

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE APOIO LEGISLATIVO - SGP2
SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

<u>PROJETO DE LEI</u>	01 - 0209 / 2011	DE	2011
-----------------------	------------------	----	------

<u>MATÉRIA LEGISLATIVA:</u>	PL 01 - 0209 / 2011	DE	28/04/2011
-----------------------------	---------------------	----	------------

<u>PROMOVENTE:</u>	VEREADOR	JOSÉ POLICE NETO
--------------------	----------	------------------

<u>E M E N T A:</u>	INSTITUI AS DIRETRIZES BÁSICAS PARA A READEQUAÇÃO E REAPROVEITAMENTO DE EDIFICAÇÕES VERTICAIS DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
---------------------	--

<u>OBSERVAÇÕES:</u>	CAPA RECONSTITUIDA EM 21/02/2012
---------------------	----------------------------------

ARQUIVADO EM / /

 CHEFE DE SEÇÃO

LIDO HOJE
AS COMISSÕES DE: 28 ABR 2011

Const., Just. e Leg. Particip.

Pol. Urb., Metrop. e Meio Amb.

Finanças e Orçamento

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

autuado em 30/09/2015 00:00:00.
Folha nº 01 do anexo 115. 1
do proc. nº 01 - 289 de 20
ABRIL C. SANTOCHIO
Assistente Parlamentar
KF 100.406

JOSE POLICE NETO

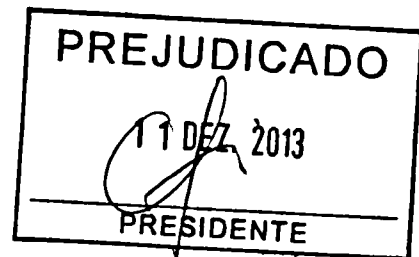
01 - PL
Projeto de Lei nº 01- 00209/2011

Institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e 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



Artigo 1º. Ficam instituídas através da presente Lei no Município de São Paulo, as Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social, a fim de que as mesmas cumpram sua função em consonância com a função social da cidade de São Paulo.

Artigo 2º. As edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas poderão ser declaradas de interesse social pelo Poder Público para as unidades serem readequadas para fins residenciais e comerciais, destinadas à população de baixa renda da cidade de São Paulo.

Parágrafo único. Considera-se de baixa renda para os fins desta lei a família domiciliada no Município de São Paulo, cujo rendimento total de seus componentes não exceda o valor máximo de cinco (5) salários mínimos estatuídos regionalmente para o Estado de São Paulo.

Artigo 3º. O Poder Público, através de seus órgãos técnicos, efetuará levantamento das edificações subutilizadas ou inutilizadas, constituindo um banco de dados, tomando como base aquelas sobre as quais poderá ser aplicado o imposto predial e territorial progressivo no tempo, instituído pela Lei Municipal 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 totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

II – edificações verticais inutilizadas aquelas nas quais as unidades

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob nº
2 e 2 e folha de informação
sob nº 13. 29.1.4.1.1.1
Ass: Ed

Adelina Cicone
Assistente Parlamentar
Registro 100.406



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

ocupadas totalizem menos de 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

III – 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 permitida pela legislação vigente.

§2º. Os órgãos responsáveis da Administração Municipal solicitarão expressamente aos condomínios informações do percentual de ocupação, nos termos do inciso I e II deste Artigo, estipulando prazo não superior a dez (10) dias para serem cumpridos pelos responsáveis dos condomínios, podendo solicitar dos mesmos comprovante das informações fornecidas, se necessário.

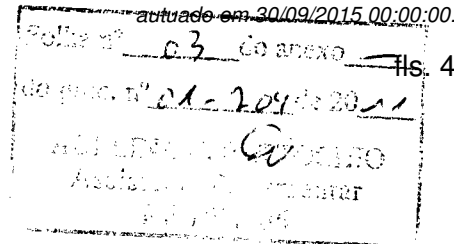
§3º. Na hipótese de solicitado expressamente, os responsáveis pelos condomínios não fornecerem as informações sobre a ocupação dos edifícios, ficam autorizados os responsáveis da Administração a fazer vistoria nos mesmos para esse fim e, em caso de impedimento, solicitando a necessária autorização judicial, nos termos da legislação vigente.

§4º. As unidades localizadas em edificações verticais, qualificadas para fins de lançamento de imposto predial progressivo no tempo, nos termos da Lei Municipal 15.234 de 1º de julho de 2010, são potencialmente passíveis de serem declaradas de interesse social para fins de serem para readequadas para fins de moradia e comercial à população de baixa renda, devendo prioritariamente ser vistoriadas pelos órgãos técnicos responsáveis da Administração, nos termos do contido neste artigo.

Artigo 4º. Após a constituição do banco de dados, nos termos do artigo 3º desta Lei, o Poder Público em Edital com destaque, a ser publicado no Diário Oficial do Município e em pelo menos dois (2) jornais de circulação nacional, fará declaração das edificações subutilizadas ou inutilizadas consideradas de interesse social, para fins de serem readequadas para fins de moradia e comercial para a população de baixa renda, discriminando-as, indicando as designações dos condomínios e suas localizações.

§ 1º. O Edital de que trata o *caput* deste Artigo, o Poder Público estipulará ainda o seguinte:

I - prazo de cento e oitenta (180) dias, a partir da publicação, aos



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

condomínios para tomarem todas as medidas necessárias a fim dos edifícios subutilizados e inutilizados discriminados, passem a ter condições de serem utilizados para fins residenciais e comerciais em percentuais superiores àqueles mencionados nos incisos I e II do Artigo 3º desta lei ou para que, no mesmo prazo,

II – estabeleçam parceria com o Poder Público, a fim de ingressar no PREVIS nos termos da presente lei.

§2º. Caso não ocorra nenhuma das hipóteses contidas nos incisos I e II deste Artigo, o Edital deverá prever a possibilidade das unidades subutilizadas ou inutilizadas, localizadas nas edificações verticais constantes do banco de dados de que trata o Artigo 3º desta Lei, serem total ou parcialmente desapropriadas, com pagamento através de títulos da dívida pública, para ser destinada a fins residenciais e comerciais à população de baixa renda.

§3º. O Edital deverá deixar expresso que eventuais atrasos em relação ao prazo estabelecido no inciso I do § 1º deste Artigo somente serão permitidos nas hipóteses contidas na presente Lei.

Artigo 5º. No prazo de trinta (30) dias, a partir da data da publicação do Edital, previsto no Artigo 4º desta lei, o condomínio qualificado nos termos desta lei, através de 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.

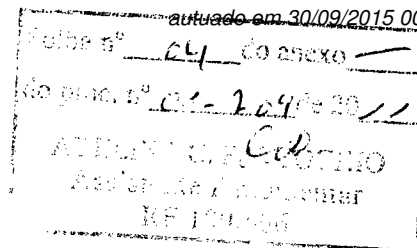
§1º. O plano e o projeto deverão ser elaborados e assinados por profissionais competentes, responsáveis pelos mesmos, descrevendo pormenorizadamente o cronograma físico e financeiro das obras a serem executadas, indicando a existência de recursos financeiros bem como o responsável técnico competente para acompanhar a execução das mesmas.

§2º. O plano e projeto mencionados no §1º deste Artigo deverão ser apresentados aos órgãos técnicos da Prefeitura e serão pelos mesmos analisados e aprovados, se for o caso, no prazo máximo de trinta (30) dias, a contar da data da protocolização pelo condomínio interessado.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO



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

§5°. A conclusão das obras de adequação deverá ocorrer no prazo improrrogável de cento e vinte (120) dias a partir da autorização para sua execução, de acordo com o §4° deste Artigo.

§6°. Somente serão admitidos atrasos na realização dos planos e projetos ocorrendo fato superveniente, considerados caso fortuito o força maior devidamente comprovado e justificado, acolhido pelos órgãos técnicos da Administração.

§7°. 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 a que se refere o Artigo 3° desta Lei.

Artigo 6°. Efetivadas as readequações, o condomínio terá prazo de doze (12) meses a partir da conclusão, conforme dispõe o §7°, Artigo 5°, para tomar as providências cabíveis a fim de deixar a condição de subutilizado ou inutilizado, nos termos do disposto nos incisos I e II do §1° do Artigo 3°, todos da presente Lei, restituindo as unidades aos usuários para fins residenciais ou comerciais, conforme o caso, de acordo com as demandas do mercado imobiliário.

§1°. Passado o prazo previsto no *caput* desta artigo, os órgãos técnicos farão vistoria a fim de verificar cessada a condição de subutilização ou inutilização, certificando expressamente ao condomínio essa condição.

§ 2°. Somente após ocorrida a certificação de que trata o §1° deste Artigo, o edifício deixará de ser considerada de interesse social e o condomínio será retirado definitivamente do banco de dados a que se refere o Artigo 3° desta Lei.

Capítulo II

Da Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social

Folha nº 15 do anexo — fls. 6
do proc. nº 209 de 2011
ABDULVA C. G. SOBRINHO
Assessor - Administrativo
DF 100.100



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Artigo 7°. Com o objetivo de cumprir a função social da cidade de São Paulo, o Poder Público estimulará a Readequação e Reaproveitamento de Edificações Sociais de Interesse Social, para os edifícios verticalizados declarados subutilizados e inutilizados possam ser modificados, a fim de recuperarem suas finalidades habitacionais ou comerciais, para que sejam destinados unicamente à população de baixa renda domiciliada no Município de São Paulo.

Artigo 8°. Não ocorrendo o contido nas hipóteses dos artigos 5° e 6° desta Lei, a edificação vertical subutilizada ou inutilizada será readequada para recuperar suas finalidades residenciais e comerciais, destinando-se unicamente à população de baixa renda domiciliada na cidade de São Paulo.

§ 1°. Os responsáveis pelos condomínios mencionados no Edital previsto no artigo 3° desta Lei poderão, no prazo máximo e improrrogável de trinta (30) dias, realizar reunião, devendo obrigatoriamente as decisões serem registradas em ata e esta registrada no Cartório de Títulos e Documentos competente, onde fique declarado de forma clara e inequívoca que todos os proprietários das unidades anuem com a proposta de readequação do edifício a ser proposta pelo Poder Público, relativa a planos e projetos a fim das unidades subutilizadas ou inutilizadas destinarem-se unicamente a finalidades residenciais e comerciais da população de baixa renda, nos termos da presente lei.

§ 2°. Não ocorrendo a hipótese prevista no §1° deste Artigo, o Poder Público decretará a desapropriação, com pagamento em Títulos da Dívida Pública, das unidades subutilizadas ou inutilizadas nos condomínios declarados de interesse social, destinando-as a cumprir finalidades unicamente residenciais e comerciais pela população de baixa renda domiciliada na cidade de São Paulo, nos termos da presente lei.

Artigo 9°. O Poder Público, através de seus órgãos técnicos, criará um banco de dados das famílias de baixa renda, habilitando-as a adquirir unidades em edifícios verticais, declarados para fins sociais, readequadas para fins residenciais e comerciais.

Artigo 10. Para a formação do banco de dados de que trata o Artigo 9° desta Lei, o Poder Público em Edital com destaque, a ser publicado concomitantemente no mesmo Diário Oficial do Município e nos mesmos dois (2) jornais de circulação nacional mencionados no Artigo 4° desta Lei, convocará as famílias de baixa renda interessadas nas unidades situadas em



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

edificações subutilizadas ou inutilizadas, consideradas de interesse social a serem readequadas, para fins de moradia e comercial.

§ 1º. O Edital de que trata o *caput* deste Artigo estabelecerá que para ser habilitada, será elaborado dossiê da família, obedecidos os seguintes critérios:

I – a família deverá ser domiciliada no Município de São Paulo comprovadamente há pelo menos cinco (5) anos;

II – o rendimento total dos membros da família não poderá exceder, comprovadamente, o valor máximo de cinco (5) salários mínimos estaduais regionalmente para o Estado de São Paulo.

§ 2º. Servirá como comprovante de residência contas de fornecimento de água, energia elétrica, serviços telefônicos e correspondência bancária.

§ 3º. Será exigido o comprovante de rendimento atual de todos os membros da família, através de registro na Carteira Profissional, envelope de pagamento ou equivalente.

§ 4º. Os responsáveis legais da família, bem como os filhos maiores de dezoito (18) anos, deverão apresentar os documentos previstos no §1º deste Artigo, assinando individualmente a proposta apresentada pelos órgãos competentes do Poder Público, onde constará o seguinte:

(a) nome, endereço atual, estado civil, profissão, número da Cédula de Identidade e do Cadastro de Pessoa Física (CPF);

(b) declaração de opção por unidade residencial ou comercial;

(c) declaração de opção por localização da unidade residencial ou comercial;

(d) declaração de estar ciente de que o Poder Público providenciará de todos os interessados certidões negativas, abrangendo período de dez (10) anos, da Justiça Federal, da Justiça Trabalhista, dos cartórios distribuidores criminal e civil, relativas a ações, processos, protestos e restrições na comarca de São Paulo, bem como certidão negativa conjunta SRF/PGFN;

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

(e) declaração expressa de que se qualquer certidão mencionada no item “d” do § 4º do Artigo 10 desta Lei for positiva, esse fato poderá ser impeditivo para a aquisição da unidade pretendida;

(f) declaração expressa de prestar as informações sob as penas da lei sendo que, caso não sejam verídicas, isso por si só constituirá motivo para inviabilizar a aquisição pretendida, além do declarante poder ser responsabilizado até criminalmente, se for o caso.

§ 5º. Na hipótese das certidões de que tratam o item “d” do § 4º do Artigo 10 desta Lei ser positiva, o Poder Público verificará pelos meios legais cabíveis se não se trata de homônimo do interessado, antes de considerar fato impeditivo para a aquisição pretendida.

§ 6º. Será admitida a proposta de pessoa individual no caso de opção pela utilização de unidade readequada para fins comerciais, devendo o interessado cumprir todas as exigências do § 4º do Artigo 10 desta Lei.

§ 7º. Todos os custos com as certidões mencionadas no item “d”, bem como para as verificações mencionadas no item “e” do § 4º do Artigo 10 desta Lei serão arcados pelo Poder Público, sem nenhum ônus ao interessado.

Artigo 11. O Poder Público elaborará, através de seus órgãos técnicos, as readequações necessárias para que as unidades dos edifícios subutilizados ou inutilizados possam vir a adquirir novamente a plenitude de sua utilização residencial ou comercial.

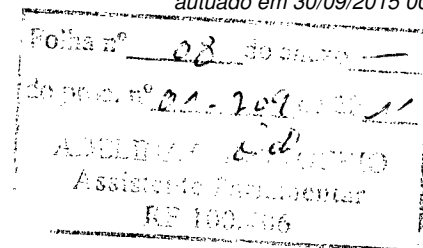
§ 1º. Os órgãos técnicos do Poder Público elaborarão os planos o projetos para o fim de cumprir o disposto no *caput* deste Artigo, estabelecendo o cronograma físico e financeiro, bem como apontando a disponibilidade financeira para a execução das obras.

§ 2º. Os planos e projetos, nos termos do disposto no § 1º do Artigo 11, deverão ser devidamente licitados nos termos da legislação vigente, obedecidos quanto aos prazos e condições as regras contidas nos Artigos 4º e 5º todos desta Lei, que deverão constar explicitamente no Edital do certame.

Artigo 12. As unidades readequadas à utilização para fins residenciais e comerciais serão adquiridas pelas famílias ou interessados de



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



baixa renda mediante financiamento através do sistema financeiro de habilitação.

§ 1º. O agente financeiro pelo qual serão adquiridas as unidades readequadas mencionadas no *caput* desta Artigo será selecionada pelo Poder Público mediante licitação na modalidade de pregão, nos termos da legislação vigente.

§ 2º. O critério de seleção do agente financeiro de que trata o §1º do Artigo 12 da presente lei deverá ser a maior vantagem ao adquirente, considerando o percentual da renda familiar comprometida no pagamento da prestação da unidade adquirida, estabelecido o limite máximo de vinte por cento (20%).

§ 3º. O valor das unidades readequadas, para os fins de que trata o *caput* desta Artigo, não será superior ao valor venal atribuído pelo Poder Público, para efeito de lançamento de Imposto Predial e Territorial.

Artigo 12. Após a conclusão das obras de readequação, serão selecionadas as famílias ou pretendentes às unidades residenciais e comerciais.

§ 1º. O Poder Público divulgará no Diário Oficial do Município e em pelo menos dois (2) jornais de circulação nacional, Edital de convocação no qual deverá conter obrigatoriamente:

(a) nome de todos os membros das famílias e pretendentes habilitados para a aquisição;

(b) relação unidades residenciais e comerciais disponíveis devidamente discriminadas, bem como dos respectivos valores venais;

(c) designação de dia e hora, preferencialmente no domingo e em local de fácil acesso, a fim de serem feitos sorteios públicos;

(d) indicação de que o sorteio público será documentado por meios eletrônicos, fotográficos e outros legalmente permitidos, não sendo vedada a presença de nenhum órgão de comunicação,

(e) declaração de que o Poder Público atribuirá o direito de aquisição de cada unidade readequada para fins residenciais e comerciais a

Folha nº 09 do anexo — fls. 10

do proc. nº 01-209 de 2011

ABRIL 2012

Assinatura do Juiz

10/04/2012



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

cada família ou interessado sorteado, sendo aqueles não contemplados classificados para eventualmente serem chamados, rigorosamente na ordem de classificação, caso não se concretize a aquisição pelos sorteados;

(f) indicação do agente financeiro licitado para financiar a aquisição aos sorteados, discriminando a vantagem oferecida aos mesmos.

Capítulo III

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Artigo 13. Ocorrendo a hipótese prevista no § 2º do Artigo 8º desta Lei, o Município de São Paulo poderá proceder à desapropriação das unidades subutilizadas ou inutilizadas nos edifícios verticais, declarados para fins sociais, com pagamento em títulos da dívida pública.

Artigo 14. Os títulos da dívida pública, referidos no Artigo 13 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.

Artigo 15. Após a desapropriação referida no Artigo 13 desta lei, a Prefeitura do Município de São Paulo incorporará ao patrimônio público as unidades condominiais, destinando-as à aquisição da população de baixa renda, nos termos da presente lei.

Capítulo IV

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

Artigo 16. 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 nº 13.885, de 25 de agosto de 2004;

II - Operação Urbana Centro constante da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei nº 14.918, de 7 de



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

maio de 2009.

Artigo 17. 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

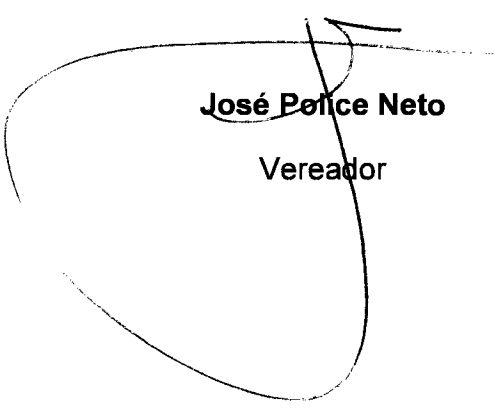
Das Disposições Finais

Artigo 18. O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

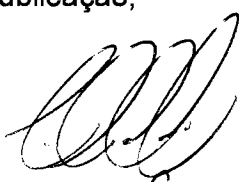
Artigo 19. As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Artigo 20. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões,


José Police Neto

Vereador


Flávio Roberto

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO****JUSTIFICATIVA**

A reocupação das áreas centrais da cidade tem sido apontada como um das principais e mais relevantes políticas urbanas destinadas a melhorar a qualidade de vida, viabilizar a redução significativa do déficit habitacional e otimizar o uso da infra-estrutura urbana instalada. A tendência à reocupação das áreas centrais tem sido uma marca característica do processo de recuperação de diversas grandes metrópoles ao redor do mundo, notadamente da Europa, mas também nos países em desenvolvimento como na Argentina.

Levantamento da urbanista Alejandra Del Vechi aponta que só nos distritos mais antigos da cidade São Paulo - Sé, República, Santa Cecília, Brás, Mooca, Pari, Bom Retiro, Bela Vista – existem cerca de 28 milhões de metros quadrados de área construída e abandonada. Esta área é equivalente ao que seria construído em 7 anos, assim a criação de fórmulas legais e institucionais para o resgate desta área construída pode ter grande impacto na remodelação da cidade segundo um paradigma mais moderno e, no escopo desta lei que se apresenta, também mais justa.

A existência desta área construída traz de imediato uma série de vantagens imediatas, tal como o menor tempo necessário para a reforma do que para a construção, o menor custo na readequação do que na construção em parte significativa dos casos e os potenciais construtivos destes prédios muito mais elevados do que os atualmente existentes para novas construções. Assim a aplicação de instrumento de reabilitação, readequação ou reconversão destes edifícios hoje desocupados ou subutilizados tem potencial para oferecer de forma relativamente rápida e barata uma oferta ampla e regular de novas moradias de interesse social visando atender o enorme e crescente déficit de moradias.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Além disso deve ser destacada existência de infra-estrutura de água, energia, serviços públicos e transportes coletivos – em especial de transporte de alta capacidade como metrô e trem – e a densa oferta de emprego nestas áreas. Estas condições garantem uma utilização mais racional e justa da malha infraestrutural existente e cujo elevado custo de implementação – em especial do metrô – já foi paga pelo contribuinte.

Além disso a intensificação do uso nos distritos centrais garante uma redução da demanda de locomoção por toda a cidade, aliviando o sistema e garantindo uma melhora na qualidade de vida mesmo das populações não diretamente beneficiada pelas medida proposto pelo projeto. A isto se soma a economia para o Poder Público no aumento do uso da rede de equipamentos públicos existentes e hoje subutilizados devido ao esvaziamento populacional da área.

Existe já um claro interesse do mercado em lançar-se neste mercado dos imóveis reconvertidos, seguindo tendência global. Compete ao Poder Público de uma forma geral e ao Legislativo em particular garantir a existência de condições objetivos que viabilizem um espaço significativo e economicamente viável para a habitação de interesse social neste processo de readensamento da área central através da readequação dos imóveis desocupados ou subutilizados. É este o principal objetivo deste projeto buscando assegurar estas condições que sejam atrativas para empreendedores públicos ou privados os empreendimentos voltados para as tipologias HIS e HMP neste processo de reconversão.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº 3

do processo nº 01-209 de 20..... 19..... 4..... 1..... (a) E.A.

Adelina Cicone Batocchio
Assistente Parlamentar
RF 100.406

À Procuradoria – Setor de Pesquisa e Assessoria de Análise Prévia das
Proposituras

Efetuada a autuação, encaminho os presentes autos para prosseguimento.

29/04/2011
Jader Augusto Pimenta

JADER AUGUSTO PIMENTA

Supervisor da Equipe de Controle do Processo Legislativo
SGP.22

04/04/11

X

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
Segue(m) juntado(s), nesta data, o(s)
documento(s) de fls. 14 a 72
S. Paulo, 04 de 05 de 2011 Eu, _____

Clarice Carvalho
Técnico Administrativo
RF. 10.869



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
PROCURADORIA**

Folha 14
Proc. Nº 209/11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

**SETOR DE PESQUISA, ASSESSORIA E ANÁLISE PRÉVIA
PL Nº 0209/11**

Realizada a pesquisa no APL (Banco de Dados da Câmara Municipal de São Paulo), no site www.prefeitura.sp.gov.br/legislação e no "site" www.planalto.gov.br a respeito do assunto foi localizado o seguinte:

-Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências;

-Lei municipal nº 12.349, de 06 de junho de 1997, que estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências;

-Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que estabelece o Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo;

-Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os planos regionais estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo;

-Lei nº 14.917, de 07 de maio de 2009, que dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo;

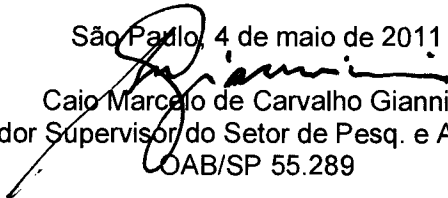
-Lei nº 14.918, de 07 de maio de 2009, que autoriza o Executivo a aplicar a concessão urbanística da Nova Luz;

-Lei nº 15.234, de 01 de julho de 2010, que 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;

-PL nº 0456/10, de autoria dos Vereadores José Pólce Neto e Nabil Bonduki, que regulamenta o Consórcio Imobiliário de interesse social previsto nos artigos 46 e 47 da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e no art. 246 do Plano Diretor Estratégico.

Cópias dos documentos citados acompanham a presente informação.
Envio à Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, conforme despacho do Sr. Presidente de fls. 01, para prosseguimento.

São Paulo, 4 de maio de 2011


Caio Marcelo de Carvalho Giannini
Procurador Supervisor do Setor de Pesq. e Análise Prévia
OAB/SP 55.289



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

Folha 15
Proc. Nº 591/11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Mensagem de Veto nº 730

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

Folha 16
Proc. Nº 209 / 11
20
Clarice Carvalho
RF. 10.869

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

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

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I – legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Dos instrumentos em geral

12
239
11
10/09/2015
10:00:00

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) usucapião especial de imóvel urbano;

- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;

Folha 18
Proc. nº 209/11
Clarice Carvalho
RF. 10.889

~~t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)~~

~~u) legitimação de posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)~~

t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

u) legitimação de posse. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no

caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

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

§ 1º Os títulos da dívida pública 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 de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Seção V

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de composses;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

Folha 21
Proc. Nº 209/11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Seção VI

Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15. (VETADO)

Art. 16. (VETADO)

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO)

Art. 19. (VETADO)

Art. 20. (VETADO)

Seção VII

Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VIII

Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel

nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Seção X

Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Folha 29
Proc. Nº 209/11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII

Do estudo de impacto de vizinhança

Folha 25
Proc. Nº 209/11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III

DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

CAPÍTULO IV

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Folha 26
Proc. Nº 209/11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

V – (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Folha 22
Proc. Nº 209/11
Clarice Carvalho
RE 10869

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do caput, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

~~Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo no prazo de cinco anos.~~

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do **caput** do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. (Redação dada pela Lei nº 11.673, 2008) Vigência

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de

junho de 1992, quando:

I – (VETADO)

II – deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;

III – utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;

IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

VII – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

VIII – adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

~~Art. 53. O art. 1º da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, passa a vigorar acrescido de novo inciso III, renumerando o atual inciso III e os subsequentes: (Revogado pela Medida Provisória nº 2.180-35, de 24.8.2001)~~

~~"Art. 1º~~

~~.....~~

~~III – à ordem urbanística;~~

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

Art. 54. O art. 4º da Lei nº 7.347, de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO)." (NR)

Art. 55. O art. 167, inciso I, item 28, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167.

I -

.....

28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

....." (NR)

Art. 56. O art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37,

Folha 28
Proc. Nº 209/11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

38 e 39:

"Art. 167.

I –

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;" (NR)

Art. 57. O art. 167, inciso II, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

"Art. 167.

II –

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano." (NR)

Art. 58. Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Paulo de Tarso Ramos Ribeiro

Geraldo Magela da Cruz Quintão

Pedro Malan

Benjamin Benzaquen Sicsú

Martus Tavares

José Sarney Filho

Alberto Mendes Cardoso

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 11.7.2001

29
Folha
Proc. Nº 2591/11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 12349

Total de referências : 1

30
Folha
Proc. Nº 209/11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

1/1

Título: LEI Nº 12.349 06/06/1997 ([ver documento](#))

Sem revogação expressa

Ementa: Estabelece programa de melhorias para a area central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e da outras providencias.

Projeto: Projeto de Lei Nº 901/1993 ([ver documento](#))

Autor(es): EXECUTIVO; Paulo Maluf

Notas complem.: - Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 066.785.0/0 - O Tribunal de Justiça rejeitou as preliminares e julgou procedente a ação, decretando a inconstitucionalidade do par. 1º do art. 6º e da expressao "ou fora" contida nos arts. 6º e 7º, todos desta Lei. DOM 14/01/2003 p. 56 c. 4.

- Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 066.785.0/0 - O Supremo Tribunal Federal concedeu efeito suspensivo ao recurso extraordinário interposto visando a reforma da decisão do Tribunal de Justiça que julgou procedente a ADIN em epígrafe, decretando a inconstitucionalidade do art. 6º e da expressão "ou fora" contida nos arts. 6º e 7º, todos desta Lei. Diante da medida referida, remanescem vigentes e eficazes os dispositivos questionados, até o julgamento final do extraordinário interposto. DOM 28/04/2004 p. 68 c. 3.

- Lei nº 14.918/2009 - Art. 3º - Aplica, no que couber, às áreas do perímetro do Projeto Nova Luz, as disposições desta Lei, especialmente os seus arts. 3º, 4º, 6º, 7º e 9º.

[\[Back \]](#)

LEI N. 12.349 - DE 6 DE JUNHO DE 1997

Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências.

(Projeto de Lei n. 901/1993, do Executivo)

Celso Pitta, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 15 de maio de 1997, decretou e eu promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Conceituação, Objetivos e Diretrizes

Art. 1º Fica aprovada a Operação Urbana Centro, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando à melhoria e valorização ambiental da área central da cidade.

Parágrafo único. A área objeto da Operação Urbana Centro é a delimitada pelo perímetro assinalado na planta anexa n. BE/03/OB/007/A do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, acrescida da área dos lotes lindeiros aos logradouros que determinam este perímetro assim descrito: começa na interseção da via férrea com a Avenida Alcântara Machado (sob o Viaduto Alcântara Machado), prossegue pela via férrea até a Praça Agente Cícero, Praça Agente Cícero, Avenida Rangel Pestana, Largo da Concórdia, baixos do viaduto do Gasômetro até a via férrea, prossegue pela via férrea até a Estação da Luz, segue pela Rua Mauá, Praça Júlio Prestes, Avenida Duque de Caxias, Largo do Arouche, Rua Amaral Gurgel, Rua da Consolação, Rua Caio Prado, viela de ligação com a Rua Avanhanda, Rua Avanhanda, Avenida 9 de Julho até o Viaduto do Café, Avenida Radial, Leste-Oeste, Rua João Passaláqua, Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho, Rua Conde de São Joaquim, Viaduto Jaceguai, Avenida Radial Leste-Oeste, Viaduto do Glicério, Rua Antonio de Sá, Avenida do Estado, Rua da Figueira, Avenida Alcântara Machado até o ponto inicial.

Art. 2º A Operação Urbana Centro tem por objetivos específicos:

- I - implementar obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro;
- II - melhorar, na área objeto da Operação Urbana Centro, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da sua qualidade ambiental;
- III - incentivar o aproveitamento adequado dos imóveis, considerada a infra-estrutura instalada;
- IV - incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;
- V - ampliar e articular os espaços de uso público;
- VI - iniciar um processo de melhoria das condições urbanas e da qualidade de vida da área central da cidade, especialmente dos moradores de habitações subnormais;
- VII - reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional e atividades culturais e de lazer;
- VIII - melhorar as condições de acessibilidade à área central da cidade;
- IX - incentivar a vitalidade cultural e a animação da área central da cidade;

X - incentivar a localização de órgãos da administração pública dos três níveis de governo na área central da cidade.

Parágrafo único. A Operação Urbana Centro tem como diretrizes urbanísticas:

- I - a abertura de praças e de passagens para pedestres no interior das quadras;
- II - o estímulo ao remembramento de lotes e à interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos;
- III - a disciplina do espaço destinado ao transporte individual e a adequação dos espaços destinados ao transporte coletivo;
- IV - o incentivo à não impermeabilização do solo e à arborização das áreas não ocupadas;
- V - a conservação e restauro dos edifícios de interesse histórico, arquitetônico e ambiental, mediante instrumentos apropriados;
- VI - a composição das faces das quadras, de modo a valorizar os imóveis de interesse arquitetônico e a promover a harmonização do desenho urbano;
- VII - a adequação, aos objetivos desta Lei, do mobiliário urbano existente e proposto;
- VIII - o incentivo à construção de habitações;
- IX - o incentivo à construção de garagens;
- X - o incentivo à recuperação e reciclagem de próprios públicos existentes na área central;
- XI - a criação de condições para a implantação de ruas ou regiões comerciais com regime de funcionamento de 24 (vinte e quatro) horas por dia;
- XII - o desestímulo à permanência e à proibição de instalação de novos estabelecimentos de comércio atacadista de cereais, de madeiras e de frutas na área da Operação Urbana.

CAPÍTULO II

Incentivos e Contrapartida

Art. 3º Na área objeto da Operação Urbana Centro, além das disposições de caráter geral da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicam-se às seguintes disposições específicas:

I - Para o uso residencial (categoria de uso R2.02):

- a) coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis);
- b) dispensa de reserva de espaço para estacionamento de veículos;
- c) na hipótese de opção pela construção de estacionamento para veículos, a área destinada a esta finalidade não será computada para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento até o limite máximo igual a 6 (seis).

II - Será admitida a construção de edifícios de uso misto- residencial e estacionamento (categorias de uso R2.02 e S2.9) - desde que garantidos acessos independentes, até os seguintes limites:

- R2.02 - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis);
- S2.9 - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis).

III - Para os hotéis de turismo (categoria de uso S2.5) - inclusive os existentes anteriormente à publicação desta Lei - as disposições da Lei n. 8.006(1), de 8 de janeiro de 1974, referentes à zona de uso Z5, observando o coeficiente de aproveitamento máximo destinado a instalações hoteleiras igual a 6 (seis), mais 2 (dois) para serviços e 4 (quatro) destinado exclusivamente à garagem;

IV - Não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e dispensadas também das exigências de estacionamento, mesmo que conjugadas a outras categorias de uso, as áreas destinadas a:

- Salões de Festas;
- Cinemas;

Folha 3-3
Proc. N° 209 / 11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

- Teatros e Anfiteatros;
- Salas de Espetáculos;
- Auditórios para Convenções, Congressos e Conferências;
- Museus;
- Creches;
- Educação e Cultura em geral.

V - As áreas de pavimentos destinadas à fruição pública como circulação de pedestres, localizadas no pavimento térreo ou em pavimentos correspondentes à soleira de ingresso da edificação no nível dos logradouros públicos, não serão computadas para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento;

VI - Os empreendimentos formados pelo remembramento de 3 (três) ou mais lotes já existentes anteriormente à promulgação da presente Lei e que atinjam o mínimo de 1.000m² (mil metros quadrados), terão direito a uma área construída adicional autorizada, livre de contrapartida, correspondente a 10% (dez por cento) da área do terreno resultante por lote remembrado até o limite máximo de 100% (cem por cento).

§ 1º Os projetos que se beneficiarem do disposto neste artigo serão analisados diretamente pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB ou pela Secretaria das Administrações Regionais - SAR, conforme a competência.

§ 2º As Secretarias citadas no parágrafo anterior darão conhecimento do pedido à Comissão referida no artigo 17 desta Lei, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data do seu protocolamento.

Art. 4º Mediante contrapartida financeira, os proprietários de imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Centro poderão apresentar propostas relativas a:

- I - modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações;
- II - transferência do potencial construtivo de imóveis preservados;
- III - regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta Lei;
- IV - cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se inclusive ao estabelecido nos artigos 3º e 16 desta Lei.

§ 2º As modificações referentes ao Código de Obras e Edificações não poderão incorrer em prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.

§ 3º Não serão admitidas ampliações ou construções novas destinadas aos seguintes usos:

a) comércio atacadista: comércio de produtos alimentícios, materiais de grande porte, produtos perigosos, produtos agropecuários extrativos - categorias de uso C3.1 a C3.4;

b) serviços especiais: garagens para empresas de transporte e serviços de depósitos e armazenagens - categorias de uso S3.1 e S3.2.

§ 4º Poderá ser concedida ao proponente autorização para executar obras e serviços de melhoria e conservação de áreas públicas, às quais deverão ser realizadas sem qualquer ônus para a Prefeitura e sob sua orientação.

§ 5º A contrapartida financeira citada neste artigo refere-se aos benefícios concedidos que configuram exceção à legislação vigente, autorizados por esta Lei.

Art. 5º As solicitações mencionadas no artigo 4º desta Lei poderão ser concedidas apenas mediante contrapartida financeira para a execução de obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro, após análise urbanística quanto aos seguintes aspectos:

I - o impacto decorrente da implantação do empreendimento no sistema viário e na infra-estrutura instalada;

II - o uso e a ocupação do solo na vizinhança;

III - a valorização arquitetônica e ambiental dos imóveis a preservar e respectivos logradouros;

IV - a articulação e encadeamento dos espaços públicos e dos espaços particulares de uso coletivo;

V - o enquadramento da volumetria das edificações existentes e a correção dos elementos interferentes, tais como empenas cegas e fundos de edificações, visando à harmonização do desenho urbano.

§ 1º As propostas que atingirem habitações subnormais (cortiços) deverão contemplar solução do problema habitacional de seus moradores, dentro da área da Operação Urbana Centro ou numa faixa de 500m (quinhentos metros) envolvendo seu perímetro, sem ônus para a Prefeitura e sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira.

§ 2º Poderá ser exigida do proponente a realização de obras de infra-estrutura necessárias à implantação do empreendimento proposto, sem ônus para a Prefeitura e sem prejuízo do pagamento da contrapartida.

§ 3º Quando a implantação do empreendimento determinar a execução de obras ou serviços relacionados à operação do sistema viário, o proponente arcará integralmente com as despesas decorrentes, inclusive aquelas referentes a eventuais desapropriações, resguardado o interesse público.

Art. 6º O potencial construtivo de áreas de terrenos contidos no perímetro da Operação Urbana Centro que sejam transformadas em áreas livres e verdes doadas à Prefeitura como bem de uso comum do povo, poderá ser aplicado no remanescente do próprio terreno ou transferido para outro imóvel situado no interior ou fora da área da Operação Urbana Centro.

§ 1º Quando o imóvel cessionário estiver situado fora do perímetro da Operação Urbana Centro, aplicam-se, para efeito da transferência, as disposições do artigo 7º, incisos III, IV e V e §§ 1º, 2º e 3º desta Lei.

§ 2º O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, a quem -caberá a expedição de certidão de potencial construtivo transferido.

Art. 7º Para incentivar a restauração dos imóveis classificados como Z8-200, dos já tombados e dos que vierem a ser tombados pelo Poder Público na vigência desta Lei e contidos na área da Operação Urbana Centro, será admitida a transferência de seu potencial construtivo, pelo seu valor equivalente, para outros imóveis localizados dentro ou fora do perímetro da Operação Urbana Centro, observadas as seguintes condições:

I - para imóveis preservados cujo coeficiente de aproveitamento efetivo seja inferior ou igual a 7,5 (sete e meio), o potencial construtivo passível de transferência será calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote, adotado o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 12 (doze), e a área construída nele existente;

II - para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo exceder a 7,5 (sete e meio), o potencial construtivo passível de transferência será determinado pela aplicação cumulativa do disposto nas alíneas abaixo:

a) a área construída até 12 (doze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 60% (sessenta por cento);

b) a área construída que exceder a 12 (doze) vezes a área do lote até o limite de 15 (quinze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 40% (quarenta por cento);

c) a área construída que exceder 15 (quinze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 20% (vinte por cento).

Folha 35
 Proc. Nº 209/11
 Clarice Carvalho
 RF. 10.809

III - a área construída equivalente para o imóvel cessionário será calculada pela seguinte fórmula:

$ACe = (VTp/VTc) \times (CAC/CAP) \times PCpt$, onde:

ACe = área construída equivalente para o imóvel cessionário;

VTp = valor do metro quadrado do terreno do imóvel preservado constante da Planta Genérica de Valores;

VTc = valor do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário constante da Planta Genérica de Valores;

CAC = coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário;

CAP = 4 (quatro) = coeficiente de aproveitamento do terreno adotado na área da Operação Urbana Centro para os casos de transferência de potencial construtivo;

PCpt = potencial construtivo passível de transferência, em metros quadrados.

IV - o coeficiente de aproveitamento final do imóvel cessionário não poderá exceder a 4 (quatro) vezes a área do lote ou a 1,5 (uma e meia) vezes o coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso onde está localizado, prevalecendo o maior valor;

V - para efeito da determinação do coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário, referido nos incisos III e IV deste artigo, aplicam-se às disposições do artigo 24 da Lei n. 7.805(2), de 1º de novembro de 1972, com redação dada pelo artigo 18 da Lei n. 8.881(3), de 29 de março de 1979.

§ 1º O empreendimento no imóvel cessionário será submetido à análise urbanística, observados os seguintes parâmetros:

a) o impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infra-estrutura instalada;

b) o uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção da qualidade ambiental e da paisagem urbana.

§ 2º É vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis contidos nas zonas de uso Z1, Z8, Z9, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z8-100, nos corredores de uso especial Z8-CR1, Z8-CR2, Z8-CR4 quando limdeiro à Z1, Z8-CR5 e Z8-CR6 e nas áreas de proteção dos mananciais definidas pela legislação pertinente.

§ 3º A transferência de que trata este artigo poderá ser total, parcial ou realizada em etapas, e ser feita para um ou mais imóveis, pertencentes a um ou mais proprietários.

§ 4º A análise das propostas de transferência de potencial construtivo levará em conta a necessidade de restauração do imóvel preservado, ficando o seu proprietário obrigado a executá-la em conformidade com as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes.

§ 5º O não-cumprimento do disposto no parágrafo anterior implica na aplicação das penalidades previstas nos artigos 12 e 13 da Lei n. 9.725(4), de 2 de julho de 1984.

§ 6º Os projetos de restauração e conservação dos imóveis referidos neste artigo deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC e, no caso dos imóveis classificados como Z8-200, também pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA.

§ 7º O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, ouvida a Secretaria Municipal de Cultura - SMC nos casos de imóveis tombados, cabendo à primeira a expedição, mediante requerimento, de:

I - Declaração de Potencial Construtivo, ao proprietário do imóvel preservado;

II - Certidão de Potencial Construtivo Transferido, ao proprietário do imóvel cessionário.

§ 8º Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizam potencial construtivo transferido deverá ser apresentada a certidão de que trata o inciso II do parágrafo anterior, que será entregue ao interessado mediante garantia, a ser fixada

Folha 36
Proc. Nº 209 / 11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

pela Prefeitura, de que a restauração do imóvel preservado seja executada no prazo estabelecido pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU.

§ 9º A garantia de que trata o parágrafo anterior será liberada após a emissão, pelo órgão municipal competente, do termo de aceitação técnica da obra concluída.

Art. 8º As propostas referidas nos artigos 4º, 6º, 7º, 15 e § 2º do artigo 16 desta Lei, serão submetidas à aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, após análise e deliberação da Comissão referida no artigo 17 desta Lei.

§ 1º A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB publicará no "Diário Oficial" do Município as normas de apresentação das propostas, no prazo de no máximo 90 (noventa) dias contados a partir da publicação desta Lei.

§ 2º As propostas serão apreciadas e encaminhadas à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir do recebimento da documentação completa.

§ 3º As propostas serão divulgadas no "Diário Oficial" do Município, com antecedência de pelo menos 7 (sete) dias de sua apreciação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Art. 9º A Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA expedirá certidão declarando a modificação dos índices urbanísticos e das características de uso e ocupação do solo, bem como a existência de qualquer outro benefício, devendo essa certidão ser apresentada juntamente com o pedido de aprovação do projeto de acordo com as modificações aprovadas.

§ 1º O Certificado de Conclusão da obra somente será emitido pelo órgão municipal competente, depois de comprovado o cumprimento das obrigações pactuadas.

§ 2º A Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA manterá registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis preservados e dos doados à Municipalidade nos termos dos artigos 6º e 7º desta Lei.

Art. 10. A contrapartida financeira, mencionada nos artigos 4º e 5º e nos §§ 6º e 7º do artigo 15 desta Lei, não poderá ser inferior a:

I - 100% (cem por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, no caso de regularização de construções, reformas ou ampliações, citado no artigo 4º, inciso III desta Lei;

II - 50% (cinquenta por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos demais casos.

§ 1º Os valores econômicos citados neste artigo terão como base de cálculos os valores de mercado de terreno e serão definidos a partir de avaliações feitas por avaliadores independentes que serão referendadas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 2º Na hipótese de solicitações referentes a aumento de potencial construtivo, inclusive nos casos de regularização, calcula-se o valor do benefício concedido como sendo o valor da área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso e ocupação do solo vigente e por esta Lei.

§ 3º Nos demais casos o valor do benefício concedido será estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a partir de estudos e propostas da Comissão referida no artigo 17 desta Lei.

CAPÍTULO III

Gestão da Operação

Art. 11. Os recursos auferidos com a aplicação da presente Lei serão administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Centro.

Folha 32
 Proc. Nº 209/11
 Clarice Carvalho
 RF. 10.839

§ 1º Os recursos serão aplicados em obras de melhoria urbana, na recuperação e reciclagem de próprios públicos em geral, no pagamento de desapropriações realizadas no perímetro da Operação Urbana Centro, na restauração de imóveis tombados condicionada a posterior ressarcimento e em eventos de divulgação e promoção da Operação Urbana Centro.

§ 2º A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá receber remuneração por serviços prestados e decorrentes da realização das obras e desapropriações, dos serviços e eventos de divulgação da Operação Urbana Centro e de valorização do lazer e cultura na área central da cidade.

§ 3º Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando a manutenção de seu valor real.

Art. 12. Os recursos das contribuições de melhoria, cobradas em razão das obras públicas executadas com recursos da Operação Urbana Centro, serão repassados pela Prefeitura à conta vinculada referida no artigo 11 desta Lei, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data do seu recebimento.

Art. 13. Os recursos existentes na conta vinculada da Operação Urbana do Anhangabaú, aprovada pela Lei n. 11.090(5), de 16 de setembro de 1991, passam a integrar a conta vinculada da Operação Urbana Centro.

Art. 14. A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB deverá elaborar e fazer publicar no "Diário Oficial" do Município, relatório semestral de acompanhamento e contabilização de resultados da Operação Urbana Centro.

CAPÍTULO IV

Disposições Transitórias e Finais

Art. 15. Durante os primeiros 36 (trinta e seis) meses subseqüentes à aprovação desta Lei, as propostas relativas aos benefícios mencionados no inciso I do artigo 4º desta Lei, ficam sujeitas às seguintes condições especiais:

I - As propostas apresentadas para imóveis localizados na Área de Especial Interesse, definida no § 1º deste artigo, ficam dispensadas do pagamento de contrapartida financeira.

II - As propostas apresentadas para imóveis localizados fora da Área de Especial Interesse, porém contidos no perímetro da Operação Urbana Centro, ficam dispensadas do pagamento de contrapartida financeira nos seguintes casos e até os seguintes limites:

- a) para o uso residencial (categoria de uso R2.02): coeficiente de aproveitamento máximo igual a 12 (doze);
- b) para o uso de serviços de escritórios e negócios (categoria de uso S2.1): coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis);
- c) para o uso de hotel de turismo (categoria de uso S2.5): coeficiente de aproveitamento máximo igual a 9 (nove) para instalações hoteleiras, mais 3 (três) para serviços e 6 (seis) destinado exclusivamente à garagem.

§ 1º Para efeito do disposto neste artigo, fica criada a Área de Especial Interesse, definida a seguir: começa na confluência da Avenida Senador Queiróz com a Avenida Prestes Maia, segue na direção oeste pela Avenida Senador Queiróz, Praça Alfredo Issa, Avenida Ipiranga, Praça da República, Avenida Ipiranga até a Rua da Consolação, Rua da Consolação, Viaduto Nove de Julho, Viaduto Jacaré, Rua Maria Paula, Viaduto Dona Paulina, Praça Doutor João Mendes, Rua Anita Garibaldi, Praça Clóvis Beviláqua, Avenida Rangel Pestana até Avenida Exterior, Avenida Exterior, Avenida Prefeito Passos, Rua Antonio de Sá, Avenida do Estado na direção norte, Rua da Figueira, Avenida Mercúrio, Avenida Senador Queiróz até o ponto inicial, integrada também pelos lotes lindeiros aos logradouros que determinam este perímetro, demarcada na

Folha 38
 Proc. Nº 209/2011
 Clarice Carvalho
 RF. 10.869

planta anexa n. BE/03/OB/007/A do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB.

§ 2º O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica às propostas relativas à regularização e cessão do espaço público, previstas no artigo 4º, incisos III e IV desta Lei, e aos custos decorrentes de desapropriações.

§ 3º As propostas que se beneficiarem do disposto neste artigo não ficam dispensadas da análise urbanística e das exigências fixadas no artigo 5º e seus parágrafos, da análise pela Comissão referida no artigo 17 e da aprovação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, nos termos do artigo 8º desta Lei.

§ 4º A certidão referente aos benefícios concedidos, referida no artigo 9º desta Lei, expedida em favor de proponentes beneficiados pelo disposto neste artigo, terá validade pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de sua expedição, findo o qual torna-se sem efeito para fins de aprovação do projeto.

§ 5º As obras referentes aos projetos aprovados com base nas disposições deste artigo deverão estar concluídas no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da expedição do respectivo Alvará de Execução, sob pena de cassação da licença e do vencimento integral da contrapartida financeira devida, calculada nos termos do artigo 10 desta Lei.

§ 6º A isenção prevista neste artigo sofrerá redução anual gradativa de 20% (vinte por cento) nos anos subsequentes ao terceiro ano de vigência desta Lei, passando a 80% (oitenta por cento) do valor da contrapartida financeira no quarto ano, 60% (sessenta por cento) no quinto, 40% (quarenta por cento) no sexto, 20% (vinte por cento) no sétimo, até ser definitivamente extinta completado o sétimo ano.

§ 7º Para efeito do cálculo da contrapartida financeira referida no parágrafo anterior, serão considerados os benefícios relativos às modificações de disposições do Código de Obras e Edificações, de índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente e nos artigos 3º e 16 desta Lei.

Art. 16. Fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente contida no perímetro da Operação Urbana Centro e que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção, o direito de utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido, quando maiores que aqueles fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e nesta Lei.

§ 1º Os projetos que se beneficiarem do disposto neste artigo não ficam dispensados da análise urbanística e das exigências fixadas no artigo 5º e seus parágrafos e da análise pela Comissão referida no artigo 17 desta Lei.

§ 2º As propostas que, além de se beneficiarem do disposto neste artigo, apresentarem solicitações relativas aos benefícios mencionadas no artigo 4º desta Lei, serão submetidas à aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, nos termos do artigo 8º desta Lei.

Art. 17. Fica constituída a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, composta por representantes da:

- 1 - Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;
- 2 - Secretaria da Habitação e do Desenvolvimento Urbano - SEHAB;
- 3 - Secretaria Municipal de Cultura - SMC;
- 4 - Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, e ainda da:
- 5 - Câmara Municipal de São Paulo;
- 6 - Associação Comercial de São Paulo;
- 7 - Associação dos Bancos no Estado de São Paulo - ASSOESP;
- 8 - Associação Viva o Centro Sociedade Pró-Revalorização do Centro de São Paulo;
- 9 - Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos;
- 10 - Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo - IAB/SP;
- 11 - Instituto de Engenharia de São Paulo - IE;

39
Proc. Nº 209/11
Clarice Carvalho
RF. 10.859

12 - Movimento Defesa São Paulo;

13 - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo - SECOVI;

14 - Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financeiros de São Paulo, Osasco e Região, sob a coordenação da primeira nomeada.

§ 1º São atribuições da Comissão Executiva da Operação Urbana -Centro:

I - analisar e verificar a adequação das propostas apresentadas de acordo com o disposto nos artigos 4º, 6º, 7º, 15 e 16 desta Lei com as diretrizes da Operação Urbana Centro;

II - emitir pareceres e deliberar sobre o encaminhamento das propostas à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU;

III - promover no mínimo 1 (uma) audiência pública sempre que a proposta solicitar coeficiente de aproveitamento superior a 6 (seis) ou cessão onerosa do espaço público, de acordo com o disposto no artigo 4º, incisos I e IV, desta Lei, anteriormente ao encaminhamento à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU;

IV - elaborar estudos e apresentar propostas para cálculo do valor dos benefícios concedidos;

V - elaborar diretrizes especiais para subáreas contidas dentro do perímetro da Operação Urbana Centro;

VI - identificar formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Centro;

VII - contribuir para a estruturação de programa de ação para a solução do problema das habitações subnormais existentes na área da Operação Urbana Centro;

VIII - fazer-se representar junto à Administração Pública na definição de políticas e intervenções para a área da Operação Urbana Centro;

IX - elaborar plano de incentivo à localização da Administração Pública na área da Operação Urbana Centro;

X - decidir sobre a inversão dos recursos captados pela Operação Urbana Centro, atendido o disposto no artigo 11, § 1º desta Lei;

XI - instruir as dúvidas surgidas quanto à aplicabilidade e às disposições da presente Lei anteriormente à apreciação das mesmas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 2º A audiência pública de que trata o inciso III do parágrafo anterior deverá ser divulgada em pelo menos 1 (um) dos 2 (dois) jornais de maior circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização.

§ 3º Para subsidiar a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro no cumprimento de suas atribuições, fica criado Grupo Técnico de Trabalho, composto por técnicos da:

1 - Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;

2 - Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB;

3 - Secretaria das Administrações Regionais - SAR;

4 - Secretaria de Vias Públicas - SVP;

5 - Secretaria Municipal de Cultura - SMC;

6 - Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA;

7 - Secretaria Municipal de Transportes - SMT, sob a coordenação da primeira.

§ 4º A Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, sempre que necessário, poderá consultar outros órgãos da administração pública municipal, estadual e federal e entidades civis.

Art. 18. Os direitos, processos e obras em andamento referentes à Operação Urbana do Anhangabaú, aprovada pela Lei n. 11.090, de 16 de setembro de 1991, ficam transferidos, sem solução de continuidade, para a Operação Urbana Centro.

Art. 19. Na área da Operação Urbana Centro não se aplicam às disposições da Lei n. 11.773(6), de 18 de maio de 1995.

40
Proc. N° 209/11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

fls. 42

Art. 20. A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá praticar os atos necessários à realização da Operação Urbana Centro, inclusive desapropriações.

Art. 21. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Centro e de dotações próprias.

Art. 22. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 13430

Total de referências : 1

411
Proc. nº 209/11
Clarence Carvalho
RF. 10.869

1/1

Título: LEI Nº 13.430 13/09/2002 ([ver documento](#))

Sem revogação expressa

Ementa: Plano Diretor Estratégico.

Projeto: Projeto de Lei Nº 290/2002 ([ver documento](#))

Autor(es): EXECUTIVO; Marta Suplicy

Regulamentação: Decreto nº 42.873/2003 - Regulamenta o direito de preempção, de acordo com os arts. 204 a 208 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.230/2003 - Regulamenta o Conselho Municipal de Política Urbana e a Câmara Técnica de Legislação Urbanística, criados por esta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.231/2003 - Regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Urbano, criado por esta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.232/2003 - Regulamenta a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos arts. 209 a 216 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.300/2003 - Regulamenta a realização das Assembleias Regionais de Política Urbana, previstas nos arts. 272, inciso III, 276 e 279, inciso II, desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.384/2003 - Regulamenta a mediação, pelo Executivo, dos conflitos de interesses de que tratam os arts. 288 e 289 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.417/2004 - Regulamenta o art. 230 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.667/2004 - Regulamenta disposições desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.703/2004 - Regulamenta a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos arts. 209 a 216 deste Decreto.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.844/2004 - Regulamenta o art. 230 desta Lei, revogando o Decreto nº 44.417/2004.; ([ver documento](#))
Decreto nº 47.145/2006 - Regulamenta o Termo de Compromisso Ambiental, instituído pelo artigo 251 e seguintes desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 47.522/2006 - Disciplina a categoria de manejo das Reservas Particulares do Patrimônio Natural, de que tratam os arts. 132, inciso II, alínea "e", e arts. 135 e 143, todos desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 47.661/2006 - Regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Urbano, criado pelo art. 235 e seguintes desta Lei.; ([ver documento](#))
Lei nº 15.003/2009 - Regulamenta os arts. 119 e 120 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 51.277/2010 - Regulamenta a emissão e demais características dos Certificados de Potencial Adicional de Construção, previstos no art. 230 desta Lei. ([ver documento](#))
PARA VERIFICAR SE HÁ ALTERAÇÕES PARA OS ATOS E DECRETOS DE REGULAMENTAÇÃO DESTA NORMA, FAÇA NOVA PESQUISA PELO NÚMERO DE CADA ATO OU DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO.

Revogação: Revoga a Lei nº 10.676/1988. ([ver documento](#))

Notas complet.: - Decreto nº 42.871/2003 - Atribui a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, por intermédio da Superintendência de Habitação Popular, a elaboração e a implementação do Plano de Urbanização do Complexo Paraisópolis, relativos as ZEIS 1-131, ZEIS 1-132, ZEIS 1-133, ZEIS 3-001 e ZEIS 3-002.
- Decreto nº 43.270/2003 - Cria a Comissão Permanente para Áreas Públicas - COMAP, conforme a Política de Áreas Públicas definida nos arts. 85 a 87 desta Lei.
- Decreto nº 45.726/2005 - Dispõe sobre a equivalência entre as zonas de uso definidas por esta Lei e pela Lei nº 13.885/2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior.
- Decreto nº 45.952/2005 - Cria a Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município de São Paulo, de acordo com o que dispõe o inciso V do art. 87 desta Lei.
- Lei nº 15.234/2010 - Institui os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo, nos termos estabelecidos nos arts. 199 a 203 desta Lei.

Alterações: Lei 13.575/2003 - Prorroga até 30/06/2003 o prazo previsto no art. 271 desta Lei.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Estabelece normas complementares a esta Lei.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 3º - Acresce à Rede Estrutural Hídrica Ambiental, prevista nos termos do par. 3º do art. 106 do PDE, o disposto nos Quadros de nº 1 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 4º - Inclui no Quadro nº 3 anexo ao PDE as vias constantes dos Quadros 03A e 03B.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 5º - Acresce ao Quadro nº 11 do PDE melhoramentos previstos nos Quadros de nº 2 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 7º - Acresce complementações ao Quadro nº 12 do PDE.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 18, par. 1º - Altera o "caput" do art. 201 desta Lei.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 19 - A Zona Industrial em Reestruturação - ZIR, de que trata o art. 162 do PDE, passa a denominar-se Zona Predominantemente Industrial - ZPI.; ([ver documento](#))

Lei 13.885/2004 - Art. 63, par. único - Exclui do §2º do art. 225 do PDE a Operação Urbana Consorciada Tiquatira.; (ver documento)
Lei 14.253/2006 - Prorroga até 2007 o prazo previsto no art. 293 desta Lei.; (ver documento)
Lei 14.457/2007 - Prorroga até 02/10/2007 o prazo previsto no art. 293 desta Lei. (ver documento)

[[Back](#)]

Folha 42
Proc. Nº 209/11
Clarice Carvalho
RF. 10.869

Folha 43
 Proc. Nº 290/02
 CLAUDE CARVALHO
 RE. 10/02

LEI Nº 13.430, DE 13 DE SETEMBRO DE 2002
 (Projeto de Lei nº 290/02, do Executivo)

Plano Diretor Estratégico.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 23 de agosto 2002, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

TÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO, FINALIDADE, ABRANGÊNCIA E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO

DIRETOR ESTRATÉGICO

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º - Esta lei institui o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo.

Art. 2º - O Plano Diretor Estratégico é instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º - O Plano Diretor Estratégico é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º - Além do Plano Diretor Estratégico, o processo de planejamento municipal compreende, nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, os seguintes itens:

I - disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

II - zoneamento ambiental;

III - plano plurianual;

IV - diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

V - gestão orçamentária participativa;

VI - planos, programas e projetos setoriais;

VII - planos e projetos regionais a cargo das Subprefeituras e planos de bairros;

VIII - programas de desenvolvimento econômico e social.

§ 3º - O Plano Diretor Estratégico do Município deverá observar os seguintes instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento da região metropolitana de São Paulo.

Art. 3º - O Plano Diretor Estratégico abrange a totalidade do território do Município, definindo:

I - a política de desenvolvimento urbano do município;

II - a função social da propriedade urbana;

III - as políticas públicas do Município;

IV - o plano urbanístico-ambiental;

V - a gestão democrática.

Art. 4º - Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos objetivando a coordenação das ações dos setores público e privado, e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

Parágrafo único - O Sistema de Planejamento e Gestão, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas.

Art. 5º - Este Plano Diretor Estratégico parte da realidade do Município e tem como prazos:

I - 2006 para o desenvolvimento das ações estratégicas previstas, proposição de ações para o próximo período e inclusão de novas áreas passíveis de aplicação dos instrumentos do

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 13885

Total de referências : 1

Folha

Proc. N° 209/11

Clarice Carvalho
RF. 10.836

1/1

Título: LEI Nº 13.885 25/08/2004 ([ver documento](#))

Sem revogação expressa

Ementa: Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

Projeto: Projeto de Lei Nº 139/2004 **Consulte a base de dados de Textos de projetos para visualizá-los.**

Autor(es): EXECUTIVO; Marta Suplicy

Regulamentação: Decreto nº 45.817/2005 - Regulamenta os arts. 153, 273; os pars. 1ºs dos arts. 155, 156 e 157; e os pars. únicos dos arts. 160 e 161, todos desta Lei.; ([ver documento](#))Decreto nº 45.904/2005 - Regulamenta o art. 6º desta Lei, no que se refere à padronização dos passeios públicos.; ([ver documento](#))Decreto nº 46.932/2006 - Regulamenta os arts. 184, 185 e 186 desta Lei.; ([ver documento](#))Decreto nº 48.163/2007 - Regulamenta os arts. 116 e 127 desta Lei.; ([ver documento](#))Decreto nº 49.969/2008 - Regulamenta os Capítulos I e II do Título IV - Parte III, desta Lei. ([ver documento](#))

PARA VERIFICAR SE HÁ ALTERAÇÕES PARA OS ATOS E DECRETOS DE REGULAMENTAÇÃO DESTA NORMA, FAÇA NOVA PESQUISA PELO NÚMERO DE CADA ATO OU DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO.

Notas complet.: - Decreto nº 45.726/2005 - Dispõe sobre a equivalência entre as zonas de uso definidas pela Lei nº 13.430/2002 e por esta Lei, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior.

- Lei nº 14.242/2006 - Dispõe sobre a concessão de incentivos às construções novas e às reformas de hospitais, em atendimento ao §2º do art. 239 desta Lei.

- Lei nº 15.234/2010 - Institui os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo, nos termos estabelecidos no art. 18 desta Lei.

[[Back](#)]

45
Folha
Proc. Nº 209/11
Clarice Carvalho
RF: 10.839

LEI Nº 13.885, DE 25 DE AGOSTO DE 2004

(Projeto de Lei nº 139/04, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 3 de agosto de 2004, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Esta lei estabelece normas complementares à Lei nº 13.430, de 13.09.2002 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) para instituição dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE) nos termos do disposto no inciso III do artigo 270 e do artigo 294 do PDE, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, atendendo ao disposto nos artigos 182 a 191 e 295 do PDE.

Parágrafo único. Esta lei está estruturada em três partes:

Parte I – Estabelece Normas Complementares ao Plano Diretor Estratégico - PDE;

Parte II – Institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras – PRE;

Parte III – Dispõe sobre o Parcelamento, Disciplina e Ordena o Uso e Ocupação do Solo.

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 14917

Total de referências : 1

Folha

Proc. Nº

Clarice Carvalho

RF. 10.869

1/1

Título: LEI Nº 14.917 07/05/2009 ([ver documento](#))

Sem revogação expressa

Ementa: Dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo.

Projeto: Projeto de Lei Nº 87/2009 ([ver documento](#))

Autor(es): EXECUTIVO; Gilberto Kassab

Notas complem.: - Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 994.09.229.821-1 - O Desembargador Relator do Tribunal de Justiça de São Paulo, através de decisão notificada em 25/05/2010, concedeu medida liminar para que "o Município de São Paulo, na aplicação desta Lei, garanta a participação popular das respectivas entidades comunitárias na fase anterior à edição de Lei específica autorizando cada outorga de concessão urbanística". Por fim, esclarece-se que se trata de decisão liminar. DOC 01/06/2010 p. 99 c. 3.

[\[Back \]](#)

LEI Nº 14.917, DE 7 DE MAIO DE 2009

(Projeto de Lei nº 87/09, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 22 de abril de 2009, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infra-estrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana ou área de intervenção urbana para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo único. São diretrizes que podem justificar a realização de intervenção urbana mediante a concessão urbanística:

I - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

II - racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

III - promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;

IV - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

V - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;

VI - recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VII - estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;

VIII - estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;

IX - adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;

X - possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.

Art. 2º. Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico específico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo único. A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da alienação ou locação de imóveis, inclusive dos imóveis desapropriados e das unidades imobiliárias a serem construídas, da exploração direta ou indireta de áreas públicas na área abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados.

Art. 3º. Podem ser objeto de concessão urbanística, entre outras intervenções estruturais, as obras relativas a modificação do sistema viário, da estrutura

fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, inclusive sistema de transporte público, e da localização de logradouros públicos, a demolição, reforma, ampliação ou construção de edificações nos termos estabelecidos no respectivo projeto urbanístico específico.

§ 1º. A área resultante de urbanização ou de reurbanização mediante concessão urbanística deverá ser dotada, conforme o caso, de infra-estrutura de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, de transporte público de passageiros e viário público com pavimentação adequada, atendidas as normas de acessibilidade e preferentemente com piso drenante, rede de telecomunicações, rede de gás canalizado e equipamentos comunitários destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

§ 2º. O reparcelamento de área necessário para a execução do projeto urbanístico específico da concessão deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos, as da lei do plano diretor estratégico e as da lei da operação urbana consorciada ou do respectivo projeto estratégico na qual esteja inserida a área objeto da concessão urbanística.

§ 3º. Conforme as necessidades de cada caso, a intervenção urbana pretendida, de acordo com o projeto urbanístico específico referido no art. 8º desta lei, poderá ser objeto de mais de uma concessão urbanística.

§ 4º. Poderá integrar o objeto da concessão urbanística tanto a exploração do solo quanto do subsolo e do espaço aéreo, inclusive a implantação de garagens subterrâneas e a gestão das redes de infra-estrutura instaladas em áreas municipais.

Art. 4º. A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico das concessões comuns regidas pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as complementações constantes desta lei, e das concessões patrocinadas previstas na Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e na Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, sem prejuízo da aplicação das normas com ela compatíveis das leis que lhe são correlatas.

§ 1º. São correlatas com o regime jurídico das concessões comuns e a elas aplicáveis subsidiariamente as normas pertinentes e com elas compatíveis das Leis Federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como da Lei Municipal nº 13.278, de 7 de janeiro de 2002.

§ 2º. Se o contrato de concessão urbanística estabelecer contrapartida do Poder Público Municipal com recursos provenientes de financiamento ou doação oriundos de agência oficial de cooperação técnica ou organismo financeiro multilateral de que o Brasil faça parte, poderão ser admitidas na licitação as condições decorrentes de acordos, protocolos, convenções ou tratados internacionais aprovados pelo Congresso Nacional, bem como as normas e procedimentos daquelas entidades, inclusive quanto ao critério de seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, o qual poderá contemplar, além do preço, outros fatores de avaliação, desde que por elas exigidos para a obtenção do financiamento ou doação, e que também não conflitem com o princípio do julgamento objetivo e sejam objeto de despacho motivado do órgão executor do contrato, despacho esse ratificado pela autoridade imediatamente superior.

Art. 5º. Toda concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica, que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis, e só pode ter por objeto uma área contínua destinada a intervenção urbana com base na lei do plano diretor estratégico, mesmo que não haja necessidade de alteração de parâmetros urbanísticos e demais disposições legais aplicáveis.

§ 1º. Cada autorização legislativa, no âmbito da respectiva lei específica, deverá conter o perímetro específico e as diretrizes específicas da concessão urbanística por ela autorizada, que orientarão a transformação urbanística pretendida para a região, de acordo com as suas características e potencialidades.

§ 2º. O Poder Legislativo poderá sustar a autorização legislativa de que trata este artigo caso a concessão urbanística não observe o perímetro específico e as diretrizes específicas autorizadas.

Art. 6º. Não se aplica às obras efetuadas com base nesta lei o disposto nos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988.

Parágrafo único. As leis de melhoramento viário incidentes sobre a área da concessão urbanística não impedirão a modificação dos logradouros existentes, nos termos desta lei, nem impedirão a edificação nas áreas por eles atingidas, não sendo aplicáveis a tais casos as vedações estabelecidas pelos arts. 4º e 5º da Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992.

Art. 7º. A autorização para a abertura de licitação para a concessão urbanística será precedida de estudos e providências de responsabilidade do poder concedente para a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público específico para a elaboração do projeto urbanístico específico da intervenção a ser realizada por meio da concessão, compreendendo, no mínimo, o seguinte:

I - estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área;

II - estudos de impacto ambiental ou de vizinhança;

III - relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada;

IV - realização de uma audiência pública na área central do Município e na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, possibilitando a interação com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados eventualmente interessados.

Art. 8º. O projeto urbanístico específico da intervenção urbana a ser realizada por meio da concessão urbanística, em conformidade com a lei do plano diretor estratégico, conterá, conforme o caso, os seguintes elementos:

I - definição das modificações no sistema viário;

II - localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários;

III - localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial;

IV - definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.

§ 1º. O projeto urbanístico específico deve ser submetido para análise e deliberação, em caráter preferencial, preliminarmente à abertura da licitação, para a definição das diretrizes relativas à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente e adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, devendo ser submetido, ao final, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU).

§ 2º. As diretrizes emitidas nos termos do parágrafo anterior vincularão as análises posteriores dos órgãos municipais quanto aos pedidos de licenciamento de edificações formulados pelo concessionário.

§ 3º. O Poder Executivo poderá realizar concursos ou publicar edital de chamamento de pessoas físicas ou jurídicas interessadas em apresentar projetos, estudos, levantamentos e investigações que subsidiem a modelagem da concessão urbanística, os quais serão remunerados na forma prevista no art. 21 da Lei Federal nº 8.987, de 1995.

Art. 9º. O projeto de concessão urbanística será objeto de consulta pública, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da publicação do edital da respectiva licitação, mediante publicação de aviso na imprensa oficial, em jornais de grande circulação e por meio eletrônico, no qual serão informadas as justificativas para a contratação, a identificação do objeto, o prazo de duração do contrato e seu valor estimado e as minutas do edital e do contrato, fixando-se prazo para fornecimento de sugestões, realizando-se uma audiência pública ao término deste prazo.

30
Proc. Nº 30.911.11
Câmara de Vereadores
R. 1016

Art. 10. O concessionário pode utilizar os instrumentos jurídicos autorizados na legislação vigente em conformidade com os respectivos limites legais, tais como, o direito de preempção, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso e outros conexos para adequado cumprimento da concessão urbanística.

Parágrafo único. A utilização do direito de preempção, do direito de superfície e da concessão real de uso sobre imóvel de domínio público depende de prévia autorização legal.

Art. 11. A Prefeitura Municipal efetuará a declaração de utilidade pública e de interesse social dos imóveis a serem objeto de desapropriação urbanística para a execução do projeto urbanístico específico mediante concessão urbanística nos termos autorizados na alínea "i" do art. 5º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e no art. 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º. O concessionário, com fundamento no art. 3º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e na declaração a que se refere este artigo, promoverá a desapropriação judicial ou amigável dos imóveis a serem desapropriados, pagando e negociando integralmente a respectiva indenização, bem como assumindo a condição de proprietária dos respectivos imóveis, com poderes para promover as alterações registrárias necessárias para a realização de incorporações imobiliárias e a implementação do projeto urbanístico específico, nos termos do contrato de concessão urbanística.

§ 2º. A desapropriação, uma vez obtida a imissão na posse, será irretratável e irrevogável, sendo defeso ao Poder Público Municipal ou ao concessionário desistir ou renunciar aos direitos e obrigações a ela relativos.

Art. 12. Quando permitida, no edital de licitação, a participação de empresas em consórcio, serão observadas as seguintes normas:

I - comprovação de compromisso, público ou particular, de constituição de sociedade de propósito específico, subscrito pelas consorciadas;

II - indicação da empresa responsável pelo consórcio durante a licitação e até a constituição da sociedade de propósito específico;

III - apresentação dos documentos exigidos para aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal e as condições de liderança da empresa responsável pelo consórcio;

IV - impedimento de participação de empresas consorciadas na mesma licitação, por intermédio de mais de um consórcio ou isoladamente.

§ 1º. A empresa líder do consórcio é a responsável perante o poder concedente pelo cumprimento do contrato de concessão urbanística, sem prejuízo da responsabilidade solidária das demais consorciadas.

§ 2º. A empresa licitante vencedora fica obrigada a constituir, antes da adjudicação do certame, sociedade de propósito específico para assumir os compromissos de concessionária até a completa execução da intervenção urbana dentro do prazo fixado no contrato de concessão urbanística antes de sua assinatura.

§ 3º. Poderá ser exigido pelo edital de licitação que a Prefeitura do Município de São Paulo receba 1 (uma) ação da empresa de propósito específico, com poder de participação nas decisões da empresa com a finalidade de controle do cumprimento do objeto da concessão urbanística, nos termos do edital.

Art. 13. O poder concedente, antes da abertura da licitação, poderá proceder à pré-qualificação jurídica, técnica, econômico-financeira e conexas das empresas ou consórcios de empresas que queiram participar da licitação de concessão urbanística a fim de efetuar análise mais detida da qualificação técnica das interessadas.

§ 1º. A adoção do procedimento de pré-qualificação será feita mediante proposta da autoridade competente do poder concedente, aprovada pela autoridade imediatamente superior.

§ 2º. Na pré-qualificação serão observadas as exigências legais relativas à concorrência, à convocação dos interessados, ao procedimento e à análise da documentação.

Proc. Nº 209111
Clarice Carvalho
RF. 10.869

Art. 14. Observado o disposto no art. 5º, a licitação da concessão urbanística deverá ser autorizada pelo Prefeito, mediante despacho fundamentado, que efetuará a definição do objeto, área de abrangência, prazo e diretrizes a serem observadas.

Art. 15. A licitação será aberta na modalidade concorrência mediante edital elaborado pelo poder concedente, observados, no que couber, os critérios e as normas gerais da legislação própria aplicável às concessões comuns, que conterà, especialmente:

- I - o objeto, metas e prazo da concessão;
 - II - a descrição das condições necessárias à adequada execução da intervenção urbana;
 - III - os prazos para recebimento das propostas, julgamento da licitação e assinatura do contrato;
 - IV - prazo, local e horário em que serão fornecidos ou disponibilizados, aos interessados, os dados, estudos e projetos necessários à elaboração dos orçamentos e apresentação das propostas;
 - V - os critérios e a relação dos documentos exigidos para a aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal;
 - VI - as possíveis fontes de receitas alternativas, complementares ou acessórias, bem como as provenientes de projetos associados;
 - VII - os direitos e obrigações do poder concedente e da sociedade concessionária em relação a alterações a serem realizadas no futuro, para garantir a continuidade e a atualização da intervenção urbana aos fins de interesse público a que se destina;
 - VIII - os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros a serem utilizados no julgamento técnico e econômico-financeiro da proposta;
 - IX - a indicação dos bens reversíveis e dos que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público, de suas características e de outras condições conexas;
 - X - a expressa indicação do concessionário como responsável pelo ônus da concretização das desapropriações necessárias à completa execução da intervenção urbana, ou para a instituição de servidão administrativa ou urbanística, observada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades, conforme definido no edital;
 - XI - a exigência de constituição de sociedade de propósito específico, antes da adjudicação do certame, com o objetivo único e exclusivo de realização da intervenção urbana prevista no edital;
 - XII - a exigência, se for o caso, de o concessionário ressarcir os dispêndios correspondentes aos estudos, investigações, levantamentos, projetos, obras e despesas ou investimentos já efetuados, vinculados à concessão, de utilidade para a licitação, realizados pelo poder concedente ou com a sua autorização, antes da assinatura do contrato de concessão urbanística;
 - XIII - as condições de liderança da empresa responsável, na hipótese em que for permitida a participação de empresas em consórcio;
 - XIV - a minuta do respectivo contrato de concessão urbanística, que conterà as cláusulas essenciais referidas no art. 19 desta lei e outras porventura necessárias e adequadas;
 - XV - os dados relativos às obras da intervenção urbana, dentre os quais os elementos básicos do projeto referido no art. 8º desta lei;
 - XVI - as garantias a serem exigidas para assegurar o adequado e completo cumprimento do contrato de concessão urbanística a que se referir o edital limitadas ao valor das obras da intervenção urbana.
- § 1º. Entende-se por atualização da intervenção urbana, a que se refere o inciso VII do "caput" deste artigo, o uso de métodos, técnicas, instalações e equipamentos que correspondam aos padrões de modernidade propiciados pelo progresso tecnológico, bem como a sua melhoria e a ampliação de acordo com as

diretrizes da lei do plano diretor para atendimento das necessidades dos usuários da cidade.

§ 2º. Poderá ser prevista a obrigação de o concessionário incluir, na alienação dos imóveis resultantes da concessão, cláusulas que possibilitem o atendimento dos objetivos da intervenção urbana, inclusive no que se refere à manutenção de características de construção e de uso do bem, por prazo determinado, nos termos definidos no edital.

§ 3º. A concessionária poderá promover a realização de incorporações imobiliárias nos imóveis desapropriados, a fim de possibilitar, ainda em fase de construção, a alienação das futuras unidades dos empreendimentos imobiliários, bem como sua dação em garantia de financiamentos.

Art. 16. O julgamento da licitação de concessão urbanística poderá ser precedido da etapa de qualificação das propostas técnicas, desclassificando-se as empresas licitantes que não alcançarem a pontuação mínima, as quais não participarão da fase seguinte da licitação.

Parágrafo único. O exame das propostas técnicas, para fins de qualificação ou julgamento, será feito por ato motivado, com base em exigências, parâmetros e indicadores de resultado pertinentes ao objeto, definidos com clareza e objetividade no edital.

Art. 17. No julgamento da licitação para a concessão urbanística será considerado um dos seguintes critérios:

I - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão;

II - a melhor proposta técnica, com preço fixado no edital;

III - melhor proposta em razão da combinação dos critérios de maior oferta pela outorga da concessão com o de melhor técnica;

IV - melhor oferta de pagamento pela outorga após qualificação de propostas técnicas;

V - menor valor da contrapartida a ser paga pela Administração Pública, no caso de concessão patrocinada;

VI - melhor proposta em razão da combinação do critério do inciso V com o de melhor técnica, de acordo com os pesos estabelecidos no edital, no caso de concessão patrocinada.

§ 1º. O edital de licitação conterá parâmetros e exigências para a formulação de propostas técnicas.

§ 2º. O poder concedente recusará propostas manifestamente inexecutáveis ou financeiramente incompatíveis com os objetivos da licitação.

§ 3º. Em igualdade de condições, será dada preferência à proposta apresentada por empresa brasileira.

Art. 18. Considerar-se-á desclassificada a proposta que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios que não estejam autorizados em lei e à disposição de todos os concorrentes.

§ 1º. Considerar-se-á também desclassificada a proposta de entidade estatal alheia à esfera político-administrativa do poder concedente que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios do poder público controlador da referida entidade.

§ 2º. Inclui-se nas vantagens ou subsídios de que trata este artigo qualquer tipo de tratamento tributário diferenciado, ainda que em consequência da natureza jurídica da licitante, comprometa a isonomia fiscal que deve prevalecer entre todos os concorrentes.

Art. 19. São cláusulas essenciais do contrato de concessão as relativas:

I - ao objeto, à área e ao prazo da concessão;

II - ao modo, forma e condições de realização da intervenção urbana;

III - aos critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade da intervenção urbana;

IV - aos cronogramas físico-financeiros de execução das obras vinculadas à concessão;

- V - à forma e meios de remuneração da concessionária por meio da exploração da intervenção urbana e de projetos associados;
- VI - critérios objetivos de avaliação de desempenho;
- VII - à garantia do fiel cumprimento, pela concessionária, das obrigações relativas às obras vinculadas à concessão;
- VIII - aos direitos, garantias e obrigações do poder concedente e da concessionária, inclusive os relacionados às previsíveis necessidades de futura alteração da intervenção urbana e conseqüente modernização, aperfeiçoamento e ampliação dos equipamentos e demais instalações;
- IX - à forma de fiscalização das instalações, dos equipamentos, dos métodos e práticas de execução da intervenção urbana, bem como à indicação dos órgãos competentes para exercê-la;
- X - às penalidades contratuais e administrativas a que se sujeita a concessionária e sua forma de aplicação;
- XI - aos casos de extinção da concessão urbanística;
- XII - aos bens reversíveis e àqueles que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público;
- XIII - aos critérios para o cálculo e a forma de pagamento de indenizações devidas à concessionária, se for o caso;
- XIV - às condições para prorrogação do contrato, se couber;
- XV - à obrigatoriedade, forma e periodicidade da prestação de contas da concessionária ao poder concedente, sem prejuízo do disposto no art. 38 desta lei;
- XVI - à exigência da publicação de demonstrações financeiras periódicas da concessionária na forma estabelecida pela Prefeitura Municipal;
- XVII - às obrigações da concessionária para adequada realização do controle social pela sociedade civil, sem prejuízo do disposto no art. 38 desta lei;
- XVIII - ao foro e ao modo amigável de solução das divergências contratuais;
- XIX - outras cláusulas, termos e obrigações peculiares ao objeto da concessão urbanística.

Parágrafo único. O prazo da concessão a ser fixado no edital da licitação, em cada caso, deverá atender ao interesse público e às peculiaridades relacionadas ao valor do investimento.

Art. 20. O contrato de concessão urbanística poderá prever o emprego de mecanismos privados para resolução de disputas decorrentes ou relacionadas ao contrato, inclusive a arbitragem, a ser realizada no Brasil e em língua portuguesa, nos termos da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Art. 21. Incumbe à concessionária a execução da intervenção urbanística concedida, cabendo-lhe responder por todos os prejuízos causados ao poder concedente ou a terceiros, sem que a fiscalização exercida pelo órgão competente exclua ou atenua essa responsabilidade.

§ 1º. Sem prejuízo da responsabilidade a que se refere este artigo, a concessionária poderá contratar com terceiros, sob sua exclusiva responsabilidade, o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares à intervenção urbanística concedida, bem como a implementação de projetos associados nos termos que forem autorizados no edital e no contrato de concessão urbanística.

§ 2º. Os contratos celebrados entre a concessionária e os terceiros a que se refere o parágrafo anterior reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o poder concedente.

§ 3º. A execução das atividades contratadas com terceiros pressupõe o cumprimento do projeto urbanístico específico a ser executado e das leis municipais, estaduais e nacionais sobre a intervenção em qualquer de seus aspectos.

Art. 22. A subconcessão pode ser admitida, nos termos previstos no contrato de concessão, desde que expressamente autorizada, por escrito, pelo poder concedente exclusivamente para atender ao interesse de perfeita execução do objeto do contrato de concessão urbanística.

59
Proc. N° 209-11
Clarice Carvalho
RF. 10.669

§ 1º. A outorga de subconcessão será sempre precedida de concorrência.

§ 2º. O subconcessionário se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da subconcedente dentro dos limites da subconcessão.

Art. 23. A transferência de concessão ou do controle societário da concessionária sem prévia anuência do poder concedente implicará a imediata caducidade da concessão de pleno direito.

§ 1º. Para fins de obtenção da anuência de que trata o "caput" deste artigo, o pretendente deverá:

I - atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção da concessão; e

II - comprometer-se a cumprir todas as cláusulas do contrato de concessão urbanística em vigor.

§ 2º. O poder concedente autorizará a assunção do controle da concessionária por seus financiadores para promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços nas condições estabelecidas no contrato de concessão.

§ 3º. Na hipótese prevista no § 2º, o poder concedente exigirá dos financiadores que atendam às exigências de regularidade jurídica e fiscal, podendo alterar ou dispensar os demais requisitos previstos no § 1º, inciso I, deste artigo.

§ 4º. A assunção do controle autorizada na forma do § 2º deste artigo não alterará as obrigações da concessionária e de seus controladores ante o poder concedente.

Art. 24. Em contratos de financiamento, a concessionária poderá oferecer em garantia os direitos emergentes da concessão, inclusive os derivados das ações de desapropriação, até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da intervenção urbana concedida até sua completa realização.

