quais esta disponibilização será feita para atendimento do disposto neste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 9º - Os imóveis destinados a locação social poderão ser comercializados durante a vigência do tempo no qual o mesmo esteja disponibilizado para locação social desde que o novo proprietário mantenha as condições estabelecidas nesta Lei.

§ 10º - o terreno original poderá ser desmembrado, desde que seja atendido o limite mínimo de 50% da área computável destinada ao programa de Locação Social Incentivada;

Art. 48 - O Termo de Adesão ao programa e contrato entre o Poder Público e o ente privado promotor da Locação Social Incentivada determinará, entre outros pontos, os seguintes elementos:

a) Garantia do Equilíbrio Econômico Financeiro do contrato;

b) Penalidades relativos ao descumprimento dos termos do contrato;

c) Procedimento para indicação e controle da demanda a ser atendida.

Seção II - Recuperação e Requalificação para fins de Locação Social

Art 49 - 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 mesmo que não atendam às disposições previstas em PDE ou LPUOS, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso.

V - Na requalificação, admite-se a ampliação da área construída para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação, ainda que ultrapassados os índices urbanísticos estabelecidos no PDE ou LPUOS.

VI - Considera-se não computável o aumento de área quando destinado à melhoria das condições de segurança de uso, acessibilidade e higiene da edificação existente.

Art 50 - Regulamento a ser publicado em até 90 dias depois da publicação desta lei estabelecerá procedimentos para a implantação do Programa de Recuperação e Requalificação para fins de Locação Social estabelecendo, pelo menos, os seguintes pontos:

a) Proporção das unidades e da área construída computável que será destinada a Locação Social e prazos mínimos para esta destinação, levando-se em consideração os investimentos necessários à recuperação do imóvel;

b) Elementos de garantia do Equilíbrio Econômico Financeiro dos contratos;

c) Forma de seleção e controle da demanda destinadas a unidades de locação social;

d) Procedimentos necessários para o licenciamento rápido;

e) Penalidades relativos ao descumprimento dos termos do contrato.

Seção III - Habitação Social Credenciada

Art 51 - Em até 90 dias da publicação desta lei o Poder Público Municipal estabelecerá em regulamento procedimentos para a implementação de Programa de Habitação Social Credenciada através do qual pessoas jurídicas ou particulares poderão disponibilizar imóveis para atendimento a demanda indicada pelo poder público e por ele garantido nas e em atendimento às faixas de renda regiões previstas por esta lei, bem como os mecanismos através do qual a seleção de demanda será realizada e a forma como estas garantias serão estabelecidas.

Capítulo VIII - Do Fundo Garantidor e dos recursos orçamentários

Art.52 - 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.53- 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 produzidos pela aplicação desta lei;

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

X - Recursos provenientes do Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura- FMSAI destinados a realocação de famílias removidas em função de obras executadas com recursos daquele fundo ou remoção de assentamentos consolidados em áreas de risco;

X- Outras fontes de recursos.

§ 1º. - Considera-se como período para recuperação do investimento o prazo de 25 (vinte e cinco) anos.

Capítulo IX - Das Disposições Finais

Art.54- O Poder Público será responsável pela triagem, seleção e indicação da demanda das unidades ofertadas segundo as disposições desta lei nas quais o Poder Público conceda incentivos ou aporte recursos.

Parágrafo único - 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.

Art 55. - Será admitido no âmbito desta lei a formulação de contratos por prazos de até 20 (vinte) anos para imóvel integrante de algum dos programas previstos na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo poder público, diretamente ou por delegação, prevalecendo as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas na Lei do Inquilinato.

Art. 56. 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 domínio 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. 57 - Ficam equiparados para os fins de licenciamento e concessão de benefícios os EHMPs destinados a locação acessível aos EHMPs destinados a venda.

Art. 58 - Os empreendimentos voltados parcial ou integralmente para a Locação Social, em qualquer das modalidades definidas nesta lei, serão licenciados com os usos Residencial (R), Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), conforme o caso, ficando isentos de requerer auto de licença de funcionamento, e de qualquer outra restrição aplicável aos usos não residenciais (nR).

Art. 59 - Fica autorizado o poder público a instituir o Programa de Parcelamento Habitacional destinado a promover a regularização de créditos do Município, decorrentes de débitos relativos a aquisição de unidade de habitação de interesse social ou do mercado popular comercializada pelo poder público municipal ou locação social, constituídos ou não, inclusive os inscritos em Dívida Ativa, ajuizados ou a ajuizar, em razão de fatos geradores ocorridos até 720 dias após a publicação desta lei, na forma do regulamento.

Parágrafo único - O Poder Público Municipal poderá conceder aos aderentes do programa previsto no caput o desconto de até 100% das multas referentes aos débitos mencionados e o parcelamento em até 120 meses.

Artigo 60 - O Poder Público poderá regularizar transferência dos direitos e obrigações decorrentes do contrato de financiamento de imóvel adquirido do poder público ou Cohab, decorrido o prazo de 18 (dezoito) meses da assinatura do respectivo contrato, na forma e condições a serem estabelecidas em decreto.

§ 1º - Realizada a alienação, nos termos caput, o alienante não poderá adquirir, outro imóvel comercializado diretamente pelo poder público ou Cohab ou receber subsídio em outro programa público de moradia.

§ 2º - Em transferências de imóveis adquiridos do poder público após a publicação desta lei nos quais houver subsídio direto ou indireto a regularização só poderá ser realizada mediante o reembolso do subsídio concedido originalmente, atualizado monetariamente.

Art.61.- O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 dias após a sua publicação;

Art.62. - 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 06/02/2020, p. 115

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



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

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) Pelo menos 60% das unidades destinadas a locação social, para atendimento a famílias com renda entre 2 e 3 SMs e as demais unidades destinadas a locação social para atendimento a famílias com renda familiar entre 3 e 6 S.M.	12
	b) Pelo menos 40% das unidades destinadas a locação social, para atendimento a famílias com renda entre 2 e 3 SMs e as demais unidades destinadas a locação social para atendimento a famílias com renda familiar entre 3 e 6 S.M., com alugueis sem subsídio no valor máximo de 30% do limite superior da renda familiar da faixa;	8
	c) Obtenção de Certificação Ambiental. (**)	3
	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	2



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

	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;	2
	l) Utilização de áreas de ZEIS-2.	2
Fatores Ampliadores de Prazo	a) Alienação, cessão ou concessão de área pública para o empreendimento;	2
	b) atendimento exclusivo a Faixa HMP 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.

()** A denominação das certificações, etiquetagens, selos e demais documentos aceitos para fins de aplicação do Incentivo de Certificação serão definidos em ato específico a ser expedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento