

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE****Assessoria Jurídica**

Rua do Paraíso, nº 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone:

**Manifestação****Interessada:** Câmara Municipal de São Paulo.**Assunto:** Projeto de Lei nº 553/2019, de autoria do Legislativo, que dispõe sobre a construção da edificação sustentável ou construção verde nas condições. Manifestação.**SVMA/CG****Senhor Chefe de Gabinete,**

Cuida o presente de processo administrativo autuado para tratar do **Projeto de Lei nº 553/2019**, de autoria do Legislativo, que dispõe sobre a construção da edificação sustentável ou construção verde nas condições.

Em atendimento ao solicitado pela Casa Civil/ATL em [052382484](#), o processo fora encaminhado às Coordenações de Licenciamento e Planejamento Ambiental a fim de que fossem oferecidas respostas às indagações constantes em [050500060](#), bem como para exame e manifestação sobre a propositura, nos termos do doc [050500071](#).

Por oportuno, ressaltou-se o teor do Ofício ATL nº 12/2014 ([050502665](#)), que após veto total ao PL 66/2008, de semelhante teor à proposta em pauta, mencionado no requerimento de informações.

Subsidiando o presente, a **Divisão de Estudos Ambientais e Planejamento Territorial – SVMA/CPA/DEAPT**, devidamente anuída por sua Direção em [053875594](#), exarou a Informação Técnica nº 438/DEAPT/CPA/2021 ([053825450](#)), a qual reproduzimos abaixo:

*Segue parecer referente a análise e manifestação quanto à solicitação [052663843](#), referente ao pedido de subsídio aos questionamentos feitos pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente no documento [050500060](#), acerca do Projeto de Lei nº 553/2019 no SEI [050500071](#).*

*O Projeto de Lei nº 553/2019 "DISPÕE SOBRE A CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO SUSTENTÁVEL OU CONSTRUÇÃO VERDE NAS CONDIÇÕES", que tem a finalidade de possibilitar a implementação dos objetivos de sustentabilidade previstos no Plano Diretor, que visa segundo a Justificativa do PL553/2019*

*"aumentar os benefícios ambientais e para os cidadãos desta cidade ao determinar que as edificações a serem construídas tenham sustentabilidade", com objetivos "urbanísticos e ambientais que busquem manter, recuperar e ampliar progressivamente as áreas verdes do Município, de modo a permitir a maior permeabilidade do solo e envolvendo melhoras no saneamento e controle das enchentes" e, ainda, adotando "tecnologias de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos residenciais e não residenciais segundo os princípios do desenvolvimento sustentável, quando se incentiva a redução de consumo de energia elétrica, valorizando a iluminação natural dos compartimentos, utilizando da energia solar" e, buscando "o conforto ambiental das construções e consequente redução no uso de condicionamento do ar."*

*Sem dúvida o escopo do PL é louvável dentro da agenda ambiental e de sustentabilidade do município.*

*Entretanto, em 2008 o mesmo vereador, apresentou o PL nº 66/2008 com teor muito parecido com o atual PL nº 553/2019 o qual fora vetado pelo Executivo, conforme Ofício ATL nº 12/2014 [050502665](#).*

Diante do exposto, e considerado **que os itens de veto do Ofício mencionado acima seguem pertinentes**, **para o PL nº 553 de 2019, acrescentado de novos itens**, orientamos nosso parecer segundo as temáticas observadas no documento:

**- Instrumentos e Parâmetros urbanísticos:**

Além do critério de coeficiente de aproveitamento maior que 1, utilizado no proposto PL nº 553/2019, outros parâmetros como, coeficiente de permeabilidade, taxa de ocupação, ilhas de calor, zoneamento, padrões de construção, também podem influenciar em exigências de padrão de sustentabilidade.

Importante considerar a existência da quota ambiental que segundo Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016, em:

Art. 74. A quota ambiental (QA) corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D).

Além do Incentivo da Quota Ambiental previsto no art 82º da referida lei, verifica-se ainda em:

Art. 83. Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) que obtiverem certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional.

**- Plano de Ações Climáticas do Município de São Paulo - PanClima**

Destaca-se ainda dentro do escopo construções sustentáveis o descrito em PlanClima, em sua ação 1:

Regulamentar a adoção de critérios de eficiência energética nas edificações de acordo com os programas nacionais de conservação de energia. Se traduz na Inserção de critérios de eficiência energética de edificações em instrumentos de política urbana, como o Código de Obras e Edificações (COE), de acordo com iniciativas nacionais de conservação de energia, como o Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (Procel), Programa Nacional de Racionalização do Uso dos Derivados de Petróleo e Gás Natural (Conpet), Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (Ence), Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE) etc., além de alteração das tipologias de projeto arquitetônico, tanto novos quanto já construídos, de modo a maximizar o uso de iluminação e ventilação naturais, diminuindo o consumo energético e reduzindo as emissões de GEE. Os requerimentos de eficiência energética também deverão atentar à necessidade de promover o uso de fontes energéticas alternativas para cocção e aquecimento de água.

**- Plano Diretor Estratégico**

Pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico.

Art. 119. De acordo com o art. 31 da Lei nº 14.933, de 5 de junho de 2009, que instituiu a Política de Mudança do Clima no Município de São Paulo, lei específica deverá estabelecer fator de redução da contrapartida financeira à outorga onerosa para empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, considerando, entre outros:

I - o uso de energias renováveis, eficiência energética e cogeração de energia;

II - a utilização de equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;

III - o uso racional e o reúso da água;

IV - a utilização de materiais de construção sustentáveis.

**- IPTU Verde**

No município de São Paulo tramita na Câmara Municipal o PL nº 568/2015 que dispõe sobre a criação do incentivo fiscal denominado IPTU Verde que atende ao disposto no parágrafo único do artigo 195 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico.

Parágrafo único. Para estimular as construções sustentáveis, lei específica poderá criar incentivos fiscais tais como o IPTU Verde, destinados a apoiar a adoção de técnicas construtivas voltadas à racionalização do uso de energia e água, gestão sustentável de resíduos sólidos, aumento da permeabilidade do solo, entre outras práticas.

E ainda no artigo 195

XV – Criar, por lei específica, incentivos fiscais e urbanísticos às construções sustentáveis, inclusive na reforma de edificações existentes. **PLS. 3**

O desconto do IPTU Verde está, portanto, associado aos contribuintes que implementem em seus imóveis benfeitorias focadas na utilização sustentável dos recursos naturais, tais como: a captação e reutilização de água, geração de energia, tratamento de resíduos, aproveitamento bioclimático; uso de materiais provenientes de fontes naturais renováveis ou recicladas, telhados verdes, entre outros.

O IPTU Verde é um procedimento adotado em várias cidades do mundo como Berlim na Alemanha; Dublin na Irlanda; Helsinque, capital finlandesa; Medellín e Bogotá, ambas na Colômbia. Aqui no Brasil várias cidades adotaram medidas de incentivos fiscais no IPTU, como as prefeituras de Guarulhos e Salvador concedendo descontos para imóveis que possuam estratégias sustentáveis como as já mencionadas.

#### **- Viabilidade Econômica:**

A viabilidade econômica pode ser considerada como um fator de restrição ao uso obrigatório de produtos e materiais sustentáveis e de procedência transparente, embora segundo pesquisa realizada pela IBM sobre tendências globais de consumo, realizada em parceria com a NRF (National Retail Federation) indique que o consumidor aceita pagar mais caro por esses produtos sustentáveis em razão dos benefícios auferidos. (<https://6minutos.uol.com.br/negocios/consumidor-aceita-pagar-mais-caropor-marcas-sustentaveis-como-varejo-deve-encarar-essa-realidade/>)

Lembrando que se for utilizada a construção verde com o critério de coeficiente de aproveitamento maior que um, conforme descrito no PL, o padrão de construções verdes atingirá em sua maioria edificações de níveis normais e altos **não alcançando residências unifamiliares de padrão popular e baixo.**

#### **- Certificações de sustentabilidade**

Atualmente as certificações desenvolvidas por outros países, como a LEED desenvolvida pela Green Building Council Brasil e o AQUA estão integradas a realidade brasileira, embora muito restritas a população com alto padrão de consumo.

Segundo site da GBC Brasil, todo o conteúdo da Certificação GBC Brasil Casa foi desenvolvido pelos Comitês Técnicos do GBC Brasil, com base em diversas outras Certificações Brasileiras e ao redor do mundo.

Conforme site da AQUA/Fundação Vanzolini a certificação AQUA-HQE, mesmo tendo se originado de referenciais técnicos estrangeiros, as documentações foram adaptadas em 2007 pela Fundação Vanzolini em parceria com a Escola Politécnica da USP, considerando a cultura, o clima, as normas técnicas e as regulamentações brasileiras. Além disso, desde 2014, o HQE possui referenciais técnicos de nível internacional que levam em conta a experiência brasileira.

Citamos ainda o conteúdo inerente ao Programa Brasileiro de Etiquetagem de Edificações, referentes aos Requisitos Técnicos da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética de Edifícios Comerciais, de Serviços e Públicos e de Edifícios Residenciais. Vide o PBE edifica! <https://www.pbeedifica.com.br/inicio>.

Acreditamos, no entanto que toda população paulistana deva ter a oportunidade de contribuir com o meio ambiente e sustentabilidade de nosso município com construções verdes, com habitações populares com subsídios ou financiamentos públicos a exemplo do Selo Casa Azul + CAIXA, da Caixa Econômica Federal, que é um instrumento de classificação socioambiental destinado a propostas de empreendimentos habitacionais que adotem soluções eficientes na concepção, execução, uso, ocupação e manutenção das edificações de baixo impacto ambiental com desconto nas taxas de juros de financiamento na produção do empreendimento para o construtor e taxa de juros diferenciada para aquisição de Unidades do Empreendimento com certificado do Selo Casa Azul CAIXA para o adquirente.

#### **Considerações finais**

Salientamos uma observação de cunho jurídico e tributário onde deverão ser ouvidos os especialistas da área quanto ao **conflito que possa haver entre os PL 553/2019 – Construção Verde e PL 568/2015 – IPTU Verde**, já que ambos partem da premissa de certificação ambiental de produtos e serviços de construção sustentável, pois caso ambos sejam regulamentados em Leis, em situações onde o coeficiente de aproveitamento for maior que um, deverá ser obrigatória a construção sustentável com certificação ambiental que simultaneamente pode ter o incentivo do desconto de IPTU (IPTU Verde que deveria ser não obrigatório – um paradoxo.

**O PL 553/2019 embora de grande relevância ambiental para o município de São Paulo, dentro do contexto atual da construção civil com a sua obrigatoriedade de construções verdes, encontramos alguns obstáculos para a sua implantação, como a complexidade em se formar comissões junto a ABNT para se produzir as respectivas Normas Regulamentadoras com grande diversidade de quesitos ambientais, ausência de equipe técnica na Prefeitura com especialidade em certificação ambiental, ausência de estudo de viabilidade econômica financeira da construção verde em relação ao mercado tradicional da construção civil, levantamento da disponibilidade de produtos sustentáveis no mercado.**

No entanto como já descrito anteriormente, acreditamos que o incentivo é preferível a obrigatoriedade dentro da temática da Construção Verde conforme cenário atual e proposta do PDE em artigo 195.

(grifos nossos)

O Grupo Técnico de Atividade não Industrial ([053862044](#)) e a Divisão de Avaliação de Impactos Ambientais ([053877242](#)) informaram que acompanham o quanto manifestado pela DEAPT ([053825450](#)) e não há nada a ser acrescentado.

É o relatório do essencial.

Inicialmente, insta asseverar que o objeto da proposição legislativa visa dispor sobre a construção da edificação sustentável ou construção verde.

Passamos a analisar a proposição sob a égide da importância do Constitucionalismo Ambiental e a competência municipal na construção de normas e políticas públicas e socioambientais para a proteção jurídica do meio ambiente.

A Carta Magna[1] estabelece a competência comum entre União, Estados, Distrito Federal e Municípios, segundo o art. 23, inciso VI, na proteção do meio ambiente e combate à poluição em qualquer das suas formas. Diante desta sistemática, cabe à União estabelecer as políticas, diretrizes e normas gerais, enquanto que garante aos Estados, Distrito Federal e Municípios a competência suplementar.

Ademais, a Constituição Federal de 1988 garante aos municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local, além disso, atribui aos municípios competência suplementar à legislação federal e estadual, bem como a promoção adequada no ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo, nos termos do artigo 30, incisos I, II e VIII.

Ao nosso sentir, a criação de sistemas que tenham o intuito de proteção do meio ambiente encontra fundamento no interesse preponderantemente local, não havendo impedimento, pois, para o exercício legiferante municipal sobre o tema, posto que visa a suplementação da legislação federal, no que couber, o adequado ordenamento territorial.

Logo, da análise estritamente jurídica, não vislumbramos quaisquer vícios de competência, conforme art. 30 da Carta Magna, tampouco de iniciativa, elencadas no art. 37, §2º da Lei Orgânica Paulistana[2].

Entretanto, quando consultadas sobre a viabilidade do projeto de lei em comento, nossas Coordenações Técnicas foram uníssonas quanto a importância, sob o ponto de vista ambiental, da proposição, porém foram feitas sugestões e comentários técnicos que inclinam à sua inviabilidade e que merecem serem levadas à consideração do legislativo.

Ante o exposto, recomendamos o retorno à Casa Civil/ATL para conhecimento.

São Paulo, 25 de outubro de 2021.

**Rafaela Braga Reis Faria de Assis**

Assessora Técnica II

RF nº 847.432-0

fls. 5

SVMA.G/AJ

De acordo,

**Oscar Zirolde de Souza**

Procurador Chefe da Assessoria Jurídica

OAB/SP nº 283.583

SVMA.G/AJ

[1] BRASIL. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988**. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em 25 de outubro de 2021.

[2] MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **LEI Nº 0 DE 4 DE ABRIL DE 1990**. Lei Orgânica do Município de São Paulo. Disponível em <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-0-de-04-de-abril-de-1990>. Acesso em 25 de outubro de 2021.



Documento assinado eletronicamente por **Oscar Zirolde de Souza, Chefe de Assessoria Jurídica**, em 25/10/2021, às 16:56, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Rafaela Braga Reis Faria de Assis, Assessor(a) Técnico(a) II**, em 25/10/2021, às 17:14, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **053947856** e o código CRC **873B40A4**.

Referência: Processo nº 6010.2021/0002485-8

SEI nº 053947856

Criado por d847432, versão 2 por d847432 em 25/10/2021 10:14:23.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE****Assessoria Jurídica**

Rua do Paraíso, nº 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone:

**PROCESSO 6010.2021/0002485-8****Encaminhamento SVMA/AJ Nº 053948929****PREF/CASA CIVIL/ATL III****Sra. Assessora Técnica e Legislativa,**

Em atendimento ao solicitado em [052382484](#), retorno-lhe o presente para conhecimento das manifestações da Divisão de Estudos Ambientais e Planejamento Territorial – SVMA/CPA/DEAPT ([053825450](#) e [053875594](#)), pelo Grupo Técnico de Atividade não Industrial – SVMA/CLA/DAIA/GTANI ([053862044](#)), pela Divisão de Avaliação de Impactos Ambientais- SVMA/CLA/DAIA ([053877242](#)), devidamente anuídas pelas Coordenações responsáveis em [053879620](#) e 053940141, bem como da Assessoria Jurídica em [053947856](#), **as quais acolho.**

Ao ensejo, renovo meus votos de elevada estima e consideração.

São Paulo, 25 de outubro de 2021.

**RODRIGO PIMENTEL PINTO RAVENA****Chefe de Gabinete****SVMA**

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Pimentel Pinto Ravena, Chefe de Gabinete**, em 26/10/2021, às 10:56, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **053948929** e o código CRC **FF376104**.

Criado por d847432, versão 2 por d847432 em 25/10/2021 10:19:06.

fls. 7

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE****Divisão de Estudos Ambientais e Planejamento Territorial**

Rua do Paraíso, nº 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone:

**PROCESSO 6010.2021/0002485-8****Informação Técnica SVMA/CPA/DEAPT Nº 438**

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

INF\_TÉCNICA 438

DEAPT\_CPA\_2021

**DEAPT****Sra. Diretora**

Segue parecer referente a análise e manifestação quanto à solicitação [052663843](#), referente ao pedido de subsídio aos questionamentos feitos pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente no documento [050500060](#), acerca do Projeto de Lei nº 553/2019 no SEI [050500071](#).

O Projeto de Lei nº 553/2019 "DISPÕE SOBRE A CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO SUSTENTÁVEL OU CONSTRUÇÃO VERDE NAS CONDIÇÕES", que tem a finalidade de possibilitar a implementação dos objetivos de sustentabilidade previstos no Plano Diretor, que visa segundo a Justificativa do PL553/2019, "aumentar os benefícios ambientais e para os cidadãos desta cidade ao determinar que as edificações a serem construídas tenham sustentabilidade", com objetivos "urbanísticos e ambientais que busquem manter, recuperar e ampliar progressivamente as áreas verdes do Município, de modo a permitir a maior permeabilidade do solo e envolvendo melhoras no saneamento e controle das enchentes" e, ainda, adotando "tecnologias de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos residenciais e não residenciais segundo os princípios do desenvolvimento sustentável, quando se incentiva a redução de consumo de energia elétrica, valorizando a iluminação natural dos compartimentos, utilizando da energia solar" e, buscando "o conforto ambiental das construções e consequente redução no uso de condicionamento do ar."

Sem dúvida o escopo do PL é louvável dentro da agenda ambiental e de sustentabilidade do município.

Entretanto, em 2008 o mesmo vereador, apresentou o PL nº66/2008 com teor muito parecido com o atual PL nº553/2019 o qual fora vetado pelo Executivo, conforme **Ofício ATL nº 12/2014** [050502665](#).

Diante do exposto, e considerado que os itens de veto do Ofício mencionado acima seguem pertinentes para o PL nº 553 de 2019, acrescentado de novos itens, orientamos nosso parecer segundo as temáticas observadas no documento:

## - Instrumentos e Parâmetros urbanísticos:

fls. 9

Além do critério de coeficiente de aproveitamento maior que 1, utilizado no proposto PL nº 553/2019, outros parâmetros como, coeficiente de permeabilidade, taxa de ocupação, ilhas de calor, zoneamento, padrões de construção, também podem influenciar em exigências de padrão de sustentabilidade.

Importante considerar a existência da quota ambiental que segundo Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016, em:

Art. 74. A quota ambiental (QA) corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D).

Além do Incentivo da Quota Ambiental previsto no art 82º da referida lei, verifica-se ainda em:

Art. 83. Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) que obtiverem certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional.

## - Plano de Ações Climáticas do Município de São Paulo - PanClima

Destaca-se ainda dentro do escopo construções sustentáveis o descrito em PlanClima, em sua ação 1:

Regulamentar a adoção de critérios de eficiência energética nas edificações de acordo com os programas nacionais de conservação de energia. Se traduz na Inserção de critérios de eficiência energética de edificações em instrumentos de política urbana, como o Código de Obras e Edificações (COE), de acordo com iniciativas nacionais de conservação de energia, como o Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (Procel), Programa Nacional de Racionalização do Uso dos Derivados de Petróleo e Gás Natural (Conpet), Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (Ence), Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE) etc., além de alteração das tipologias de projeto arquitetônico, tanto novos quanto já construídos, de modo a maximizar o uso de iluminação e ventilação naturais diminuindo o consumo energético e reduzindo as emissões de GEE. Os requerimentos de eficiência energética também deverão atentar à necessidade de promover o uso de fontes energéticas alternativas para cocção e aquecimento de água.

## - Plano Diretor Estratégico

Pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico.

Art. 119. De acordo com o art. 31 da Lei nº 14.933, de 5 de junho de 2009, que instituiu a Política de Mudança do Clima no Município de São Paulo, lei específica deverá estabelecer fator de redução da contrapartida financeira à outorga onerosa para empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, considerando, entre outros:

- I - o uso de energias renováveis, eficiência energética e cogeração de energia;
- II - a utilização de equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;
- III - o uso racional e o reúso da água;
- IV - a utilização de materiais de construção sustentáveis.

## - IPTU Verde

No município de São Paulo tramita na Câmara Municipal o PL nº 568/2015 que dispõe sobre a criação do incentivo fiscal denominado IPTU Verde que atende ao disposto no parágrafo único do artigo 195 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico.

Parágrafo único. Para estimular as construções sustentáveis, lei específica poderá criar incentivos fiscais, tais como o IPTU Verde, destinados a apoiar a adoção de técnicas construtivas voltadas à racionalização do uso de energia e água, gestão sustentável de resíduos sólidos, aumento da permeabilidade do solo, entre outras práticas. 10

## E ainda no artigo 195

XV – Criar, por lei específica, incentivos fiscais e urbanísticos às construções sustentáveis, inclusive na reforma de edificações existentes.

O desconto do IPTU Verde está, portanto, associado aos contribuintes que implementem em seus imóveis benfeitorias focadas na utilização sustentável dos recursos naturais, tais como: a captação e reutilização de água, geração de energia, tratamento de resíduos, aproveitamento bioclimático; uso de materiais provenientes de fontes naturais renováveis ou recicladas, telhados verdes, entre outros.

O IPTU Verde é um procedimento adotado em várias cidades do mundo como Berlim na Alemanha; Dublin na Irlanda; Helsinque, capital finlandesa; Medellín e Bogotá, ambas na Colômbia. Aqui no Brasil várias cidades adotaram medidas de incentivos fiscais no IPTU, como as prefeituras de Guarulhos e Salvador concedendo descontos para imóveis que possuam estratégias sustentáveis como as já mencionadas.

### - Viabilidade Econômica:

A viabilidade econômica pode ser considerada como um fator de restrição ao uso obrigatório de produtos e materiais sustentáveis e de procedência transparente, embora segundo pesquisa realizada pela IBM sobre tendências globais de consumo, realizada em parceria com a NRF (National Retail Federation) indique que o consumidor aceita pagar mais caro por esses produtos sustentáveis em razão dos benefícios auferidos. (<https://6minutos.uol.com.br/negocios/consumidor-aceita-pagar-mais-carro-por-marcas-sustentaveis-como-varejo-deve-encarar-essa-realidade/>)

Lembrando que se for utilizada a construção verde com o critério de coeficiente de aproveitamento maior que um, conforme descrito no PL, o padrão de construções verdes atingirá em sua maioria edificações de níveis normais e altos não alcançando residências unifamiliares de padrão popular e baixo.

### - Certificações de sustentabilidade

Atualmente as certificações desenvolvidas por outros países, como a LEED desenvolvida pela Green Building Council Brasil e o AQUA estão integradas a realidade brasileira, embora muito restritas a população com alto padrão de consumo.

Segundo site da GBC Brasil, todo o conteúdo da Certificação GBC Brasil Casa foi desenvolvido pelos Comitês Técnicos do GBC Brasil, com base em diversas outras Certificações Brasileiras e ao redor do mundo.

Conforme site da AQUA/Fundação Vanzolini a certificação AQUA-HQE, mesmo tendo se originado de referenciais técnicos estrangeiros, as documentações foram adaptadas em 2007 pela Fundação Vanzolini em parceria com a Escola Politécnica da USP, considerando a cultura, o clima, as normas técnicas e as regulamentações brasileiras. Além disso, desde 2014, o HQE possui referenciais técnicos de nível internacional que levam em conta a experiência brasileira.

Citamos ainda o conteúdo inerente ao Programa Brasileiro de Etiquetagem de Edificações, referentes aos Requisitos Técnicos da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética de Edifícios Comerciais, de Serviços e Públicos e de Edifícios Residenciais. Vide o PBE edifica! <https://www.pbeedifica.com.br/inicio>.

Acreditamos, no entanto que toda população paulistana deva ter a oportunidade de contribuir com o meio ambiente e sustentabilidade de nosso município com construções verdes, com habitações populares com subsídios ou financiamentos públicos a exemplo do Selo Casa Azul + CAIXA, da Caixa Econômica Federal, que é um instrumento de classificação socioambiental destinado a propostas de empreendimentos habitacionais que adotem soluções eficientes na concepção, execução, uso, ocupação e manutenção das edificações de baixo impacto ambiental com desconto nas taxas de juros de financiamento na produção do

empreendimento para o construtor e taxa de juros diferenciada para aquisição de Unidades do S. 11 Empreendimento com certificado do Selo Casa Azul CAIXA para o adquirente.

### **Considerações finais**

Salientamos uma observação de cunho jurídico e tributário onde deverão ser ouvidos os especialistas da área quanto ao conflito que possa haver entre os PL 553/2019 – Construção Verde e PL 568/2015 – IPTU Verde, já que ambos partem da premissa de certificação ambiental de produtos e serviços de construção sustentável, pois caso ambos sejam regulamentados em Leis, em situações onde o coeficiente de aproveitamento for maior que um, deverá ser obrigatória a construção sustentável com certificação ambiental que simultaneamente pode ter o incentivo do desconto de IPTU (IPTU Verde) que deveria ser não obrigatório – um paradoxo.

O PL 553/2019 embora de grande relevância ambiental para o município de São Paulo, dentro do contexto atual da construção civil com a sua obrigatoriedade de construções verdes, encontramos alguns obstáculos para a sua implantação, como a complexidade em se formar comissões junto a ABNT para se produzir as respectivas Normas Regulamentadoras com grande diversidade de quesitos ambientais, ausência de equipe técnica na Prefeitura com especialidade em certificação ambiental, ausência de estudo de viabilidade econômica financeira da construção verde em relação ao mercado tradicional da construção civil, levantamento da disponibilidade de produtos sustentáveis no mercado.

No entanto como já descrito anteriormente, acreditamos que o incentivo é preferível a obrigatoriedade dentro da temática da Construção Verde conforme cenário atual e proposta do PDE em artigo 195.

Engº. Ricardo Walder Elias

Engº. Guilherme Avellar Marti

CPA/DEAPT

CPA/DEAPT



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Walder Elias, Especialista em Desenvolvimento Urbano**, em 21/10/2021, às 14:43, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Avellar Marti, Especialista em Desenvolvimento Urbano**, em 21/10/2021, às 14:45, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **053825450** e o código CRC **671C2A1D**.

Criado por [d663975](#), versão 6 por [d663975](#) em 21/10/2021 14:35:48.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo**

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

**PROCESSO 6010.2021/0002485-8**

**Informação SMUL/DEUSO Nº 053267969**

**INTERESSADO:** Câmara Municipal de São Paulo

**ASSUNTO:** Projeto de Lei nº 553/2019

**DEUSO.G**

**Sr. Coordenador,**

Trata-se de pedido de subsídios técnicos quanto ao Projeto de Lei 553/2019, de autoria do Vereador Aurélio Nomura, que *"dispõe sobre a construção de edificação sustentável ou construção verde nas condições."*

De acordo com a justificativa constante em documento SEI nº 050500071, o Projeto de Lei visa possibilitar a implementação dos objetivos de sustentabilidade previstos no Plano Diretor, ao determinar que as edificações a serem construídas no Município tenham sustentabilidade, aprimorando a qualidade de vida dos cidadãos.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara Municipal de São Paulo encaminhou o referido Projeto de Lei mediante Ofício SGP-12 nº 544/2021 (SEI (050500060) ao Poder Executivo e solicitou que este prestasse informações sobre a propositura. No referido Ofício foi, ainda, mencionado o PL nº 66/2008, com teor semelhante ao PL objeto deste SEI, o qual foi aprovado pela Câmara em 2014 e integralmente vetado pelo Executivo por motivos que parecem permanecer até hoje.

O presente foi, então, encaminhado a esta Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo (DEUSO), para análise e manifestação, o que passa a ser feito.

Analizando o texto do PL nº 66/2008, verifica-se ser muito semelhante ao texto ora encaminhado para apreciação, com alterações pontuais. Referido texto recebeu veto total do Executivo, sob as justificativas a seguir:

- o coeficiente de aproveitamento tem a finalidade de adequar a densidade da ocupação urbana com a capacidade da infraestrutura instalada, não podendo ser utilizado como critério para adoção das medidas de sustentabilidade indicadas;
- a definição de construção verde apresentada no texto se relaciona a aspectos de redução de consumo e outros subjetivos não relacionados a minimização de impactos ambientais, viabilidade econômica e maximização de benefícios sociais
- a inexistência de órgão público habilitado no país para emitir certificação de conformidade com padrões de construção sustentável
- a inviabilidade da medida, que estipula o prazo de 180 dias para avaliação técnica das construções.