Art. 25. Incumbe ao poder concedente:

I - regulamentar, no que couber, e fiscalizar a execução e a manutenção da intervenção urbana concedida;

II - modificar unilateralmente as disposições contratuais para atender a interesse público;

III - zelar pela boa qualidade da intervenção urbana e pela efetiva concretização dos interesses públicos a que se destina;

IV - declarar de utilidade pública ou de interesse social para o fim de desapropriação, promovendo-a diretamente ou mediante delegação à concessionária, hipótese em que será desta a responsabilidade pelo pagamento integral das indenizações devidas e despesas conexas;

V - intervir na concessão urbanística, retomá-la e extinguir a concessão nas hipóteses e nas condições previstas em lei e no contrato.

Art. 26. Incumbe à empresa concessionária:

I - cumprir e fazer cumprir as disposições legais, regulamentares e contratuais da concessão;

II - executar a intervenção urbana de acordo com o projeto urbanístico específico, as disposições da concessão e as normas legais;

III - proceder à aquisição e venda ou locação dos imóveis destinados a usos privados, inclusive mediante incorporação imobiliária;

IV - exercer o direito de preempção, em nome da Prefeitura Municipal e nos termos da lei, para aquisição de imóveis sujeitos a este direito com base na lei do plano diretor e no Estatuto da Cidade;

V - receber em doação de proprietário de imóvel situado no perímetro da concessão urbanística para viabilização financeira do aproveitamento do imóvel nos termos previstos no projeto urbanístico específico da concessão sob o compromisso de, em troca e após a realização das obras, o donatário doar ao doador unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento da alienação do imóvel à empresa concessionária;

VI - zelar pela integridade dos bens vinculados à concessão urbanística;

VII - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão;

VIII - promover as desapropriações, judicial ou amigavelmente, na forma autorizada na concessão, efetuando o pagamento das indenizações devidas aos proprietários e possuidores afetados, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, e promovendo os atos registrários eventualmente necessários à realização de incorporações imobiliárias;

IX - manter regularmente escriturados os seus livros e registros contábeis e organizados os arquivos, documentos e anotações, de forma a possibilitar a inspeção a qualquer momento pelos encarregados da fiscalização;

X - franquear o acesso dos encarregados da fiscalização, a qualquer momento, aos locais das obras, equipamentos e instalações da concessionária;

XI - prestar contas periódicas à Prefeitura Municipal e à sociedade civil do cumprimento integral e fiel da concessão.

Art. 27. No exercício da fiscalização, o poder concedente terá acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da concessionária.

§ 1º. A fiscalização da concessão será efetuada pelo poder concedente ou por entidade conveniada ou contratada e, periodicamente, conforme previsto em norma regulamentar, por comissão composta de representantes do poder concedente, da concessionária, dos proprietários e usuários.

§ 2º. Na hipótese do § 1º deste artigo, a entidade conveniada ou contratada somente será responsável pela colheita e compilação de dados e elementos técnicos, que serão submetidos e analisados pela Administração para o aferimento da regularidade da execução do contrato de concessão.

Art. 28. O poder concedente poderá intervir na concessão com o fim de assegurar a sua adequação aos objetivos de interesse público, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, observado o devido processo legal.

Parágrafo único. A intervenção far-se-á mediante ato do poder concedente que conterá a designação do interventor, o prazo da intervenção, os objetivos e limites da medida.

Art. 29. Declarada a intervenção, o poder concedente deverá, no prazo de trinta dias, instaurar procedimento para investigar e comprovar as causas determinantes da medida e apurar responsabilidades, assegurado o exercício do direito de defesa à concessionária.

§ 1º. Se ficar comprovado que a intervenção não observou os pressupostos legais será declarada sua nulidade, devendo o objeto da concessão urbanística ser imediatamente devolvido à concessionária, sem prejuízo de seu direito à indenização.

§ 2º. O procedimento a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser concluído no prazo de até cento e oitenta dias, sob pena de considerar-se inválida a intervenção.

Art. 30. Cessada a Intervenção, se não for extinta a concessão, a administração da intervenção urbana será devolvida à concessionária, precedida da prestação de contas pelo interventor que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.

Art. 31. Extingue-se a concessão por:

I - advento do termo final do contrato;

II - encampação;

III - caducidade;

IV - rescisão;

V - anulação;

VI - falência ou extinção da empresa concessionária.

§ 1º. Extinta a concessão, retornarão ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à concessionária conforme previsto no edital e estabelecido no contrato.

§ 2º. Extinta a concessão, haverá a imediata assunção da intervenção urbana pelo poder concedente, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias.

56
Proc. Nº 209/11
C. O. S. O. V. L. L. O.
Nº 10.460

§ 3º. A assunção da intervenção urbana autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo poder concedente, de todos os bens reversíveis.

§ 4º. Nos casos previstos nos incisos I e II do "caput" deste artigo, o poder concedente, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação dos montantes da indenização porventura devida à concessionária nas hipóteses de reversão ou de encampação.

§ 5º. Nos casos previstos nos incisos II a VI deste artigo, fica o poder concedente autorizado a alienar os imóveis adquiridos pelo concessionário em cumprimento das obrigações constantes do projeto urbanístico específico, diretamente ou por meio da contratação de nova concessão urbanística, hipótese em que tais bens serão alienados ao concessionário, para a devida destinação.

Art. 32. A reversão dos bens no advento do termo final do contrato far-se-á com a indenização das parcelas dos investimentos vinculados a bens reversíveis que ainda não tenham sido amortizados ou depreciados que tenham sido realizados para que a intervenção urbana concedida atenda plenamente aos fins de utilidade e interesse públicos que constituem sua razão de ser.

Art. 33. Considera-se encampação a retomada da concessão pelo poder concedente durante o prazo da concessão, por motivo de interesse público, mediante lei autorizativa específica e após prévio pagamento da indenização na forma do artigo anterior.

Art. 34. A inexecução total ou parcial do contrato de concessão acarretará, a critério do poder concedente, a declaração de caducidade da concessão ou a aplicação das sanções contratuais, respeitadas as demais disposições desta lei.

§ 1º. A caducidade da concessão pode ser declarada pelo poder concedente quando:

I - a intervenção urbana estiver sendo realizada de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as leis municipais, as normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores de sua boa qualidade, sem que as irregularidades sejam sanadas em tempo hábil ou sem justificativa, nos termos do edital;

II - a concessionária descumprir cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à concessão;

III - a concessionária paralisar a intervenção urbana, total ou parcialmente, ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - a concessionária perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais para a manutenção e atualização da concessão;

V - a concessionária não cumprir as penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos;

VI - a concessionária não atender a intimação do poder concedente no sentido de corrigir as irregularidades;

VII - a concessionária for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos e contribuições.

§ 2º. A declaração da caducidade da concessão deverá ser precedida da verificação da inadimplência administrativa em procedimento sumário, assegurado o direito de defesa.

§ 3º. Não será instaurado procedimento de inadimplência antes de comunicados à concessionária, detalhadamente, por escrito, os descumprimentos contratuais específicos referidos no § 1º deste artigo, dando-lhe um prazo para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

§ 4º. Instaurado o procedimento e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do poder concedente, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

§ 5º. A indenização de que trata o § 4º deste artigo será devida na forma aplicável à reversão de bens e do contrato, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela concessionária.

52
Proc. N.º 209/11
C.º de 1.ª Inst. do Juízo

§ 6º. Declarada a caducidade, não resultará para o poder concedente qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da concessionária.

Art. 35. O contrato da concessão pode ser rescindido por iniciativa da concessionária, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo poder concedente, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, a intervenção urbana concedida não poderá ser interrompida ou paralisada até o efetivo trânsito em julgado da sentença judicial.

Art. 36. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU coordenará as atividades de planejamento da concessão urbanística, observadas a compatibilidade com o Plano Diretor Estratégico e a articulação com outros planos urbanísticos já existentes, ficando incumbida da elaboração da proposta de lei específica, dos estudos e providências de responsabilidade do poder concedente e do projeto urbanístico específico, previstos nos arts. 5º, 7º e 8º desta lei, solicitando a colaboração de outros órgãos municipais, de acordo com suas competências específicas.

Art. 37. A Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras - SIURB fica incumbida da outorga da concessão urbanística nos termos desta lei e da lei específica da concessão, observadas as disposições, objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidos no Plano Diretor Estratégico, bem como as demais leis municipais aplicáveis, cabendo-lhe a abertura da licitação, a contratação, supervisão e fiscalização da concessão.

Art. 38. Para a fiscalização de cada concessão urbanística, o Executivo constituirá um Conselho Gestor, de formação paritária, com representantes da Municipalidade e da sociedade civil, de forma a propiciar a participação dos cidadãos interessados, tais como moradores, proprietários, usuários e empreendedores, cabendo ao Conselho Gestor as providências necessárias para fiscalização, verificação e acompanhamento do cumprimento das diretrizes da intervenção urbana e do respectivo contrato de concessão.

§ 1º. O Conselho Gestor a que se refere o "caput" deste artigo será instituído após a celebração do contrato de concessão urbanística.

§ 2º. Dos membros do Conselho, 50% (cinquenta por cento) serão representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) serão representantes da sociedade civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

§ 3º. O Executivo indicará a Presidência do Conselho.

§ 4º. Será garantida a publicidade dos atos do Conselho Gestor, inclusive por meio da publicação das atas das reuniões ordinárias e extraordinárias no Diário Oficial da Cidade e no site oficial da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Art. 39. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 7 de maio de 2009, 456º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 7 de maio de 2009.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 14918

Total de referências : 1

58
PL 14918
Clarice Carvalho
RF.10.869

1/1

Título: LEI Nº 14.918 07/05/2009 ([ver documento](#))

Sem revogação expressa

Ementa: Autoriza o Executivo a aplicar a concessão urbanística na área da Nova Luz.

Projeto: Projeto de Lei Nº 158/2009 ([ver documento](#))

Autor(es): EXECUTIVO; Gilberto Kassab

[[Back](#)]

Clarice Garvalho
RF. 10.869

LEI Nº 14.918, DE 7 DE MAIO DE 2009

(Projeto de Lei nº 158/09, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Autoriza o Executivo a aplicar a concessão urbanística na área da Nova Luz.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 22 de abril de 2009, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Executivo Municipal autorizado a aplicar a concessão urbanística na área delimitada pelo perímetro da Nova Luz, na forma e atendidas as normas previstas na legislação municipal específica.

Parágrafo único. Para os fins desta lei, considera-se Nova Luz o conjunto das intervenções urbanísticas necessárias para a execução de projeto urbanístico específico no perímetro definido pelas Avenidas Casper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República.

Art. 2º. Constituem diretrizes específicas da concessão urbanística autorizada pela presente lei:

I - preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e artístico existente no local;

II - equilíbrio entre habitação e atividade econômica, de forma a propiciar a sustentabilidade da intervenção;

III - implantação de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda, de acordo com as normas urbanísticas aplicáveis às Zonas Especiais de Interesse Social;

IV - incentivo à manutenção e expansão da atividade econômica instalada, especialmente nos setores ligados à tecnologia;

V - execução planejada e progressiva do projeto urbanístico específico, de forma a evitar, durante o período das intervenções, o agravamento de problemas sociais e minimizar os impactos transitórios negativos delas decorrentes.

§ 1º. As diretrizes específicas ora fixadas orientarão a elaboração do projeto urbanístico específico da concessão urbanística e a fiscalização, por parte do poder concedente, da execução do contrato de concessão urbanística.

§ 2º. De forma a viabilizar as diretrizes específicas ora estabelecidas, o Executivo Municipal efetuará o cadastro dos moradores e das atividades econômicas instaladas no perímetro da concessão urbanística, identificando, especialmente, as condições das moradias e a presença de empregos e geração de tributos por parte dos estabelecimentos.

§ 3º. Caberá exclusivamente ao projeto urbanístico específico definir, dentre os imóveis situados no perímetro da concessão urbanística, quais deverão ser objeto de desapropriação, demolição, reforma ou construção, levando em conta os seguintes aspectos:

I - restrições decorrentes de tombamento;

II - custos decorrentes da intervenção sobre a edificação;

III - viabilidade econômica da intervenção;

IV - atendimento à função social da propriedade, especialmente no que se refere à qualidade da edificação e do uso instalado, inclusive em relação ao atendimento das posturas municipais;

V - compatibilidade do imóvel com o entorno previsto no projeto urbanístico específico.

§ 4º. Preferentemente à desapropriação, o concessionário deverá efetuar entendimentos com o proprietário do imóvel, para eventual composição amigável, na qual poderão ser empregados os institutos admissíveis em direito, inclusive o consórcio imobiliário previsto no art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 5º. Nos termos a serem definidos pelo projeto urbanístico específico, tanto quanto possível, a implantação progressiva da concessão urbanística dará prioridade, no tempo, à intervenção sobre imóveis desocupados, aos que

apresentem ocupação menos consolidada e aos imóveis que, de alguma forma, causem prejuízos à adequada fruição urbana.

§ 6º. Na implantação progressiva da concessão urbanística, quando necessária a intervenção sobre imóvel onde haja atividade econômica cadastrada, caso não seja oferecido ao proprietário do estabelecimento, para locação ou venda, por valor de mercado, imóvel razoavelmente compatível para a transferência provisória ou definitiva da atividade instalada, o concessionário ficará inteiramente responsável pela indenização relativa à desapropriação do respectivo fundo de comércio.

Art. 3º. Aplica-se às áreas do perímetro do Projeto Nova Luz, no que couber, a Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997 - Operação Urbana Centro, especialmente os seus arts. 3º, 4º, 6º, 7º e 9º.

§ 1º. Poderão ser adotados, no perímetro do Projeto Nova Luz, os parâmetros urbanísticos decorrentes da adesão à Operação Urbana Centro, nos termos da Lei nº 12.349, de 1997, ficando facultado ao Poder Executivo considerar a respectiva contrapartida financeira como compreendida nas obras realizadas em função do projeto ou no eventual valor pago ao poder concedente pela outorga da concessão urbanística.

§ 2º. Não se aplicam ao Projeto Nova Luz o inciso I do "caput" do art. 4º e o § 1º do art. 6º da Lei nº 12.349, de 1997.

Art. 4º. Fica o Executivo Municipal obrigado a constituir o Conselho Gestor da Nova Luz, de formação paritária, com representantes da Municipalidade e da sociedade civil, de forma a propiciar a participação dos cidadãos interessados, tais como moradores, proprietários, usuários e empreendedores, cabendo ao Conselho Gestor as providências necessárias para fiscalização, verificação e acompanhamento do cumprimento das diretrizes gerais e específicas da intervenção urbana integrantes do projeto urbanístico específico e do respectivo contrato de concessão urbanística.

§ 1º. O Conselho Gestor a que se refere o "caput" deste artigo será instituído após a celebração do contrato de concessão urbanística.

§ 2º. Dos membros do Conselho, 50% (cinquenta por cento) serão representantes do Executivo Municipal e 50% (cinquenta por cento) serão representantes da sociedade civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

§ 3º. O Executivo Municipal indicará a Presidência do Conselho Gestor.

§ 4º. Será garantida a publicidade dos atos do Conselho Gestor, inclusive por meio da publicação das atas das reuniões ordinárias e extraordinárias no Diário Oficial da Cidade e no site oficial da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Art. 5º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 7 de maio de 2009, 456º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 7 de maio de 2009.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 15234

Total de referências : 1

Folha 61
Proc. Nº 209/11
Clarice Canvelho
RS, 10.569

1/1

Título: LEI Nº 15.234 01/07/2010 ([ver documento](#))

Sem revogação expressa

Ementa: 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.

Projeto: Projeto de Lei Nº 458/2009 ([ver documento](#))

Autor(es): José Police Neto

Regulamentação: Decreto nº 51.920/2010 - Regulamenta esta Lei. ([ver documento](#))
PARA VERIFICAR SE HÁ ALTERAÇÕES PARA OS ATOS E DECRETOS DE REGULAMENTAÇÃO DESTA NORMA, FAÇA NOVA PESQUISA PELO NÚMERO DE CADA ATO OU DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO.[\[Back \]](#)

PUBLICADO DOC 02/07/2010, p. 1 c. 1-2

LEI Nº 15.234, DE 1º DE JULHO DE 2010

(Projeto de Lei nº 458/09, do Vereador José Police Neto – PSDB)

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.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 29 de junho de 2010, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

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 art. 182 da Constituição Federal, nos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), nos arts. 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 (Planos 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 art. 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 art. 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 art. 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 art. 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 art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 10. Após a desapropriação referida no art. 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 nº 13.885, de 25 de agosto de 2004;

II - Operação Urbana Centro constante da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei nº 14.918, de 7 de maio de 2009.

§ 1º A aplicação das regras desta lei, em relação às demais áreas de que trata o art. 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 da 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.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 1º de julho de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 1º de julho de 2010.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

PL 209/2011
Câmara Municipal de São Paulo
2011

PUBLICADO DOC 12/11/2010, p. 1 c. 2-4

DECRETO Nº 51.920, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2010

Regulamenta a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, nos termos da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º. Este decreto regulamenta a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, nos termos da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010.

Art. 2º. O proprietário de imóvel considerado solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, nos termos do artigo 3º deste decreto, situado nas Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS-2 e ZEIS-3 delimitadas nos Mapas 4 e descritas nos Quadros 4 constantes dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, anexos da Parte II da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e no perímetro da Operação Urbana Centro, constante da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei nº 14.918, de 7 de maio de 2009, será notificado para promover o seu adequado aproveitamento, mediante o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios.

Art. 3º. Considera-se o solo urbano:

I - não edificado: lotes e glebas com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a 0 (zero);

II - não utilizado: todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de 5 (cinco) anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidade jurídica ou resulte de pendência judicial incidente sobre o imóvel;

III - subutilizado: lotes e glebas com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona em que se situam, excetuados os imóveis:

a) utilizados para a instalação de atividades econômicas que não necessitam de edificações para o exercício de suas finalidades;

b) utilizados como postos de abastecimento de veículos;

c) integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município.

Art. 4º. Visando a preparação das notificações, a Prefeitura promoverá, em seus cadastros, o levantamento prévio dos imóveis incluídos na área de abrangência prevista no artigo 2º e que apresentem indicadores de enquadramento nas definições constantes do artigo 3º, ambos deste decreto.

§ 1º. Poderá ser instituída uma comissão intersecretarial para a elaboração do levantamento mencionado no "caput" deste artigo, a ser definida mediante portaria do Prefeito.

§ 2º. As referências selecionadas serão confrontadas com outros dados obtidos por meio de convênios firmados pela Administração Municipal com as concessionárias de serviço público com vistas à identificação dos imóveis sem registro de consumo dos serviços públicos essenciais.

Art. 5º. Definido, na forma do disposto no artigo 4º deste decreto, o cadastro dos imóveis com indícios de enquadramento nas disposições da Lei nº 15.234, de 2010, será publicado, no Diário Oficial da Cidade, o chamamento prévio dos proprietários identificados para, querendo, apresentar, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da referida publicação, informações sobre o aproveitamento do imóvel, com a indicação de elementos que demonstrem não se tratar de imóvel que possa ser considerado não edificado, não utilizado ou subutilizado, de acordo com as definições previstas no artigo 3º deste decreto.

Art. 6º. No prazo fixado no artigo 5º deste decreto, o proprietário ou seu representante legal devidamente identificado deverá encaminhar, por via eletrônica, à Subprefeitura competente, as informações de que trata o referido artigo, mediante requerimento constante de formulário disponibilizado no portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet, na página eletrônica da Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, na forma do Anexo Único integrante deste decreto, totalmente preenchido, contendo os seguintes dados:

- I - endereços completos do interessado e do imóvel objeto da publicação;
- II - indicação do número do setor, quadra e lote - SQL do imóvel objeto da publicação;
- III - tipo de documento de titularidade existente em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, com a indicação do número da respectiva transcrição ou matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis;
- IV - indicação de elementos que demonstrem não se tratar de imóvel que possa ser considerado não edificado, não utilizado ou subutilizado, de acordo com as definições previstas no artigo 3º deste decreto;
- V - declaração de responsabilidade, sob as penas legais, pela veracidade das informações prestadas relativamente ao imóvel.

Parágrafo único. Caso o imóvel consista em edifício de unidades autônomas, as informações poderão ser apresentadas pelo condomínio, por meio de seu síndico.

Art. 7º. As informações recebidas de acordo com o artigo 6º deste decreto serão analisadas pelas equipes das Coordenadorias de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das Subprefeituras competentes, com vistas ao seu acolhimento ou não.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, em conjunto com a Secretaria Executiva de Comunicação, desenvolverá material de apoio para orientação e treinamento das equipes das Coordenadorias de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das Subprefeituras, visando a uniformização dos procedimentos de análise das informações que vierem a ser apresentadas com base nos artigos 5º e 6º deste decreto.

Art. 8º. Finalizada a etapa prevista no artigo 7º deste decreto, o cadastro dos imóveis alcançados pelas disposições da Lei nº 15.234, de 2010, será revisto e atualizado com base nas informações acolhidas, bem como na inserção de novos dados disponibilizados pelas concessionárias de serviço público, excluindo-se dele os imóveis que comprovadamente não se enquadram nas definições de solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado.

Art. 9º. Com base no cadastro revisto e atualizado, serão efetivadas as notificações de que trata a Lei nº 15.234, de 2010, para a promoção do adequado aproveitamento do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, mediante o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios.

Art. 10. O proprietário do imóvel ou, no caso de pessoa jurídica, quem tenha poderes para sua gerência geral ou administração será notificado na seguinte conformidade:

- I - quando residir no Município de São Paulo, por funcionário da Subprefeitura competente, o qual:
 - a) não encontrando, no local, o proprietário ou o responsável e havendo suspeita de sua ocultação, deverá comunicar a qualquer pessoa da família ou, em sua falta, a qualquer vizinho que retornará no dia e hora que designar para efetuar a notificação;
 - b) no dia e hora designados, comparecerá ao local a fim de realizar a diligência;
 - c) se o proprietário ou o responsável não estiver presente, procurará informar-se sobre as razões da ausência, anotando-as em registro próprio, designará nova data para efetuar a notificação e deixará a contrafé com pessoa da família ou vizinho, conforme o caso, declarando-lhe o nome;
- II - quando residir fora do território do Município de São Paulo, por carta registrada com aviso de recebimento; não sendo encontrado o proprietário ou o responsável,

a Prefeitura efetuará nova tentativa de notificação via correio para, no máximo, 2 (dois) outros possíveis endereços;

III - frustradas as tentativas de notificação previstas nos incisos I e II deste artigo, proceder-se-á, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, à notificação por edital, mediante publicação no Diário Oficial da Cidade, devendo, ainda, a referida publicação ser afixada na sede da Subprefeitura.

Art. 11. A Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, no prazo de 60 (sessenta) dias, deverá solicitar, ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, a averbação, na matrícula do imóvel, da notificação de que trata o artigo 10 deste decreto.

Parágrafo único. Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel, na conformidade do disposto na Lei nº 15.234, de 2010, a Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras deverá providenciar o cancelamento da averbação de que trata o "caput" deste artigo.

Art. 12. No prazo máximo de 1 (um) ano contado a partir do recebimento da notificação, os proprietários notificados deverão comunicar à Prefeitura do Município de São Paulo uma das seguintes providências:

I - o início da utilização do imóvel;

II - o protocolamento do pedido de expedição de um dos seguintes documentos:

a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;

b) alvará de aprovação e execução de edificação.

Parágrafo único. Os pedidos de expedição dos documentos constantes do inciso II do "caput" deste artigo serão instruídos, analisados e decididos em caráter prioritário.

Art. 13. As obras de parcelamento ou edificação referidas no artigo 12 deste decreto deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos contados a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e/ou execução de edificação.

Art. 14. O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, contados a partir do início das obras, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa das obras, no caso de empreendimento de grande porte.

Art. 15. A transmissão do imóvel por ato "inter vivos" ou "causa mortis" posteriormente à data da notificação prevista no artigo 10 deste decreto implica a transferência das obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 16. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, será aplicado, sobre os imóveis cujos proprietários foram notificados, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento), na forma do que dispõe a Lei nº 15.234, de 2010.

§ 1º. A Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras ou a Secretaria Municipal de Habitação, conforme a competência, informará à Secretaria Municipal de Finanças o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, visando a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

§ 2º. Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, a Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras ou a Secretaria Municipal de Habitação, conforme a competência, informará à Secretaria Municipal de Finanças se houve, por parte do contribuinte, o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a fim de que o lançamento do tributo, para o exercício seguinte, seja levado a efeito sem a majoração de alíquota, nos termos do disposto no § 7º do artigo 7º da Lei nº 15.234, de 2010.

Art. 17. Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou

utilização compulsórios, a Prefeitura do Município de São Paulo poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, na forma estabelecida na Lei nº 15.234, de 2010.

Art. 18. Na Central de Atendimento 156, será criado um serviço destinado a prestar esclarecimentos à população sobre a aplicação das normas previstas na Lei nº 15.234, de 2010, e neste decreto.

Art. 19. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 11 de novembro de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

CLAUDIO SALVADOR LEMBO, Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos

WALTER ALUISIO MORAIS RODRIGUES, Secretário Municipal de Finanças

RONALDO SOUZA CAMARGO, Secretário Municipal de Coordenação das Subprefeituras

LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE, Secretário Municipal de Habitação

MIGUEL LUIZ BUCALEM, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 11 de novembro de 2010.

Anexo Único integrante do Decreto nº 51.920, de 11 de novembro de 2010

Formulário Padrão

Nome:

RG nº:

CPF nº:

Endereço completo do domicílio:

Endereço completo do imóvel, com indicação do SQL.....

Qualidade: () proprietário () representante legal

Título:

() escritura

() compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão

() recibo de pagamento total ou parcial de aquisição

indicação do número da respectiva transcrição ou matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis: nº..... doº CRI.

Em atendimento ao chamamento publicado no Diário Oficial da Cidade, em face da definição, na forma do disposto no artigo 4º do Decreto nº 51.920, de 2010, do cadastro dos imóveis com indícios de enquadramento nas disposições da Lei nº 15.234, de 2010, venho, no prazo legal, apresentar informações sobre o aproveitamento do imóvel em questão, com a indicação dos seguintes elementos que demonstram não se tratar de imóvel que possa ser considerado não edificado, não utilizado ou subutilizado, de acordo com as definições previstas no artigo 3º do referido decreto (assinalar a opção válida):

I - () a área do terreno é inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - () a área do terreno, embora seja superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), tem coeficiente de aproveitamento superior a 0 (zero) ou que atinge o mínimo definido para o lote na zona em que se situa;

III - () a área construída desocupada não atinge 80% (oitenta por cento) do total da edificação;

IV - () o período de desocupação da edificação, mencionado no item III, é inferior a 5 (cinco) anos;

V - () a desocupação do imóvel decorre de norma jurídica ou resulta de pendência judicial incidente sobre o imóvel;

Fls. 71
Proc. nº 209/2011
Data: 30/09/2011

- VI - () há instalação de atividade econômica que não necessita de edificação para exercer suas finalidades;
VII - () há instalação de posto de abastecimento de veículos no local;
VIII - () o imóvel é integrante do Sistema de Áreas Verdes do Município.

Declaro, sob as penas da lei, plena responsabilidade pela veracidade das informações prestadas quanto ao atendimento dos requisitos previstos nos artigos 5º e 6º do Decreto nº 51.920, de 2010, cuja comprovação poderá ser exigida a qualquer tempo.

PUBLICADO DOC 07/10/2010, PÁG 78

PROJETO DE LEI 01-0456/2010 dos Vereadores José Police Neto (PSDB) e Nabil Bonduki (PT)

"Regulamenta o Consórcio Imobiliário de interesse social previsto nos artigos 46 e 47 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e no artigo 246 do Plano Diretor Estratégico.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal em sessão de.....de.....de.....decretou e eu promulgo a presente lei.

Artigo 1º. Com o objetivo de cumprir a função social da propriedade, a Prefeitura regulamenta o consórcio imobiliário para urbanização ou edificação para fins de Habitação de Interesse Social - HIS, Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS ou Empreendimento de Mercado Popular - EMP.

Artigo 2º. A Prefeitura faculta ao proprietário de área prevista pelo plano diretor para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário.

§ 1º. A Prefeitura poderá colocar ao proprietário a possibilidade de consórcio imobiliário ou de pagamento de imposto predial progressivo, nos termos do estabelecido pela Lei Municipal 15.234 de 1º de julho de 2.010.

§ 2º. O requerimento do proprietário para o estabelecimento de consórcio imobiliário, na hipótese contida no caput deste artigo, excluirá a incidência sobre o imóvel predial progressivo, previsto na Lei Municipal 15.234 de 1º de julho de 2.010.

Artigo 3º. Ocorrendo requerimento do proprietário, este doará o imóvel com encargo, nos termos do que estabelecem os artigos 122 e 538 do Código Civil, à Prefeitura, através de escritura pública a ser registrada na circunscrição imobiliária correspondente, sendo todos os custos decorrentes ônus do Município.

§ 1º. Constará obrigatoriamente da escritura pública:

I - como encargo, a obrigação da Prefeitura utilizar o imóvel doado unicamente para urbanização ou edificação para Habitação de Interesse Social - HIS, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS ou Empreendimento de Mercado Popular - EMP, na conformidade com os programas e projetos a serem elaborados pela Prefeitura e registrado na circunscrição imobiliária correspondente, nos prazos estipulados nesta lei;

II - como cláusula penal, na hipótese de não cumprimento do encargo no prazo previsto no Parágrafo único do artigo 5º desta lei, a Prefeitura transferirá a propriedade do imóvel ao doador, respeitada a regra do artigo 413 do Código Civil.

§ 2º. A formalização, mediante escritura pública, da doação com encargo de que trata este artigo deverá ocorrer obrigatoriamente no prazo improrrogável de até seis (6) meses a partir do requerimento do proprietário.

§ 3º. A dívida de Imposto Territorial e Predial, caso exista, não será impeditiva para efetivar a doação com encargo, sendo o pagamento obrigatório, podendo o devedor aderir ao Programa de Parcelamento Incentivado - PPI, aplicando as regras legais à dívida consolidada até a data da efetiva doação com encargos do imóvel ao Município.

Artigo 4º. Os planos e projetos de urbanização ou edificação para fins de Habitação de Interesse Social - HIS, o Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS e o Empreendimento de Mercado Popular - EMP serão elaborados e aprovados pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

§ 1º. Os plano e projetos de que trata o caput deste artigo, elaborados respeitando-se as normas e posturas Municipais, bem como o disposto na legislação estadual e federal, antes de serem executados, deverão ser registrados na circunscrição imobiliária correspondente.

§ 2º. A Prefeitura deverá obrigatoriamente elaborar, aprovar e registrar os planos e projetos de que trata o caput deste artigo no prazo de até seis (6) meses após o fiel cumprimento do disposto no § 2º do artigo 3º desta lei.

§ 3º. Os planos serão elaborados obrigatoriamente pelos órgãos técnicos da Prefeitura e os projetos poderão ser elaborados por pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, devendo obrigatoriamente serem aprovados pela Prefeitura.

Artigo 5º. A Prefeitura somente poderá promover o aproveitamento do imóvel diretamente, podendo contratar empresas para execução das obras mediante licitação.

Parágrafo único. As obras previstas nos planos e projetos deverão obrigatoriamente serem concluídas no prazo improrrogável de até três (3) anos após o registro mencionado no § 2º do artigo 4º desta lei.

Artigo 6º. Nos casos de planos e projetos de edificação de interesse social de que trata esta lei, os imóveis incorporados ao patrimônio público Municipal serão transferidos à população de baixa renda, tendo os contratos de concessão de direito real de uso as seguintes características:

I - caráter de escritura pública, para todos os fins e direitos, não se aplicando o disposto no artigo 215 do Código Civil, devendo ser registrado conforme artigo 167, I, 40 da Lei Federal 6015/73;

II - constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais;

III - a concessão de direito real de uso será conferido obrigatoriamente à mulher.

Artigo 7º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o seguinte:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a execução dos planos de urbanização ou edificação;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§1º. Caso o proprietário promova a venda de suas unidades com valor acima de vinte por cento (20%) do valor venal, o imóvel deixará de ser qualificado de interesse social.

§2º. Na hipótese do § 1º deste artigo, o imóvel perderá os privilégios fiscais previstos no artigo 9º desta lei.

§ 3º. Será deduzido do valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário o valor da dívida do imposto predial e territorial, na hipótese de inadimplência em face do contido no § 3º do artigo 3º desta lei.

Artigo 8º. Fica vetada, a partir da entrada em vigor da presente lei, a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos aos imóveis que se enquadrarem no artigo 1º desta lei.

§ 1º. Os imóveis isentos do pagamento de imposto predial e territorial, anistiados ou que estejam recebendo benefícios fiscais, perderão esses privilégios a partir da declaração, pela Prefeitura, de que se encontram nas condições previstas no caput do artigo 1º desta lei.

§ 2º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, aqueles que não possuem os privilégios fiscais mencionados no caput deste artigo.

Artigo 9º. Efetivado o aproveitamento nos termos do artigo 1º desta lei, o valor do imposto predial e territorial a ser atribuído ao imóvel terá valor inferior, em decorrência do interesse social, mediante lei específica.

Parágrafo único. A Prefeitura estabelecerá entendimentos e parcerias com órgãos da Administração direta e indireta do Estado e da União formalizando, nos termos da legislação vigente, valores diferenciados de impostos e taxas, abaixo dos valores praticados no mercado, quando se tratar de habitação de interesse social nos termos da presente lei.

Clarice Carvalho
R.F. 10.859

Artigo 10º. 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 nº 13.885, de 25 de agosto de 2004;

II - Operação Urbana Centro constante da Lei Municipal nº 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei Municipal nº 14.918, de 7 de maio de 2009.

Parágrafo único. A aplicação das disposições desta lei a imóveis pertencentes ao patrimônio público de outros entes federativos da administração direta ou indireta, deverá ser antecedida de convênios a serem firmados pelo Executivo para identificação solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Artigo 11. O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

Artigo 12. As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas pelas dotações orçamentárias próprias.

Artigo 13. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. Às Comissões competentes.

RECEBIDO
Comissão de Constituição e Justiça
Em 13/05/11 às 18h45
RF

HÉLIO HIDEKI TAKAHASHI
Secretário - RF 11.123

Ao Nobre Vereador / À Nobre Vereadora

Amilíio
Para Relatar,
Sala da Comissão de Constituição, Justiça e
Legislação - Plenário - 2º.º.
Em 17/05/11

[Assinatura]
Presidente

Obs. O prazo para manifestação é de 8 dias,
nos termos do § 3º do artigo 63 do R.L.

17/05/11
QES

17

27/05/11 14

[Assinatura]

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE LEGISLAÇÃO
Em 14/06/11 às 15:00h
POR M.
SAÍDA: 17/06/11 às 16h34 ASS: *[Assinatura]*

17/08/11

15:47

23/08

15:34

[Assinatura]

Seção _____, nesta data
nº _____
Publicado sob folha 5 nº 73292
Em 15/09/2011
Técnico Administrativo



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

fls. 76
Folha nº 73
Do processo nº 01-209/2011
Andre Marcon
RF 11.264 – SGP.12

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

PRESIDENTE: ANTONIO CARLOS RODRIGUES

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 31-08-11

OBSERVAÇÕES:

- Documento lido a ser encaixado pela Secretaria da Comissão

Folha nº 74	fls. 77
Do processo nº 01-209/2011	
Andre Marcon	
RF 11.264 – SGP.12	

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Declaro abertos os trabalhos da 20ª audiência pública da Comissão de Finanças e Orçamento. Informo que as inscrições para os pronunciamentos devem ser feitas junto à Secretaria da Comissão.

Declaro aberta a audiência pública do PLO 01/09, de autoria do nobre Vereador Ítalo Cardoso.

- É lido o seguinte: (PLO 01/09)

Folha nº 75
Do processo nº 01-209/2011
Andre Marcon
RF 11.264 – SGP.12

fls. 78

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Não havendo mais oradores inscritos, está realizada a audiência pública ao projeto PLO 001/09.
Item seguinte. PLO 07/11 de autoria do nobre Vereador Ítalo Cardoso.

- É lido o seguinte: (PLO 07/11)

Folha nº 76
Do processo nº 01-209/2011
Andre Marcon
RF 11.264 – SGP.12

fls. 79

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Não havendo mais oradores inscritos está encerrada a Audiência Pública ao PLO 07/11.

Passemos ao item 3, PL 031/2011 do nobre Vereador Milton Ferreira.

- É lido o seguinte (PL 031/2011)

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Inscrito o Sr. Mario Sérgio.

O SR. MÁRIO SÉRGIO EUTANÁSIO – Meu nome é Mário Sérgio Eutanásio, sou assessor do Vereador Milton Ferreira e estou aqui para tecer alguns comentários sobre esse projeto de lei.

Com a preocupação da saúde das crianças e a recomendação do Ministério da Saúde, o Vereador define a necessidade de um auxiliar de enfermagem nas creches, bem como de cuidadoras.

A creche é uma instituição dentro de um contexto de socialização complementar à família que deve propiciar cuidados de higiene, saúde e alimentação em um clima afetivo, estimulante e seguro às crianças de zero a 6 anos de vida.

O auxiliar de enfermagem, nesse sentido, pode atuar integralmente nas creches, avaliando a saúde da criança referente ao crescimento e desenvolvimento infantil, com ações de prevenção e promoção à saúde.

Então, a inclusão de auxiliares de enfermagem se faz necessária em creches, considerando que os cursos de formação conferem qualificação para o cuidado integral da criança, desde a sua concepção.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Não havendo mais oradores inscritos, está realizada a Audiência Pública ao PL 31/2011.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Pela ordem, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Pela ordem o nobre Vereador José Police Neto, Presidente desta Casa, muito obrigado pela presença. Agradeço também a presença do Líder do Governo, nobre Vereador Roberto Tripoli.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sr. Presidente, 3 matérias que o nosso mandato participa estão na ordem do dia na reunião de hoje. Pergunto se podemos ter a preferência para fazer a apresentação e sustentação oral das 3 matérias: PL 318/2010, em co-autoria com o nobre Vereador Chico Macena; PL 456/2010 em co-autoria com o nobre Vereadora Nabil e PL 209/2011 em co-autoria com o nobre Vereador Floriano Pesaro. São os itens 12, 14 e 19.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Sem dúvida, Sr. Presidente. Então, peço à assessoria a leitura do item 14.

- É lido o seguinte: (PL 318/2010)

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Com a palavra, o nobre Presidente da Câmara Municipal, Vereador José Police Neto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – A Lei 11.977, de 2009, e as alterações posteriores introduziram no ordenamento jurídico nacional daquele que foi batizado 'Minha Casa, Minha Vida' uma fórmula de regularização fundiária que, além de poder receber recursos da União, tem uma nova disciplina do ponto de vista do parcelamento das áreas consolidadas, em especial, ao reconhecer a possibilidade de usucapião administrativo por parte dos municípios quando se tratar de regularização fundiária de interesse social.

O nosso mandato, junto com a equipe que dá suporte ao mandato do Vereador Chico Macena, intensificou os debates para reconhecer o que, no ordenamento jurídico municipal, poderia ser recepcionado, dessa legislação federal, não só para que pudéssemos inserir na busca de recursos o Município de São Paulo, mas, em especial, garantir legitimação de posse àqueles que há muito tempo residem em loteamentos precários, irregulares, em favelas e em áreas que ainda carecem de regularização fundiária.

Esse foi o intuito do nosso projeto, que teve sua admissibilidade já votada e, neste momento, iniciamos uma ampla discussão com as Secretarias Municipais de Habitação e do Verde e Meio Ambiente e do Meio Ambiente do Estado. O esforço que realizaremos é para que esse ato de demarcação urbanística tenha, a partir do artigo 57 da Lei 11.977 de 2009, a possibilidade real de registro para os seus possuidores que assumirão a forma de proprietários no futuro.

Então, esse é o esforço que o nosso mandato junto com Vereador Chico Macena realizaremos.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Não havendo mais oradores inscritos, está encerrada a audiência pública ao PL 318/2010.

- É lido o seguinte: *(PL 209/2011 de autoria dos Vereadores Floriano Pesaro e José Police Neto que institui as diretrizes básicas para readequação e reaproveitamento de edificações verticais)*

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Passo a palavra, novamente, ao Presidente desta Casa, nobre Vereador José Police Neto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – A cidade de São Paulo vem assistindo ao esvaziamento quase completo da região central, em especial, as edificações verticais encontram uma dificuldade imensa de reaproveitamento, à medida que, no passado, foram imóveis utilizados para atividade não residencial e, hoje, não encontram aderência na nova economia para sua utilização.

A última pesquisa do Censo indica que quase 300 edifícios inteiros, nos seis distritos que compõem a nossa região central, apresentam prédios com essa disposição. O esforço que realizamos, neste momento, é consequente à Lei 15.234 de 1º de julho de 2010, que instituiu na nossa Cidade a função social da propriedade. Se a disciplina de função social da propriedade já está estabelecida e muitas delas podem estar recaindo sobre edificações completas em que estas são de múltiplos proprietários, nos parecia quase que obrigatório criar diretrizes básicas para readequação e reaproveitamento dessas edificações verticais.

Historicamente, o retrofit é sempre utilizado para mais-valia. Eu pego um imóvel degradado e lanço a ele condições de maior valor, mas nunca foi incorporado a ele padrões de interesse social que pudessem dar vantagens, seja no Código de Obras e Edificações ou nas legislações urbanísticas. O projeto tenta oferecer à cidade de São Paulo uma nova fórmula de utilização social desses prédios que estão ociosos na região Central.

Lembro que a retenção especulativa desses imóveis para uma maior valia vai enfrentar uma restrição bastante intensa por conta do IPTU progressivo no tempo. Já que o IPTU progressivo no tempo empurra esses imóveis para uma nova disposição e ela indica que, no mínimo, 40% dele têm de ser ofertado a Habitações de Interesse Social, 40% à habitação do mercado popular e apenas 20% para atividade não residencial.

Neste momento, apresentamos a regra para acelerar essa possibilidade, para aquele proprietário que for notificado e, portanto, ter o seu imóvel incluído no rol daqueles que sofrerão a penalização de duplicidade de pagamento de IPTU a cada ano, ter uma alternativa de readequação e reaproveitamento da sua edificação vertical para interesse social, já consagrado tanto na Constituição Federal como no Estatuto da Cidade, no Plano Diretor e na Lei 15.234 de 1º de julho deste ano.

Essa foi a ideia de concepção do Vereador Floriano Pesaro junto com nosso mandato e que na nossa opinião, pode sim ser o grande processo de repovoamento da região central naquilo que são as quase 10 mil moradias que ainda podem ser ofertadas, mas ainda não foram.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Não havendo mais oradores inscritos, está encerrada a audiência pública do PL 209/11.

Solicito à secretaria que proceda à leitura do item 19, PL 456/10.

“Regulamenta o consórcio imobiliário de interesse social previsto nos artigos 46 e 47 da lei federal 10.257, de 10 de julho de 2001, (Estatuto da Cidade) e no artigo 246 do Plano Diretor Estratégico”.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Tem a palavra o nobre Presidente José Police Neto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Este projeto, elaborado junto com o Vereador Nabil Bonduki e com a Professora Nádia Somekh, tenta encontrar uma alternativa para unificação de lotes que na sua individualidade não oferecem aos proprietários condição de implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social ou empreendimentos habitacionais para o mercado popular.

Então, o esforço do projeto é a forma com que mais do que um proprietário de lote possa se consorciar imobiliariamente para intervenções de interesse social. Essas intervenções são possíveis na unificação de lotes em zonas especiais de interesse social ou no perímetro da Operação Urbana Centro onde os lotes fracionados, muitas vezes, não permitem que os proprietários realizem aquilo que a lei já determinou: a oferta de habitação de interesse social

em 80% da área a ser edificada com a reserva de 20% para atividade não residencial, desses 80%, metade para habitação de interesse social e a outra metade para o mercado popular.

A disciplina ofertada segue a orientação do Estatuto da Cidade naquilo que dispõem os artigos 46 e 47 e observa de maneira muito objetiva o nosso Plano Diretor no seu artigo 446. Tenta oferecer aos proprietários uma forma de remembramento de lotes, permitindo um aproveitamento intenso do solo bruto e, dessa forma, uma condição real para que projetos de interesse social para habitações de zero a três salários mínimos, três a seis e seis a doze, sejam ofertados nos 96 distritos onde as ZEIS 2 e 3 estão dispostas e onde, especialmente, há uma retenção especulativa na região central, perímetro da Operação Urbana Centro.

Esses são os motivos da apresentação do projeto que tenta permitir aos proprietários a unificação dos seus lotes em consórcios imobiliários com interesse social.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Não havendo mais oradores inscritos, encerrada a audiência pública do PL 456/10.

Mais uma vez, agradeço o Presidente prestigiando esta audiência pública. Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Eu que agradeço, Sr. Presidente da Comissão. Agradeço ao Vereador Floriano que também está presente para fazer a sustentação oral dos projetos. Lembro do esforço que o nosso Presidente Antonio Carlos Rodrigues fez, no período que esteve na Mesa, para que as audiências públicas tivessem a presença dos Srs. Vereadores, a sustentação oral e o debate, foi incansável.

Se ainda não atingimos o bom estágio dos nossos debates nas audiências públicas é que há, ainda, um período a correr, em especial, na relação com a sociedade que tanto nos cobra e, muitas vezes, não vem ao debate oferecer ao parlamentar as ideias que a sociedade tem.

Essa relação ainda há por ser construída e não faltará por parte da presidência da Casa, como tenho visto na presidência da Comissão de Finanças e Orçamento, o esforço para que isso aconteça.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Muito obrigado, Sr. Presidente.

Passemos ao próximo item, PL 42/10.

“Dispõe sobre a alteração do ‘caput’ do artigo 1º e acresce dispositivos da Lei nº 11.614, de 13 de julho de 1994, e dá outras providências. (ref. a isenção de IPTU para imóvel pertencente aos portadores de doenças graves incapacitantes e aos doentes em estágio terminal).”

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Não há oradores inscritos; está encerrada a audiência pública ao PL 106/10.

Passemos ao item seguinte, PL 190/02, de autoria do Vereador Floriano Pesaro...

O SR. FLORIANO PESARO – Há o PL 106/10, de autoria dos Vereadores Natalini e Floriano Pesaro.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Tem a palavra o nobre Vereador Floriano Pesaro.

O SR. FLORIANO PESARO – Sr. Presidente, esse projeto tem, como objetivo, restabelecer normas para o aperfeiçoamento do trabalho que hoje é realizado pelo PSIU na cidade de São Paulo. Tanto eu quanto o Vereador Natalini tínhamos projetos similares. Assim, optamos por transformá-los num projeto de coautoria. A cidade de São Paulo, com dimensão de uma metrópole, e a grande diversidade de uso que possui, em suas mais diversas áreas do comércio e serviço, necessita de regras, cada vez mais rigorosas, no controle da poluição sonora, para que seja possível saudável convívio entre os cidadãos. Esse projeto de lei, essa propositura busca aperfeiçoar a legislação, anteriormente em vigor, com objetivo de tornar mais eficaz a ação do Programa de Silêncio Urbano, PSIU, da Prefeitura de São Paulo.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Não há oradores inscritos; está encerrada a audiência pública ao PL 106/10.

Passemos ao item seguinte, PL 409/10, do Vereador Domingos Dissei.

Tem a palavra o nobre Vereador Domingos Dissei.

O SR. DOMINGOS DISSEI – Sr. Presidente, esse projeto dispõe sobre a limpeza, fechamento, construção e manutenção de passeios. Na cidade de São Paulo, há 34 mil quilômetros de passeios, em mau estado de conservação. Pelo estudo feito, ocorrem 300 acidentes por dia, principalmente idosos, que caem muito em calçadas. É muito grande o número desses acidentes. Esse é um dado oficial, do Hospital das Clínicas. Inovamos o conceito de calçada. Por quê? Porque essa é uma lei de 1988. O conceito de reparos era se a calçada precisava de reparos, em até 1/5 de sua totalidade. Passado esse percentual, a calçada necessitava de grandes reparos. Depois, considerava-se calçada inexistente. Agora não; fizemos um novo conceito de calçadas. Se nela houver um burquinho de 20 por 20, é considerada com mau estado de conservação. Então, tiramos os três itens que existiam, e só ficou um, calçada com sujeito a reparos. Quanto a reparo inexistente, a questão é a mesma. Havia uma multa significativa. Para os senhores terem ideia, uma calçada média, de 5 por 2 metros, recebia multa de 96 reais. Hoje passará a receber multa de mil e quinhentos reais. É uma multa pesada. Não é no sentido de penalizar, mas no sentido de evitar acidente. O custo-benefício para o Município será muito grande. É aproximadamente o que ele gastaria se fosse fazer uma calçada nova. Às vezes, um pequeno reparo de um buraco de 20 x 20 cm, evita-se grandes acidentes.

Foi criada também uma inovação: o Disque-Calçadas. A cidade de São Paulo terá o Disque-Calçadas não somente para que se aplique a punição ou para ficar somente denunciando a calçada do vizinho, mas também para orientar o munícipe.

Presidente, V.Exa. sabe bem o quanto é difícil notificar uma pessoa pela falta de calçada. Junto com o JUD. 4, foi feito um estudo, um preposto, quem ocupa imóvel também vai ser dado como ciência na intimação dos 30 dias. Porque antigamente alegava-se muito que o imóvel era alugado, alguém que ocupa de forma irregular. Agora não, agora nós fizemos uma nova redação para que a pessoa já dê ciência a quem ocupa o imóvel alugado, porque a cidade de São Paulo tem 800 milhões na dívida ativa sobre cobrança de muro, passeio e limpeza.

Então, a falta de limpeza passa a ser 4 reais por m²; fechamento inexistente, onde não há muro, 200 reais por metro linear; e passeio inexistente ou em mal estado de conservação, 300 reais por metro linear.

E também o mobiliário urbano cujo passeio esteja bloqueando, obstruindo e dificultando o acesso de veículo, acesso e circulação de pedestre e a visibilidade de motorista e pedestre, 300 reais por equipamento.

Quer dizer, não é que é multa pesada, é uma multa para orientar e para evitar os 300 acidentes diários na cidade de São Paulo.

O SR. ROBERTO TRIPOLI – Aproveitando o conhecimento de causa do ex-Secretário, estão aqui duas pessoas que trabalharam nas Subprefeituras, o nobre Vereador Dissei foi até Secretário, pergunto ao Vereador Dissei: independentemente de todas as questões que ele colocou no projeto de calçadas, há uma situação em São Paulo interessante em que todo imóvel só pode ter metade da frente de calçada, só 50% pode ter a guia rebaixada. O senhor está a par dessa situação?

O SR. DOMINGOS DISSEI – Não é só 50%. O Vereador Antonio Carlos Rodrigues também é conhecedor. Pelo Código de Obras, você pode abaixar três metros; depois, você é obrigado a ter cinco metros; depois, três. Se o senhor estiver se referindo a posto de gasolina, é totalmente irregular.

O SR. ANTONIO CARLOS RODRIGUES – Todos os postos de gasolina estão irregulares. Eles são obrigados a ter três metros, depois cinco, e ter mureta nos cinco metros.

O SR. DOMINGOS DISSEI – E pelo nosso Código de Obras, que é de 1992, você tem três metros de rebaixamento para que possa entrar o veículo; depois, cinco metros. Por quê? Se você tiver uma testada de um imóvel de 200 metros, você vai rebaixar 200 metros? Só

aquele comércio. Ninguém para mais na cidade de São Paulo, já é um problema. Como disse o Vereador Antonio Carlos, todos os postos estão irregulares.

O SR. ROBERTO TRIPOLI – No bairro em que V.Exa. atua, o bairro do Ipiranga, eu conheço uma padaria que a Prefeitura queria pedir, porque a guia estava toda rebaixada, ele queria que fechasse pelo menos metade. Então, é isso que o Vereador Antonio Carlos disse. Os postos de gasolina, farmácias, padarias, estão todos irregulares? É isso?

O SR. DOMINGOS DISSEI – Você não pode rebaixar a testada toda. Evidente que há exceção.

O SR. ROBERTO TRIPOLI – Entendi. Obrigado pela informação.

O SR. DOMINGOS DISSEI – É evidente que há uma exceção, se você tiver um imóvel que tenha três metros de frente, você vai rebaixá-lo totalmente, dentro da proporcionalidade.

P – O Vereador Jooji Hato presidiu CPIs de postos de gasolina várias vezes, isso não foi identificado na CPI, será que temos esses dados lá?

R – É que o escopo da CPI, Vereador, era outro. Era sobre a contaminação, o Vereador Jooji Hato se dedicou muito à contaminação.

P – O conhecimento dele era mais nessa área. Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Não havendo mais oradores inscritos está encerrada a audiência pública ao PL 409/2010.

Passemos ao item seguinte.

- É lido o seguinte: (PL 190/2002)

Folha nº 83
Do processo nº 01-209/2011
Andre Marcon
RF 11.264 – SGP.12

fls. 86

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Não havendo oradores inscritos está encerrada a audiência pública ao PL 190/2002.

Passemos ao item seguinte.

- É lido o seguinte: (PL 197/1995)

Folha nº 84
Do processo nº 01-209/2011
Andre Marcon
RF 11.264 – SGP.12

fls. 87

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) - Não havendo oradores inscritos está encerrada a audiência pública ao PL 197/1995.

Passemos ao item seguinte.

- É lido o seguinte: (PL 201/2009)

Folha nº 85
Do processo nº 01-209/2011
Andre Marcon
RF 11.264 – SGP.12

fls. 88

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) - Não havendo oradores inscritos está encerrada a audiência pública ao PL 201/2009.

Passemos ao item seguinte.

- É lido o seguinte: (PL 244/2010)

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Tem a palavra o Sr. Mário Sérgio.

O SR. MÁRIO SÉRGIO – Bom dia, Sr. Presidente, Srs. Vereadores, demais presentes, esse projeto de lei do Vereador Milton Ferreira dispõe sobre o fornecimento obrigatório da merenda escolar durante as férias.

A necessidade de fornecimento da merenda está comprovada porque as escolas públicas municipais permanecem abertas no período de férias, mas sem a população escolar – os alunos. A importância da alimentação está comprovada em inúmeros estudos e pesquisas. O Ministério da Saúde, em seu site, cita um trabalho da Universidade Estadual de Campinas, a Unicamp, publicado em 2003, revelando que para 50% dos alunos a alimentação escolar é considerada a principal refeição do dia e no período de férias eles não estão amparados.

Para a população de baixa renda que frequenta as nossas escolas, a merenda se faz necessária principalmente no período de recesso. Dados recentes do Fundo das Nações Unidas para Infância e Adolescência da Unicef revelam que 45% das crianças, até cinco anos, apresentam quadro de desnutrição.

Outros levantamentos apontam uma crescente incidência de casos de obesidade infantil decorrente, em grande parte, da mudança de hábitos alimentares dos jovens em direção ao consumo diário das chamadas *fast food*, refrigerantes e salgadinhos.

O principal efeito da desnutrição em crianças não reflete em sua capacidade cognitiva, mas na redução da velocidade do crescimento e, em casos extremos, na parada completa do crescimento, como afirmado pelo Ministério da Saúde.

A merenda na escola pública é afirmativa do melhor rendimento escolar diante daquela que chamamos a fome do dia, não se tratando de resolver a condição de desnutrição e conhecendo os efeitos das sensações da fome, tanto sobre a disponibilidade escolar quanto sobre o sentimento de cidadania, caberá à escola oferecer a merenda durante as férias e o recesso escolar, que deverá ser nutricionalmente adequada e na forma de uma refeição coletiva, especialmente, na chegada da criança na escola, em lugar e no intervalo das aulas ou da recreação, para captar o máximo de incentivo da criança aos desafios de uma resposta intelectual aos problemas pedagógicos.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) - Não havendo oradores inscritos está encerrada a audiência pública ao PL 244/2010.

Passemos ao item seguinte.

- É lido o seguinte: (PL 262/2010)

Folha nº 87
Do processo nº 01-209/2011
Andre Marcon
RF 11.264 – SGP.12

fls. 90

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) - Não havendo oradores inscritos está encerrada a audiência pública ao PL 262/2010.

Passemos ao item seguinte.

- É lido o seguinte: (PL 309/2006)

Folha nº 88
Do processo nº 01-209/2011
Andre Marcon
RF 11.264 – SGP.12

fls. 91

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) - Não havendo oradores inscritos está encerrada a audiência pública ao PL 309/2006.

Passemos ao item seguinte.

- É lido o seguinte: (PL 314/2010)

Folha nº 89
Do processo nº 01-209/2011
Andre Marcon
RF 11.264 – SGP.12

fls. 92

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) - Não havendo oradores inscritos está encerrada a audiência pública ao PL 314/2010.

Passemos ao item seguinte.

- É lido o seguinte: (PL 374/2004)

Folha nº 90
Do processo nº 01-209/2011
Andre Marcon
RF 11.264 – SGP.12

fls. 93

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) - Não havendo oradores inscritos está encerrada a audiência pública ao PL 374/2004.

Passemos ao item seguinte.

- É lido o seguinte: (PL 405/2004)

Folha nº 91
Do processo nº 01-209/2011
Andre Marcon
RF 11.264 – SGP.12

fls. 94

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) - Não havendo oradores inscritos está encerrada a audiência pública ao PL 405/2004.

Passemos ao item seguinte.

- É lido o seguinte: (PL 414/2011)

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Tem a palavra o Sr. Douglas Amato, Diretor do Departamento de Tributação e Julgamento da Secretaria de Finanças.

O SR. DOUGLAS AMATO – Bom dia, Sr. Presidente, Vereador Antonio Carlos Rodrigues, Srs. Vereadores Domingos Dissei, Roberto Tripoli, senhoras e senhores, são apenas duas breves considerações sobre dois PLs.

O primeiro é o PL 374/2004, que dispõe sobre a concessão de descontos na alíquota do IPTU de todos os imóveis onde são realizadas feiras livres nesta municipalidade. Na verdade, a alíquota do IPTU incide sobre o valor venal do imóvel, que é atribuído pela planta genérica de valores. Esses valores são atribuídos levando-se em consideração várias especificidades locais dos imóveis, dentre as quais a localização em feiras livres. Então realmente a tributação para esses imóveis deve ser minorada, mas já há atribuição do valor venal do imóvel nesse sentido, por isso entendemos que esse projeto não deve prosperar.

Com relação ao projeto de lei 405/2004, que visa alterar a data de vencimento dos tributos municipais devidos por beneficiários de aposentadorias e demais benefícios previdenciários.

Em 2004, era bem plausível a existência desse projeto de lei, mas hoje a situação é diferente. Basicamente, ele se destina às pessoas físicas, beneficiárias de aposentadorias. Para essas pessoas, ao ISS, há isenção total. Então, não há data de vencimento do ISS para pessoas físicas. Quanto ao IPTU, em 2005, veio a lei de recadastramento. Então, em todos os exercícios, até o dia 31 de outubro, a pessoa pode alterar a data de vencimento do seu IPTU para o exercício seguinte. Já há essa opção para o IPTU.

Com relação ao ITBI, outro imposto municipal, o contribuinte deve fazer o adimplemento, o pagamento desse tributo, na ocasião da feitura, da lavratura da escritura pública, para se garantir a propriedade do imóvel e a sua transferência. Então, quando o contribuinte fizer a escritura pública, deverá fazer o pagamento do ITBI. Por esse motivo, também entendemos que não deve prosperar esse projeto de lei de 2004.

Agradeço a participação, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – Não há oradores inscritos; está encerrada a audiência pública ao PL 414/11, do Executivo e demais projetos do Executivo.

O SR. DOMINGOS DISSEI – Sr. Presidente, quanto a esse projeto, não li tão atentamente, mas são excluídas as igrejas. Quem está respondendo sobre esse projeto?

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues) – A Comissão de Finanças, nobre Vereador. Gostaria que a Secretaria passasse o projeto ao Vereador, para que dê vistas.

Passemos ao item seguinte, PL 491/07, de autoria do Vereador Wadih Mutran. Não há oradores inscritos; está encerrada a audiência pública a esse projeto.

Passaremos ao item seguinte, PL 505/04, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel. Não há oradores inscritos; está encerrada a audiência pública a esse projeto.

Passemos ao item seguinte, PL 661/09, de autoria do Vereador Celso Jatene. Não há oradores inscritos; está encerrada a audiência pública a esse projeto.

Passemos ao item seguinte, PL 726/01, de autoria do Vereador Wadih Mutran. Não há oradores inscritos; está encerrada a audiência pública a esse projeto.

Em não havendo mais nada a ser tratado, estão encerradas as audiências públicas.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Sequência (protocolo) e/ou (nº de expediente) rubricado(s)

de nº 93 - 115 a data de expedição nº

de 21/9/11

SOLANGE RAINYNE DOS SANTOS

R.F. 10801

Secretaria



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

16 - PAR
16- 01141/2011

PI0209-11

Folha nº 93 de proc.
nº 01-209/2011
Flávio Roberto dos Santos
RF 10541

PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO
PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 209/2011.

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa dos Vereadores José Police Neto e Floriano Pesaro, que institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo.

Com a entrada em vigor da Lei 10.257, em 10 de julho de 2001, regulamentando a aplicação dos artigos 182 e 183 da Constituição, o Município passou a ter a sua disposição ferramentas poderosas para coibir a especulação imobiliária e implementar a função social da propriedade no espaço urbano.

Esse diploma legal confere competência ao Poder Público para determinar o *parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado* (artigo 5º).

Estabelece, ainda, os instrumentos legais para atuação, conforme seguem enumerados **exemplificativamente** em seu artigo 4º. Sublinhamos esse aspecto. O legislador não quis engessar o Município. O Estatuto da Cidade **enumera alguns instrumentos, não inviabilizando a criação de outros**, respeitados os princípios nele explicitados e o peculiar interesse do Município.

É o caso do conteúdo normativo do Projeto de Lei 209/11: readequação e reaproveitamento de edificações verticais subaproveitadas e inutilizadas. O Estatuto da Cidade não se refere a essa situação e, portanto, não estabelece nenhum tipo de disciplina para o Poder Público enfrentar o problema. Trata-se de inovação do PL 209/11, mas se encaixa perfeitamente no ordenamento jurídico vigente. E caracteriza-se como **mais um instrumento** para a viabilização da política urbana, além daqueles enunciados no artigo 4º do Estatuto da Cidade.

Não é correto concluirmos a ilegalidade do PL 209/11, por contrariar a disciplina normatizada no Estatuto da Cidade, invocando o artigo 5º desse diploma legal. A situação fática a que esta lei se refere, diz respeito ao **solo urbano** não edificado, subutilizado ou não utilizado. A situação fática a que se refere o PL 209/11, diz respeito às **edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas** (art. 2º).

São situações fáticas diferentes. Não há como se disciplinar de forma idêntica situações diferentes, seja porque aquela a que se refere o PL 209/11 não é prevista no Estatuto da Cidade, seja pelo fato de as diferentes situações envolverem situações jurídicas diferentes. Isso é particularmente relevante. Não se trata, porém, de disciplina autônoma aquela disciplinada pelo PL 209/11: está em perfeita sincronia com aquela instituída pelo Estatuto da Cidade e pela legislação vigente.

A contextualização fática enfocada pelo PL 209/11 é derivada daquela que constitui fato gerador do IPTU progressivo: as edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas, situam-se nas mesmas áreas. Nesse sentido, o art. 3º diz explicitamente:

17 - RELCOM
17- 01171/2011

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 94 de proc.
nº 04-209 de 2011
S. Angelo Itatim de Santos
RF. 10.401

PI0209-11

Artigo 3º. O Poder Público, através de seus órgãos técnicos, efetuará levantamento das edificações subutilizadas ou inutilizadas, constituindo um banco de dados, **tomando como base aquelas sobre as quais poderá ser aplicado o imposto predial e territorial progressivo no tempo, instituído pela Lei Municipal 15.234 de 1º de julho de 2010.**

(...)

§4º. **As unidades localizadas em edificações verticais, qualificadas para fins de lançamento de imposto predial progressivo no tempo, nos termos da Lei Municipal 15.234 de 1º de julho de 2010, são potencialmente passíveis de serem declaradas de interesse social para fins de serem para readequadas para fins de moradia e comercial à população de baixa renda, devendo prioritariamente ser vistoriadas pelos órgãos técnicos responsáveis da Administração, nos termos do contido neste artigo.**

A aplicação do IPTU progressivo, fornecerá os elementos necessários para a formação de banco de dados de edificações subutilizadas e inutilizadas, possibilitando a aplicação do PL 209/. A abrangência é, com isso, claramente exposta:

Artigo 16. 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 nº 13.885, de 25 de agosto de 2004;
- II - Operação Urbana Centro constante da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei nº 14.918, de 7 de maio de 2009.

Trata-se **exatamente da mesma área de incidência do IPTU progressivo**, conforme se verifica no artigo 11 da Lei 15.234/10, que disciplina esse tributo:

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 nº 13.885, de 25 de agosto de 2004;
- II - Operação Urbana Centro constante da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei nº 14.918, de 7 de maio de 2009.

Com isso, não há solução de continuidade entre o IPTU progressivo e o conteúdo normativo do PL 209/11. A aplicação do primeiro enseja o segundo, está imbricado no

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 95 do proc.
nº 01-209 de 2011
Solange Rainone dos Santos
RF. 10.801

PI0209-11

segundo. Saliente-se, no entanto, que somente a aplicação do primeiro torna possível a do segundo.

A disciplina proposta pelo PL 209/11 é diferente daquela instituída para a aplicação IPTU progressivo, por se tratar de situação diferente. Não é possível em termos jurídicos estabelecer a mesma disciplina para situações fáticas diferentes. Os direitos e garantias envolvidos das partes envolvidas não são os mesmos. No caso do IPTU progressivo, **a propriedade em si mesma**; no caso do reaproveitamento ou readequação de edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas, **o uso da propriedade**.

Adiante voltaremos a essa questão. Antes de avançarmos, importa verificar em que consiste, afinal, o conteúdo normativo do PL 209/11, ensejando o reaproveitamento das edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas.

Como dissemos, a situação fática a que se refere o PL 209/11, diz respeito a **edificações verticais** subutilizadas ou inutilizadas existentes **exatamente na mesma área de aplicação do IPTU progressivo**.

Se a atuação do Poder Público em relação ao solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado deve ser contumaz, pelo IPTU progressivo, da mesma forma no tocante às edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas, existentes na mesma área: ambos decorrem de atuação especulativa. E assim sendo, a intervenção municipal é legítima contra ambos, conforme inciso VI, letras "a" e "e" do artigo 2º do Estatuto da Cidade.

O PL 209/11 possibilita atuação inovadora do Poder Público, no enfrentamento da problemática das edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas, através da *retrofitagem para fins sociais*.

Retrofit, palavra inglesa, é utilizada em engenharia, designando grosso modo o processo de modernização de algum equipamento já considerado ultrapassado ou fora de norma. Ela gerou o neologismo *retrofitagem* que, em termos genéricos, poderíamos entender como *reforma*, no sentido de customizar, adaptar e melhorar, dar conforto e possibilidades de uso de antigo edifício ou prédio comercial.

A retrofitagem surgiu e desenvolveu-se na Europa, sendo bastante utilizada também nos Estados Unidos. Resulta na revitalização de antigos edifícios, aumentando sua vida útil, usando tecnologias avançadas em sistemas prediais e materiais modernos.

No Brasil é aplicada nos centros de grandes metrópoles como São Paulo e Rio de Janeiro, onde existe uma grande quantidade de prédios antigos, residenciais e comerciais, despertando o interesse de grandes empreendedores imobiliários. Após a reforma, são colocados à venda com grande vantagem, pois são geralmente apartamentos amplos e localizados em áreas com infra-estrutura abundante, com preço equivalente a cerca de 30% do imóvel novo na mesma região.

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 96 de 100
nº 01-209 de 11
S. Jorge Roberto Santos
RF. 1001

PI0209-11

Pois bem, o PL 209/11 estipula aos edifícios subutilizados e inutilizados a *retrofitagem para fins sociais* nos seguintes termos:

Artigo 7º Com o objetivo de cumprir a função social da cidade de São Paulo, o Poder Público estimulará a Readequação e Reaproveitamento de Edificações Sociais de Interesse Social, para os edifícios verticalizados declarados subutilizados e inutilizados possam ser modificados, a fim de recuperarem suas finalidades habitacionais ou comerciais, para que sejam destinados unicamente à população de baixa renda domiciliada no Município de São Paulo.

Para que a *retrofitagem para fins sociais* possa consumir-se sob a responsabilidade do Poder Público, há que se identificar exatamente as edificações, estabelecendo **critério objetivo para se apurar a subutilização ou inutilização**, definindo-se o uso residencial ou comercial:

Artigo 3º (...)

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

I - Edificações verticais subutilizadas aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

II - edificações verticais inutilizadas aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem menos de 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

III - 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 permitida pela legislação vigente.

§2º. Os órgãos responsáveis da Administração Municipal solicitarão expressamente aos condomínios informações do percentual de ocupação, nos termos do inciso I e II deste Artigo, estipulando prazo não superior a dez (10) dias para serem cumpridos pelos responsáveis dos condomínios, podendo solicitar dos mesmos comprovante das informações fornecidas, se necessário.

§3º. Na hipótese de solicitado expressamente, os responsáveis pelos condomínios não fornecerem as informações sobre a ocupação dos edifícios, ficam autorizados os responsáveis da Administração a fazer vistoria nos mesmos para esse fim e, em caso de impedimento, solicitando a necessária autorização judicial, nos termos da legislação vigente

Após esse primeiro passo, cria-se **disciplina própria para possibilitar a retrofitagem pelos próprios proprietários**, conforme se verifica no artigo 4º, 5º e 6º.

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PI0209-11

estabelecendo-se as condições para que as edificações deixem de figurar como subutilizadas ou inutilizadas no banco de dados da Municipalidade:

Artigo 4º. Após a constituição do banco de dados, nos termos do artigo 3º desta Lei, o Poder Público em Edital com destaque, a ser publicado no Diário Oficial do Município e em pelo menos dois (2) jornais de circulação nacional, fará declaração das edificações subutilizadas ou inutilizadas consideradas de interesse social, para fins de serem readequadas para fins de moradia e comercial para a população de baixa renda, discriminando-as, indicando as designações dos condomínios e suas localizações.

§ 1º. O Edital de que trata o caput deste Artigo, o Poder Público estipulará ainda o seguinte:

I - prazo de cento e oitenta (180) dias, a partir da publicação, ao condomínios para tomarem todas as medidas necessárias a fim dos edifícios subutilizados e inutilizados discriminados, passem a ter condições de serem utilizados para fins residenciais e comerciais em percentuais superiores àqueles mencionados nos incisos I e II do Artigo 3º desta lei ou para que, no mesmo prazo,

II - estabeleçam parceria com o Poder Público, a fim de ingressar no PREVIS nos termos da presente lei.

§2º. Caso não ocorra nenhuma das hipóteses contidas nos incisos I e II deste Artigo, o Edital deverá prever a possibilidade das unidades subutilizadas ou inutilizadas, localizadas nas edificações verticais constantes do banco de dados de que trata o Artigo 3º desta Lei, serem total ou parcialmente desapropriadas, com pagamento através de títulos da dívida pública, para ser destinada a fins residenciais e comerciais à população de baixa renda.

§3º. O Edital deverá deixar expresso que eventuais atrasos em relação ao prazo estabelecido no inciso I do § 1º deste Artigo somente serão permitidos nas hipóteses contidas na presente Lei.

Artigo 5º. No prazo de trinta (30) dias, a partir da data da publicação do Edital, previsto no Artigo 4º desta lei, o condomínio qualificado nos termos desta lei, através de 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 competentes, responsáveis pelos mesmos, descrevendo pormenorizadamente o cronograma físico e financeiro das obras a serem executadas, indicando a

PI0209-11



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 98 do proc.
nº 01-209 de 2011
Solange Raimundo dos Santos
RP. 10551

PI0209-11

existência de recursos financeiros bem como o responsável técnico competente para acompanhar a execução das mesmas.

§2º. O plano e projeto mencionados no §1º deste Artigo deverão ser apresentados aos órgãos técnicos da Prefeitura e serão pelos mesmos analisados e aprovados, se for o caso, no prazo máximo de trinta (30) dias, a contar da data da protocolização pelo condomínio interessado.

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

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

§5º. A conclusão das obras de adequação deverá ocorrer no prazo improrrogável de cento e vinte (120) dias a partir da autorização para sua execução, de acordo com o §4º deste Artigo.

§6º. Somente serão admitidos atrasos na realização dos planos e projetos ocorrendo fato superveniente, considerados caso fortuito o força. maior devidamente comprovado e justificado, acolhido pelos órgãos técnicos da Administração.

§7º. 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 a que se refere o Artigo 3º desta Lei.

Artigo 6º. Efetivadas as readequações, o condomínio terá prazo de doze (12) meses a partir da conclusão, conforme dispõe o §7º, Artigo 5º, para tomar as providências cabíveis a fim de deixar a condição de subutilizado ou inutilizado, nos termos do disposto nos incisos I e II do §1º do Artigo 3º, todos da presente 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 desta artigo, os órgãos técnicos farão vistoria a fim de verificar cessada a condição de subutilização ou inutilização, certificando expressamente ao condomínio essa condição.

§ 2º. Somente após ocorrida a certificação de que trata o §1º deste Artigo, o edifício deixará de ser considerada de interesse

PI0209-11



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PI0209-11

Folha nº 97 de pros
nº 01-209 de 2011
Político Rui...

social e o condomínio será retirado definitivamente do banco de dados a que se refere o Artigo 3º desta Lei.

O PL 209/11 estabelece de forma clara: somente se o próprio proprietário não promover a retrofitagem, os imóveis situados em edificações subutilizadas ou inutilizados **poderão ser declarados de interesse social, para fins de desapropriação destinado à retrofitagem e, posteriormente, serem destinados à população de baixa renda.** O projeto de lei disciplina essa fase, estabelecendo de forma clara a relação entre o Poder Público e os proprietários, respeitando sempre os direitos destes últimos – bem como as normas de conduta dos agentes públicos (artigo 8º).

Nesse sentido, estabelece claramente o PL 209/11 o seguinte:

Artigo 11. O Poder Público elaborará, através de seus órgãos técnicos, as readequações necessárias para que as unidades dos edifícios subutilizados ou inutilizados possam vir a adquirir novamente a plenitude de sua utilização residencial ou comercial.

§ 1º. Os órgãos técnicos do Poder Público elaborarão os planos o projetos para o fim de cumprir o disposto no caput deste Artigo, estabelecendo o cronograma físico e financeiro, bem como apontando a disponibilidade financeira para a execução das obras.

§ 2º. Os planos e projetos, nos termos do disposto no § 1º do Artigo 11, deverão ser devidamente licitados nos termos da legislação vigente, obedecidos quanto aos prazos e condições as regras contidas nos Artigos 4º e 5º todos desta Lei, que deverão constar explicitamente no Edital do certame.

Efetuada as readequações, os imóveis serão vendidos a famílias ou interessados de baixa renda, fixando-se também claramente as condições:

Artigo 12. As unidades readequadas à utilização para fins residenciais e comerciais serão adquiridas pelas famílias ou interessados de baixa renda mediante financiamento através do sistema financeiro de habilitação.

§ 1º. O agente financeiro pelo qual serão adquiridas as unidades readequadas mencionadas no caput desta Artigo será selecionada pelo Poder Público mediante licitação na modalidade de pregão, nos termos da legislação vigente.

§ 2º. O critério de seleção do agente financeiro de que trata o §1 do Artigo 12 da presente lei deverá ser a maior vantagem ao adquirente, considerando o percentual da renda familiar

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PI0209-11

comprometida no pagamento da prestação da unidade adquirida, estabelecido o limite máximo de vinte por cento (20%).

§ 3º. O valor das unidades readequadas, para os fins de que trata o caput desta Artigo, não será superior ao valor venal atribuído pelo Poder Público, para efeito de lançamento de Imposto Predial e Territorial.

Em síntese, não se trata de adequar somente a propriedade, para seu uso estar adequado à função social: trata-se de *readequar ou reaproveitar também o uso do imóvel* já edificado e verticalizado, restituindo assim a função social de seu uso e destinando à aquisição da população de baixa renda.

Trata-se, portanto, de *retrofitagem para fins sociais*. E para viabilizar essa finalidade normativa, será criado banco de dados de famílias de baixa renda, estabelecendo para tanto regras claras:

Artigo 9º. O Poder Público, através de seus órgãos técnicos, criará um banco de dados das famílias de baixa renda, habilitando-as a adquirir unidades em edifícios verticais, declarados para fins sociais, readequadas para fins residenciais e comerciais.

Artigo 10. Para a formação do banco de dados de que trata o Artigo 9º desta Lei, o Poder Público em Edital com destaque, a ser publicado concomitantemente no mesmo Diário Oficial do Município e nos mesmos dois (2) jornais de circulação nacional mencionados no Artigo 4º desta Lei, convocará as famílias de baixa renda interessadas nas unidades situadas em edificações subutilizadas ou inutilizadas, consideradas de interesse social a serem readequadas, para fins de moradia e comercial.

§ 1º. O Edital de que trata o caput deste Artigo estabelecerá que para ser habilitada, será elaborado dossiê da família, obedecidos os seguintes critérios:

I - a família deverá ser domiciliada no Município de São Paulo comprovadamente há pelo menos cinco (5) anos;

II - o rendimento total dos membros da família não poderá exceder, comprovadamente, o valor máximo de cinco (5) salários mínimos estatuidos regionalmente para o Estado de São Paulo.

§ 2º. Servirá como comprovante de residência contas de fornecimento de água, energia elétrica, serviços telefônicos e correspondência bancária.

§ 3º. Será exigido o comprovante de rendimento atual de todos os membros da família, através de registro na Carteira Profissional, envelope de pagamento ou equivalente.

PI0209-11

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PI0209-11

§ 4º. Os responsáveis legais da família, bem como os filhos maiores de dezoito (18) anos, deverão apresentar os documentos previstos no §1º deste Artigo, assinando individualmente a proposta apresentada pelos órgãos competentes do Poder Público, onde constará o seguinte:

- (a) nome, endereço atual, estado civil, profissão, número da Cédula de Identidade e do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- (b) declaração de opção por unidade residencial ou comercial;
- (c) declaração de opção por localização da unidade residencial ou comercial;
- (d) declaração de estar ciente de que o Poder Público providenciará de todos os interessados certidões negativas, abrangendo período de dez (10) anos, da Justiça Federal, da Justiça Trabalhista, dos cartórios distribuidores criminal e civil, relativas a ações, processos, protestos e restrições na comarca de São Paulo, bem como certidão negativa conjunta SRF/PGFN;
- (e) declaração expressa de que se qualquer certidão mencionada no item "d" do § 4º do Artigo 10 desta Lei for positiva, esse fato poderá ser impeditivo para a aquisição da unidade pretendida;
- (f) declaração expressa de prestar as informações sob as penas da lei sendo que, caso não sejam verídicas, isso por si só constituirá motivo para inviabilizar a aquisição pretendida, além do declarante poder ser reponsabilizado até criminalmente, se for o caso.

§ 5º. Na hipótese das certidões de que tratam o item "d" do § 4º do Artigo 10 desta Lei ser positiva, o Poder Público verificará pelos meios legais cabíveis se não se trata de homônimo do interessado, antes de considerar fato impeditivo para a aquisição pretendida.

§ 6º. Será admitida a proposta de pessoa individual no caso de opção pela utilização de unidade readequada para fins comerciais, devendo o interessado cumprir todas as exigências do § 4º do Artigo 10 desta Lei.

§ 7º. Todos os custos com as certidões mencionadas no item "d", bem como para as verificações mencionadas no item "e" do § 4º do Artigo 10 desta Lei serão arcados pelo Poder Público, sem nenhum ônus ao interessado.

A venda das unidades retrofitadas à população de baixa renda será através de sorteio público. E o PL 209/11 estabelece regras claras para tanto:

Artigo 12. Após a conclusão das obras de readequação, serão selecionadas as famílias ou pretendentes às unidades residenciais e comerciais.

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 102 do proc.
nº 01-209 de 20 11
Solange Raimundo dos Santos
RF. 10.401

PI0209-11

§ 1º. O Poder Público divulgará no Diário Oficial do Município e em pelo menos dois (2) jornais de circulação nacional, Edital de convocação no qual deverá conter obrigatoriamente:

- (a) nome de todos os membros das famílias e pretendentes habilitados para a aquisição;
- (b) relação unidades residenciais e comerciais disponíveis devidamente discriminadas, bem como dos respectivos valores venais;
- (c) designação de dia e hora, preferencialmente no domingo e em local de fácil acesso, a fim de serem feitos sorteios públicos;
- (d) indicação de que o sorteio público será documentado por meios eletrônicos, fotográficos e outros legalmente permitidos, não sendo vedada a presença de nenhum órgão de comunicação,
- (e) declaração de que o Poder Público atribuirá o direito de aquisição de cada unidade readequada para fins residenciais e comerciais a cada família ou interessado sorteado, sendo aqueles não contemplados classificados para eventualmente serem chamados, rigorosamente na ordem de classificação, caso não se concretize a aquisição pelos sorteados;
- (f) indicação do agente financeiro licitado para financiar a aquisição aos sorteados, discriminando a vantagem oferecida aos mesmos.

O instrumento jurídico utilizado é a desapropriação por interesse social. A declaração utilidade pública, ensejando a desapropriação, tem esse escopo no PL 209/11. E está condicionada aos princípios do Estatuto da Cidade, em sincronia com o ordenamento jurídico vigente, respeitando em todas suas fases os direitos das partes envolvidas.

Não se vislumbra qualquer desrespeito à legislação vigente e, por isso, não se pode imputar ao PL 209/11 o vício de ilegalidade. Por ser inovador pode em primeira abordagem causar estranheza ou até mesmo espanto. Avaliando a situação à qual pretende aplicar-se, porém, verifica-se sua relevância não apenas social, como especialmente legal.

Por derradeiro, não se pode cogitar da ilegalidade do PL 209/11, dizendo tratar-se de hipótese não disciplinada no Plano Diretor Municipal (Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002). Trata-se de lei de mesma hierarquia daquela que instituiu o Plano Diretor.

Não bastasse isso, a própria Lei 13.430/2002 sofreu inúmeras alterações. Não se trata de texto legal fechado, imune a qualquer alteração. Caso isso ocorresse, o Plano Diretor seria um *sistema fechado* e, com isso, ao invés de promover o desenvolvimento urbano, ensejaria a paralização de todas as atividades do Poder Público.

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PI0209-11

Folha nº 103 do proc.
nº 01-209 de 11
V. Lange, Raimundo dos Santos
RF 10.501

Pelo modelo instituído pelo Estatuto da Cidade, todo plano diretor deverá ser um *sistema aberto*, sempre interagindo com o contexto economicossocial, aumentando sua complexidade interna na medida em que as relações no contexto economicossocial também tornam-se complexas.

Não poderia ser diferente, por ser o Plano Diretor instrumento de atuação do Estado Democrático de Direito. Nada mais avesso à democracia do que sistemas fechados, caminho aberto ao autoritarismo e ao totalitarismo.

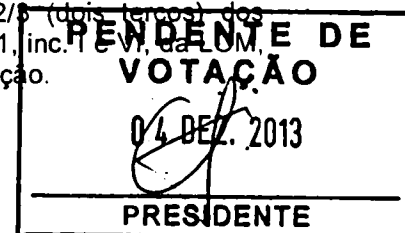
Não há no PL 209/11 nenhum princípio ou procedimento que contrarie o Plano Diretor Municipal (Lei 13.430/2002). Com isso, não se cogita qualquer ilicitude, pelo simples fato de criar instrumento novo para aprimorar a atuação do Poder Público no combate à especulação imobiliária.

