



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

**Vereadora
Cris Monteiro**

Projeto de Lei Nº /2025, da Vereadora Cris Monteiro

“Dispõe sobre as Áreas de Revitalização Compartilhada (ARC) e institui incentivo fiscal para projetos de revitalização aprovados pela Administração Municipal.”

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre as Áreas de Revitalização Compartilhada (ARC) e institui incentivo fiscal para projetos de revitalização aprovados pela Administração Municipal.

§ 1º Áreas de Revitalização Compartilhada (ARC) são porções contínuas do território municipal delimitadas por lei, em que projetos de revitalização urbana e de fomento econômico local poderão receber incentivos fiscais, por meio desta lei.

§ 2º Os projetos de revitalização serão aprovados por decreto da Administração Pública Municipal e poderão receber incentivos fiscais a contribuintes do Imposto sobre Serviços (ISS) ou do Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), conforme avaliação individual, sendo os percentuais de desconto e prazos definidos em regulamento específico para cada projeto.

Art. 2º A delimitação de ARC será precedida da elaboração de estudo de viabilidade, que deverá conter:

- I - objetivos a serem alcançados com a delimitação;
- II - análise dos impactos urbanísticos, sociais, ambientais e econômicos decorrentes da implantação da ARC;
- III - área geográfica abrangida pela ARC;
- IV - estimativa de despesas e receitas;
- V - previsão de cálculo do benefício esperado no que tange ao crescimento do comércio local, atração de investimentos e melhoria da qualidade de vida.

Art. 3º Os incentivos fiscais inseridos nesta lei tem por objetivos:

- I - promover a revitalização urbana e a melhoria da qualidade de vida em áreas que estejam aptas a serem consideradas ARC;
- II - estimular a participação ativa de proprietários e locatários de imóveis no desenvolvimento local;
- III - incentivar a preservação e a valorização do patrimônio cultural do Município;



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

**Vereadora
Cris Monteiro**

IV - promover o desenvolvimento urbano sustentável, com ênfase na responsabilidade social corporativa, na sustentabilidade ambiental e no fortalecimento da economia local;

V - assegurar a articulação das ARCs com as diretrizes e propostas dos Planos de Bairro previstos no Plano Diretor Estratégico;

Art. 4º Os projetos de revitalização poderão ter por objeto as seguintes atividades:

I - conservação, zeladoria, limpeza urbana e paisagismo;

II - fomento da sustentabilidade, arborização;

III - melhoria na implantação da infraestrutura urbana, incluindo mobilidade, iluminação, pavimentação, saneamento básico, redução de fiação elétrica aérea e telecomunicação com vistas a sua adequada inserção na paisagem urbana, incluindo projetos para aterramentos de fios;

IV - qualificação e conservação de espaço públicos, tais como praças, parques, calçadas, baixios de viadutos, ciclovias, inclusive para sua adaptação à Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015), ao Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de julho de 2001) e à Lei de Adaptação à Mudança do Clima (Lei Federal nº 14.904, de 27 de julho de 2024);

V - preservação e restauração de bens protegidos como patrimônio cultural, incluindo revitalização de fachada;

VI - viabilizar a reforma, conservação e retrofit de imóveis cuja destinação e uso estejam alinhados aos objetivos e finalidades da ARC;

VII - ações de monitoramento voltadas à segurança e à conservação de logradouros públicos, incluindo estratégias de vigilância solidária.

Art. 5º A Administração Municipal publicará anualmente edital de inscrição de projetos de revitalização, objetivando a concessão de incentivo fiscal na forma desta lei, que conterà, no mínimo, os seguintes elementos:

I - período e forma de inscrição;

II - objetivos de interesse público a serem priorizados em cada ARC;

III - valor máximo do incentivo a ser concedido por ARC e tipo de atividade;

IV - valor máximo total dos incentivos que poderão ser concedidos.

§ 1º O edital conterà anexo com estimativa de impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois anos seguintes, e demonstração de que a renúncia de receita foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e não afetará as metas de resultados fiscais previstas na Lei de Diretrizes Orçamentárias ou de medidas de compensação, nos termos do art. 14 da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2020.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

**Vereadora
Cris Monteiro**

§ 2º Poderão propor projetos de revitalização urbana interessados constituídos sob a forma de qualquer pessoa jurídica.

Art. 6º O projeto de revitalização deverá conter:

- I - descrição das atividades a serem realizadas, com objetivos e público-alvo;
- II - planilha de custos;
- III - cronograma de execução;
- IV - metas e indicadores de desempenho;
- V - formas de participação da população na elaboração e implementação do projeto;
- VI - indicação de receitas alternativas para o financiamento do projeto;
- VII - outras exigências a serem estabelecidas em regulamento.

Art. 7º A análise dos projetos observará critérios de:

- I - impacto potencial na qualidade de vida local;
- II - viabilidade técnica e econômica;
- III - capacidade de gestão do proponente;
- IV - envolvimento da população na elaboração do projeto;
- V - manifestação prévia de intenção de contribuintes interessado em patrocinar o projeto;
- VI - compatibilidade dos custos apresentados com os valores praticados no mercado;
- VII - aderência do projeto ao disposto no edital;
- VIII - imprescindibilidade do incentivo fiscal para sua realização.

