

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 0458/09

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 e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 1º. Ficam instituídos no Município de São Paulo, os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos no § 4º do artigo 182 da Constituição Federal, nos artigos 5º a 8º da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), nos artigos 199 a 203 da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico - PDE) e na Lei nº. 13.885, de 25 de agosto de 2004 (Plano Regionais Estratégicos - PRE).

CAPÍTULO II

Da Notificação para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 2º. Os proprietários dos imóveis tratados nesta lei serão notificados pela Prefeitura do Município de São Paulo para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§ 1º. A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração e será realizada:

- a) pessoalmente para os proprietários que residam no Município de São Paulo;
- b) por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente fora do território do Município de São Paulo.

II - por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste artigo.

§ 2º. A notificação referida no caput deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de

Imóveis, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 3º. Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de São Paulo efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo.

Art. 3º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura do Município de São Paulo uma das seguintes providências:

I - início da utilização do imóvel;

II - protocolamento de um dos seguintes pedidos:

- a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;
- b) alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 4º. As obras de parcelamento ou edificação referidas no artigo 3º desta lei deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 5º. O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no artigo 4º desta lei, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

Art. 6º. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação prevista no artigo 2º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO III

Do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo

Art. 7º. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º. Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no caput deste artigo.

§ 3º. Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º. Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

§ 6º. Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de São Paulo.

§ 7º. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

CAPÍTULO IV

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 8º. Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de São Paulo poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 9º. Os títulos da dívida pública, referidos no artigo 8º desta lei, terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 10. Após a desapropriação referida no artigo 8º desta lei, a Prefeitura do Município de São Paulo deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel.

§ 1º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Prefeitura do Município de São Paulo, por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se as formalidades da legislação vigente.

§ 2º. Ficam mantidas para o adquirente ou para o concessionário de imóvel, nos termos do § 1º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

CAPÍTULO V

Das Áreas de Aplicação de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

Art. 11. Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação das regras estabelecidas por esta lei, os seguintes perímetros:

I- ZEIS-2 e ZEIS-3 delimitados nos mapas 04 descritos nos correspondentes quadros 4, constantes dos 31 Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, anexos da Parte II da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004;

II- Operação Urbana Centro constante da Lei n. 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei n. 14.918, de 7 de maio de 2009.

§ 1º. A aplicação das regras desta lei, em relação às demais áreas de que trata o artigo 1º deverá ser antecedida de convênios a serem firmados pelo Executivo com as concessionárias de serviços públicos para a identificação dos imóveis não utilizados e da necessidade de aplicação dos instrumentos regulados por esta lei.

§ 2º. A aplicação das regras desta lei em relação às áreas de mananciais fica condicionada a autorização legislativa específica vinculada ao cumprimento da função social ambiental que aquele solo urbano deve cumprir.

CAPÍTULO VI

Das Disposições Finais

Art. 12. O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data de sua publicação.

Art. 13. As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 14. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário."

PUBLICADO DOC 07/08/2010, PÁG. 77

PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O SUBSTITUTIVO Nº AO PROJETO DE LEI Nº 0458/09.

Trata-se de Substitutivo apresentado ao Plenário ao projeto de lei nº 458/09, de autoria do nobre vereador José Police neto, que visa instituir, 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.

A alteração proposta tem por objetivo aprimorar o projeto original na medida que insere § 2º ao art. 11 do projeto original com a finalidade de determinar que a aplicação das regras desta lei em relação às áreas de mananciais fica condicionada à autorização legislativa específica vinculada ao cumprimento da função ambiental que aquele solo urbano deve cumprir, razão pela qual, no que concerne ao Substitutivo ora sob análise somos

PELA LEGALIDADE

Quanto ao mérito, a Comissão pertinente opina no sentido de aprovação do Substitutivo apresentado, por ser aquele que melhor se coaduna com o interesse público, razão pela qual manifesta-se

FAVORAVELMENTE.

Quanto aos aspectos financeiros a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor na medida em que as despesas com a execução do projeto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

FAVORÁVEL, portanto, o parecer.

Sala das Comissões Reunidas,

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Ushitaro Kamia (DEM)

Carlos Alberto Bezerra Jr. (PSDB)

Ítalo Cardoso (PT)

Agnaldo Timóteo (PR)

Florian Pesaro (PSDB)

COMISSÃO DE POLITICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Toninho Paiva (PR)
José Police Neto (PSDB)
Chico Macena (PT)
Paulo Frange (PTB)
Domingos Dissei (DEM)
COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
José Américo (PT)
Penna (PV)
Ricardo Teixeira (PSDB)
Eliseu Gabriel (PSB)
Adolfo Quintas (PSDB)
COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO
Donato (PT)
Souza Santos (PSDB)
Adilson Amadeu (PTB)
Atilio Francisco (PRB)“