Por fim cabe consignar que a proposta – ao determinar o readequamento de edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas sob pena de desapropriação para utilização da população de baixa renda – encontra consonância também com os princípios do Plano Diretor Estratégico, arrolados em seu art. 7º, quais sejam: justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais; respeito à social da propriedade e direito universal à moradia digna.

Trata-se de matéria que se encontra arrolada no *caput* e § 2º do art.46 da LOM, de modo que sua aprovação dependerá do voto favorável de 2/3 (dois terços) dos membros deste Legislativo, devendo ainda, nos termos do art. 41, inc. I e VI, da LOM, ser realizadas 2 (duas) audiências públicas durante a sua tramitação.

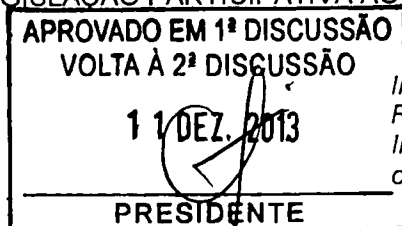
Ante ao exposto somos,

PELA LEGALIDADE.



A título de aperfeiçoamento do Projeto de Lei proposto, adaptando-o às regras de técnica legislativa elencadas na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis, e do § 2º do art. 46 da LOM, sugere-se o seguinte substitutivo:

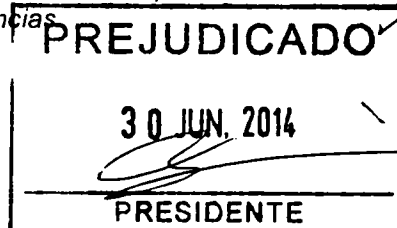
SUBSTITUTIVO Nº. DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0209/2011.



Institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e 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



PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PI0209-11

Das Disposições Gerais

Art. 1º Ficam instituídas através da presente Lei no Município de São Paulo, as Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social, a fim de que as mesmas cumpram sua função em consonância com a função social da cidade de São Paulo.

Art. 2º As edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas poderão ser declaradas de interesse social pelo Poder Público para as unidades serem readequadas para fins residenciais e comerciais, destinadas à população de baixa renda da cidade de São Paulo.

Parágrafo único. Considera-se de baixa renda para os fins desta lei a família domiciliada no Município de São Paulo, cujo rendimento total de seus componentes não exceda o valor máximo de cinco (5) salários mínimos estatuidos regionalmente para o Estado de São Paulo.

Art. 3º O Poder Público, através de seus órgãos técnicos, efetuará levantamento das edificações subutilizadas ou inutilizadas, constituindo um banco de dados, tomando como base aquelas sobre as quais poderá ser aplicado o imposto predial e territorial progressivo no tempo, instituído pela Lei Municipal 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 totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

II - edificações verticais inutilizadas aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem menos de 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

III - 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 permitida pela legislação vigente.

§ 2º Os órgãos responsáveis da Administração Municipal solicitarão expressamente aos condomínios informações do percentual de ocupação, nos termos do inciso I e II deste Artigo, estipulando prazo não superior a dez (10) dias para serem cumpridos pelos responsáveis dos condomínios, podendo solicitar dos mesmos comprovante das informações fornecidas, se necessário.

§ 3º Na hipótese de solicitado expressamente, os responsáveis pelos condomínios não fornecerem as informações sobre a ocupação dos edifícios, ficam autorizados os responsáveis da Administração a fazer vistoria nos mesmos para esse fim e, em caso de impedimento, solicitando a necessária autorização judicial, nos termos da legislação vigente.

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PI0209-11

§ 4º As unidades localizadas em edificações verticais, qualificadas para fins de lançamento de imposto predial progressivo no tempo, nos termos da Lei Municipal 15.234 de 1º de julho de 2010, são potencialmente passíveis de serem declaradas de interesse social para fins de serem para readequadas para fins de moradia e comercial à população de baixa renda, devendo prioritariamente ser vistoriadas pelos órgãos técnicos responsáveis da Administração, nos termos do contido neste artigo.

Art. 4º Após a constituição do banco de dados, nos termos do artigo 3º desta Lei, o Poder Público em Edital com destaque, a ser publicado no Diário Oficial do Município e em pelo menos dois (2) jornais de circulação nacional, fará declaração das edificações subutilizadas ou inutilizadas consideradas de interesse social, para fins de serem readequadas para fins de moradia e comercial para a população de baixa renda, discriminando-as, indicando as designações dos condomínios e suas localizações.

§ 1º O Edital de que trata o caput deste Artigo, o Poder Público estipulará ainda o seguinte:

I - prazo de cento e oitenta (180) dias, a partir da publicação, aos condomínios para tomarem todas as medidas necessárias a fim de que os edifícios subutilizados e inutilizados discriminados, passem a ter condições de serem utilizados para fins residenciais e comerciais em percentuais superiores àqueles mencionados nos incisos I e II do Artigo 3º desta lei ou para que, no mesmo prazo,

II - estabeleçam parceria com o Poder Público, a fim de ingressar no PREVIS nos termos da presente lei.

§ 2º Caso não ocorra nenhuma das hipóteses contidas nos incisos I e II deste Artigo, o Edital deverá prever a possibilidade das unidades subutilizadas ou inutilizadas, localizadas nas edificações verticais constantes do banco de dados de que trata o Artigo 3º desta Lei, serem total ou parcialmente desapropriadas, com pagamento através de títulos da dívida pública, para ser destinada a fins residenciais e comerciais à população de baixa renda.

§ 3º O Edital deverá deixar expresso que eventuais atrasos em relação ao prazo estabelecido no inciso I do § 1º deste Artigo somente serão permitidos nas hipóteses contidas na presente Lei.

Art. 5º No prazo de trinta (30) dias, a partir da data da publicação do Edital, previsto no Artigo 4º desta lei, o condomínio qualificado nos termos desta lei, através de 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 competentes, responsáveis pelos mesmos, descrevendo pormenorizadamente o

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 106 do proc.
nº 01-209 de 2011
Solange Rainone dos Santos
RF. 10061

PI0209-11

cronograma físico e financeiro das obras a serem executadas, indicando a existência de recursos financeiros bem como o responsável técnico competente para acompanhar a execução das mesmas.

§ 2º O plano e projeto mencionados no §1º deste Artigo deverão ser apresentados aos órgãos técnicos da Prefeitura e serão pelos mesmos analisados e aprovados, se for o caso, no prazo máximo de trinta (30) dias, a contar da data da protocolização pelo condomínio interessado.

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

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

§ 5º A conclusão das obras de adequação deverá ocorrer no prazo improrrogável de cento e vinte (120) dias a partir da autorização para sua execução, de acordo com o §4º deste Artigo.

§ 6º Somente serão admitidos atrasos na realização dos planos e projetos ocorrendo fato superveniente, considerados caso fortuito o força. maior devidamente comprovado e justificado, acolhido pelos órgãos técnicos da Administração.

§ 7º 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 a que se refere o Artigo 3º desta Lei.

Art. 6º Efetivadas as readequações, o condomínio terá prazo de doze (12) meses a partir da conclusão, conforme dispõe o §7º, Artigo 5º, para tomar as providências cabíveis a fim de deixar a condição de subutilizado ou inutilizado, nos termos do disposto nos incisos I e II do §1º do Artigo 3º, todos da presente 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 desta artigo, os órgãos técnicos farão vistoria a fim de verificar cessada a condição de subutilização ou inutilização, certificando expressamente ao condomínio essa condição.

§ 2º Somente após ocorrida a certificação de que trata o §1º deste Artigo, o edifício deixará de ser considerada de interesse social e o condomínio será retirado definitivamente do banco de dados a que se refere o Artigo 3º desta Lei.

Capítulo II

PI0209-11



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PI0209-11

Folha nº 107 do proc
nº 01-209 de 2011
Sergio Ricardo de Jesus Santos
RE. [assinatura]

Da Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social

Art. 7º Com o objetivo de cumprir a função social da cidade de São Paulo, o Poder Público estimulará a Readequação e Reaproveitamento de Edificações Sociais de Interesse Social, para os edifícios verticalizados declarados subutilizados e inutilizados possam ser modificados, a fim de recuperarem suas finalidades habitacionais ou comerciais, para que sejam destinados unicamente à população de baixa renda domiciliada no Município de São Paulo.

Art. 8º Não ocorrendo o contido nas hipóteses dos artigos 5º e 6º desta Lei, a edificação vertical subutilizada ou inutilizada será readequada para recuperar suas finalidades residenciais e comerciais, destinando-se unicamente à população de baixa renda domiciliada na cidade de São Paulo.

§ 1º Os responsáveis pelos condomínios mencionados no Edital previsto no artigo 3º desta Lei poderão, no prazo máximo e improrrogável de trinta (30) dias, realizar reunião, devendo obrigatoriamente as decisões serem registradas em ata e esta registrada no Cartório de Títulos e Documentos competente, onde fique declarado de forma clara e inequívoca que todos os proprietários das unidades anuem com a proposta de readequação do edifício a ser proposta pelo Poder Público, relativa a planos e projetos a fim das unidades subutilizadas ou inutilizadas destinarem-se unicamente a finalidades residenciais e comerciais da população de baixa renda, nos termos da presente lei.

§ 2º Não ocorrendo a hipótese prevista no §1º deste Artigo, o Poder Público decretará a desapropriação, com pagamento em Títulos da Dívida Pública, das unidades subutilizadas ou inutilizadas nos condomínios declarados de interesse social, destinando-as a cumprir finalidades unicamente residenciais e comerciais pela população de baixa renda domiciliada na cidade de São Paulo, nos termos da presente lei.

Art. 9º O Poder Público, através de seus órgãos técnicos, criará um banco de dados das famílias de baixa renda, habilitando-as a adquirir unidades em edifícios verticais, declarados para fins sociais, readequadas para fins residenciais e comerciais.

Art. 10. Para a formação do banco de dados de que trata o Artigo 9º desta Lei, o Poder Público em Edital com destaque, a ser publicado concomitantemente no mesmo Diário Oficial do Município e nos mesmos dois (2) jornais de circulação nacional mencionados no Artigo 4º desta Lei, convocará as famílias de baixa renda interessadas nas unidades situadas em edificações subutilizadas ou inutilizadas, consideradas de interesse social a serem readequadas, para fins de moradia e comercial.

§ 1º O Edital de que trata o caput deste Artigo estabelecerá que para ser habilitada, será elaborado dossiê da família, obedecidos os seguintes critérios:

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PI0209-11

108
01-209
[Signature]

I - a família deverá ser domiciliada no Município de São Paulo comprovadamente há pelo menos cinco (5) anos;

II - o rendimento total dos membros da família não poderá exceder, comprovadamente, o valor máximo de cinco (5) salários mínimos estatuídos regionalmente para o Estado de São Paulo.

§ 2º Servirá como comprovante de residência contas de fornecimento de água, energia elétrica, serviços telefônicos e correspondência bancária.

§ 3º Será exigido o comprovante de rendimento atual de todos os membros da família, através de registro na Carteira Profissional, envelope de pagamento ou equivalente.

§ 4º Os responsáveis legais da família, bem como os filhos maiores de dezoito (18) anos, deverão apresentar os documentos previstos no §1º deste Artigo, assinando individualmente a proposta apresentada pelos órgãos competentes do Poder Público, onde constará o seguinte:

(a) nome, endereço atual, estado civil, profissão, número da Cédula de Identidade e do Cadastro de Pessoa Física (CPF);

(b) declaração de opção por unidade residencial ou comercial;

(c) declaração de opção por localização da unidade residencial ou comercial;

(d) declaração de estar ciente de que o Poder Público providenciará de todos os interessados certidões negativas, abrangendo período de dez (10) anos, da Justiça Federal, da Justiça Trabalhista, dos cartórios distribuidores criminal e civil, relativas a ações, processos, protestos e restrições na comarca de São Paulo, bem como certidão negativa conjunta SRF/PGFN;

(e) declaração expressa de que se qualquer certidão mencionada no item "d" do § 4º do Artigo 10 desta Lei for positiva, esse fato poderá ser impeditivo para a aquisição da unidade pretendida;

(f) declaração expressa de prestar as informações sob as penas da lei sendo que, caso não sejam verídicas, isso por si só constituirá motivo para inviabilizar a aquisição pretendida, além do declarante poder ser reponsabilizado até criminalmente, se for o caso.

§ 5º Na hipótese das certidões de que tratam o item "d" do § 4º do Artigo 10 desta Lei ser positiva, o Poder Público verificará pelos meios legais cabíveis se não se trata de homônimo do interessado, antes de considerar fato impeditivo para a aquisição pretendida.

[Signature]

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PI0209-11

Processo 209
201-209
Delegado Municipal
RÉ. 10

§ 6º Será admitida a proposta de pessoa individual no caso de opção pela utilização de unidade readequada para fins comerciais, devendo o interessado cumprir todas as exigências do § 4º do Artigo 10 desta Lei.

§ 7º Todos os custos com as certidões mencionadas no item "d", bem como para as verificações mencionadas no item "e" do § 4º do Artigo 10 desta Lei serão arcados pelo Poder Público, sem nenhum ônus ao interessado.

Art. 11. O Poder Público elaborará, através de seus órgãos técnicos, as readequações necessárias para que as unidades dos edifícios subutilizados ou inutilizados possam vir a adquirir novamente a plenitude de sua utilização residencial ou comercial.

§ 1º Os órgãos técnicos do Poder Público elaborarão os planos e projetos para o fim de cumprir o disposto no caput deste Artigo, estabelecendo o cronograma físico e financeiro, bem como apontando a disponibilidade financeira para a execução das obras.

§ 2º Os planos e projetos, nos termos do disposto no § 1º do Artigo 11, deverão ser devidamente licitados nos termos da legislação vigente, obedecidos quanto aos prazos e condições as regras contidas nos Artigos 4º e 5º todos desta Lei, que deverão constar explicitamente no Edital do certame.

Art. 12. As unidades readequadas à utilização para fins residenciais e comerciais serão adquiridas pelas famílias ou interessados de baixa renda mediante financiamento através do sistema financeiro de habilitação.

§ 1º O agente financeiro pelo qual serão adquiridas as unidades readequadas mencionadas no caput deste Artigo será selecionada pelo Poder Público mediante licitação na modalidade de pregão, nos termos da legislação vigente.

§ 2º O critério de seleção do agente financeiro de que trata o §1 do Artigo 12 da presente lei deverá ser a maior vantagem ao adquirente, considerando o percentual da renda familiar comprometida no pagamento da prestação da unidade adquirida, estabelecido o limite máximo de vinte por cento (20%).

§ 3º O valor das unidades readequadas, para os fins de que trata o caput desta Artigo, não será superior ao valor venal atribuído pelo Poder Público, para efeito de lançamento de Imposto Predial e Territorial.

Artigo 13. Após a conclusão das obras de readequação, serão selecionadas as famílias ou pretendentes às unidades residenciais e comerciais.

§ 1º O Poder Público divulgará no Diário Oficial do Município e em pelo menos dois (2) jornais de circulação nacional, Edital de convocação no qual deverá conter obrigatoriamente:

PI0209-11

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 110 / 11000
nº 01-209 / 2011
Sérgio Roberto Santos
RP. 10.851

PI0209-11

- (a) nome de todos os membros das famílias e pretendentes habilitados para a aquisição;
- (b) relação unidades residenciais e comerciais disponíveis devidamente discriminadas, bem como dos respectivos valores venais;
- (c) designação de dia e hora, preferencialmente no domingo e em local de fácil acesso, a fim de serem feitos sorteios públicos;
- (d) indicação de que o sorteio público será documentado por meios eletrônicos, fotográficos e outros legalmente permitidos, não sendo vedada a presença de nenhum órgão de comunicação;
- (e) declaração de que o Poder Público atribuirá o direito de aquisição de cada unidade readequada para fins residenciais e comerciais a cada família ou interessado sorteado, sendo aqueles não contemplados classificados para eventualmente serem chamados, rigorosamente na ordem de classificação, caso não se concretize a aquisição pelos sorteados;
- (f) indicação do agente financeiro licitado para financiar a aquisição aos sorteados, discriminando a vantagem oferecida aos mesmos.

Capítulo III**Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública**

Art. 14. Ocorrendo a hipótese prevista no § 2º do Artigo 8º desta Lei, o Município de São Paulo poderá proceder à desapropriação das unidades subutilizadas ou inutilizadas nos edifícios verticais, declarados para fins sociais, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 15. Os títulos da dívida pública, referidos no Artigo 14 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.

Art. 16. Após a desapropriação referida no Artigo 14 desta lei, a Prefeitura do Município de São Paulo incorporará ao patrimônio público as unidades condominiais, destinando-as à aquisição da população de baixa renda, nos termos da presente lei.

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

Art. 17. Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação das regras estabelecidas por esta lei, os seguintes perímetros:

PI0209-11



PI0209-11

Fls. 111
21-209
Bilango Ribeiro
RP. 10.800

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 nº 13.885, de 25 de agosto de 2004;

II - Operação Urbana Centro constante da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei nº 14.918, de 7 de maio de 2009.

Art. 18. 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

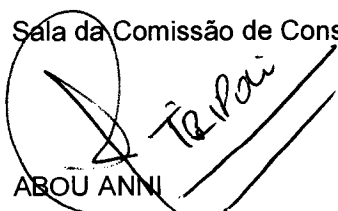
Art. 19. As disposições desta lei ficam excluídas do previsto no *caput* do art. 46 da Lei Orgânica do Município.

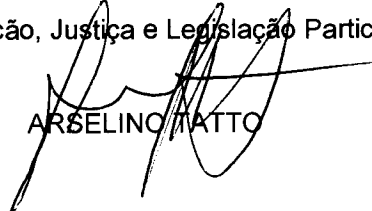
Art. 20. O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

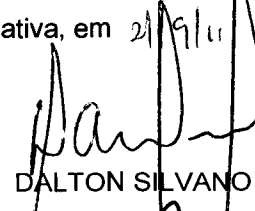
Art. 21. As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por datações orçamentárias próprias.

Art. 22. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 21/9/11

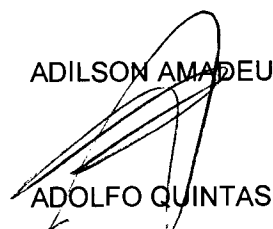

ABOU ANNI


ARSELINO TATTO


DALTON SILVANO


ADILSON AMADEU


FLORIANO PESARO


ADOLFO QUINTAS


JOSÉ AMÉRICO

AURÉLIO MIGUEL


MILTON LEITE

PI0209-11



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PL 209/11

Folha nº 112 de 112
 Nº 01-209 de 2011
 Solange Rainoldes dos Santos
 RF. 10.801

PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 209/11.

Trata-se de projeto de lei, de autoria conjunta dos Nobres Vereadores José Police Neto e Floriano Pesaro, que visa instituir diretrizes básicas para readequação e reaproveitamento de edificações verticais de interesse social no Município de São Paulo.

Em apertada síntese o projeto determina que o Executivo faça um levantamento das edificações subutilizadas ou inutilizadas, constituindo banco de dados, tomando-se como base aquelas sobre as quais poderá ser aplicado o IPTU progressivo no tempo.

Nos termos do art. 3º do projeto, são classificadas como edificações verticais subutilizadas aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total e como edificações verticais inutilizadas aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem menos de 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

O projeto determina ainda que a relação das edificações subutilizadas ou inutilizadas constará de edital que dará prazo de 180 dias para que sejam tomadas as providências necessárias para readequação ou para que seja estabelecida parceria com o Poder Público para ingressar no PREVIS.

Após esse prazo, caso essas providências não sejam tomadas, o projeto prevê a desapropriação das unidades com pagamento através de títulos da dívida pública (art. 4º, § 2º).

Contudo, a sistemática proposta contraria o Estatuto da Cidade (art. 5º) segundo o qual a edificação ou utilização compulsória de imóvel não edificado, não utilizado ou subutilizado deverá ser feita para área incluída no plano diretor, cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no PDE ou legislação dele decorrente.

Cabe observar que, nos termos do Estatuto da Cidade, a notificação para adequação da situação deve ser averbada no cartório de registro de imóveis (art. 5º, II, § 2º) e será feita pessoalmente (sendo a notificação por edital aplicável apenas quando frustrada por 3 vezes a notificação pessoal).

Em caso de descumprimento, o Estatuto da Cidade também traz procedimento diferente daquele estabelecido no projeto, qual seja: aplicação de IPTU progressivo no tempo por 5 anos e, após, desapropriação paga com títulos da dívida pública.

Por fim, cabe observar que a proposta contraria o Plano Diretor Estratégico que, sobre a matéria, estabelece as áreas onde a aplicação do instituto do parcelamento, edificação e a utilização compulsórios é possível, bem como o que se entende por solo urbano não edificado, subutilizado, não utilizado e o procedimento a ser utilizado.

Senão, vejamos:

17 - RELCOM
17- 01170/2011

Art. 200. As áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas fixadas por esta lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 185 da Lei Federal nº 10.257, de



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PL 209/11

Folha nº 113
nº 01-209-2011
Solange Raimondy Santos
RF. 10.401

10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento de acordo com o Plano Diretor Estratégico em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal citada no "caput" deste artigo.

Art. 201. São consideradas passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados nas ZEIS 2 e 3, descritas no Quadro nº 14 e delimitadas no Mapa nº 07 integrantes desta lei, os imóveis incluídos nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas e Projetos Estratégicos e os imóveis inseridos nos perímetros dos distritos municipais Água Rasa, Alto de Pinheiros, Aricanduva, Artur Alvim, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã, Cambuci, Campo Belo, Carrão, Casa Verde, Consolação, Freguesia do Ó, Ipiranga, Itaim Bibi, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Limão, Mandaqui, Moema, Moóca, Morumbi, Pari, Penha, Perdizes, Pinheiros, Pirituba, Ponte Rasa, República, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, São Domingos, São Lucas, São Miguel Paulista, Sé, Tatuapé, Tucuruvi, Vila Andrade, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Leopoldina, Vila Maria, Vila Mariana, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente, Vila Sônia.

§ 1º **São considerados solo urbano não edificado**, terrenos e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

§ 2º **São considerados solo urbano subutilizado**, os terrenos e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando:

- I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;
- II - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;
- III - os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município.

§ 3º Os Planos Regionais definirão as condições e a localização em que os terrenos não edificados ou subutilizados ocupados por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação poderão ser considerados subutilizados, ficando sujeitos às penalidades impostas pelos artigos 199, 200, 201, 202 e 203 desta lei.

§ 4º **É considerado solo urbano não utilizado todo tipo de edificação nos distritos da Sé, República, Bom Retiro, Consolação, Brás, Liberdade, Cambuci, Pari, Santa Cecília e Bela Vista que tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco**



PL 209/11

anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 5º Os Planos Regionais baseados neste Plano Diretor Estratégico poderão especificar novas áreas de parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 6º No caso das Operações Urbanas Consorciadas, as respectivas leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 7º Os imóveis nas condições a que se referem os parágrafos 1º, 2º e 4º deste artigo serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 8º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 9º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 10. As edificações enquadradas no parágrafo 4º deste artigo deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

Art. 202. No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

§ 1º Lei específica baseada no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 203 desta lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 203. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Por outro lado, não obstante o parágrafo único do art. 203 do PDE determine que lei baseada no art. 8º do Estatuto da Cidade estabelecerá as condições para aplicação do



PL 209/11

115
01-209
[Signature]

parcelamento, edificação e utilização compulsórios, tendo o Estatuto da Cidade e o próprio Plano Diretor discorrido em detalhes sobre a matéria, ao Município remanesce apenas disciplinar questões atinentes a procedimentos administrativos, matéria afeta à organização administrativa e reservada ao chefe do Executivo nos termos do art. 37, § 2º, IV da LOM, o que inviabilizaria a sua adequação via Substitutivo.

Ante ao exposto somos,

PELA ILEGALIDADE

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 21/9/11

ARSELINO TATTO

ABOU ANNI

DALTON SILVANO

ADILSON AMADEU

FLORIANO PESARO

ADOLFO QUINTAS

JOSÉ AMÉRICO

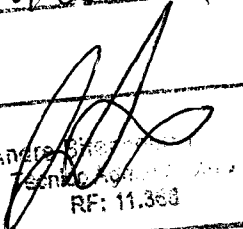
AURÉLIO MIGUEL

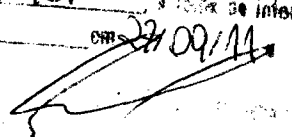
MILTON LEITE

[Signature]
AURÉLIO MIGUEL

Publicação no DIÁRIO OFICIAL
 de 24 / 09 / 2011
 página 99 coluna 4ª
 Conferido: Maria Tereza

Maria Tereza Afonso da Silva
 Técnico Administrativo
 RF 10.651

RECEBIDO SGP-21
 Em 24/09/11

 André B. [illegible]
 Técnico Administrativo
 RF: 11.360

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
 Seguintes (assinado) com data documento(s) rubricado(s)
 de 116 a 131 a folha de informação nº
 em 22/09/11


Folha nº 116
do Processo nº 01-209/2011
Rubem Davi Romancini - RF: 11.257
SGP-12



SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO
PARTICIPATIVA**

PRESIDENTE: ARSELINO TATTO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 21 de setembro de 2011

OBSERVAÇÕES:

- Documento lido a ser encaixado pela Secretaria da Comissão

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Bom dia a todos. Na qualidade de Vice-Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, neste momento, substituindo o Sr. Presidente, Vereador Arselino Tatto, declaro aberto os trabalhos desta audiência pública convocada para a apreciação dos seguintes projetos de lei: PL 233/2010 de autoria do Vereador Arselino Tatto, PT; PL 456/2010 de autoria dos Vereadores José Police Neto e Nabil Bonduki, PT; PL 209/2011 de autoria dos Vereadores Floriano Pesaro, PSDB e José Police Neto; PL 414/2011 do Executivo; PLO 03/2009 de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, PSB; PL 342/2008 de autoria do Vereador Aurélio Nomura, PV; PL 331/2011 de autoria do Vereador José Police Neto; PL 361/2011 de autoria do Vereador Milton Leite, DEM; PL 425/2011 do Executivo e PLO 006/2010 de autoria do Vereador Ushitaro Kamia, DEM.

Informo que esta reunião está sendo transmitida pelo portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço: www.camara.sp.gov.br, link Auditórios On-Line.

Havia um pedido do Vereador José Police Neto, Presidente desta Casa, porém, V.Exa. abriu mão da palavra.

Tem a palavra o Vereador Milton Leite.

O SR. MILTON LEITE – Sr. Presidente, solicito uma inversão da pauta de discussão, para que seja considerado como primeiro item o PL 361/2011.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Atendendo ao pedido do Vereador Milton Leite, de ofício, esta Presidência faz a inversão de pauta. Portanto, passaremos a apreciar o PL 361/2011 do Vereador Milton Leite, que acresce o §6º da Lei 15.003 de 23 de outubro de 2009 e dá outras providências. Primeira audiência pública.

Tem a palavra o Vereador Milton Leite, autor do projeto de lei, se assim julgar necessário.

O SR. MILTON LEITE – Sr. Presidente, Srs. Vereadores e senhoras e senhores presentes, o projeto trata de regulação dos heliportos da cidade de São Paulo. É de conhecimento público que foi votado, recentemente, na Câmara Municipal de São Paulo, o projeto de lei que teve alguns artigos vetados pelo Sr. Prefeito desta Cidade, principalmente, os que regulam a distância da localização de escolas, hospitais, creches, prontos-socorros e maternidades estabelecendo 300 metros.

Elaborei um projeto determinando 200 metros e que fosse observado, no mesmo projeto de lei, o respeito à anterioridade. São três pontos: primeiro reduz de 300 para 200 metros, vamos discutir por que; sábado, domingo e feriados, permaneceriam livres, porque não há aulas e o respeito ao princípio da anterioridade para que haja segurança jurídica.

Por que o princípio da anterioridade? Se não houver o respeito a esse princípio, o cidadão faz qualquer tipo de construção, sob a égide de qualquer lei e independente de ser heliporto ou outro equipamento e após os investimentos e planejamentos necessários, vem alguém e faz uma lei modificando e dizendo que, a partir de amanhã, não vale mais isso. Dessa forma, acaba a segurança jurídica na cidade de São Paulo e a segurança do investimento. É o que houve no decreto do Sr. Prefeito, quando não respeitou a anterioridade.

Então, votamos o projeto de lei em 1ª discussão, há que se respeitar a anterioridade. A regulação sobre a anterioridade ainda está em discussão, meu projeto foi votado em 1ª e queremos discutir, em relação à anterioridade, se vale o protocolo daqueles que apresentaram o projeto, se vale a planta aprovada ou, efetivamente, o funcionamento. Neste momento, a anterioridade é algo que gostaria de deixar para o Executivo na regulação, porque caberá mais discussão quanto ao definitivo.

Agora, por que reduzimos dos 300 metros previstos para 200. A razão é simples. Se observarmos a Norma de Tráfego Aéreo, do Ministério da Aeronáutica, IMA 100-12, Regras do Ar e Serviços de Tráfego Aéreo, de 30 de junho de 1999, que se encontra em vigor, em seu artigo sobre Regras de Voo Visual, item 5 – subitens 5.1.2, 5.1.3 e 5.1.4 - diz em mil pés, ou seja, 300 metros, a regulação para voos nas cidades altamente adensadas, como é o caso da cidade de São Paulo.

Porém, quando ele fala da aproximação, quando a aeronave está em aproximação, ele fala em 150 metros.

Temos notado na Cidade de São Paulo que os helipontos, em 150 metros numa aproximação, não vemos problema, até porque hoje, não sei quem fiscaliza efetivamente – se é a Aeronáutica, e se a Prefeitura não tem como fiscalizar – o voo da aeronave de aproximação, digamos o seguinte: o heliponto está em determinado local 'X', para aproximar, a norma da Aeronáutica é de 150 metros, ou seja, 5.12, quer dizer, de qualquer maneira, a aeronave vai aproximar a 150 metros.

No meu entendimento, 150 metros seria uma distância sustentável para a aeronave fazer a aproximação. É a distância mínima para o estacionamento desses equipamentos.

No meu projeto de lei considere 200 metros. Acho que acrescer em 50 metros permite uma margem de segurança maior com relação a ruídos.

Há outros quesitos a respeito disso e vou tratá-los no substitutivo a apresentar, e o projeto gostaria até de votar hoje, mas peço, Sr. Presidente, que o retire da pauta, pois, se não me engano, o projeto de lei estaria em pauta para segunda votação. Portanto, pedirei para que o retire de pauta para elaboração do substitutivo, o 361, modificando e adequando algumas regras, por exemplo: espaçamento de 40 metros da propriedade. Esse item pode ser discutido um pouco melhor ou podemos deixar que a própria Prefeitura regule isso.

Se houver demanda, discutimos mais, talvez mais uma audiência pública. Gostaria de ouvir as pessoas presentes, colher mais dados, mas, resta saber que, ao estabelecer-se uma distância de 300 metros, na verdade, é de 600 metros, ou seja, um raio de diâmetro de 600 metros do ponto de referência.

Se estabelecermos todos os pontos da Cidade de São Paulo, provavelmente, até pelos levantamos feitos, não teremos heliponto nenhum funcionando mais. Vamos fechá-los. Afinal, 300 metros de um lado e 300 metros de outro são 600 metros. E mais 600 metros não abro heliponto, eu fecho. Considerados helipontos.

Temos de considerar que a Cidade de São Paulo é uma cidade de serviços e, respeitados os níveis de ruídos, respeitados os decibéis necessários para a aproximação das aeronaves que ocorrem hoje, mesmo que haja os 300 metros, ela vai se aproximar aos 150 de altura. Então, não tem sentido. Vejam: eu faço tráfego por cima, a 150 metros, mas, para pousar, tenho 200 - 300 metros, ou seja, há um conflito.

A aeronave necessita de até 150 metros para vir a uma aproximação. Então, existe um erro técnico, ou nós proibimos heliponto na Cidade de São Paulo. É algo que precisamos avançar como discussão. Não dá para dizer, simplesmente, que vamos baixar 300 metros e daí fechar. Repito: 300 significam 600 e 600 metros, efetivamente, não funcionam.

Estamos abertos à discussão, fica o pedido para que retire meu projeto, uma vez que não preparei o substitutivo. Quero realmente discutir um substitutivo no que tange a esses pontos conflitantes, lembrando a recomendação de respeito, principalmente a segurança jurídica. As pessoas que tiveram ou pleitearam o registro através de plantas, devem ter a segurança jurídica. Vão dizer, obviamente: "Não posso ter uma regra hoje, e amanhã, outra".

O que é segurança jurídica? Como está o Decreto do Sr. Prefeito hoje? Funciona assim: imaginemos que alguém tenha um heliponto, respeitados 300 metros de cada lado, um cidadão desinformado vai lá e instala uma unidade de escola de informática, com um computador, por causa disso, ele fecha o heliponto. Ele chega e diz: "Está aqui, tenho uma escola de informática, estou a menos de 300 metros e requeiro o fechamento", ou seja, não haveria o respeito à anterioridade. Ele pode estar a 299 metros e, simplesmente, requer o fechamento do heliponto instalado.

Então, na Cidade de São Paulo não pode ter a insegurança jurídica, fator capital para qualquer cidade desejosa de se desenvolver dentro de um determinado ordenamento legal, maduro. Ainda que tenhamos de tomar outras medidas para adequar os helipontos na Cidade de São Paulo.

O SR. FLORIANO PESARO – Um aparte, nobre Vereador.

O SR. MILTON LEITE – Sempre, nobre Vereador. Está cedido o aparte.

O SR. FLORIANO PESARO - Eu não tenho a mesma propriedade de V.Exa. para discutir esse assunto de tamanha envergadura e complexidade, no entanto, Vereador Milton

Leite, vejo pelo dia a dia como cidadão que esse é um tema que a cidade precisa tratar melhor. Está mal tratado. Seu projeto, e já elogio toda sua dedicação ao tema, talvez possa nos ajudar. O fato é que hoje vivemos um verdadeiro inferno de helipontos em São Paulo, especialmente, próximos às residências, nos bairros mais centrais da cidade onde aparentemente não há um regramento claro, ou, de fato, há uma irregularidade nas ações dessas aeronaves porque não há final de semana, feriado, dia, noite, é o tempo todo. Aliás, tenho presenciado na região do Itaim, ou mesmo no Jardim Paulista, Pinheiros e cercanias da Vila Mariana, helicópteros pousando à noite, até de madrugada, eu nunca vi isso, pode ser um desconhecimento meu.

O fato é que com o aumento da frota de helicópteros em São Paulo temos na região da Paulista e Faria Lima, aliás V.Exa trouxe esse dado recentemente, pousos e decolagens de helicópteros numa quantidade maior do que qualquer outra cidade do mundo. Não sei o dado exato que V.Exa. trouxe, mas era impressionante o número de pousos.

Parabenizo pelo tema e esse é um assunto que nos preocupa porque aparentemente a cidade vive um descontrole em relação ao bem estar dos seus cidadãos com pousos e decolagens desse tipo de aeronave espalhadas pelos helipontos da cidade.

O SR. MILTON LEITE – Nobre Vereador, também moro em São Paulo e é obvio que quando uma aeronave faz aproximação, imagine o seguinte: aqui nas regras de voo visual do Ministério da Aeronáutica estabelecem em 150 metros. Exemplo, o helicóptero precisa cruzar a pista, fica a 100 ou 150 metros para cruzar em cima das residências. O nosso problema não é distância do heliponto e sim o que o Ministério da Aeronáutica, e a Câmara Municipal não pode fazer isso, pois é uma regra que temos de discutir no Congresso Nacional, as normas que o Ministério da Aeronáutica fixa. É ele que fixa a altura de navegação e aproximação, são regras de voo.

Estamos extrapolando. Se para aproximar e cruzar a pista eu posso utilizar 150 metros, porque não o heliponto a 150 metros? Há que se dizer que o nível de ruídos é muito grande, a 300 metros do aeroporto de Congonhas ninguém aguenta.

Eles não obedecem nas aproximações. Você tem hoje os corredores aéreos criados em cima das Marginais, das vias de trem, que tem de se utilizar, mas quando vêm cruzar a linha do aeroporto, nós temos aeroportos em São Paulo que são entraves para os helicópteros, não sei se V.Exa. sabe disso. Tenho dois cones aéreos de aproximação.

O SR. FLORIANO PESARO – Quantos metros nós estamos desse heliponto da Prefeitura que virou quase um aeródromo, porque pousa um helicóptero a cada dez minutos. Antigamente, era o helicóptero do Prefeito, agora, ele abriu esse heliponto para todos os helicópteros. Não sei a quantos metros estamos da sede da Prefeitura, mas o barulho daqui é ensurdecedor quando ele pousa e decola e passa em cima desta Casa.

O SR. MILTON LEITE – Todos os prédios aqui passam seguramente a menos de 150 metros. O problema nosso é um erro técnico do nosso projeto.

Eu vou abrir a discussão, Vereador, para aqueles que desejam falar. Vou fazer a coleta de dados, mas resta saber que temos, de fato, um problema que podemos suplantar, qual seja, a distancia de 150 metros. No meu projeto de lei pleiteia 200, está colocado em 200. Porém, não é o piso mínimo que, infelizmente, são os 150 pelo qual estão voando hoje na cidade de São Paulo, fora as emissoras de televisão que todo dia colocam helicópteros a 100 metros da cabeça de qualquer um a qualquer instante e não perguntam se há residências, hospitais, não querem saber. Se abater um ladrão e tem um carro, etc, há quatro ou cinco helicópteros na cabeça. Eles não respeitam nada!

Nobre Vereador Dalton Silvano, eu devolvo a palavra, gostaria de colher mais dados para a confecção final do meu projeto de lei.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Parabéns, Vereador Milton Leite que com a sua persistência, repete 20 vezes e eu sei que o negócio são 200 metros, Vereador. Essa é uma estratégia muito boa de argumentação. Acabei aprendendo que realmente 150... Se 300 não dá, muito bem, 200 metros para os helipontos.

Quero aqui registrar a presença de Daniel de Bonis da Câmara Municipal de São Paulo, da liderança do PSDB; Cândido Malta Campos Filho, urbanista; Claudio Oliveira de

Messias, da rede social; Heloisa Rebouças, Secretaria do Desenvolvimento Urbano; Antonio Carlos Cintra do Amaral Filho, São Paulo Urbanismo, chefe de gabinete; e Vliadir Bartalini, São Paulo Urbanismo, Superintendente de Operações Urbanas; Ângela Veloso, do gabinete do Vereador Tatto; Altair da Silva, do gabinete do Vereador Dalton Silvano; Ana Mara Ribeiro do gabinete do Vereador Eliseu Gabriel; Maria Raquel Pacheco; Vicente de Paula Júnior da Secretaria do Verde e Meio Ambiente; Elizabeth Salgado, do bairro de Perus.

Pergunto se há mais alguém que queira falar sobre o PL 361/11, do Vereador Milton Leite. (Pausa) Não havendo mais ninguém inscrito para falar, declaro encerrada a primeira audiência pública da propositura.

Tem a palavra, pela ordem, Vereador Milton Leite.

O SR. MILTON LEITE – Ainda que alguns dos presentes deseje se manifestar, o meu gabinete se encontra no sétimo andar, receberemos as propostas por e-mail ou presencial, da forma que quiserem, como colaboração para decidirmos sobre o texto final do projeto de lei. Ouviremos também os órgãos competentes, principalmente o Ministério da Aeronáutica, o qual consultarei a respeito dos 150 metros, falaremos com Contru, porque decisão só de Câmara não dá.

Nobre Vereador Presidente, agradeço a atenção de todos.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Justifico a presença do Presidente da Comissão de Constituição e Justiça, a ausência do Vereador Arselino Tatto, que não pode presidir nem comparecer por estar fazendo fisioterapia, haja vista que rompeu o tendão. Não sei se o de Aquiles ou não, mas está convalescendo. Como sempre o Vereador Dalton Silvano está aqui sempre pronto para substituí-lo.

Passemos ao próximo item da pauta, PL 233/10 do Vereador Arselino Tatto. Institui normas para proteção e segurança de recém nascidos e crianças internadas em hospitais e maternidades municipais e particulares e dá outras providências. Está em segunda audiência pública. Não há oradores inscritos. Pergunto à assessoria do Vereador se deseja se manifestar. (Pausa) Como não se manifestou, declaro encerrada a audiência do PL 233/10. Ficam intrínsecas as justificativas pertinentes ao projeto de lei, tornaram-se de conhecimento público.

Registro a presença do Vereador, do sempre amigo, Carlos Apolinario.

Passemos ao próximo item, PL 456/10 de autoria dos Vereadores José Police Neto e Nabil Bonduki do PT, que "Regulamenta o consórcio imobiliário de interesse social, previsto nos artigos 46 e 47, da Lei Federal 10.257, de 10 de junho de 2001, Estatuto da Cidade, e no artigo 246, do Plano Diretor Estratégico."

Esta é a segunda audiência pública.

Com a palavra um dos autores, Vereador José Police Neto, Presidente desta Casa.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sr. Presidente, Srs. Vereadores, aqueles que nos acompanham, vou proceder à sustentação oral, até para apresentar qual foi o espírito do legislador.

A iniciativa do nosso mandato e do Vereador Nabil Bonduki, tenta inserir a modalidade de consórcio imobiliário de interesse social, no âmbito dos imóveis consagrados como de não-cumprimento da função social. A grande preocupação que os mandatos apresentaram, era a incapacidade de cada lote individualmente performar quanto à tão necessária oferta de unidades habitacionais.

No final do primeiro semestre do ano passado, aprovamos o IPTU Progressivo no Tempo, portanto os proprietários de imóveis serão notificados para provar à sociedade o cumprimento da função social da sua propriedade. São propriedades que já estão identificadas como Zonas Especiais de Interesse Social II e III, e área de abrangência da Operação Urbana Centro.

O que ficou claro nos estudos realizados prévios à aprovação desse projeto, é que um conjunto desses proprietários detêm um território ou espaço incapaz de produzir as unidades habitacionais que o próprio zoneamento definiu para aquela unidade.

O projeto tenta consagrar a capacidade de a unidade desses lotes sugerir a

implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, conforme a própria regra do Estatuto da Cidade, que o nosso Plano Diretor também consagra.