Em suma, o veto é fundamentado na complexidade da proposta do ponto de vista técnico e econômico, que a tornaria inviável a sua aplicação.

Neste intervalo temporal desde a apresentação do último PL até os dias atuais foi promulgada a Lei nº 16.402/2016, de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que traz propostas e instrumentos para o alcance de uma cidade sustentável.

Nesse sentido, a atual LPUOS apresenta, dentre as suas diretrizes, "*o incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais*" (art. 2º, inciso IV). Ainda, pautou a definição das zonas do Município em respeito às características do território, resultando em áreas de preservação com permissão de atividades econômicas sustentáveis.

A quota ambiental (QA), descrita a partir do art. 74, é parâmetro de ocupação do solo que consiste em conjunto de regras de ocupação que fazem com que cada lote na cidade contribua com a melhoria da qualidade ambiental, sendo que tais regras passam a incidir quando se pretender uma nova edificação ou a reforma de um edifício existente. Tem como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D).

Caso atendida pontuação superior à mínima estabelecida na LPUOS, o Interessado poderá solicitar desconto no valor a ser pago em outorga onerosa, conforme previsto no art. 82.

Ainda, o § 5º do dispositivo mencionado condiciona a emissão do certificado de conclusão da obra à comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.

Em seu artigo 83, há a previsão de concessão do Incentivo de Certificação, que consiste em desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir para edificações com certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional, ainda pendente de regulamentação.

Desse modo, é certo que a legislação atual dispõe de diversos incentivos em busca de uma cidade sustentável, em atenção às diretrizes estabelecidas no Plano Diretor. No entanto, sendo o texto objeto do presente SEI muito semelhante ao vetado pelo Executivo na ocasião do PL nº 66/2018, as fundamentações ali contidas ainda permanecem, subsistindo a inviabilidade das propostas trazidas e a subjetividade da definição e qualificação das edificações como sustentáveis.

Apesar de reconhecer a relevância do tema, entendo ser necessário debate amplo envolvendo as pastas competentes, previamente à elaboração de propostas efetivas e viáveis de serem implantadas na cidade de São Paulo sem impor ao Município custos e condições que inviabilizem a obtenção de certificado de conclusão de obra e considerando as condições de vulnerabilidade e informalidade de diversos territórios, agravados com a situação de pandemia.

Ante o exposto, opino pelo veto do texto ora proposto.

**Maria Fernanda Machado**

Assessora Técnica

SMUL/DEUSO

**SMUL/GAB**

Sr. Chefe de Gabinete,

Retorno o presente com a Informação acima, que endosso, opinando pelo veto total do PL objeto deste SEI. fls. 14

### Guilherme Henrique Fatorelli Del'Arco

Coordenador

SMUL/DEUSO



Documento assinado eletronicamente por **Maria Fernanda Penha Machado, Assessor(a) Técnico(a)**, em 08/10/2021, às 13:25, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Henrique Fatorelli Del Arco, Coordenador(a) IV**, em 08/10/2021, às 16:06, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **053267969** e o código CRC **587EE0B8**.

Criado por [d858648](#), versão 12 por [d858648](#) em 08/10/2021 13:11:40.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**Gabinete do Secretário**

Rua São Bento, 405, 22º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3243-1042

**PROCESSO 6010.2021/0002485-8**

**Encaminhamento SMUL/GAB Nº 053311211**

São Paulo, 08 de outubro de 2021

**Interessada:** Câmara Municipal de São Paulo.

**Assunto:** Projeto de Lei nº 553/2019, de autoria do Legislativo, que dispõe sobre a construção da edificação sustentável ou construção verde nas condições.

**PREF/CASA CIVL ATL III**

**Sra. Assessora,**

Em atenção ao solicitado em doc. [052382484](#) e considerando o Projeto de Lei nº 553/2019, seguem as considerações da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO em doc. [053267969](#), que acolhemos.

Referida manifestação segue abaixo reproduzida:

Trata-se de pedido de subsídios técnicos quanto ao Projeto de Lei 553/2019, de autoria do Vereador Aurélio Nomura, que *"dispõe sobre a construção de edificação sustentável ou construção verde nas condições."*

De acordo com a justificativa constante em documento SEI nº 050500071, o Projeto de Lei visa possibilitar a implementação dos objetivos de sustentabilidade previstos no Plano Diretor, ao determinar que as edificações a serem construídas no Município tenham sustentabilidade, aprimorando a qualidade de vida dos cidadãos.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara Municipal de São Paulo encaminhou o referido Projeto de Lei mediante Ofício SGP-12 nº 544/2021 (SEI 050500060) ao Poder Executivo e solicitou que este prestasse informações sobre a propositura. No referido Ofício foi, ainda, mencionado o PL nº 66/2008, com teor semelhante ao PL objeto deste SEI, o qual foi aprovado pela Câmara em 2014 e integralmente vetado pelo Executivo por motivos que parecem permanecer até hoje.

