



Diário Oficial

Cidade de São Paulo

Fernando Haddad - Prefeito

Ano 59

São Paulo, sexta-feira, 27 de junho de 2014

Número 116

CÂMARA MUNICIPAL

Presidente: José Américo

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR

SUBSTITUTIVO Nº 01 AO PROJETO DE LEI Nº 209/2011

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

A Câmara Municipal de São Paulo decreta:

Capítulo I

Das Disposições Gerais

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

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

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

I) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);
II) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita, igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita.

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

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

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

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

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

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

§ 3º. Caso o Plano Diretor Estratégico, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, os Planos Regionais Estratégicos, os Planos de Bairro ou outra legislação integrante do Marco Regulatório de Política Urbana estabeleçam critérios mais restritivos quanto à definição de imóvel não utilizado ou subutilizado que o determinado por esta lei, prevalecerá a definição mais restritiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo II

Da Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social

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

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

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

II – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU);

III – Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB);

IV – Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos (SNJ);

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

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

VII – representante eleito pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES)

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

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

II – melhoria das condições de segurança;

III – melhoria das condições de habitabilidade;

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

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

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

§ 2º Não ocorrendo à hipótese prevista no § 1º deste artigo, o Poder Público decretará a desapropriação, com pagamento

por títulos da dívida pública, das unidades subutilizadas ou não utilizadas nos condomínios declarados de interesse social nos termos desta lei.

Capítulo III

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

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

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

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

Capítulo IV

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

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

I – áreas demarcadas como ZEIS-2 e ZEIS-3;
II - Operação Urbana Centro constante da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997.

Capítulo V

Das Disposições Finais e Transitórias

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

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

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

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

§ 4º A implantação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social na área beneficiada pelos incentivos descritos no "caput" do artigo 13 fica vinculada ao atendimento da demanda cadastrada pela Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, preferencialmente dos seguintes distritos: Artur Alvim, Cidade Líder, Itaquera, José Bonifácio, Parque do Carmo, Guaianases, Lajeado, Cidade Tiradentes, Iguatemi, São Mateus e São Rafael.

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

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

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

.....
....." (NR)

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

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

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

SUBSTITUTIVO Nº 02, DA BANCADA DO PSD, AO PROJETO DE LEI 688/2013

Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei 13.430/2002.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

TÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e aplica-se à totalidade do seu território.

§ 1º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O Sistema de Planejamento Urbano corresponde ao conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-as com os diversos programas setoriais, visando a dinamização e a modernização da ação governamental.

§ 3º O Plano Diretor Estratégico é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

§ 4º Os conceitos utilizados nesta lei estão definidos no Quadro 1.

Art. 2º A presente lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de São Paulo.

§ 1º O Plano Diretor deve observar o disposto nos planos e leis nacionais e estaduais relacionadas às políticas de desenvolvimento urbano, incluindo saneamento básico, habitação, mobilidade e ordenamento territorial, e à política de meio ambiente.

§ 2º O Plano Diretor deve se articular com o planejamento metropolitano e com os planos dos demais municípios da Região Metropolitana.

Art. 3º O Plano Diretor Estratégico orienta o planejamento urbano municipal e seus objetivos, diretrizes e prioridades de serem respeitados pelos seguintes planos e normas:

I – plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas;

II – lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Planos Regionais das Subprefeituras, Planos de Bairros, planos setoriais de políticas urbanas ambientais e demais normas complementares previstas nesta lei.

Art. 4º Os objetivos previstos neste Plano Diretor devem ser alcançados até 2029.

Parágrafo único. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa, em 2021.

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 5º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico são:

I – função Social da Cidade;

II – função Social da Propriedade Urbana;

III – função Social da Propriedade Rural;

IV – equidade e Inclusão Social e Territorial;

V – direito à Cidade;

VI – direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

VII – gestão Democrática.

§ 1º Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§ 2º Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos por lei, estando os terrenos ou glebas totalmente desocupados, ou onde o coeficiente de aproveitamento mínimo não tenha sido atingido, ressalvadas as exceções previstas nesta lei, sujeitos, sucessivamente, ao parcelamento, à edificação e à utilização compulsórias, ao imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º Função Social da Propriedade Rural é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§ 4º Equidade Social e Territorial compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município de São Paulo.

§ 5º Direito à Cidade compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

§ 6º Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem estar humano.

§ 7º Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de decisão, planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 6º A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico se orientam pelas seguintes diretrizes:

I – justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

II – retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo;

III – 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;

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

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

VI – proteção da paisagem dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos superficiais e subterrâneos de abastecimento de água do Município;

VII – utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;