A iniciativa teve uma primeira audiência pública, esta é a segunda, o esforço que estamos realizando é para ter esta modalidade antes do cumprimento do primeiro ano da imposição do IPTU Progressivo, para que o pequeno proprietário de lote, que está inserido nesse zoneamento de interesse social, não seja penalizado com tributação do IPTU em dobro, conforme consagra a própria legislação, mas que tenha uma oportunidade de associação em forma de consórcio para render ao Município as tão necessárias habitações de interesse social. Os 40% que são definidos pela própria legislação, os 40% do mercado popular e os 20% para o não-residencial.

Então, o esforço que é feito é para dar uma alternativa ao proprietário de lote que não consagra naquele pequeno perímetro do lote esta capacidade de rendimento.

Eram essas as apresentações iniciais, o nosso mandato vai manter-se à disposição. O projeto ainda não foi aprovado na Comissão de Constituição e Justiça, portanto o debate realizado foi prévio a essa aprovação.

Por uma questão absolutamente objetiva, a maior preocupação que temos é o enfrentamento no Judiciário, que matérias de Direito Urbanístico têm tido. A sorte que tivemos até agora, no caso do IPTU Progressivo no Tempo, é que não enfrentamos nenhuma polêmica judicial, mas temos certeza que ainda no mês de setembro, com as notificações que são anunciadas pelo Executivo há mais de um ano e que serão realizadas, com certeza debates no Judiciário acontecerão. Queremos ter alternativas a esses debates já configuradas dentro de processos legislativos.

Era isso, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Para falar sobre esta matéria, inscrito o Sr. Cândido Malta.

O SR. CÂNDIDO MALTA – Parabenizo tanto o Vereador José Police Neto, como o ex-Vereador Nabil Bonduki por esta iniciativa. Todos sabem que a luta da reforma urbana visa fazer com que a Cidade cumpra sua função social. Para que isso aconteça é necessário que a propriedade também a cumpra. O instrumento como o IPTU Progressivo no Tempo é hábil e foi aprovado – aliás, devemos parabenizar a Câmara Municipal pela iniciativa de ter aprovado esse instrumento fundamental.

Ficou faltando, de certo modo, um complemento que agora se apresenta nesse projeto, que é a possibilidade do proprietário, pressionado que está pelo IPTU Progressivo no Tempo, encontre uma alternativa de dar uso produtivo à sua propriedade, fazendo com que ela cumpra a sua função social.

É a combinação inteligente de um instrumento do Estatuto da Cidade, com o instrumento do Plano Diretor. O projeto está muito bem elaborado, creio que vá contribuir bastante para fazer com que o cidadão de menor renda tenha acesso à habitação popular.

Era o que eu queria apresentar.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Não havendo mais nenhuma inscrição para o tema, declaro encerrada a segunda audiência pública do PL 456/10, de autoria dos Vereadores José Police Neto e Nabil Bonduki.

Item três da pauta, PL 209/11, do Vereador Floriano Pesaro, do PSDB, e do Vereador José Police Neto.

Com a palavra um dos autores, Vereador José Police Neto, Presidente desta Casa.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sr. Presidente, Srs. Vereadores, da mesma forma, realizarei com objetividade a sustentação oral da matéria.

É sabido por todos o esforço feito para a recuperação de áreas centrais e degradadas no Município de São Paulo. O que mais vem preocupando o olhar do nosso mandato, assim como o olhar do mandato do Vereador Floriano Pesaro, é que o esvaziamento de regiões de centros mais antigos, hoje não são só mais uma realidade no centro chamado de Nova Luz, de Cracolândia, mas nos centros em outros bairros que também têm esse esvaziamento. Notadamente o centro de Pinheiros há o processo em curso; o de Santana já

tem um muito parecido também em curso; o da Mooca já o teve.

Na realidade, a proposta que trazemos ao debate, mas que ainda não passou na Comissão de Constituição e Justiça, é uma fórmula apresentando diretrizes básicas para a readequação e reaproveitamento de edificações verticais de interesse social.

Na realidade, em todo processo de *retrofit* sugere-se uma mais valia daquele prédio construído em região central, que ao se recuperar ou ter alteração de uso, efetivamente é apresentado para o mercado com valores muito superiores àqueles que originalmente tinham. Notadamente acaba-se realizando um processo de repovoamento de baixíssima densidade. Prédios que terão unidades de 100, 150 a 200m² e, no máximo, um casal ocupando esse espaço.

O esforço feito por esse projeto dá incentivos para aqueles que realizarem o processo de reaproveitamento e readequação de edificações verticais para população de baixa renda. Portanto, será para aqueles que se inserirem nas habitações de interesse social em mercado popular, objetivando o repovoamento verdadeiro dessas regiões, com o traço de todas as classes sociais que compõem o território da Cidade que serão reproduzidas nesse território a ser recuperado.

A primeira imagem que se tem disso é o processo de recuperação da região central. O Município de maneira ousada desapropriou mais de 50 imóveis, realizou concurso público para que se oferecessem modalidades de ocupação, modalidades inteligentes para essa ocupação, mas me parece que só trabalhar com a intervenção pública é pouco para a recuperação de regiões, como a região central de São Paulo.

Faz-se necessária, portanto, a apresentação de diretrizes para o mercado privado também trabalhar naquilo que essencialmente já faz fora das regiões centrais. Então, quando você vai observar a franja, ou a borda externa do Município, verá a presença do Minha Casa, Minha Vida com muita intensidade.

Quem vai a Guarulhos consegue enxergar as unidades sendo lançadas para a parte da população que virá ao Centro de São Paulo, sendo transportada por mais de duas horas para chegar na sua oportunidade de emprego.

Estamos dizendo que não parece justo com essa população - na cidade justa que queremos construir - não oportunizar empreendimentos habitacionais nos centros dos bairros. No caso, aqui, o Centro Central, o coração, a primeira intervenção a ser feita sim é na região central de São Paulo, onde se assentou a primeira operação urbana, a Operação Urbana Centro, onde se assentou também a concessão urbanística e portanto, sugere a primeira aplicação deste instrumento para essa região. Lembremos que ele também invade competências do COE - Código de Obras e Edificação. Até porque não adianta um esforço apenas de benefícios urbanísticos que não estejam associados aos inquilinos. Para imóveis tombados, cuja fachada deve ser protegida, bem como componentes já reconhecidos como patrimônio histórico, é preciso estabelecer um bom uso do imóvel, que também deve estar associado à habitação de interesse social e ao mercado popular. Assim, o repovoamento de regiões degradadas, como o Centro de São Paulo, seja uma verdade não apenas pela intervenção com recursos públicos - Cohab, Secretaria de Habitação -, mas também pela legislação, que deve promover, com base em outros recursos - Minha Casa, Minha Vida; recursos privados -, tais habitações. O que assistimos na região central é um alargamento extraordinário do valor dessas unidades. Quem passear pela região central verá que o metro quatro construído pelos novos empreendimentos já chegam a cerca de 6 mil, 7 mil reais o metro quadrado, de modo a reafugentando a população de média e baixa renda, já aproveitada como mão de obra nesta região central, que poderia voltar à região. Então o projeto tenta equilibrar esse jogo muitas vezes desigual, o que se acentua com a ausência de lei.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Tem a palavra o Sr. Cândido Malta.

O SR. CÂNDIDO MALTA - Todos sabemos que o esvaziamento da zona central de São Paulo é um dos seus grandes problemas. Há um desperdício enorme de infraestrutura instalada. E esse processo avança para o centro expandido. Realmente é um dos grandes problemas a ser enfrentado. Assim também é pensado e definido pelo Plano Diretor em vigor.

Portanto, esse projeto de lei trata de um aperfeiçoamento dos instrumentos de atuação. Claro que não podemos deixar de apoiar algo que tenha reconhecida importância estratégica. Daí o nosso apoio a essa iniciativa dos nobres Vereadores Pesaro e Police Neto.

No entanto, queria lembrar que esse processo de esvaziamento decorre dos congestionamentos de tráfego. E caso esses congestionamento continuem acontecendo, teremos a continuidade do esvaziamento. Então, se de um lado queremos reaproveitar os imóveis vazios ou pouco utilizados, temos também de estancar o processo de esvaziamento, que é um processo mais geral do congestionamento que sofremos na Cidade.

Todos sabemos que para resolver esse problema é conseguir reverter uma situação em que o transporte individual vem predominando sobre o coletivo, fazendo com que o coletivo prevaleça sobre o individual.

Torno a fazer uma defesa que tenho feito publicamente: o pedágio urbano é o que está mais disponível, a curtíssimo prazo, para resolver até o problema da Copa.

Já se fala em dar feriados para as cidades que venham a receber os jogos, criando uma perda social pelo dia parado em termos de produção de riqueza pelo País, algo que pode ser resolvido por meio do pedágio urbano, sem nenhum custo social. Aliás, reduzindo um custo social, que é o tempo perdido e a saúde abalados pelos congestionamentos.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o nobre Vereador Floriano Pesaro.

O SR. FLORIANO PESARO – Sr. Presidente, sem dúvida alguma, esse é mais um projeto de interesse da Cidade, especialmente por tratar da questão do seu desenvolvimento habitacional, e também imobiliário, porque inova, ao trazer o setor privado da construção, os incorporadores para as diretrizes de desenvolvimento do Centro, inclusive no aspecto social, algo em que acreditamos.

Um ponto extraordinário é o fato de focar a questão da revitalização do Centro, que é algo que vimos defendendo desde os tempos em que passamos pela Prefeitura, período durante o qual atuamos no reaproveitamento de áreas centrais para equipamentos sociais e para moradias, na época, especialmente, as provisórias.

E a nossa dificuldade é de encontrar imóveis que estivessem, além de disponíveis, aptos a receberem aquelas famílias nas situações em que se encontravam.

Então o projeto não apenas respeita a inclusão social, como, de certa forma, a promove, ao readequar esses imóveis localizados na região central.

A outra questão diz respeito à própria região, uma vez que identifica imóveis, com a criação até de uma espécie de cadastro, o que nos permite utilizar toda a infraestrutura já instalada já disponível na região – como água, saneamento, iluminação e segurança, bem como a infraestrutura viária e dos meios de locomoção.

Portanto, quero, mais uma vez, parabenizar o nobre Vereador Police Neto, que vem liderando os debates nesta Casa, do ponto de vista da urbanização e da urbanidade da cidade de São Paulo, revendo conceitos, e, de forma extremamente corajosa, fazendo propostas e enfrentando todas as resistências para buscar uma cidade melhor para todos. É uma honra ser coautor intelectual deste projeto ao lado do nobre Vereador Police Neto.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Não havendo mais nenhum orador inscrito para falar sobre a matéria, declaro encerrada a segunda audiência pública para tratar do PL 209/2011, de autoria dos nobres Vereadores Floriano Pesaro e Police Neto.

Esta Presidência, de ofício, faz inversão da pauta, passando para o próximo item, o PL 331/2011, do Vereador Police Neto.

- É lido o seguinte: (PL 331/2011, do Vereador Police Neto)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o autor do projeto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Srs. Vereadores e demais pessoas que nos acompanham, agradeço a presença de parte da sociedade que participou da discussão do plano de bairro do Distrito de Perus.

Antes de fazer a defesa da matéria, considerar importante o que representa a mudança de escala para planejamento e desenvolvimento da Cidade para o nosso mandato e para a Cidade.

Até a experiência do plano de bairro do Distrito de Perus, a escala de planejamento da Cidade chegava até a Subprefeitura. Portanto, 31 dispositivos regionais de planejamento, que estão no nosso ordenamento jurídico, seguem a orientação do Plano Diretor de 2002, tendo se consagrado no final de 2004, com início de vigência a partir de 2005.

Muitos desses planos de subprefeitura indicaram a necessidade de uma nova escala, a qual deveria estar mais próxima do cidadão, ou seja, mais próxima da sua realidade de contribuição.

A escala que se buscou em Perus foi o distrito, que é metade, praticamente, daquela Subprefeitura que se divide em dois distritos: Perus e Anhanguera.

Posso informar que os moradores do Distrito do Anhanguera esperam com muita expectativa o início do desenvolvimento do plano para aquele território.

O projeto é bastante ousado. Apresenta inovações ao ordenamento jurídico do Município. Aliás, foi para isso que o legislador, em 2004, salientou a necessidade de planos de desenvolvimento para bairros.

No caso, não se buscou um bairro único, observando-se outro princípio para o Plano Diretor, que é estabelecer a bairrificação, portanto conseguir enxergar os limites dos bairros que compõem o distrito, no caso de Perus se criou, inclusive, uma metodologia para você identificar os componentes necessários para que um agrupamento de moradias de cidadãos e de atividade econômica se identificasse como bairro, e foi assim que se consolidou os dez arranjos apresentados como dez bairros que compõe o distrito de Perus. Para isso, também se discutiu o arranjo oferecido pelo Plano Regional das áreas de intervenção urbana. Portanto, aquelas que já se anunciava desde de 2004, que teriam o trabalho ativo do planejador urbano para um novo modelo de ocupação.

Passados quase dez anos, nos parecia obrigatório a apresentação do próximo passo e este é o passo que coube ao nosso mandato, a partir da experiência do debate de revisão do Plano Diretor - e está aqui o nosso presidente à época que não deixa mentir, que estivemos em todas as subprefeituras. Em todos esses territórios o que a população mais clamava era para um debate que aproximasse o seu conhecimento. A praça que ele conhece, a escola, o sistema viário que ele usa, sistema de educação que ele acompanha porque é onde estão os filhos, o plano de bairro de Perus nasceu com essa perspectiva da participação absolutamente ativa da população, mas não ativa só pelo conhecimento, ativa, pela importância da oferta de informações. Troca de informações durante mais de ano, que foi publicado no nosso Diário Oficial, no mês de julho, apresentado na última sessão ordinária do mês de junho, e que se inicia o debate. a principal tarefa que o mandato quer trazer para esse debate é a mudança de escala. Nós discutimos a cidade do ponto de vista central, no plano diretor, tivemos a oportunidade descer a escala a subprefeitura, mas as nossas subprefeituras tem tamanho de capital: diâmetros, perímetros e quantidade de moradores, 600, 700, 1000 habitantes que já apontam para realidades distintas dentro do mesmo território, sendo necessário, sim, o fracionamento deste processo e esse processo que nascendo com a participação daquele cidadão que efetivamente consegue reconhecer a forma como deve desenvolver o seu bairro, com o apoio, imprescindível do agente público da burocracia instável que tem a obrigação de ordenar este desenvolvimento e fomentar a sua ilha de tranquilidade, portanto, todos os instrumentos lançados dentro de um mesmo território para que os tão abomináveis deslocamentos pela cidade, diminuam, é a principal recomendação para os planos de desenvolvimentos de bairros e distritos. A cidade hoje tem 4 milhões de passageiros, sistema metroviário, dois milhões e meio no sistema CPTM, seis milhões no sistema da CPTM, são mais de 27 milhões de viagens dia, que acontece nesse 1.5 mil quilômetros metros quadrados. Um dispêndio mensal de meio bilhão com o sistema de transporte. Subsidio público de quase 1 bilhão de reais. É lógico que estamos trabalhando em uma cidade que não é nada competitiva na questão de mobilidade e a solução não está em transportar mais, mas em

transportar menos, portanto, respeitar mais articulação dos territórios. O plano do bairro de Perus, que nasce a partir da geração de recursos do crédito de carbono, por conta de ser a região que abrigou nos últimos 25 anos o lixo que produzimos, e que nos parecia obrigatório, com primeira ação com esse recurso, planejar o território que receberá esse resultado econômico para afastar a possibilidade a qualquer governante de se montar lá o "Perusão". O que seria o "perusão"? Quem sabe um estádio que vai funcionar para alguma intervenção futura e que vá queimar toda capacidade de recursos gerado por aquele aterro que tão mal fez ao desenvolvimento local, mas era tão necessário o desenvolvimento da cidade. portanto a primeira tarefa que utilizou o recurso publico advindo da queima de metano do nosso aterro, foi planejar o bairro que receberá mais recursos dessa queima de metano, garantindo àquela população não o desejo de um governante - imaginando, ainda, o estado absolutista em que o cidadão é apenas um súdito, não se inserindo no campo da decisão. O que se buscou foi um sistema em que a participação levasse ao centro da discussão e da deliberação o morador cidadão. Aquele que em nossos esforços têm estado absolutamente tendentes.

Finalizo pedindo à Comissão de Constituição e Justiça muita atenção para a tramitação desse projeto, muito esforço para retirar deles as nossas incompetências, mas a garantia de que teremos uma deliberação célere desse processo.

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano, na semana passada, apresentou as premissas do Projeto São Paulo 2040 e está claro para este Vereador que, para chegar em 2040 com um projeto de cidade sustentável e justa, temos de passar pelos 96 distritos da Cidade de São Paulo. Portanto, temos um trajeto longo porque estamos iniciando a discussão do primeiro, e teremos, ainda, de fazer em outros 95 para que, aí, tenhamos, de verdade, um processo organizado e que a Cidade se transporte menos por obrigação. Que esse transporte seja resultado de uma decisão do cidadão, não uma obrigação da Cidade. A Cidade vem impondo aos seus cidadãos regras absolutamente injustas, de onde se vive, de onde se trabalha e como se pode ter qualidade de vida.

Então, o esforço que o mandato faz, neste momento, ao apresentar em primeira audiência pública o projeto, é a reflexão da escala. Ou descemos a uma escala de pertencimento do nosso cidadão ou ele jamais se sentirá pertencente de nosso processo de planejamento e a Cidade sempre estará longe do desejo de seu morador.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o nobre Vereador Floriano Pesaro.

O SR. FLORIANO PESARO – Atendendo à solicitação do Presidente Police Neto, e diante da importância e relevância desse projeto e do trabalho que foi produzido pelo Plano de Bairro Distrito de Perus, de forma inovadora, inédita e fundamental para o desenvolvimento da Cidade.

Acredito que fica aqui para nós, Vereadores de São Paulo – especialmente aqueles mais distritais – a provocação do Presidente desta Casa de que deveríamos todos nos preocupar em realizar, promover, estimular o Plano de Bairro nos demais distritos da Cidade. Já temos uma facilidade, neste momento, porque a picada deste caminho já foi aberta pelo desbravador Police Neto. Isso facilita porque podemos seguir a mesma trilha, a mesma estratégia, o mesmo caminho.

Presidente, fica meu compromisso como membro da Comissão de Constituição e Justiça – e já o divido com o Vereador Dalton Silvano, Vice-Presidente – a responsabilidade de colocarmos em pauta, a fim de que seja aprovado. Parece-me que o relator é o Vereador José Américo e falaremos com ele também.

Mais uma vez, Presidente Police, parabéns pela iniciativa, ousadia e resultado muito positivo do trabalho.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – É claro e óbvio que tudo que depender deste Vereador, na Comissão de Justiça, para acelerar, para dar maior rapidez a esse projeto de lei, será feito.

Nobre Presidente José Police Neto, quero congratulá-lo pela ação. Como bem disse V.Exa., outros distritos também já podem pegar esse modelo, essa experiência. Incluo,

aí, Cidade Tiradentes, bairro longínquo e que necessita de uma infraestrutura cada vez maior, uma distância muito longa do Centro da Cidade, mas é sempre uma experiência nova que vamos aprendendo frente à complexa legislação existente em São Paulo.

Tem a palavra o Sr. Cândido Malta.

O SR. CÂNDIDO MALTA – Quero fazer minha as palavras dos Vereadores Police Neto, Floriano Pesaro e Dalton Silvano em apoio ao Plano de Bairro.

Fui diretor técnico do Plano de Bairro de Perus, por contrato com a Prefeitura, e digo que essa iniciativa, realmente, introduz essa nova escala que é aquela que chega junto ao cidadão. Que mostra ao cidadão a que vem um plano, um planejamento urbano, que em uma gigantesca metrópole como essa, sempre acaba chegando em uma certa escala intermediária, não conseguindo chegar ao nível do cidadão. É como se houvesse uma barreira. Como Secretário, vi isso. Senti isso na carne. E, daí, comecei a pensar de que modo poderíamos resolver esse problema.

Em uma cidade pequena isso não acontece, porque o Plano Diretor já chega no nível do bairro justamente porque a cidade é pequena. Em uma gigantesca metrópole tivemos de criar, aos poucos, essa nova escala. Um passo muito importante, também, foi a criação dos planos regionais, aprovados em 2004, graças ao Vereador Nabil Bonduki, que introduziu o conceito de Plano de Bairro no Plano Diretor da Cidade. Aquele vereador colocou no Plano de Bairro de Perus uma prioridade: a de se fazer os planos de bairro específicos, quer dizer, dos bairros que compõem Perus. Isso foi o que desenvolvemos.

Relatarei um fato que me parece importante. No início, um descrédito! Houve um descrédito, por parte da população, quando nos apresentávamos com essa ideia: “Isso é papel pintado. Isso não vai resolver nada. Por que um Plano de Bairro? Para que serve?” E, na medida em que mostrávamos que o Plano de Bairro era o complemento do Plano Diretor que detalhava todas as carências do bairro, as pessoas foram entendendo a finalidade. Então, o Plano de Bairro levanta detalhadamente a população que lá mora e coloca, também, uma visão de futuro. Quer dizer, qual a população que poderá vir a morar em Perus, isso por conta do próprio planejamento urbano. Lá, o planejamento diz que pode haver áreas que poderão ser loteadas, dependendo da dinâmica da Cidade, do mercado imobiliário querer se desenvolver para lá – e tudo indica que isso está acontecendo. Anhanguera, lá do lado, mostra um dinamismo muito grande.

Então, temos de regulamentar isso. Se vão morar tantas pessoas no bairro, vamos prevenir, vamos planejar qual a quantidade de vagas em escolas, creches ou em leitos hospitalares que aquela população vai precisar.

Portanto, no Plano de Bairro dividimos claramente aquilo que a população, que já está morando, precisa e não tem, daquilo que a população que irá morar precisará. Com isso, estamos propondo um instrumento novo que é a reserva de área para equipamentos públicos. Quando se vai fazer um plano viário, tem-se de fazer a Lei de Melhoramentos Públicos: a Câmara aprova a Lei de Melhoramentos Públicos. E essa lei, então, diz: “Aqui passará uma via, um metrô, etc”. Ali fica previsto, aos proprietários da área, um certo ônus. Digo isso porque, uma vez aprovada a Lei de Melhoramentos Públicos aquilo que for construído após a data marcada, o proprietário não será ressarcido. Essa é a regra da Lei de Melhoramentos Públicos.

Pois é.

Não temos isso para escola, para creche ou para hospital; temos para o viário. Se nós criamos essa figura nova, que estou denominando, nesse projeto de lei, de zona de reserva de área, estamos garantindo o lugar das escolas e creches. Na falta dessa garantia, o que tem ocorrido – aliás, na minha gestão já era assim -? Há um pedido da Secretaria da Educação, da Secretaria de Saúde, de instalação de um novo equipamento. Pergunta-se, então, aos órgãos da Prefeitura que detêm o cadastro das áreas públicas se existe alguma área disponível e, aí, estuda-se caso a caso. Se há, muito bem; se não há, tem de desapropriar.

Se nos pegamos por aquilo que os loteadores oferecem como área pública, área chamada institucional pela Lei de Loteamentos, e declaramos que ali vai haver uma escola, a

própria população fiscalizará para manter aquilo como uma área para a escola, pois esse é um equipamento que é essencial para ela. Estaríamos articulando a população moradora na defesa do Plano de Bairro.

Tudo isso foi muito discutido nas várias audiências públicas e fizemos questão de instituir um processo democrático de votação formal de todos os que estavam presentes nessas audiências públicas. Talvez tenhamos hoje algumas dessas pessoas presentes. (Falha na gravação)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – (Falha na gravação) algo que parece fundamental também é informar que, pela primeira vez, (falha na gravação) É a primeira vez que um planejamento nessa escola, que um planejamento da Cidade também anuncia todos os valores envolvidos para se fazer frente à demanda que já está colocada e também projetada para o bairro completo, conforme a orientação que já está no Plano Regional.

O SR. CÂNDIDO MALTA – Exatamente. Então, essa ideia do orçamento do bairro é um instrumento importante de cidadania. O cidadão passa a saber o quanto custa cada coisa e quanto em recursos serão necessários públicos para completar o bairro. Essa informação, sem o Plano de Bairro, não é disponível. Então, trata-se de um avanço democrático muito importante.

Voltando à proporção dos votos favoráveis, tivemos uma proporção de 90% a 95%, até 100% de votos a favor das medidas. Porque, obviamente, quem ficará contra a haver as escolas em número necessário? Quem ficará contra pavimentarem-se todas as ruas de que o bairro precisa? Quem ficará contra canalizar-se um córrego? Quem ficará contra a implantação de um hospital? Esses que foram contra não devem ter entendido direito, porque era uma minoria muito inexpressiva, mas que mostra, inclusive, que foi uma votação aberta e cada um votou como quis.

Trata-se de um apoio maciço. Todos aqueles que desacreditavam, não tinham convicção de que esse plano pudesse ser útil, mudaram totalmente de opinião e ficaram maciçamente a favor. Pudemos contar com um apoio maciço de todos os que participaram. Houve variação, claro, e quero até chamar a atenção para o fato de que quanto mais bem equipado o bairro é – porque Perus possui bairros de classe média –, menor é a proporção dos que estavam presentes. Ao contrário: os mais carentes são os que mais maciçamente comparecem a essas audiências e, com sua presença e participação, marcam a vontade de que isso seja aprovado. Registro o caso do Jardim da Conquista, bairro irregular que nasceu de uma ocupação. Os moradores desse bairro estavam presentes e muito atuantes na defesa de seus direitos.

Em relação ao emprego, como mencionou o Vereador Police Neto, ali é possível que haja um centro de logística integrada, projeto do Governo do Estado que depende do Ferroanel. Agora, por uma felicidade muito grande, houve um acordo entre o governo Alckmin e o governo Dilma para que o Ferroanel passe exatamente onde projetamos o Centro de Logística de Perus. É onde está situado, pela lei do Plano Regional, uma área industrial. A área industrial ganha outra potência se, naquele lugar, coloca-se o centro de logística, que, como todos sabem, é o centro de distribuição de mercadorias que pode até implicar no acondicionamento de volumes grandes e volumes, quando há os grandes caminhões ou os grandes vagões na ferrovia, e esses produtos têm de ser acondicionados para uma distribuição interna na Cidade.

Perus está numa localização especial, pois o Rodoanel e o Ferroanel cruzam-se ali. Trata-se de um lugar muito especial. Isso não estava no Plano Regional, o qual nem poderia ter previsto isso na ocasião em que foi feito, em 2004. Estamos propondo uma adequação do Plano Regional visando à geração de um grande centro de empregos, que será muito importante para que a população de Perus não tenha de ir à Lapa, que é para onde eles normalmente vão em busca de seus empregos. Esse é um ponto importante, no qual houve até uma inovação, ou melhor, a utilização de um modo atualizado da outorga onerosa quando nós propomos um anel viário, algo necessário de ser criado, pois o sistema viário interno de Perus é muito mal dimensionado: a avenida principal, a Fiorelli Peccicacco, e as seguintes são muito

estreitas, com 10m, 15 de largura. Então, um anel viário resolveria isso, articulando esse centro de logística com a Rodovia dos Bandeirantes, com a Rodovia Anhanguera e com o Rodoanel. Cria-se, então, uma condição de funcionamento dessa verdadeira cidade, pois a região conta, agora, com 120 mil habitantes, número que poderá dobrar para cerca de 250 mil. Isso, somente no distrito de Perus. Toda essa nova realidade só poderia ser apoiada pela população de Perus, maciçamente.

Finalmente, o centrinho de Perus, por meio de uma operação urbana – que lá é chamada de AIU, Área de Intervenção Urbanística, embora seja muito semelhante à ideia de operação urbana –, será requalificado, criando-se um calçadão para o comércio. Os comerciantes, então, ficaram muito interessados, porque ali – como em qualquer centro comercial – há um problema de acesso dos clientes aos estabelecimentos, aos bancos e até ao Magazine Luiza – estabelecimento cuja instalação só vem revelar um dinamismo da região. Toda essa readequação do centro de Perus está, portanto, prevista no Plano de Bairro, assim como já estava previsto no Plano Regional; ou seja, o Plano Regional já tinha dito que o Plano de Bairro tinha de avançar nessa definição dessa AIU.

Tudo isso é uma forma de concretizar, por vários ângulos, o planejamento da Cidade. Penso que se isso se estender ao conjunto dos 96 distritos, haverá um enorme ganho para toda a população e para o planejamento da Cidade. Temos de fazer com que a população seja a maior defensora do planejamento. Sem essa defesa do planejamento, será muito difícil reverter a tendência caótica que a Cidade ainda apresenta. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Com a palavra, a Sra. Elizabeth Salgado, para falar sobre a matéria.

A SRA. ELIZABETE SALGADO – Bom dia. Gostaria de me manifestar como participante de todo esse processo de elaboração do Plano de Perus e reiterar tudo o que já foi dito aqui a favor do Plano e a respeito da importância da escala local do planejamento. Estamos num momento importante, pois, pelo que tudo indica, bairros como Perus devem crescer, e rapidamente, até por condições externas como esse traçado do Ferroanel, por exemplo.

Todo o conceito da unidade ambiental de vizinhança que dividiu o distrito de Perus em 10 bairros, além de chegar mais próximo da população local, que garantiu debates e discussões locais muito próximas da população, ele preserva a qualidade de vida onde ela já existe e garante a conquista de uma qualidade de vida em situações onde ela ainda não existe. Esse conceito permite que todos os habitantes daquela unidade ambiental de moradia tenham acesso, a pé, a todos os equipamentos. Isso é uma qualidade muito importante, principalmente para bairros como Perus, que podem crescer e, de uma hora para outra, perder toda essa qualidade, como já vimos em projetos, aqui, que discutem a questão do tráfego e, até, do transporte aéreo.

Como a escala é local, tivemos um cuidado especial até com, por exemplo, circulação vertical. Perus é um bairro que tem a topografia muito difícil, aliás, a nossa periferia quase toda tem topografia muito difícil, o que provoca um sistema viário curvilíneo e acompanhando as curvas de nível, que provocam tamanhos de quadras muito grandes. Isso fez com que o distrito de Perus tivesse 41 escadões para circulação vertical com o objetivo de vencer aquele tamanho de quadra.

Então essa escala também permite que a gente desça com cuidado a esse tipo de projeto, inclusive, mais detalhado. O percurso do pedestre até os equipamentos, enfim, é uma escala realmente adequada à preservação da qualidade de vida de quem lá mora e de fixação dessa população, que com o desenvolvimento não perca essa qualidade, ou que saia de lá para outras regiões mais periféricas.

Muito obrigada.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Antes de concluir a primeira audiência pública, acho importante relatar que no mês de maio o nosso mandato, a partir da minha organização com um suporte muito importante da Elizabeth Salgado, Guilherme Salgado e tendo por trás todo esse trabalho relatado pelo Professor Cândido, realizamos uma publicação do plano de bairro

no limite do seu bairro, uma experiência sem limite, que tenta contar o que foram esses debates.

Na realidade esses três anos de intensa discussão com a população local, esses anos de intensa aplicação técnica dos profissionais de planejamento urbano, o entrelace deles com os advogados e juristas fizeram um pouco a modulação, para que os nossos sonhos não fujam do contexto material do nosso ordenamento jurídico e, ao apresentar o projeto no final do semestre passado, concluindo três anos exatos do início desse nosso trabalho, o esforço era trazer esses três anos para dentro da Câmara Municipal.

Então quero colocar toda a equipe do meu mandato, assim como sei que o Guilherme, Elizabeth e Cândido estarão à disposição de todos os Vereadores para o diálogo, para buscar uma boa compreensão do esforço que já foi feito, mas também reconhecer o esforço que ainda temos de fazer. O diálogo intenso com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, com a Secretaria dos Negócios Jurídicos e com a Secretaria de Planejamento, portanto, aquela que define as regras de composição orçamentária da Cidade e essa é a nossa vontade. Estaremos absolutamente à disposição e sei que essa disposição também é da população de Perus, que veio aqui nos acompanhar e participará ativamente do debate tão logo a gente vença o primeiro, que é um enfrentamento complexo: a constitucionalidade e legalidade da matéria.

Então passado esse que, muitas vezes, foge a nossa capacidade de compreensão, sei que na discussão do mérito a galeria estará lotada e a população de Perus virá a esta Casa se manifestar sobre o desejo de organização do seu bairro.

Era isso. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Quero deixar minhas congratulações, porque estou nesta Casa há quatro mandatos e partindo da iniciativa de um Vereador, nunca vi, nobre Presidente, Vereador José Police Neto, um projeto de lei de tamanha grandeza, tamanho detalhamento, que envolve todo um distrito como Perus. Nunca vi. Já vi vários e vários projetos de lei – estou falando até para que fique registrado – mas nenhum com esse nível de detalhamento, os problemas que foram levantados e as propostas que foram oferecidas. Até falei para o Presidente: precisamos levar isso para a Cidade Tiradentes, por ser um distrito periférico com uma série de necessidades e demandas.

Então, mais uma vez, parabéns.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Não é projeto de lei de autoria de um Vereador. O Vereador foi o instrumento.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Foi o instrumento e o organizador, entendi, mas se não tiver o Vereador que coordene, organize e que vá às audiências públicas o instrumento legal e legítimo acaba não tendo eficácia, não tendo eficiência.

Feitas essas considerações, declaro encerrada a 1ª audiência pública ao PL 331/2011, do Vereador José Police Neto, com louvor.

Passamos ao PL 414/2011, do Poder Executivo, que dispõe sobre estudo de impacto de vizinhança e respectivo relatório, 2ª audiência pública.

Tem a palavra o Sr. Cândido Malta.

O SR. CÂNDIDO MALTA – A regulamentação dos estudos de impacto, o relatório de impacto de vizinhança é algo muito importante, para que a gente consiga dar conta não apenas dos impactos ambientais, mas também dos impactos sociais e podemos acrescentar ainda os impactos econômicos. Ele é um complemento dos estudos de impacto ambiental propriamente ditos e, nesse sentido de complemento, ele tem essa importância estratégica de conseguir traduzir para uma comunidade menor aquilo que numa escala maior está sendo pensado.

São empreendimentos considerados de impacto aqueles com uma certa dimensão, como também devem ser considerados de impacto um conjunto de pequenos empreendimentos que acabam, na soma, produzindo um impacto significativo. Essa idéia de conjunto de pequenos empreendimentos, ainda não estou familiarizado com o projeto de modo que possa saber se isso já está contemplado. Se está, muito bem. Se não está, peço que isso

fosse acrescentado, para que pudéssemos dar conta de uma tendência do mercado imobiliário, que é a aglomeração no mesmo lugar, por exemplo, de um comércio especializado. Então temos em vários lugares, como a rua das noivas perto da Luz, ou então lojas de lustres e equipamentos de iluminação num trecho da Consolação e vários outros como a Rua Santa Efigênia e 25 de Março, para citar as maiores.

Então esse tipo de aglomeração comercial, que interessa ao comerciante, porque os competidores em volta atraem a clientela e interessa também para quem é comprador que haja uma competição entre esses comércios, e se isso tem uma tendência de ocorrência deve um estudo de impacto de vizinhança considerar como uma questão também a ser resolvida.

Essa é a contribuição que queria dar a este debate. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra a Sra. Heloísa Rebouças, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

A SRA. HELOÍSA REBOUÇAS - Bom dia a todos. Agradeço as palavras do Prof. Cândido Malta. O projeto é de iniciativa do Executivo em cumprimento a uma previsão do Plano Diretor Estratégico, Lei 13.430, que já previa a necessidade de estipular em uma lei de caráter complementar sobre quais seriam os empreendimentos que deveriam estar sujeitos ao EIV, Estudo de Impacto de Vizinhança.

O projeto partiu de um grupo de trabalho com grande contribuição da Secretaria do Verde com interação com a Secretaria dos Negócios Jurídicos e do próprio Desenvolvimento Urbano no sentido de regulamentar exatamente o que o Plano Diretor já previa.

O Plano Diretor estabeleceu essa linha de corte nos empreendimentos não residenciais de nível três, os ENR 3. Então, são aqueles empreendimentos que já por força de um artigo da disciplina de ocupação do solo já são sujeitos a uma tramitação especial, que é do artigo 158 que passa por instrução prévia na CAIEPS, e pode ter exigências adicionais instituídas pela CTLU.

São esses empreendimentos que foram considerados passíveis de exigência de um estudo de impacto de vizinhança e por equiparação, embora sejam empreendimentos residenciais, foram incluídos aqueles que se aproximam das linhas de cortes dos pólos geradores de tráfego. Portanto, conforme o número de unidades e de vagas de estacionamento demandadas, eles também ficarão sujeitos, apesar de serem residenciais, mas por equiparação, apresentação desse Estudo de Impacto de Vizinhança.

A sugestão que o senhor deu também foi considerada que é o critério de cumulatividade de atividades e que isso, eu acho, pode ainda ser aprimorado.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Não havendo mais nenhum orador inscrito, declaro encerrada a segunda audiência pública do PL 414/11, do Poder Executivo.

O próximo item é o PLO 003/09, do Vereador Eliseu Gabriel. O Vereador não está presente e, em conformidade com o alto grau de complexidade da matéria, esta presidência adia o PLO de ofício para que inclusive quando a secretaria marcar a audiência pública, convoque o representante da Secretaria da Educação e que o próprio Vereador esteja presente, pois o objetivo do PL é aplicar anualmente um mínimo de 36% da receita resultante de impostos na área da Educação. A matéria é meritória, mas é complexa e temos de fazer uma ampla audiência pública.

Portanto, fica adiada a audiência pública com as devidas considerações: o Vereador esteja presente para defender a matéria; e que esteja presente o próprio Secretário da Educação ou um representante. É uma mudança de Lei Orgânica do Município e esta presidência não se sente confortável que as pessoas não se manifestem em relação a esta importante matéria.

PL 342/08, do Vereador Aurélio Nomura, do PV, que altera a Lei 10.923, de 30 de dezembro 1990 que dispõe sobre incentivo fiscal para a realização de projetos culturais no âmbito do Município de São Paulo. Primeira audiência pública.

Há no plenário alguém que deseje fazer uso da palavra? Não observando e nem constatando nenhum orador que deseje falar sobre a matéria, declaro encerrada a primeira

audiência pública do PL 342/08.

Próximo item, PL 425/11, do Poder Executivo que dá nova redação ao *caput* do artigo 8º, da Lei 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º. Primeira audiência pública.

Há algum representante do Executivo que deseja fazer uso da palavra? Pois não. Só fale o nome e o órgão para que fique consignado nas atas e anais desta Casa.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Bom dia, Vereador. Meu nome é Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho, chefe de gabinete da São Paulo Urbanismo e Procurador do Município.

Este projeto de lei é bem simples, ele só aumenta o número de Cepacs que existe na Operação Urbana Faria Lima. Só para fazer um histórico da Operação Urbana Faria Lima, ela foi instituída em 1995 prevendo, naquele momento, um estoque de metros quadrados adicionais que poderiam ser construídos naquela região como decorrência das obras previstas na lei.

Foram feitos 2 milhões e 200 mil metros quadrados de estoque. Em 2004 foram instituídos os Cepacs. Até 2004 para você comprar esse metro quadrado é como outorga que a pessoa pagava e depositava esse dinheiro e poderia construir a mais e descontava desse estoque. Em 2004 a forma de pagar em dinheiro foi extinta e só pode ser pago em Cepac. Na época ainda tinha a previsão de estoque de um milhão e 300 mil metros quadrados e foram previstos 650 mil Cepacs.

Esses 650 mil Cepacs já foram vendidos quase na totalidade, restando apenas 12 mil a serem vendidos, só que o estoque consumido foi menor do que estava se estimando, então, de certa forma tinha-se um Cepac para cada dois metros quadrados, mas na prática utilizou-se muito menos metro quadrado para cada Cepac porque os fatores de conversão conforme o setor - a Operação é dividida em quatro setores, Faria Lima, Pinheiros, Olimpíadas e Hélió Pelegrino -, você consumiu principalmente nessas regiões e o uso comercial.

Então, o comercial você precisava mais Cepac para comprar o metro quadrado. Então, hoje, está acabando os Cepacs e ainda tem estoque disponível previsto inicialmente na Operação em 1995.

Para viabilizar a construção e, principalmente, a utilização residencial na região porque até agora o estoque zerou do não residencial, para se possibilitar que se construa residência que é fundamental para o conceito de cidade compacta, está se pedindo autorização para emitir mais Cepacs, ao invés de 650 mil até 1 milhão, 150 mil que seria mais do que suficiente para zerar o estoque.

Reiterando, não se mexe no estoque de metro quadrado, não se mexe no estoque da distribuição entre residencial e não residencial, apenas o aumento do número de Cepacs para poder zerar o estoque previsto desde 1995 na Lei da Operação Urbana Faria Lima.

São esses os esclarecimentos. Estou à disposição para mais esclarecimentos que se façam necessários.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Não havendo mais nenhum orador inscrito para falar sobre a matéria declaro encerrada a primeira audiência pública do PL 425/11, do Poder Executivo.

Passemos ao último item da pauta, PLO 006/10, do Vereador Kamia, acrescenta o artigo 88 à Lei Orgânica do Município de São Paulo. Primeira audiência pública.

Alguém deseja fazer uso da palavra? Não havendo ninguém inscrito, declaro encerrada a primeira audiência pública do PLO 006/10.

Não havendo mais nenhum projeto de lei na pauta, não havendo ninguém que queira fazer uso da palavra e nem mais outra consideração sobre os assuntos dessa audiência pública, agradeço a presença de todos e declaro encerrada a audiência pública do dia 21 de setembro de 2011.

Boa tarde a todos.



16 - PAR
16- 01229/2011

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 209/11.

Trata-se do **projeto de lei nº 209/11**, de autoria dos nobres Vereadores Jose Police Neto e Floriano Pesaro, que visa *instituir as Diretrizes Básicas para a Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo e dá outras providências.*

Segundo a justificativa da proposta, pretende-se criar condições para a reabilitação, readequação ou reconversão de edifícios inutilizados ou subutilizados, a fim de possibilitar o readensamento da área central, principalmente através da ampliação da oferta de moradias de interesse social. Busca-se com as medidas propostas, reduzir o enorme déficit de moradias, além de garantir uma utilização mais racional e justa da malha infraestrutural existente, contribuindo, ainda, para a redução a demanda por locomoção na cidade, e o consequente alívio do sistema de transporte público.