O presente foi, então, encaminhado a esta Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo (DEUSO), para análise e manifestação, o que passa a ser feito.

Analisando o texto do PL nº 66/2008, verifica-se ser muito semelhante ao texto ora encaminhado para apreciação, com alterações pontuais. Referido texto recebeu veto total do Executivo, sob as justificativas a seguir:

- o coeficiente de aproveitamento tem a finalidade de adequar a densidade da ocupação urbana com a capacidade da infraestrutura instalada, não podendo ser utilizado como critério para adoção das medidas de sustentabilidade indicadas;
- a definição de construção verde apresentada no texto se relaciona a aspectos de redução de consumo e outros subjetivos não relacionados a minimização de impactos ambientais.

viabilidade econômica e maximização de benefícios sociais

fls. 16

- a inexistência de órgão público habilitado no país para emitir certificação de de conformidade com padrões de construção sustentável
- a inviabilidade da medida, que estipula o prazo de 180 dias para avaliação técnica das construções.

Em suma, o veto é fundamentado na complexidade da proposta do ponto de vista técnico e econômico, que a tornaria inviável a sua aplicação.

Neste intervalo temporal desde a apresentação do último PL até os dias atuais foi promulgada a Lei nº 16.402/2016, de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que traz propostas e instrumentos para o alcance de uma cidade sustentável.

Nesse sentido, a atual LPUOS apresenta, dentre as suas diretrizes, "*o incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais*" (art. 2º, inciso IV). Ainda, pautou a definição das zonas do Município em respeito às características do território, resultando em áreas de preservação com permissão de atividades econômicas sustentáveis.

A quota ambiental (QA), descrita a partir do art. 74, é parâmetro de ocupação do solo que consiste em conjunto de regras de ocupação que fazem com que cada lote na cidade contribua com a melhoria da qualidade ambiental, sendo que tais regras passam a incidir quando se pretender uma nova edificação ou a reforma de um edifício existente. Tem como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D).

Caso atendida pontuação superior à mínima estabelecida na LPUOS, o Interessado poderá solicitar desconto no valor a ser pago em outorga onerosa, conforme previsto no art. 82.

Ainda, o § 5º do dispositivo mencionado condiciona a emissão do certificado de conclusão da obra à comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.

Em seu artigo 83, há a previsão de concessão do Incentivo de Certificação, que consiste em desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir para edificações com certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional, ainda pendente de regulamentação.

Desse modo, é certo que a legislação atual dispõe de diversos incentivos em busca de uma cidade sustentável, em atenção às diretrizes estabelecidas no Plano Diretor. No entanto, sendo o texto objeto do presente SEI muito semelhante ao vetado pelo Executivo na ocasião do PL nº 66/2018, as fundamentações ali contidas ainda permanecem, subsistindo a inviabilidade das propostas trazidas e a subjetividade da definição e qualificação das edificações como sustentáveis.

Apesar de reconhecer a relevância do tema, entendo ser necessário debate amplo envolvendo as pastas competentes, previamente à elaboração de propostas efetivas e viáveis de serem implantadas na cidade de São Paulo sem impor ao Município custos e condições que inviabilizem a obtenção de certificado de conclusão de obra e considerando as condições de vulnerabilidade e informalidade de diversos territórios, agravados com a situação de pandemia.

Ante o exposto, opino pelo veto do texto ora proposto.

Atenciosamente,

**Roberto Baviera**

Chefe de Gabinete

SMUL.G



Documento assinado eletronicamente por **Roberto Augusto Baviera, Chefe de Gabinete**, em 08/10/2021, às 17:14, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

fls. 17



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **053311211** e o código CRC **4ECB81D7**.

Criado por **D597515**, versão 3 por **D597515** em 08/10/2021 16:53:24.



Matéria: FOCOSPEO08.03/2022 | Adequar o texto digitalizado e publicar no sistema de avaliação. <https://sp.scribd.com/document/68876687/FOCOSPEO08.03/2022>

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****GABINETE DO PREFEITO****OFÍCIO AO LEGISLATIVO**

À

Câmara Municipal de São Paulo

**A/C:** Excelentíssimo Senhor Milton Leite

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

**ASSUNTO: Ofício SGP - 12 nº 544/2021**

Senhor Presidente,

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente acerca do Projeto de Lei nº 553/19, de autoria do Vereador Aurélio Nomura, que dispõe sobre a construção da edificação sustentável ou construção verde nas condições, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pelas Secretarias Municipais do Verde e do Meio Ambiente, e de Urbanismo e Licenciamento.

Na oportunidade, renovo-lhe meus protestos de apreço e consideração.

**BRUNA BORGHETTI CAMARA FERREIRA ROSA**

Chefe de Gabinete da Casa Civil



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Borghetti Camara Ferreira Rosa, Chefe de Gabinete**, em 17/11/2021, às 17:18, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **054190667** e o código CRC **00A43F5F**.