Art. 8 O beneficiário que deixar de aplicar regularmente os recursos incentivados deverá restituir os valores recebidos, com as devidas correções, além de ficar sujeito às sanções administrativas previstas em regulamento, sem prejuízo das responsabilidades civis e penais cabíveis.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

CRIS MONTEIRO

Vereadora



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

**Vereadora
Cris Monteiro**

JUSTIFICATIVA

A cidade de São Paulo, assim como muitos grandes centros urbanos, enfrenta desafios significativos relacionados à degradação de espaços públicos, abandono de áreas centrais e à necessidade constante de requalificação urbana. A ausência de manutenção e revitalização adequadas de praças, calçadas, mobiliário urbano e áreas de convivência compromete não apenas a paisagem urbana, mas também a qualidade de vida da população.

Este projeto de lei tem como objetivo criar um marco legal para estimular a participação da iniciativa privada na revitalização e manutenção de espaços públicos urbanos. Ao permitir que organizações privadas adotem áreas da cidade, com a devida regulamentação e contrapartidas sociais, busca-se promover um novo modelo de desenvolvimento urbano baseado na cooperação entre o setor público e o setor privado.

A iniciativa das *Áreas de Revitalização Compartilhada (ARCs)* foi inspirada no conceito dos *Business Improvement Districts (BIDs)*, criado nos Estados Unidos nos anos de 1970 e é aplicado em diversas cidades do mundo como Londres, Toronto e Nova York. A cidade de Nova York possui mais de 70 *BIDs* espalhados pela sua zona urbana, dentre eles a Times Square. Os *BIDs* são áreas geográficas delimitadas dentro de uma cidade onde empresas locais se organizam e colaboram para financiar e implementar melhorias na infraestrutura urbana, segurança, limpeza, promoção comercial e outros serviços voltados ao desenvolvimento econômico e à valorização da região.

Ao adaptar esse modelo ao contexto da cidade de São Paulo, propomos um mecanismo em que organizações privadas interessadas possam revitalizar áreas públicas, com incentivos concedidos em contrapartida pela sua manutenção e fomento. A proposta respeita a legislação urbana vigente, preserva o interesse público e garante mecanismos de fiscalização, acompanhamento e transparência.

Além disso, o projeto se alinha às diretrizes dos Planos de Bairro, instrumento previsto no Plano Diretor Estratégico de São Paulo, que visa promover o planejamento urbano em escala local, de forma participativa e integrada. A atuação da iniciativa privada em colaboração com o poder público e com os moradores pode fortalecer os objetivos dos Planos de Bairro, contribuindo para a execução de intervenções prioritárias definidas pela própria comunidade.

Essa articulação entre iniciativas privadas, gestão pública descentralizada e planejamento territorial permite ações mais eficazes, legítimas e adaptadas às necessidades reais de cada região da cidade.

Assim, além de contribuir para a requalificação urbana, o projeto fortalece a relação entre o poder público e a sociedade, estimula o sentimento de pertencimento da população



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

**Vereadora
Cris Monteiro**

em relação ao espaço urbano e cria oportunidades para o comércio local, a geração de empregos e a recuperação da vitalidade de regiões hoje degradadas.

Diante do cenário atual e das limitações orçamentárias enfrentadas pelo poder público, essa alternativa representa uma ferramenta moderna, flexível e eficaz para promover o desenvolvimento urbano sustentável e compartilhado.

Esta proposta obteve o apoio do Instituto Millenium e do seu relatório "*Financiamento de Business Improvement Districts (BIDs) por meio de incentivos fiscais: um modelo à la lei Rouanet para o IPTU*", que estuda a aplicabilidade do conceito no contexto jurídico brasileiro.

Ao aplicarmos os *BIDs* no contexto local da cidade de São Paulo, tivemos muito cuidado em estabelecer requisitos e condicionantes para que as áreas contempladas não careçam de embasamento técnico e de dados coerentes. Esse modelo inovador evita criação de novas taxas ou tributos, respeitando as limitações constitucionais e tributárias, e garante que os recursos sejam aplicados de forma transparente e eficiente.

A desvalorização imobiliária, resultante da degradação urbana, reduz a arrecadação de impostos e afasta potenciais investidores. O abandono e a desordem, frequentemente presentes em áreas degradadas, comprometem a segurança dos moradores e dificultam a atração de novos empreendimentos. O comércio local em áreas degradadas tende a estagnar, com baixo movimento e fechamento de estabelecimentos. O conceito das ARCs busca focar nesses problemas engajando a comunidade local e o governo de maneira eficiente e sustentável.

CRIS MONTEIRO

Vereadora

¹ João Pedro Lamana Cunha, *Financiamento de Business Improvement Districts (BIDs) por meio de incentivos fiscais: um modelo à la Lei Rouanet para o IPTU*, Instituto Millenium, 24 jun. 2024. Disponível em: <https://institutomillennium.org.br/financiamento-de-business-improvement-districts-bids-por-meio-de-incentivos-fiscais-um-modelo-a-la-lei-rouanet-para-o-iptu/>.