O processo de esvaziamento populacional das áreas centrais ocorrido nas últimas décadas em diversas cidades ocasionou um desequilíbrio entre a infraestrutura urbana instalada e sua efetiva utilização. No caso particular do Município de São Paulo, tal desequilíbrio foi agravado pelo processo de urbanização e adensamento das áreas periféricas, com forte carência de infraestrutura, transporte e serviços.

Em consonância com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.527 de 10 de julho de 2001, o Plano Diretor Estratégico - PDE, Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002, vinculou a função social da propriedade urbana às exigências fundamentais de ordenação da cidade, prevendo a aplicação dos instrumentos do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Com relação aos objetivos da Política de Urbanização e Uso do Solo, o PDE, no artigo 76, inciso II, assim indica: *"estimular o crescimento da Cidade na área já urbanizada, dotada de serviços, infraestrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir os seus custos."*



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 209/11.

No que tange à Política Habitacional, o inciso VIII do artigo 79, anuncia o seguinte objetivo: *"promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, utilizando, quando necessário, os instrumentos previstos na lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade"*.

Dentre as diretrizes da Política Habitacional, o PDE preconiza *"a produção, nas regiões centrais da Cidade dotadas de infra-estrutura, de unidades habitacionais em áreas vazias ou subutilizadas, e a recuperação de edifícios vazios ou subutilizados, para a população de baixa e média renda"* (artigo 80, inciso VI).

Recentemente, com a Lei 15.234 de 1º de julho de 2010, que instituiu no Município de São Paulo os instrumentos da Função Social da Propriedade Urbana, previstos no Estatuto da Cidade, no PDE e na Lei 13.885/04, estabeleceu-se o marco regulatório para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento.

Porém, embora a regulamentação de tais instrumentos da política urbana no Município represente um importante avanço, a norma urbanística carece de mecanismos específicos de incentivo ao uso habitacional nos edifícios subutilizados e não utilizados, em escala significativa frente às demandas de interesse social.

Diante do exposto, considerando que iniciativa visa criar mecanismos que potencializem a reocupação de imóveis subutilizados e não utilizados na área central, contribuindo para o efetivo readensamento nesta região da cidade, notadamente, através do incentivo à moradia, a **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente** posiciona-se **favoravelmente** à aprovação do projeto de lei.

Quanto ao aspecto financeiro, a **Comissão de Finanças e Orçamento** não encontra nada a opor, uma vez que as despesas decorrentes da execução da lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário, posicionando-se **favoravelmente** ao presente projeto de lei.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

**PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA,
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO
SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 209/11.**

Sala das Comissões Reunidas, em 28/09/11

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE OK


CHICO MACENA


PAULO FRANGE


QUITO FORMIGA

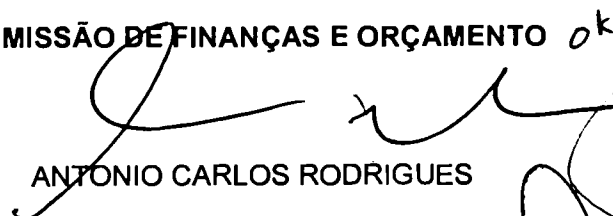

ÍTALO CARDOSO

TIÃO FARIAS


JUSCELINO GADELHA

TONINHO PAIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO OK


ANTONIO CARLOS RODRIGUES


ATÍLIO FRANCISCO

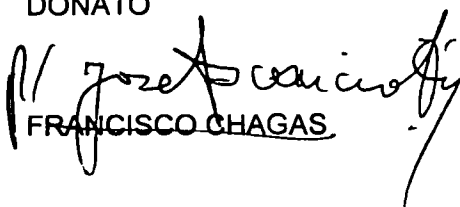
ANIBAL DE FREITAS

CELSO JATENE

MARCO AURÉLIO CUNHA

DONATO

RICARDO TEIXEIRA


FRANCISCO CHAGAS

ROBERTO TRIPOLI

Publicado no DIÁRIO OFICIAL
de 30 / 09 / 2011
página 155 coluna 2ª
Conferido: Maria Tereza
Maria Tereza Afonso da Silva
Técnico Administrativo
RF 10.651

À SGP-21
São Paulo, 13 / 10 / 11
M.T.S.
Maria Tereza Afonso da Silva
Técnico Administrativo
RF 10.651

RECEBIDO SGP-21
Em 14 / 10 / 11
[Assinatura]
Eva Podolski
Assistente Parlamentar
RF 10063

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob n°(s)
- a - e folha de informação
sob n° 135. 02 / 10 / 13
[Assinatura]
Roberto Cassio Gonçalves
Assistente Parlamentar
RF 101.252 - SGP.21

Q4



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº 135
do processo nº 209 de 2011, 02 / 01 / 2013 (a) RF 101.232

Roberto Cassio Gonçalves
Operador de Computador
RF 101.232

À SGP-33

PARA ARQUIVAMENTO, face ao disposto no artigo 275, caput, do Regimento Interno.

São Paulo / 02/01/2013.

Jader Augusto Pimenta
Jader Augusto Pimenta
Supervisor - SGP.21
RF 10.860

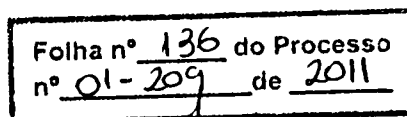
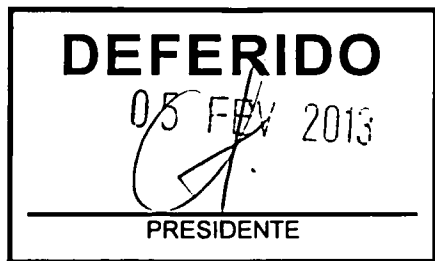
SECRETARIA DE DOCUMENTAÇÃO	
SUPLENTE DE ARQUIVO GERAL	
Folhas rubricadas com	<u>135</u> folhas.
Assinatura	<u>19/01/2013</u>

Rubens Gonçalves Junior
Rubens Gonçalves Junior
RF: 11402

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob
nº 136 e folha de informação
sob nº 137 20/10/2013

Ubirajara

Ubirajara do Brasil Pereira Filho,
Conselheiro do Conselho Nacional de Educação



Unhejane
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão
06 FEB 2013

REQUERIMENTO

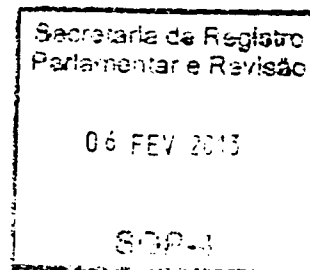
13 - RDS
13- 00009/2013

Senhor Presidente,

REQUEIRO, nos termos do art. 275, § 2º, do Regimento Interno, o retorno à tramitação da(s) proposição(ões) elencada(s) a seguir: PDL nº 65/2008, PL nº 273/2004, PL nº 637/2007, PL nº 390/2008, PL nº 159/2009, PL nº 457/2009, PL nº 456/2010, PL nº 150/2011, PL nº 209/2011, PL nº 331/2011, PL nº 605/2011, PL nº 609/2011, PL nº 617/2011, PL nº 468/2012, PL nº 546/2012, PR nº 10/2005, PR nº 14/2007, PR nº 09/2008, PR nº 09/2010, PR nº 11/2012, todos de autoria do Exmº Sr. Vereador José Police Neto

Sala das Sessões 01 de fevereiro de 2013

Vereadora Edir Sales
Líder do PSD



DPS - SF.22 - 01/02/2013 - 16:59 - 003238 - 1/1



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº ¹³⁷.....

do processo nº 01-209 de 20 11 20, 02, 2013 (a) Unigêna

À SGP.33

Sra. Supervisora,

Encaminho o presente requerimento para o desarquivamento da propositura indicada no RDS 13-0009/2013.

19/2/13

SOLANGE RAINONE DOS SANTOS
Supervisora da Equipe de Controle do Processo Legislativo
SGP.22

À SGP.-22

Sra. Supervisora,

Conforme solicitado pelo RDS nº 13-0009/2013, segue o presente expediente para volta à tramitação.

20/02/2013

ADRIANA DE FRANÇA SILVA
Supervisora da Equipe de Arquivo Geral
SGP.33

Recebido em SGP-22.

/ /

A SGP-21

25, 02, 2013

[Signature]

Solange Raimone dos Santos
Superadora de SGP-22
RF 10.801

RECEBIDO SGP-21

Em 25, 02, 2013

18h04 *[Signature]*

Eduardo Avarimne
Técnico Administrativo
RF: 11.325

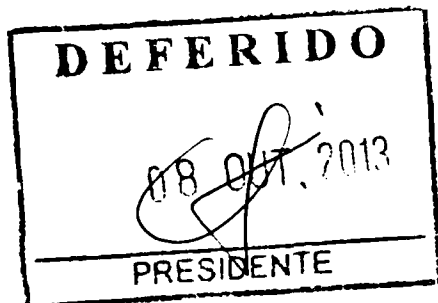
Segue(m) juntado(s), nesta
data, documento(s) rubricado(s)
sob nº(s) 178 a 178 e
folha de informação sob
nº 3014017

[Signature]
André Bilenecobri Lopes
Técnico Administrativo
RF 11.368



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

autado em 09/09/2015 00:00:00.
Folha nº 138 do Processo
nº 01-209 de 11
Assessoria Jurídica
Técnico Administrativo
Cf. 11.368



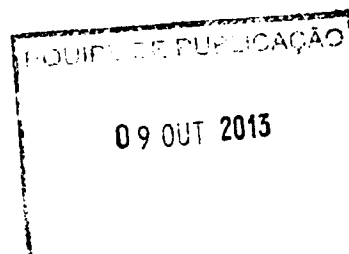
REQUERIMENTO Nº _____/2013

13 - RDS
13-01952/2013

REQUEIRO, nos termos regimentais, que seja retirada a minha coautoria no Projeto de Lei 209/2011 que "Institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no município de São Paulo, e dá outras providências", de autoria do Vereador José Police Neto.

Sala das Sessões, em 03 de outubro de 2013.


FLORIANO PESARO
Vereador



DSF - 93F.22 - 03/10/2013 - 16:45 - 005607 - 1/2

A SGP - 21
30/10/2013
Jader Augusto Pimenta
Supervisor - SGP 22
REF: 10.860

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob n°(s)
139 a / e folha de Informação
sob n° / 05/12/2013

Eduardo Akassine
Técnico Administrativo
RF 11.328 - SGP.21

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 139 de 149
nº 01-209 de 2011
Nº 11.325

Matéria : PL 209 /2011, do Vereador JOSÉ POLICE NETO (PSD)

Autor : JOSÉ POLICE NETO

Requerente : MESA

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

Reunião : 67ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA

Data : 04/12/2013 - 19:37:21

Nome do Parlamentar	Partido	Voto
ALFREDINHO	PT	Sim
ANDREA MATARAZZO	PSDB	Sim
ARI FRIEDENBACH	PROS	Sim
ARSELINO TATTO	PT	Sim
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Sim
AURÉLIO NOMURA	PSDB	Sim
CLAUDINHO DE SOUZA	PSDB	Sim
CONTE LOPES	PTB	Sim
CORONEL TELHADA	PSDB	Sim
EDIR SALES	PSD	Sim
EDUARDO TUMA	PSDB	Sim
FLORIANO PESARO	PSDB	Sim
GIACON BARRETO	PSDB	Sim
GOULART	PSD	Sim
JEAN MADEIRA	PRB	Sim
JOSÉ AMÉRICO	PT	Sim
JOSÉ POLICE NETO	PSD	Sim
JULIANA CARDOSO	PT	Sim
LAÉRCIO BENKO	PHS	Sim
MARCO AURÉLIO CUNHA	PSD	Sim
MARIO COVAS NETO	PSDB	Sim
MARTA COSTA	PSD	Sim
NABIL BONDUKI	PT	Sim
NOEMI NONATO	PROS	Sim
ORLANDO SILVA	PCdoB	Sim
OTA	PROS	Sim
Pr EDEMILSON CHAVES	PP	Sim
REIS	PT	Sim
RICARDO NUNES	PMDB	Sim
RICARDO YOUNG	PPS	Sim
SOUZA SANTOS	PSD	Sim
TONINHO VESPOLI	PSOL	Sim
VAVÁ	PT	Sim

Totais da Votação :

SIM

NÃO

TOTAL

33

0

33

Resultado da Votação :

Pendente de Votação

PRESIDENTE

**Secretaria de Registro
Parlamentar e Revisão**

05 DEZ 2013

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob n°(s)
140 a 1 e folha de Informação
sob n° 1. 18/12/2013

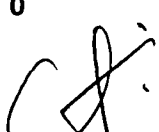

Eduardo Akamine
Técnico Administrativo
RF 11.325 - SGP.21

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Foiha nº 140 de 151
 nº 01-209 de 2011
 Eduardo Kamine
 Técnico Administrativo
 RF: 11.325

Matéria : PL 209 /2011, dos Vereadores JOSÉ POLICE NETO (PSD)**Autor : JOSÉ POLICE NETO****Requerente : MESA****Ementa : Institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo e dá outras providências.****Reunião : 71ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA****Data : 11/12/2013 - 16:50:43**

Nome do Parlamentar	Partido	Voto
ABOU ANNI	PV	Sim
ALFREDINHO	PT	Sim
ANDREA MATARAZZO	PSDB	Sim
ARI FRIEDENBACH	PROS	Sim
ARSELINO TATTO	PT	Sim
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Sim
CLAUDINHO DE SOUZA	PSDB	Sim
CONTE LOPES	PTB	Sim
CORONEL CAMILO	PSD	Sim
CORONEL TELHADA	PSDB	Sim
DALTON SILVANO	PV	Sim
DAVID SOARES	PSD	Sim
DIAZATO	PT	Sim
EDIR SALES	PSD	Sim
FLORIANO PESARO	PSDB	Sim
GEORGE HATO	PMDB	Sim
GILSON BARRETO	PSDB	Sim
GOULART	PSD	Sim
JAIR TATTO	PT	Sim
JEAN MADEIRA	PRB	Sim
JOSÉ POLICE NETO	PSD	Sim
LAÉRCIO BENKO	PHS	Sim
MARCO AURÉLIO CUNHA	PSD	Sim
MARIO COVAS NETO	PSDB	Sim
MARQUITO	PTB	Sim
MARTA COSTA	PSD	Sim
NABIL BONDUKI	PT	Sim
NATALINI	PV	Sim
NOEMI NONATO	PROS	Sim
ORLANDO SILVA	PCdoB	Sim
OTA	PROS	Sim
PATRICIA BEZERRA	PSDB	Sim
PAULO FIORILO	PT	Sim
PAULO FRANGE	PTB	Sim
RODEMILSON CHAVES	PP	Sim
RODRIGUES	PT	Sim
RICARDO NUNES	PMDB	Sim
RICARDO YOUNG	PPS	Sim
ROBERTO TRIPOLI	PV	Sim
SANDRA TADEU	DEM	Sim
SOUZA SANTOS	PSD	Sim
TONINHO PAIVA	PR	Sim
WADIH MUTRAN	PP	Sim

Totais da Votação :**SIM****NÃO****TOTAL****43****0****43****Resultado da Votação :****Aprovado**

 PRESIDENTE

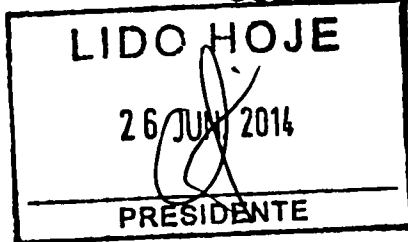
Secretaria de Reg. e Revisão
Parlamentar e Revisão
12 DEZ 2013**SGP-4**

Segue(m) juntado(s), nesta
data, documento(s) rubricado(s)
sob nº(s) 191 a 192 e
folha de informação sob
nº 1706.

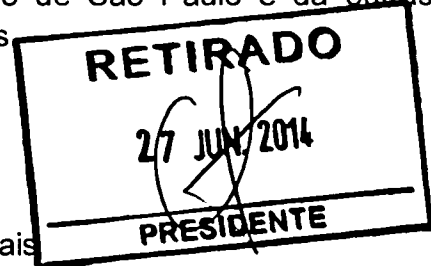
André Bitencourt Lopes
Técnico Administrativo
RF 03368

Folha nº 141 do Processo 15.153
201-209 de 2011
André B. B. Lopes
Técnico Administrativo

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 209/2011



Institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento das 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 totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total;

II - edificações verticais não utilizadas, aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem 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 EHIS, 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 EHIS, 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 E.H.S. 11.358

§ 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 cumpri-las 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.

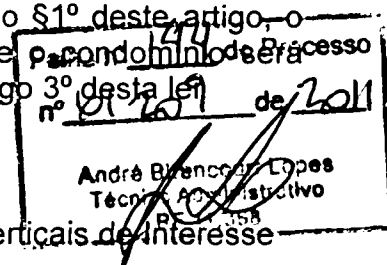
§ 5º. Somente serão admitidos atrasos na realização dos planos e projetos na hipótese da ocorrência de fato superveniente, assim considerados o caso fortuito ou força maior devidamente comprovado e justificado, acolhido pelos órgãos técnicos da Administração Municipal.

§ 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 utilização, 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.

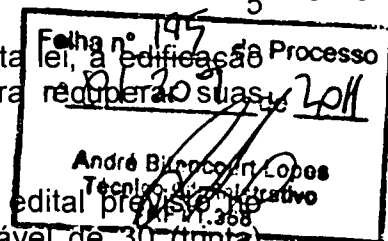
§ 1º. Os processos de deliberação quanto ao licenciamento de que trata o "caput" deste artigo deverão ser realizados caso a caso por comissão técnica composta, pelo menos, pelos seguintes órgãos e colegiados:

- 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 recuperação 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) 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 VI

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 13. Fica concedido incentivo urbanístico à implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, 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 - EHIS.

§ 2º Os valores da renda familiar mensal da demanda atendida pelo EHIS 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 Lider, 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 - EHIS, 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.

Materia PL 289/2011. Não assinado digitalmente.

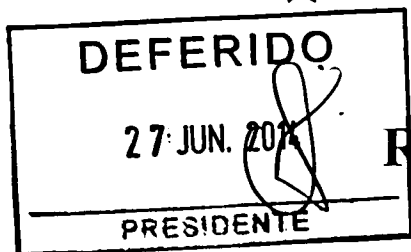
Segue(s) juntado(s) nesta	
data, documento(s) rubrica(s)	147, 144
sob nº(s)	4
folha de informação	14
nº	45.06.14

André Bitencourt Lopes
Técnico Administrativo
RE 1.368

Folha nº 197 do Processo nº 160
nº 0-209 20 11
André B. Lopes
Técnico Administrativo



Câmara Municipal de São Paulo



REQUERIMENTO

13 - RDS
13- 01157/2014

REQUEIRO à Douta Mesa, na forma do artigo 269, § 2º, do Regimento Interno, a retirada do substitutivo apresentado ao PL 209/2011, em razão de apresentação de outro substitutivo ao mesmo projeto.

Sala das Sessões,

POUCE NET

DSF - SP.21 - 27/06/2014 - 20:04 - 002056 - 1/1

209/2011
SUBSTITUTIVO 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 totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total;

CRP - SP.21 - 27/06/2014 - 20:11 - 002059 - 1/1

II - edificações verticais não utilizadas, aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem 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 EHIS, 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 EHIS, 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 E.H.U.S. através

§ 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 cumpri-las 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 utilização, 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) 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 VI

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 13. Fica concedido incentivo urbanístico à implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, 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 - EHIS.

§ 2º Os valores da renda familiar mensal da demanda atendida pelo EHIS 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 Lider, Itaquera, José Bonifácio, Parque do Carmo, Guaianases, Lajeado, Cidade Tiradentes, Iguatemi, São Mateus e São Rafael.

§5º - No caso de realização do EHIS por meio de programas estadual ou federal de provisão habitacional, complementado ou não pelos aportes complementares do Município não se aplicará o disposto no § 4º, aplicando-se as regras de demandas dos respectivos programas, aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação.

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 - EHIS, 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.

Training Administration

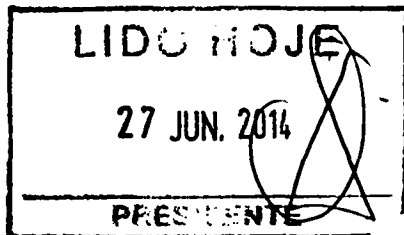
Art. 18. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Matéria PL 209/2011. Não assinado digitalmente.

Segue 11 juntado 5 nesta data documento(s)
o papel de informação rubricado 5 sob folha
nº 158 A. 157

Em 27, 06, 14

Gabriel S. M. Ribeiro
Técnico Administrativo
RF/11.317



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Processo nº 01-209/11
Gabriel S. M. Ribeiro
RF. 11.317 - SGP-12

16 - PAR
16- 00838/2014

PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE
CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; POLÍTICA URBANA,
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O
SUBSTITUTIVO Nº AO PROJETO DE LEI Nº 0209/11.

Trata-se de Substitutivo nº , apresentado em Plenário, ao projeto de lei 209/11, de iniciativa dos Vereadores José Police Neto e Floriano Pesaro, que institui as diretrizes básicas para a readequação e reaproveitamento de edificações verticais de interesse social no Município de São Paulo e dá outras providências.

O Substitutivo ora em análise realiza, entre outras, as seguintes modificações na propositura original: (i) altera a redação do art. 1º para enunciar que "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"; (ii) acrescenta os §§ 1º e 2º e altera a redação do *caput* do art. 2º, utilizando, neste, a expressão "destinadas à habitação de interesse social", (iii) transforma o inciso III do art. 3º em seu § 1º, dentre outras alterações.

O Substitutivo apresentado aprimora a propositura original e encontra respaldo no ordenamento jurídico, razão pela qual merece prosperar.

Quanto aos aspectos jurídicos, o projeto versa inegavelmente sobre assunto de interesse local e, consoante o disposto no art. 30, I, da Constituição Federal, compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, dispositivo com idêntica redação no artigo 13, I, da Lei Orgânica Municipal.

Cabe observar, ainda, que o projeto encontra fundamento no Plano Diretor Estratégico (Lei nº 13.430/2002), especialmente com os princípios arrolados em seu art. 7º, tais como justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais, criando instrumento novo para aprimorar a atuação do Poder Público no combate à especulação imobiliária.

Pelo exposto, somos pela **LEGALIDADE**.

Quanto ao mérito, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente corrobora o parecer, sustentando ser inegável o interesse público do substitutivo proposto, razão pela qual se manifesta

FAVORAVELMENTE ao Substitutivo.

17 - REL COM



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PL 209/11

Quanto aos aspectos financeiros, a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, vez que as despesas com a execução do Substitutivo correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

FAVORÁVEL, portanto, o parecer.

Sala das Comissões Reunidas,

27/06/14.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

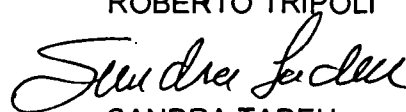
GOULART

 ARSELINO TATITO
 CONTELOPES

EDUARDO TUMA

FLORIANO PESARO


 GEORGE HATO
 JULIANA CARDOSO

ROBERTO TRIPOLI

 SANDRA TADEU

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

ANDREA MATARAZZO

 DALTON SILVANO

 JOSÉ POLICE NETO
 NABIL BONDUKI


 NELO RODOLFO
 PAULO FRANGE

 TONINHO PAIVA



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PL 209/11

Folha nº 157 fls. 171
do
Processo nº 01-209/11
Gabriel S. M. Ribeiro
RF. 11.317 - SGP-12 *San*

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

[Signature]
RICARDO TEIXEIRA
~~ABOU ANNI~~

ADILSON AMADEU

AURÉLIO NOMURA

DAVID SOARES

[Signature]
MILTON LEITE

[Signature]
JAIR TATTO

[Signature]
LAERCIO BENKO

[Signature]
PAULO FIORILO

[Signature]
RICARDO NUNES

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL
DE 28 / 06 / 14
Pág. 12 Col. 1
Conferido...

1082
Tel.

Segue /[^] juntado 3 nesta data documento(s)
e papel de informação rubricado 9 sob folha
nº 158 A 179

Em 08 / 08 / 14

Gabriel S. M. Ribeiro
Técnico Administrativo
RE 11.317



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO
AMBIENTE**

PRESIDENTE: ANDREA MATARAZZO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA – PL 209/2011

LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

DATA: 27 DE JUNHO 2014

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Orador não identificado
- Manifestação fora do microfone
- Suspensão

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto - PSD) - Boa tarde a todos.

Na qualidade de Presidente circunstancial da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 22ª audiência pública dedicada a debater hoje o PL 209/11, que institui as diretrizes básicas para a readequação e reaproveitamento de edificações verticais de interesse social no Município de São Paulo e dá outras providências.

Estão presentes os Srs.: Vereador Paulo Frange; Herbert Suit, representante do Executivo; e Luiz Claudio.

Ontem foi apresentado um substitutivo ao PL 209/11 e também foram apresentadas emendas e substitutivos ao Plano Diretor.

Neste momento vou tratar especificamente do PL 209/11. O projeto de lei foi apresentado no começo de 2011 e é fruto do debate do Plano Diretor tocado por esta Casa nos anos de 2009 e 2010. Em 2007, a Câmara Municipal de São Paulo recebeu um projeto de lei que tratava da revisão obrigatória do Plano Diretor, mas acabou sendo adiada para 2009 e concluída ao final de 2010.

Foram praticamente dois anos de debates, mais de 80 audiências públicas realizadas, debates técnicos, impedimentos judiciais e, ao final deste processo, eu na época era relator, apresentei um conjunto de projetos que me pareciam obrigatórios se não tivéssemos a aprovação do plano. Então, estávamos tratando da revisão da Lei 13.430, que foi frustrada.

Agora, estamos debatendo um novo plano. Como aquela revisão foi frustrada, alguns dos temas debatidos eu fiz questão de apresentar em forma de projeto e este é um dos projetos que nasce da incapacidade que a Câmara teve de aprovar a revisão do Plano Diretor em 2009/2010. Ele aborda o reaproveitamento e a reutilização das edificações verticais da cidade de São Paulo, em especial, aquelas ociosas reconhecidas no período do debate do plano, agravadas nos últimos 3 ou 4 anos.

A cidade de São Paulo, hoje, conta com quase quatro milhões de metros quadrados construídos e ociosos, em especial na região mais dotada de infraestrutura com sistema de circulação com mais qualidade, metro, trem e onde estão os empregos, ou melhor, os imóveis abandonados, em especial os prédios da região central, estão próximos de toda a rede estrutural que foi paga pela população de São Paulo nos últimos 100 anos, mas a gente insiste com uma lógica de levar a população para as regiões mais distantes do emprego, mais distantes da oferta de transporte público coletivo e mais distantes da rede de infraestrutura social, escolas e hospitais.

No último período de 10 anos, tivemos inclusive fechamento de hospitais nessa região central por ausência de população para utilização deles. Tivemos o fechamento, nessa região central, em 2005, em um único ato, de 47 escolas porque não se tinha mais população residente para utilização dessas escolas.

Então, o projeto se apresenta para essa tarefa: reocupar de maneira organizada as edificações que já estão aí. E por quê? Essas edificações têm um coeficiente de aproveitamento que é muito debatido, muito superior ao máximo que os dois últimos planos e este que debatemos têm. O coeficiente de aproveitamento máximo, que é debatido no Plano neste momento, é de 4 e a média das edificações na região central superam 10.

Não fazia nenhum sentido conservar prédios inteiros, que têm um coeficiente infinitamente superior àquele que vai ser permitido construir, vazios, sendo que se precisa ocupar, porque já consomem recurso público, porque aqui a infraestrutura foi instalada.

Qual que era a dúvida que se tinha? Como garantir: 1) que os imóveis tombados tivessem a sua total preservação? A primeira forma de se enfrentar isso é que é óbvia: com a presença humana, se consegue preservar muito mais do que quando se permite a degradação de seu entorno; segunda, como transformar prédios que foram construídos para atividade comercial em residenciais? Em especial, a população de baixa renda, garantindo benefícios urbanísticos para tal. E é isso o que o projeto apresenta.

Na tarde do dia de ontem, a esse projeto, a esse conjunto de normas que permite trazer para um novo universo esses 4 milhões de metros quadrados, um grande debate foi realizado junto ao Relator do Plano Diretor, Vereador Nabil Bonduki, porque o Plano Diretor, até o dia de ontem, confirmava uma tese que queríamos enfrentar, confirmava uma tese de que transferíamos, a partir de uma alteração na Operação Urbana Centro, ao empreendedor que quisesse realizar o seu empreendimento habitacional aqui na região central, todas as vantagens da edificação que fosse destruída - tanto é que batizamos esse artigo do Plano Diretor de "destrofit": quem destruísse um prédio com 10, 12, 15 de coeficiente de aproveitamento, poderia verticalizar nessa mesma intensidade. Isso é dizer que a certeza que passaremos a ter com a aprovação desse dispositivo no Plano Diretor é que ninguém de baixa e média rendas poderia morar na cidade de São Paulo, porque todos os prédios construídos que fossem

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807 DATA: 27/06/2014

FL. Nº

160

fls. 175

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF 11317

demolidos teriam, só no seu processo de demolição, a expulsão da população da região central. É quase como dizer que destruíamos todos os prédios da região central porque eles têm um coeficiente de aproveitamento muito superior ao que o que está sendo dado no Plano, e isso literalmente baniria da região central a população de baixa renda. Vou além: podemos dizer que nem os cortiços que hoje resistem na região central resistiriam com um dispositivo, no Plano Diretor da Cidade, com essa dimensão.

Mas o debate prosseguiu e, na tarde do dia de ontem, foi possível colher assinaturas em um substitutivo que altera muito pouco a tese para o reaproveitamento e a reutilização das edificações verticais da região central para dar a elas interesse social, avançou a partir do momento que recepcionou...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ POLICE NETO - Isso, foi uma demanda trazida pelo Vereador Alfredinho, quando recepcionou a possibilidade de aproveitamento de 150 mil metros de zona predominantemente industrial em Itaquera, recentemente ocupada, batizada de Copa do Povo. Para isso a Liderança do Governo, junto com os técnicos do Executivo, apresentaram um substitutivo que reconhece a possibilidade de reaproveitamento e reutilização das edificações verticais da região central para a população de baixa renda, se associando ao reaproveitamento dos 150 mil metros de um terreno em Itaquera. E o Governo aqui nesta Casa, a partir da Liderança do Vereador Tatto, trouxe para este processo a cópia, ou uma grande similaridade a outro texto aprovado na mesma época que estamos, no ano passado, e sancionado pelo Prefeito no começo de agosto do ano passado, um texto que permitiu que 420 mil metros, não em Itaquera e sim no Ipiranga, não conduziu o debate pelo MTST e sim pelo MSTI, o aproveitamento de 420 mil metros de ZPI para empreendimento habitacional de interesse social.

A junção desses dois processos permitiu não só a coleta de assinaturas, como a apresentação do substitutivo, como essa audiência pública e o texto perseguiu cada detalhe que foi construído junto ao movimento popular de moradia, que legitima não só a oportunidade, como a conquista de um terreno precioso, naquele momento 420 mil metros quadrados da Petrobrás, que já estava em intensa negociação para empreendimentos para alta renda por conta da distância que se tem aquele terreno da região central e dotado de infraestrutura, que é por conta do Expresso Tiradentes, conseguir realizar o deslocamento das pessoas que habitarão, das 6.200 famílias que habitarão o Terra Prometida para a região central em menos de 15 minutos.

O que acabou de se apresentar é um substitutivo que dá àqueles 150 mil metros condições similares ao do MSTI, Ipiranga, Petrobrás. Lá, próximo de 6.200 unidades, esse terreno em Itaquera, próximo de quatro mil unidades, 3.800 unidades. O que é importante fixar tanto no debate como na aprovação não se aceitou nenhuma fixação direta no texto da lei da demanda que não fosse aquela demanda reconhecida pelo Poder Público. No caso do terreno no Ipiranga para o Programa de Urbanização do Heliópolis, tanto seu desadensamento, como para qualificação daquele entorno. No caso do substitutivo apresentado nesse processo a mesma coisa, fica garantido que empreendimento habitacional de interesse social exclusivo para faixa um, portanto, de zero a três salários mínimos, será lá garantido, mas legitimando que de fato a Copa do Povo pertence ao povo e, portanto, pertence a todos aqueles que necessitam de habitação e não a um grupo restrito, que por algum motivo consegue uma relação com o Governo Federal e com outros, que a maior parte dos movimentos ainda não tem, mas garante sim que a todos tenham condição de apresentar suas demandas, mas edificar de maneira forte a responsabilidade de conduzir movimentos populares, dizendo a eles o que é possível dentro das regras. Falo isso porque estamos próximos de um desfecho, podemos aprovar como rejeitar uma tese já aplicada. Hoje o terreno da Petrobrás já conta com o compromisso do governo federal de aporte de mais de 370 milhões de reais e, portanto, permite um avanço consistente, sem reserva de mercado para qualquer um dos movimentos, mas sim um diálogo forte e responsável com a população do distrito do Sacomã, portanto, de todos aqueles que estão na fila há muito tempo esperando a sua oportunidade.

Para cumprir de maneira objetiva o nosso rito regimental, não vou me alongar. Depois do debate sobre o tema, iniciaremos os debates em cima dos substitutivos e emendas, que foram oferecidas ao Plano Diretor e que consolidam o processo democrático, participativo e transparente que tivemos até agora.

Tem a palavra o Vereador Paulo Frange.

O SR. PAULO FRANGE – O tema tem sido tratado com muito carinho. Esse é um assunto de conhecimento da Casa e quero cumprimentá-lo, Sr. Presidente, pelo debate que propõe do retrofit. Temos de utilizar o que temos já instalado. Eu não poderia deixar de cumprimentar o Vereador Ricardo

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807

DATA: 27/06/2014

FL. Nº

161

fls. 176

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF 11317

Nunes que está aqui conosco, que não é da Comissão de Política Urbana, mas está aqui presente sempre, Vereador Nelo Rodolfo, Vereadora Juliana, Alfredinho e todos os demais. Precisamos achar solução para isso, o tempo corre para o desfecho neste fim de semana ou na próxima.

O SR. RICARDO NUNES – Gostaria de dar um testemunho. Estamos em 55 Vereadores e é muito claro o que o Police Neto passou nesses dias todos. Precisamos ser justos, vim da periferia da zona Sul e sei da importância da questão habitacional.

Acabamos sendo injustos com o Police por conta do seu jeito técnico de falar, mas é porque estuda muito o processo. Quando entrei aqui eu tinha um sonho de fazer um projeto de regularização fundiária de habitação de interesse social. Quando eu cheguei e fui apresentar o projeto já estava pronto e esse projeto que virou lei era do Police Neto.

A lei que tem em São Paulo hoje que faz a regularização fundiária de habitação de interesse social é do Police Neto. O Police tem um trabalho muito grande, não tenho amizade com ele, não morro de amores por ele, não é do meu partido, mas precisamos ser justos, ele sempre fez na Casa um trabalho voltado à questão da habitação de interesse social e tem uma ligação muito forte com o movimento de moradia, que é do Ipiranga, só para rompermos com essa coisa de achar que o Police seja inimigo da questão da moradia popular. Isso não é verdade, ele luta por isso, tem as suas posições, as suas colocações do Plano Diretor. Justiça é justiça, o que é certo é certo. É um dos Vereadores que mais trabalha para a questão da regularização fundiária nas áreas de habitação de interesse social. A lei de sua autoria é a 15.720/13 e vamos usá-la muito para fazer a regularização fundiária.

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Agradeço ao líder, a lei é a 15.720 e já agradeço de antemão aos técnicos da Secretaria de Habitação que tanto colaboraram para a sua realização. Fomos além, porque com sua ajuda, Vereador Ricardo, conseguimos criar uma coordenadoria de regularização fundiária de habitação de interesse social, na Secretaria de Habitação. Hoje não temos só a lei, mas conseguimos aprovar a emenda à reforma administrativa do Haddad e a reforma não previa uma coordenadoria e hoje o município a possui. A lei é nova e traz o usucapião administrativo e, portanto, acelera processos que por vezes na Justiça levam 20 ou 30 anos para que o respeito à população seja atendido. População que por seu próprio esforço comprou áreas em São Paulo, parcelou, edificou e muitas vezes não conseguem ter aquilo que é definitivo, que é o título que dá a propriedade do que é seu há muito tempo. Agradeço muito as suas palavras.

O SR. HERBERT SUIT - Agradeço o convite para estar aqui hoje e poder fazer a discussão desse PL. Não vou falar muito porque temos de ouvir a opinião de quem está aqui e quer discutir essa questão. Do ponto de vista do Executivo a questão do retrofit é essencial, faz parte de uma estratégia de requalificação do centro. Temos de criar regras que estimulem a reocupação do centro, não mais com lojas no térreo e prédio abandonados em cima, temos que ocupar o centro com moradia, outros usos. A estratégia é deixar isso de maneira mais aprofundada para o zoneamento. Em relação às emendas que tiveram, entendemos que reconhecer os problemas da cidade é buscar soluções que façam frente aos dilemas que vivemos hoje e isso é fundamental.

Então, o Executivo endossa o seu apoio na tentativa de buscar soluções para as questões da Cidade. O desafio vai ser a implementação da lei, mas o importante agora é ouvir os presentes.

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Tem a palavra a Sra. Juçara, do MTST.

A SRA. JUÇARA – Boa tarde a todos. Realmente, foi uma surpresa muito grande uma lei tão bem pensada e que atende a expectativas de muitos populares que procuram moradia digna. Porém, foi uma surpresa maior ainda saber de uma lei que deveria estar tratando de HIS em áreas de ZPI citar também a questão da destinação da demanda dessa área. Não há outra coisa a pedir senão que seja suprimido o parágrafo quarto, do artigo 13, que não atende as expectativas dos movimentos que vão fazer a habitação via entidades, como Minha Casa, Minha Vida. A questão da demanda deve ser destinada ao Minha Casa, Minha Vida e não a uma lei como essa.

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Tem a palavra a Sra. Maria, do MTST.

A SRA. MARIA – Boa tarde a todos. Complementando a fala da companheira Juçara, a lei 209 está muito bem elaborada, porém, enquanto movimento popular, questiono que essa lei era para falar um pouco de gabarito, coeficiente, mas não de fato da demanda porque nessa questão quem pode ter algum tipo de questionamento nesse parágrafo de que o próprio movimento em si, a demanda é cadastrada pela Seab, mas não está contemplando com relação à demanda. Essa lei não é para se discutir a questão de demanda. Nessa lei possivelmente se excluirá os movimentos sociais que lutam e que ocupam terra como o seu direito.

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Tem a palavra o Sr. Guilherme Boulos.

O SR. GUILHERME BOULOS – Boa tarde a todos. Buscando no sentido do que disseram

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807 DATA: 27/06/2014

FL. Nº 162 fls. 177
Anexo – notas taquigráficas
Proc. nº 209/2011
CMSP – CPUMMA
 Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
 RF: 11317

as duas companheiras anteriormente, primeiramente, queremos saudar a iniciativa do Vereador Police Neto em se dispor a aceitar como substitutivo no seu projeto de lei, o tratamento daquela ZPI em Itaquera, onde é a ocupação Copa do Povo.

Queríamos, ao mesmo tempo também, colocar a reflexão de que, hoje, o programa Minha Casa Minha Vida, que é o que viabiliza a habitação no País todo, tem duas modalidades: a modalidade FAR, onde a demanda é definida pela Secretaria de Habitação dos Municípios – onde achamos correto que seja feito –, e a outra, a modalidade FBS, que sempre houve e, historicamente, desde os mutirões, desde a década de 80 – e isso foi contemplado pela FBS, que é o Minha Casa Minha Vida Entidades –, na medida em o projeto coloca – como está apresentando – a restrição da demanda ao cadastro da Sehab, está restringindo o empreendimento a uma única modalidade.

Não achamos que isso seja cabível, nem que isso seja do escopo desse projeto, por isso, fazemos um apelo ao Vereador José Police Neto, que acho ter tido a boa intenção, o bom-senso, a compreensão, ao elaborar isso e uma disposição generosa de acordo para que pudéssemos construir uma alteração nesse artigo. Poderia ser colocada duas opções.

Queremos deixar muito claro: não queremos fular fila. E se a preocupação do Vereador José Police Neto em colocar esse artigo, consideramos essa preocupação legítima. Não é isso que desejamos. Queremos que seja resguardada a possibilidade de se fazer pela modalidade entidades.

Então poderíamos fazer um complemento nesse referido parágrafo quatro, onde se diga: “que se for via FAR que se siga o cadastro da Sehab, respeitando a legislação”. Não temos problema algum com isso e não estamos aqui para cometer ilegalidade. Mas, também abrindo a possibilidade de que seja via FBS pelo Minha Casa Minha Vida Entidades, onde a demanda pode ser legítima e legalmente indicada por uma entidade habilitada no Ministério das Cidades. Assim, esse projeto não entraria numa seara a ser discutida posteriormente.

Esse é um apelo que fazemos ao Vereador José Police Neto, autor do projeto e a todos os Vereadores, bem como a todos os companheiros presentes. Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto - PSD) – Quero agradecer seu pronunciamento, mas também a solicitação de reflexão e a oferta trazida pelo Guilherme.

O último inscrito é o Maxwell do MSTI.

O SR. MAXWELL – Boa tarde, companheiro de luta. É uma satisfação estar aqui, convidado para participar dessa comissão.

Vimos ultimamente o que está acontecendo, pela televisão, principalmente sobre o que aconteceu com o referido Vereador, o qual foi exposto, mas, automaticamente, como o Guilherme acabou de colocar, ele mesmo está agradecendo e reconhecendo o trabalho que o movimento de vocês está fazendo pela Cidade.

E também, gostaríamos de pegar como exemplo o trabalho que fizemos dentro dessa Casa, qual seja, de mobilização social coordenado pelo Movimento Sem Teto do Ipiranga, com o qual ficamos, praticamente um ano, vindo a essa Casa todas as quartas-feiras, para predir aprovação do nosso projeto lá no Ipiranga, no que tange ao terreno de 420 mil metros quadrados, área da Petrobrás, que nunca teve função social. Está lá desde a época do descobrimento do Brasil e nunca foi colocado nada naquele terreno.

Somos uma das maiores comunidades da cidade de São Paulo: a Heliópolis. Vendo aquela área descoupada, vazia, ao invés, de adentrarmos a área, criar uma lide na cidade de São Paulo e também uma nova comunidade. Se entrássemos lá, poderiam entrar outras tantas que já têm moradia. Essa foi a nossa preocupação: se entramos no terreno da Petrobrás, entraria outras pessoas que já possuem moradia e se aproveitariam da situação. Pensam assim: “Ah já está invadido”, ele entra mesmo tendo moradia e cria uma falsa expectativa.

Resolvemos procurar os poderes públicos, a Prefeitura de São Paulo – que procuramos também na gestão passada – e a própria Petrobrás. Fomos para Brasília, fomos para o Rio de Janeiro. Acampamos várias vezes à porta da Petrobrás, aqui na avenida Paulista. E depois de tudo isso encontramos o Vereador comprometido com a cidade de São Paulo. Um Vereador que nos ouviu. Dos 55 Srs. Vereadores um ouviu o movimento e criou uma proposta de lei que atendia às necessidades da nossa região.

A lei foi sancionada em agosto. Vai completar um ano. Estamos passando por laudos de contaminação para ver se podemos, dentro da lei, com trâmite tudo certinho, construir as tão sonhadas moradias para as famílias que vivem ali em Heliópolis, moram na região, e que vão participar dos critérios estabelecidos pela lei. Assim, conseguiremos alcançar nosso objetivo.

Participamos de todo um processo. Quando vimos tudo isso – mostrado pela televisão – ou

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807 DATA: 27/06/2014

FL. Nº

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF. 11317

163 fls. 178

seja, o MSTI de forma legítima, vir a essa Casa, pedir a aprovação e o apoio dos Parlamentares e a fim de se chegar ao objetivo comum, ficamos felizes. Ao mesmo tempo, porém, ficamos preocupados, pois o Vereador José Police Neto não deixa de participar de nenhuma reunião nossa lá do Ipiranga. Temos 12 mil famílias cadastradas no nosso movimento. E ele não deixou de participar de nenhuma reunião. Todas as reuniões que temos, e acontecem uma vez por mês – aos domingos – na Escola de Samba Imperador do Ipiranga, ele vai em todas.

Então, com isso, nosso telefone não parou. Temos cinco números, não pararam de tocar. As pessoas queriam saber o que estava acontecendo com o Vereador José Police Neto. Queriam saber se as informações colocadas na mídia eram verdadeiras. Se era o Vereador das empreiteiras. Por isso, ficamos preocupados. Daí, viemos aqui e quero deixar claro de novo: o MSTI apoia a atitude do Vereador José Police Neto.

E como ele foi Presidente da Câmara, ele nos ajudou a abrir as portas da Casa para discutirmos o Plano Municipal de Habitação, bem como o Plano Diretor. Fui conselheiro municipal da cidade de São Paulo gestão 2009-2011. Fui reeleito conselheiro agora, juntamente com os companheiros do Mohab.

Estamos juntos para defender o povo onde o povo estiver. Mas devo repetir que tivemos uma grande preocupação quando foi discutida essa questão da lei.

Somos solidários ao MTST, que está dentro da sua mobilização. Quero falar Movimento Sem Teto do Ipiranga vai estar vindo a essa Casa nessa próxima semana que, provavelmente, terá a discussão do Plano Diretor. Somos solidário à luta, à mobilização social e à conquista dentro do direito comum para todos.

É isso que eu gostaria de ter falado a todos e também ao nosso Vereador. O MSTI, juntamente com os companheiros do Mohab está solidários, mas também estaremos mobilizando nosso povo para estar vindo, com 55 Srs. Vereadores, para aprovarmos essa lei que garantirá moradia para a cidade de São Paulo como um todo.

Obrigado pela participação de todos. Boa tarde e obrigado por terem me ouvido. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto – PSD) – Obrigado, Maxwell, não só pela vinda do dia de hoje, mas todos os dias em que, de verdade, ficamos bastante perplexo com a falta de reflexão de alguns – poucos – mas que nos deixaram realmente perplexos.

Mas a vida é assim: cheia de testes e vamos enfrentando esses testes trabalhando. E isso nos dará oportunidade de ter uma boa lei do Plano e uma boa lei, tanto para aproveitar a da melhor maneira a área da Petrobrás, como a área de Itaquera.

Pergunto se há mais inscritos, pois vou fazer um breve fechamento e, assim, abrir a segunda fase. (Pausa) Posso fazer o fechamento?

Tentarei, na fala e na proposta do Guilherme, mostrar o esforço que faremos, de agora até o processo de votação do projeto.

Sem dúvida nenhuma, o esforço que a Casa tem de ter é de sempre oferecer as melhores áreas e as melhores condições para se garantir direito à Cidade, além de utilizar a função social da propriedade para forçar a todos os proprietários a não realizar nenhuma retenção especulativa. Essa é a questão definitiva.

Por isso, a lei que estabelece a função social da propriedade urbana é de minha autoria. Por isso, a regularização fundiária de interesse social é de minha autoria. E também por isso, o departamento de controle da função social da propriedade na Secretaria de Desenvolvimento Urbano é de minha autoria. E ainda é por isso que a Coordenadoria de Regularização Fundiária de Interesse Social é emenda de minha autoria. Portanto, confirma a relação que tenho com a luta pela cidade justa.

E, Guilherme, acho justa a demanda que você traz. Acho que é possível para os dois lados. É possível para todos os movimentos terem os mesmos direitos. Da mesma forma que é possível a todas as famílias ingressarem em um cadastro único.

Se temos programas que são diferentes, a todos eles temos de dar todas as condições.

Então o compromisso que desejo assumir com todos vocês é que não pouparemos esforços para chegar a um bom texto, que garanta a todos – a todos, seja individualmente ao se inscrever no cadastro, ou seja individualmente a recorrer a um dos movimentos – o mesmo direito, qual seja, o direito à moradia digna e o direito a se expressar e buscar a sua oportunidade de residência, ou pela luta, ou pela expectativa daquele que se elege - portanto, Prefeitos, Governadores, Presidentes - conseguir cumprir a política habitacional e fazendo tudo isso chegar.

Acho que os dois campos têm de ser, assim, respeitados. Não vamos deixar de poupar esforços para que ainda no dia de hoje cheguemos a algo com essa dimensão, com responsabilidade.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807

DATA: 27/06/2014

FL. Nº

164 fls. 179

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF. 11317

Tudo bem?

Quero concluir essa primeira fase e suspender os trabalhos, na realidade, quero declarar encerrada a audiência pública do PL 209/11.

Agradeço aos quatro inscritos que se manifestaram: à Jussara, à Maria – obrigado às duas -, obrigado ao Guilherme Boulos e ao Maxwell. Agradeço também ao Weber e ao Vereador Ricardo Nunes que se manifestou.

Termino agradecendo à Maria Eduarda, pois foi ela quem iniciou nossa audiência pública. Foi ela que trouxe para nós o desenho da casa que ela deseja ter. Ela não tem cinco anos.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto – PSD) – Ela tem três anos e veio trazer para nós, desenhadinha, a casa que deseja ter. Termino, portanto, com um carinho à Maria Eduarda que veio trazer o sonho dela para nós: o sonho de uma cidade justa, de uma cidade que gere as mesmas oportunidades para todos.

Assim, encerro a primeira parte dessa audiência pública, suspendendo nossos trabalhos por cinco minutos, daí começando a segunda parte, quando discutiremos as emendas apresentadas ao Plano Diretor, aos substitutivos. Para isso, precisamos abrir a sessão plenária, suspendê-la e, daí, nessa sala, continuarmos o debate do Plano Diretor, especificamente no que tange emendas e substitutivos.

Estão suspensos os nossos trabalhos.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Paulo Frange.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange – PTB) – Reabertos os trabalhos da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e do Meio Ambiente. Essa é a 22ª audiência pública para discutir o PL 209/11 que institui o Plano Diretor para readequação e reaproveitamento de edificações verticais e de interesse social no Município de São Paulo e dá outras providências.

Estamos também tratando das emendas ao Plano Diretor Estratégico, publicadas no *Diário Oficial* no dia de hoje.

Aqui, ao lado, teremos alguém para receber as inscrições para quem quiser se inscrever. Tem a palavra o nobre Vereador Nabil Bonduki, relator, para fazer as suas considerações.

O SR. NABIL BONDUKI – Dando sequência a essa audiência pública, já foi tratado, antes de haver a suspensão, o assunto do PL 209/11, que trata do Retrofit. Também foi incorporada a questão da alteração das condições e dos parâmetros urbanísticos do terreno de Itaquera, conhecido como Copa do Povo. Esse assunto já foi tratado na primeira parte da audiência. Agora basicamente vou falar sobre as emenda. Eu obviamente não vou ter condições de falar sobre todas elas, que são muitas. Perderíamos muito tempo se fizéssemos isso. Em primeiro lugar, resalto que foram entregues 117 emendas, por parte de vários Vereadores e várias bancadas, que vão tratar de vários temas dentro do assunto Plano Diretor. Essas emendas foram publicadas no *Diário Oficial da Cidade* de hoje.

A Câmara, no Plano Diretor, tem sido exemplar em relação a esse aspecto. É muito raro emendas protocoladas em plenário serem publicadas e depois debatidas, submetidas a audiências públicas. É muito raro acontecer. Eu nunca vi isso, porque simplesmente se vota o projeto e são lidas, no próprio plenário, as emendas e votam. Aqui, ao contrário, está se dando ampla publicidade às emendas e aos substitutivos. É importante dizermos que foram protocolados quatro substitutivos durante o período de discussão. O substitutivo apresentado pela Comissão de Política Urbana, na qual eu fui o relator, foi protocolado no dia 16 e publicado no dia 17, há dez dias.

Ontem, durante o processo de debate, de discussão do Plano Diretor, foram protocoladas mais três substitutivos, substitutivo do Vereador José Police Neto, substitutivo do Vereador Natalini e substitutivo da bancada do PSDB. Então, tivemos esses documentos todos, os quais foram dados à devida publicidade. Estamos aqui no processo de debate sobre eles. Todos os Vereadores autores estão podendo analisar as emendas. S.Exas. têm me procurado para saber o encaminhamento. Haverá um entendimento entre os Vereadores, para serem definidas quais emendas eventualmente deverão ser aceitas ou não.

Em função de uma recomendação do Ministério Público, destaco que não deverão ser acatadas emendas que vão de encontro ao espírito básico do Plano Diretor e do debate que foi feito. Sabemos que existem debates e polêmicas, mas assuntos que não são do Plano Diretor não serão aceitos, até porque teremos outras oportunidades de discutir assuntos como zoneamento e outras questões que são tratadas em outras leis específicas, não no momento de se discutir o Plano Diretor. Não serão aceitas as emendas que também contrariam o espírito geral do Plano Diretor e assuntos que ficarão à margem das discussões; agora mudanças que estão dentro dos aspectos que foram debatidos, ao longo de todo esse período, que podem se referir a emendas, poderão ser eventualmente acatadas.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807 DATA: 27/06/2014

FL. Nº

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF 11317

fls. 180

Obviamente não são emendas que estão sendo colocadas. É regimental que sejam colocadas durante a discussão. Aliás, é possível que elas sejam colocadas durante a discussão, aliás, elas são colocadas durante a discussão.

Então é isso que eu queria colocar como esclarecimento geral. Acho que depois os Vereadores que estão presentes e que apresentaram emendas, apresentaram propostas, se quiserem utilizar a palavra para defender as suas emendas seria muito positivo, até porque acho que esse é o momento da Câmara debate esse assunto.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra o nobre Vereador José Police Neto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Deixe aqui eu cumprimentar o Presidente, cumprimentar o Relator, os demais Vereadores, todos vocês. Acho que a gente está num dos momentos mais importantes, que é a finalização e acho que esse é um momento de muita tolerância, esse é um momento de muita tranquilidade e esse é o momento da gente tentar extrair desta última oferta que foi feita pelos Parlamentares o que de bom tem para encaixar no texto da lei.

Eu vou aqui apresentar rapidamente as últimas teses que o nosso mandato construiu. Em 2005 a gente teve oportunidade de aprovar nesta Casa toda uma modelagem de indicador de desempenho de serviços públicos para a cidade de São Paulo. É verdade que isso ainda engatinha, a Secretaria de Administração no período Serra-Kassab, a atual Secretaria de Planejamento, responsáveis por isso, não deram conta de traduzir em verdade um conjunto de indicadores e desempenho dos serviços que são ofertados para a sociedade.

A gente trouxe esse dispositivo para o Plano Diretor, e apresentamos um conjunto de indicadores para que o plano pudesse ter um monitoramento e ele passa pelas diversas áreas que o plano interage com a cidade. Então essa é uma defesa muito consiste que a gente quer fazer de algo que importa para a cidade que ao longo dos três mandatos, além do final deste que estamos, que o Plano Diretor deve ser monitorado e a gente deve oferecer para a cidade cada um dos avanços que são construídos a partir desses indicadores. Isto é, tornar uma lei muito complexa em informações mais precisas, mais fáceis, que toda população possa entender. Se tem concretude em toda uma lei que diz como a cidade deve ser e aí você passa a ter um monitoramento com exposições semestrais, mas com resultados mensais para a sociedade e exposições a cada semestre.

Por outro lado nós nos dedicamos e tem duas emendas apresentadas para isso, ao tema das zonas estritamente residenciais. Então fizemos questão de produzirmos dois textos, um que para a gente nos parece fundamental, que é permitir o bom debate quando da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, ocasião poderosa para que ajustes necessários ocorram, tanto daqueles que por ventura acreditem que aquela zona estritamente residencial deva ter mais restrições, como para aqueles que acreditam que neste momento, frente à nova realidade da cidade, você precisa de um ajuste de flexibilização sim, e não é pecado fazer isso, é do debate democrático.

Por outro lado, também apresentamos uma emenda que vai muito na orientação que o próprio Relator nos trouxe. O relatório apresentado em primeira fase e mantido em segunda, apresenta para a cidade inteira até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, todas as vias locais de zonas mistas, todas as vias locais de zonas mistas, poderão ter as atividades econômicas que hoje só são permitidas nas vias coletoras. O que a gente está fazendo com isso, radicalizando o conceito de uma cidade de uso misto, porque estou pegando o tipo de atividade que era para uma via coletora. Então a gente está pegando tudo aquilo que até então só podia na via coletora e levando para via local. A gente está intensificando a leitura de uma cidade mista e o que a gente está dizendo é que para as coletoras em ZCLz, então para as coletoras em zonas de centralidade linear, eu preciso deixar que a coletora seja coletora, porque se estou dando para a mista coletora não faz nenhum sentido que a coletora de ZCLz não tenha aquilo que hoje é permitido para a própria coletora. Se eu dou um passo frente a isso, eu tenho que dar um prazo porque se não a gente faz com que a cidade seja desigual para aquele que é igual, que é essa questão de comando da atividade econômica associada à moradia, que é fazer com que a cidade seja eficiente, é fazer com que as regiões dotadas de infraestrutura tenham de fato uma relação direta entre o seu morador e aquilo que ele consome, seja de produtos, seja de serviços. Acho que essa é a questão que deve nos mover, buscar a eficiência e a efetividade e a eficácia da cidade.

De um lado se conseguiu, as zonas mistas, as ruas locais passaram a ser coletoras, mas nas ZCL não. Portanto, você mantém padrão para coletora de local e o que a gente está dizendo é que a gente precisa ser coerente só, a gente não precisa ameaçar nada da leitura que nos trouxe até aqui, mas temos que manter uma coerência.

Foram esses dois temas que a gente quis abordar na questão da orientação que o plano dá para o processo revisional que a gente vai realizar da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Então estou

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807 DATA: 27/06/2014

FL. Nº

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
RF: 11317

166 fls. 181

dizendo que de um lado preciso garantir sim, de maneira clara, o debate republicano e democrático das ZERs e, por outro, tenho que permitir neste intervalo, isonomia naquilo que essa cidade mista que se revela de maneira intensa nas zonas mistas, mas que tem uma modulação respeitosa nas zonas estritamente residenciais, porque essa é uma obrigação.

Nós também apresentamos, por outro lado, uma última releitura da função social da propriedade. Como a Lei da Função Social da Propriedade nasceu no nosso mandato, nós estamos fazendo o último esforço de redação, adequando a redação não só à lógica que pretendemos, mas dando ao Executivo a capacidade e a força de fazer com que a lei seja cumprida. Qual a nossa maior preocupação? Que ao não deixar obrigações ao Executivo no próprio texto da lei, como a inscrição e matrícula, como em 30 dias após a aprovação a notificação de todos aqueles que estão nessa área de abrangência, portanto, em todas as áreas todos terão que ser notificados. Para a gente entender o que é isso. A função social da propriedade inverte a lógica da prova, eu não tenho que provar que a área do Cabrabom cumpre função, não sou eu, setor público, é ele que vai ter que provar para o setor público que a área dele cumpre a função social. E ao inverter a lógica o que a gente quer é que todos provem para que aqueles que não consigam a prova assim deem início ao processo objetivo de trazer para dentro da cidade as áreas que o retentor especulativo esconde e, portanto, faz com que o solo urbano fique mais caro a cada dia, limitando muito desses terrenos a oferta, em especial para a população de baixa renda.

Então para a gente o que preocupa muito é quando essas regras não são claras o Executivo vai exercê-las do modo que quiser. Eu posso compreender que hoje o Prefeito Haddad quer, mas pode ser que o sucessor dele não queira. E aqui estamos falando do único instrumento que está dentro desse plano que pode fazer com que a terra urbana fique mais barata, porque todos os outros traduzem o solo urbano mais caro. Vamos lá, a outorga onerosa deixa mais caro, deixa, porque cobra-se mais para levar estrutura para quem mais precisa, é bom, mas deixa mais caro. Porque muitas vezes a gente fala o seguinte: fica mais caro, mas fica ruim, não, fica mais caro, mas fica bom porque eu extraio de quem pode pagar e levo para aquele que ainda não tem estrutura. A cota é boa? A cota é ótima, mas também torna o imóvel na cidade mais caro. Mas é ruim ter a cota? Não, é bom ter a cota, mas fica mais caro também. Então todos os instrumentos, mesmo conseguindo cumprir a sua função, todos eles fazem com que o solo na cidade de São Paulo depois da aprovação fique mais caro. Se ele fica mais caro, ele fica mais distante o acesso do cidadão. O cidadão que não conseguia comprar hoje, se tudo que está no plano, tornar o solo mais caro, vai ficar mais distante da compra. Se hoje custa dez e amanhã vai custar 15, vai estar mais distante ou alguém vai ter aumento de 50% nos seus proventos, nos seus salários depois da aprovação do plano? Então o solo urbano vai ficar mais caro e a população vai ficar mais distante. Portanto, se é mais distante a população mais pobre e a cidade mais cara. Isso é o que a gente não quer. Por isso que as regras claras para função social da propriedade é o único instrumento que pode fazer com amplie a oferta de terra na cidade, ou imóvel, porque a gente está trabalhando com o conceito do imóvel abandonado também, portanto, da construção abandonada. Porque se tudo isso vai ao mercado você tem uma tendência natural de redução de preço. Esse é o único instrumento que está no plano que pode reduzir o preço, porque todos os outros vão aumentar. Essa é uma outra questão que me parece fundamental o nosso avanço.

Uma outra questão que a gente abordou e nos preocupou e não deixamos de debater isso com o Relator, tivemos oportunidade inclusive de falar isso com o Prefeito, a regra que estabeleceu o prazo para operações urbanas no nosso Plano Diretor me traz uma preocupação gigantesca. Nunca, nunca, a Câmara conseguiu estabelecer para o Executivo prazos que o Executivo cumprisse. Então todas as operações urbanas que foram projetadas em lei não cumpriram sem prazo. Portanto, não realizaram a transformação que contaram para a população. Estamos dizendo que todas as vezes que a gente escreve que a gente vai fazer uma operação urbana até tal ano, isso nunca acontece. Mas nunca acontece é de que a lógica muitas vezes é de que para desenhar um novo espaço urbano leva-se tempo e hoje leva-se mais tempo, graças a Deus, por conta da participação da sociedade nesse debate democrático.

Por que estou falando isso? De maneira muito objetiva, porque o plano traz, se não me engano, em dois ou três anos, que todas as operações urbanas estarão prontas. Eu vou falar com convicção, o Executivo não vai conseguir fazer isso e, portanto, a lei vai ser descumprida. Mas como não tem punição nenhuma está tudo bem.

O plano chegou a esta Casa com uma orientação clara: nós temos que aproveitar a infraestrutura instalada, em especial os eixos de carregamento de transporte público coletivo. Isso foi para a cidade inteira. O Relator sabiamente retirou este adensamento dos corredores que estão

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807

DATA: 27/06/2014

FL. Nº

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF: 11317

167 fls. 182

sobrepostos por áreas que você pode ter um melhor desenho urbano, porque quando você só intensifica o uso nos corredores, quem desenha a cidade é o empreendedor imobiliário. Quando você faz a operação urbana ou utiliza outros instrumentos do Estatuto da Cidade e do plano, o projeto passa a ser público e, é lógico, nos importa ter projetos públicos onde a infraestrutura está dotada para receber mais gente ou mais emprego, ou mais moradia ou mais emprego e as operações urbanas assim são montadas, para você ter maior valia do solo não para o empreendedor ficar mais rico, mas para a cidade ter um valor maior e, portanto, captarmos com isso, e a cidade melhorar o seu desenho, realizar investimento, inclusive nas áreas sociais porque o plano deixa claro que dão o recurso extraído de Cepacs nas operações urbanas, parte do recurso vai para as áreas sociais, habitação, compra de terrenos e esses avanços são muito consistentes.

Então se é verdade que muitas vezes a operação urbana não acontece, o proprietário sabendo disso se esforça para realizar algo independente da lei dizer que daqui a algum tempo aquele aproveitamento pode ser melhor para ele e para a Cidade. Apresentamos uma lógica que se todo eixo de carregamento tem quatro de coeficiente de aproveitamento, fizemos uma escala até o final de 2015, até o final de 2016, até o final de 2017 e até o final de 2018 as quatro operações ou as quatro áreas que estão oferecidas para transformação estarão obrigadas a entrar em vigor, caso contrário aquele eixo que já foi traçado pelo Prefeito e submetido a esta Casa passa a ter este coeficiente.

E por que isso? Porque se eu digo que daqui a um, dois, três ou quatro anos teremos um desenho para aquele território o proprietário não investe hoje. Faz aquilo que o Poder Público não quer, porque o maior problema é desenvolver uma operação urbana que está anunciada no plano, que se leva tempo para desenvolver e quando chega lá todo o solo já está esgotado. O empreendedor não esperou a orientação pública. Ele foi lá e fez o que queria e perdemos um efeito poderoso que é o de organizar territórios.

Então oferecemos uma fórmula que respeita o projeto original do Prefeito, respeito o esforço do legislador que inovou, mas cria um antídoto para quem vai esgotar o território, vai esgotar o seu lote, a sua gleba para o seu benefício próprio não acreditando que o Poder Público tem condições de fato, a cada ano, ter um desenho para cada um desses territórios que estão apontados como aqueles que vão ter a grande transformação na Cidade.

Quais são eles: o Eixo Tamanduateí, que é antiga Mooca, Vila Carioca; o Arco Tietê; Arco Pinheiros e o Arco Jurubatuba. Esses quatro grandes módulos que estão aí concebidos, mas estamos falando isso para segurar o proprietário da terra que muitas vezes faz o que quer não imaginando que uma orientação pública pode ser muito melhor, inclusive, para a rentabilidade do investimento que ele vai fazer, portanto, aproximando mais o agente privado das orientações públicas de cidade justa, sustentável, eficiente.

Então, Sr. Presidente, Vereador Paulo Frange, esses foram os principais temas que quisemos trazer porque alguns avançaram muito da primeira para a segunda proposta. Debates muito com o Professor Heuler os eixos e a forma com que a cultura se materializava, e que a paisagem e a cultura se materializavam no texto. Portanto, esse avanço que tinha emenda na primeira fase passou a não ter na segunda. Então há tanto os avanços que foram construídos da primeira para a segunda fase que queremos fixar nestas áreas, e vou finalizar com a nossa última oferta que me parece segue a lógica do debate feito com o MST e MTST, que é nas inovações de ZEIS, todas as novas ZEIS, para o período entre a aprovação desse plano e a nova lei de uso e ocupação do solo, nós restringiríamos a expansão ou a aplicação nos territórios à faixa um, porque é essa que mais se precisa.

Portanto, se a lógica para a Cidade é realizar de maneira muito intensa um grande investimento, por isso o Prefeito anunciou 20 mil reais para cada uma das unidades. O Governo do Estado também anunciou, o Governo Federal aumentou o valor que é o subsídio trazido para cada um dos municípios, em especial em regiões metropolitanas. Há um debate, inclusive, de ampliação disso para que possa ser também para reforma de imóveis como o projeto do retrofit. E o que isso está dizendo? Para o período de aprovação dessa lei até a aprovação da nova lei de uso e ocupação de solo, todas as novas ZEIS, porque as velhas ZEIS já podem ter projetos ali em debate, mas para as novas que não tem deixaremos exclusivo o faixa um do Minha Casa Minha Vida, atendendo a maior pressão: as famílias que não tem renda superior a três salários mínimos, que é onde temos o maior nó. E deixando, sem dúvida nenhuma, que o mercado para aquilo que está acima dialogue tanto com entidades do Minha Casa Minha Vida, como a sua relação comercial, quando apresenta o Minha Casa Minha Vida realizado pelas construtoras.

Então esse foi um dos temas que a gente reconheceu que ao longo do debate era necessário, lembrando que encaminhamos paralelamente um projeto para a região central. Infelizmente

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807

DATA: 27/06/2014

FL. Nº

168

fls. 183

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
RF 11317

o nosso debate ficou frustrado para a região central. Não conseguimos dar grandes avanços na lei da Operação Urbana Centro, a gente não tinha avançado até ontem na questão do retrofit porque ele cabe essencialmente para a região central. E o que estamos empurrando é dizer o seguinte: o Centro, incluindo um pedaço do Pari, senão inteiro, que pega essa grande área da região central, que tem um potencial para moradia de média e baixa renda muito grande, porque o emprego e a estrutura já estão aqui, respeitando a lógica da Cidade e dando eficiência a ela, mas sem os incentivos urbanísticos para isso dificilmente a gente resgata uma porção gigantesca de metros quadrados já construídos aqui no Centro.

Então foram essas as emendas que apresentamos, foi essa a linha do debate que fizemos tratando de ZER, e aqui falei das duas emendas de ZER. Tratando de ZEIS, tratando esse conjunto de onde a Cidade precisa ser mais estudada em outras leis nas operações urbanas, mas deixando claro esse nosso esforço também de ter um monitoramento muito objetivo do plano que importa a todo mundo, porque é uma lei para os nossos próximos 15, 16 anos.

Era isso, Sr. Presidente. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Vereador Police. Apenas um comentário, Vereador Nabil Bonduki, na mesma linha que o Vereador Police Neto está apresentando, aqui busco participar da discussão da operação urbana Água Branca. E o grande debate lá foi a grande desconfiança de todos e a certeza de todos que nunca, nenhuma operação urbana na cidade de São Paulo cumpriu com a obrigação de fazer habitação de interesse social. Mesmo as que estavam em leis e determinaram até o local para construir.

Na Operação Urbana Água Branca colocamos 25% da operação em conta específica e só pode ser utilizado para construção de habitação de interesse social. Vereador Nabil, nessa mesma linha apresentamos uma emenda que já está com V.Exa., em que as próximas operações urbanas, daqui para frente, todas deverão ter a obrigatoriedade da existência de uma conta específica para os 25% de habitação de interesse social. Senão cada operação urbana vai ser um parto, imaginem quando discutirmos Jurubatuba.

Então temos de discutir e prever isso em lei agora. Essa emenda que apresentei propondo que em todas as operações urbanas daqui para frente conste a obrigatoriedade de ter uma conta específica para recepcionar os recursos destinados à habitação de interesse social é complementar e vai, com certeza, trazer uma tranquilidade para podermos deixar esse plano diretor inscrito estrategicamente para o futuro.

Tem a palavra o Vereador Ricardo Young.

O SR. RICARDO YOUNG – Boa tarde a todos.

Tudo o que eu tinha a dizer a respeito do Plano Diretor e das emendas que propusemos estão consolidadas na minha página no *Facebook*. Se alguém tiver interesse, poderá ver tudo lá, inclusive a minha fala de ontem, que também está transcrita.

Estou usando este momento só para dizer algo que me faz ter muitas esperanças no Plano Diretor. Somos 55 Vereadores e são inúmeros os movimentos na Cidade. Precisamos contemplar o máximo dos interesses legítimos e equilibrar os diversos interesses, muitos deles em conflito.

Quero reiteradamente e novamente elogiar o relator Nabil Bonduki e a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, que souberam escutar a população e os vereadores e criar condições de debate para que tivéssemos realmente, talvez, um dos processos legislativos mais ricos e democráticos que a Cidade teve até aqui.

Dentro do que foquei, entre outras coisas, a minha preocupação – e é muito importante, porque temos muitos representantes dos movimentos de habitação popular e dos movimentos ambientais na Cidade – foi me concentrar em emendas que pudessem fazer da habitação popular uma moradia digna, em absoluta harmonia com o meio ambiente. Isso de forma que pudssemos discutir as moradias populares, não como áreas de invasão ou áreas de segunda categoria na Cidade, como sempre foram discutidas, e sim discutir a moradia popular dentro dos princípios mais avançados de construção sustentável e de reabilitação dos serviços ambientais do seu entorno.

Então, fiquei muito satisfeito que na emenda 99, de autoria da relatoria, no seu artigo 368-a, foram incorporados todos os princípios de sustentabilidade, de construção sustentável em Habitação de Interesse Social e de mercado popular, fazendo com que pudssemos, pela primeira vez, olhar para os programas habitacionais numa perspectiva de dignidade que esses programas nunca tiveram antes. Estamos criando condições de lazer, de meio ambiente saudável, de reabilitação de serviços ambientais, de saneamento, de saúde para essas áreas que estão reservadas para ZEISs 1 e 4 no Plano Diretor.

Então, eu queria fazer esse destaque, porque têm muitas emendas de mérito nesse Plano

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807 DATA: 27/06/2014

FL. Nº

169 fls. 184

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF. 11317

Diretor e apesar dos muitos problemas que o Plano ainda tem aqui e ali, certamente é o melhor documento que pudemos construir até agora, evitando-se fazer uma colcha de retalhos e sim tecendo um Plano para a Cidade. E um dos itens mais importantes que comprometem a Cidade com o conceito de moradia popular digna em harmonia com o meio ambiente e introduz de forma irreversível o conceito de construção sustentável na Cidade.

Esse é um grande avanço no enorme embate que há entre os movimentos ambientalistas e os movimentos sociais. Muitas vezes, o meio ambiente acaba sendo prejudicado, porque não há quem o represente com a mesma competência que os movimentos sociais se fazem representar, mas acho que o Plano Diretor equilibra isso e faz avançar um princípio que certamente vai tornar a nossa Cidade melhor.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Vereador Ricardo Young. Anuncio a presença do Vereador Marquito, que declinou da palavra. O próximo orador é o Vereador Ricardo Nunes, que tem nos acompanhado sempre nesta comissão. Em seguida, passaremos a palavra aos inscritos.

O SR. RICARDO NUNES – Acho que há quase cem emendas nesse processo todo, e, na última vez, doze. Vou começar a falar da emenda do Vereador Nabil Bonduki, apresentada ontem, que foi bastante interessante. Falo da minha concordância ao artigo 112, que S.Exa. incluiu no inciso 2º, que pode ser doado o terreno, o qual pode ser incorporado. Isso ajuda o empreendedor e a moradia. Então, foram boas as alterações nas suas propostas. Essa emenda aqui fala que empreendimentos acima de 20 mil metros quadrados têm de ceder 10% da área computável para habitação de interesse social, atendendo famílias que ganham até seis salários-mínimos. Achei muito interessantes as suas emendas, nobre Vereador. Já me coloco contrário à posição do Vereador José Police Neto, quanto a uma discussão gigantesca da Casa, com relação à NR-2 em via local. Está mais do que claro que isso tem que ser mantido. O Vereador José Police Neto queria alterar isso. Construímos esse debate aqui há muito tempo. O texto está bom. É necessário haver NR-2 em via local. Isso está mais do que claro.

Há aqui coisas muito fáceis. Por exemplo, há a questão de se suprimir o inciso XI do artigo 88, que fala da questão de se manter a paisagem rural em Parelheiros. Se não tirarmos esse artigo aqui, corremos o risco de não haver hospitais e uma série de coisas.

Há a questão do transporte hidroviário. Hoje de manhã, a TV Câmara fez uma matéria no Jardim Vera Cruz, no Jardim Capela. Uma pessoa da TV Câmara saiu do Horizonte Azul e andou de ônibus. Saindo de lá até Socorro(?), gastou uma hora e vinte minutos. Fizeram o mesmo trajeto de barco. A TV Câmara fez isso. Eu fiz questão de ir junto. Foram gastos doze minutos de barco. Então, a questão do transporte hidroviário é importante para a Cidade. Essa questão vai estar colocada hoje no programa da TV Câmara. Foram lá e fizeram esses dois trajetos, um de ônibus e outro de barco. Vamos ganhar tempo.

Essa minha emenda insere o transporte hidroviário no inciso X do artigo 245 na linha e, e inclui também o transporte hidroviário na implantação de novos corredores, terminais e estações. Isso está no parágrafo 4º. Isso é superimportante e não há nada de polêmico. Só ajuda a Cidade. Isso está mais do que comprovado.

Há aqui uma emenda dos Vereadores Alfredinho e Nelo Rodolfo, um assunto citado pelo Vereador José Police Neto. As áreas de operação urbana vão estar congeladas até essa alteração. Não vai poder se beneficiar o eixo. Há prazos que foram estipulados. Há um longo debate na Casa, e temos uma preocupação. Dado o prazo, o que poderá acontecer? Essa questão poderá se prorrogar por mais seis meses. Não sabemos o que poderá acontecer se não fui o relator, após cumpridos os seis meses. Então, estamos fazendo uma proposta. Se for desrespeitado o prazo, há uma forma de valer os parâmetros urbanísticos do eixo de estruturação em sua formação urbana. Há outra possibilidade. Se mandarem para Casa, e se estiver, em vigor, a implantação da operação urbana, no prazo de seis meses, também passa a valer o eixo; porque senão seria injusto haver uma operação urbana, que é tão importante.

Na minha região, na zona Sul, a operação urbana Jurubatuba deve fazer uma arrecadação de bilhões de reais do setor privado, e esse recurso pode ser investido nos bairros da periferia. Então, para a gente é de suma importância que aconteça isso e não fique só no papel. É importante haver um dispositivo que vale(?) até a operação urbana.

Quanto à supressão do parágrafo 5º, inciso X do artigo, colocaram que fica proibida qualquer via do município de São Paulo ter acesso ao rodanel. O Plano Diretor não é para um ano ou para dois ou cinco anos; é para 16 anos. Não vejo lógica colocarem essa proibição agora, porque pode ser que, daqui a um ano ou dois anos, possamos abrir só para ambulâncias. Poderá haver pedágio aí ou

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807

DATA: 27/06/2014

FL. Nº

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF 11317

170 fls. 185

não, mas não há lógica, nesse momento, fazerem uma proibição de um projeto de uma lei que vai valer por 16 anos. Quer dizer, a Cidade move-se. V.Exa., como urbanista e professor da FAU, sabe que a história de São Paulo há cinco, dez ou dezesseis anos era outra. Não vejo nenhum benefício em congelar isso hoje, a não ser só a possibilidade de se trazer um grande problema para nós na frente. Essa questão é muito importante. Já falamos bastante. Acho que o Sr. Weber tem simpatia por essa questão.

Temos a previsão de quatro operações urbanas, Arco Tamanduateí, Arco Tietê, Arco Jurubatuba e Arco Pinheiros. Não temos uma definição de quando as operações urbanas vão acontecer, e qual a ordem delas. Pode acontecer, pelo fato de serem amigo do rei, de serem mais bonito ou de o projeto estar pronto, mas não temos um critério específico. Qual é a primeira operação urbana que vai acontecer? O grande avanço das cidades são as operações urbanas, porque jogam para o privado. Não dependem mais do público. É o privado que vai lá, compra o Cepac, e a Prefeitura vai ter o dinheiro do Cepac para fazer o investimento.

Eu confio muito mais no público, porque é muito mais rápido e muito mais ágil no privado do que no público. A ideia é que seja feita uma ordem, e que as operações urbanas ocorram de acordo com a vulnerabilidade social; ou seja, a região que tem o maior índice de vulnerabilidade social será a primeira. Depois vamos ver a segunda região que tem o segundo índice. Haveria um critério para que as operações urbanas ocorram. Isso é justo. É baseado em quê? Na vulnerabilidade social da região. Se a grande questão da operação urbana é se fazer uma arrecadação de recursos para, no entorno, fazer investimento, como hospital, creche, viaduto, ponte, seja o que for, é justo que isso seja feito nas regiões onde há uma maior vulnerabilidade social. Isso é superimportante.

Concluindo, há a questão dos cemitérios. O capítulo sobre isso diz que tem que ser incentivado o lazer. Esse é um erro muito grande, primeiro porque cemitério é uma extensão ao local sagrado. É como se fosse dentro de um templo de uma igreja. O cemitério é um local sagrado.

No memorial, em frente ao Aeroporto de Congonhas, onde há uma construção, por conta das mortes dos 111 passageiros de um voo da TAM, há 111 lâmpadas. Cada uma representa uma vida que ali, infelizmente, nós perdemos. Naquele memorial, não há uma lâmpada acesa hoje. Havia um espelho d'água, mas agora não há mais água. Há o pessoal que anda de skate. Não tenho nada contra ele. O meu filho anda de skate, mas não se fizemos isso no lugar certo e na hora certa, arrebatam tudo. É o que fizeram. Imaginem colocar o pessoal do skate num cemitério. Vão arrebatá-lo.

Quanto ao cemitério, precisamos estimular a construção dos columbários e dos gavetões. No cemitério de Campo Grande, enterravam trinta pessoas por dia. Hoje enterram dez. Não há vagas. Só conseguem uma vaga no cemitério se tiverem um amigo ou se ligam para um vereador. Isso não é correto.

Poderão fazer investimento hoje de um milhão e cinquenta. Podemos tornar a quadra geral, que é o sepultamento na terra, se fizerem gavetões. Poderão enterrar oito pessoas. Vamos aumentar quatro mil vagas só no Cemitério de Campo Grande. No Cemitério de Parelheiros, não há mais vagas. Se alguém morrer lá e for pobre e tiver que ser enterrado pelo serviço público, terá de ser enterrado no São Luiz. Então, há o foco da questão do cemitério para pessoas de baixa renda. Temos que aumentar as vagas, transformando as quadras gerais, que é terra em gavetões, para podermos aumentar o número de vagas para sepultamentos. Aqui se inclui o sistema hidroviário.

Quanto à aprovação do PMMA, Plano Municipal do Meio Ambiente, no parágrafo do artigo 287, é dito que isso tem que ser aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente. Eu estou propondo que isso seja feito junto com os conselheiros do conselho participativo, porque trazemos a realidade de cada região para dentro da decisão. Tudo bem que vai ser construído por toda a sociedade, mas a aprovação pode ser totalmente alterada. Então, estou sugerindo aqui que além de o Cades aprovar, isso seja feito com um representante de cada subprefeitura. Falo dos representantes eleitos em cada subprefeitura. Aí podemos trazer a diversidade. Nesse debate todo dos Vereadores, vemos como a Cidade é tão diferente e como cada Vereador vê as coisas. Há Vereadores que não têm a mínima ideia do que acontece em Marsilac. Isso não é defeito. A Cidade é maravilhosa, mas é muito diferente. Se não trouxermos uma pessoa de cada região para decidir junto, há prejuízo.

Nobre Vereador Nabil Bonduki, V.Exa. é maravilhoso. Espero muito contar com a sua compreensão. Fiz esse trabalho com o maior carinho do mundo. Todas as justificativas estão embasadas, com o porquê. Se o nobre Vereador puder me ajudar a aprovar isso, eu agradeço.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – O Vereador reclama muito, mas Parelheiros é a única região da cidade de São Paulo que foi contemplada com a citação, na abertura da Copa do Mundo

para o mundo inteiro, porque havia um Índio de Parelheiros, que foi apresentado na abertura da Copa. Então, Itaquera ficou conhecida no mundo inteiro; e temos um indiozinho de Parelheiros, que foi citado.

O Vereador Ricardo Nunes apresentou algumas emendas realmente interessantíssimas. Há uma discussão bastante interessante com relação ao assunto de cemitérios. Inclusive, com relação à questão da verticalização, nós vamos tratar desse assunto depois. Isso é bastante curioso. Há uma figura do cemitério-parque. Há a possibilidade de haver verticalização em cemitérios verticais em quatro regiões da Cidade. Isso seria muito interessante. O Vereador Nabil Bonduki acompanhou essa discussão e viu que ela é interessante. Nós estaríamos tirando muito daqueles sepultamentos que acontecem no entorno, deixando mais áreas livres; e o cemitério ficaria com figura de parque. No exterior, muitas vezes, não há também os muros. Há a figura da cerca viva e há um espaço, um limite entre a vida e a morte. Não há muro ali. Isso não é feio, faz parte da vida. A morte é um dos episódios da vida, assim como o nascimento. Esse é um assunto bastante interessante; e essa realidade nessa região é bastante curiosa.

Há a questão sobre o polo de desenvolvimento tecnológico de Jaguaré. Isso é extremamente interessante. Fica ao longo do eixo da Jaguaré, da Politécnica, e aquela área é extremamente importante. É de intervenção urbana, e está prevista no Plano Diretor Estratégico. Isso nos deixa apaixonados, porque faz parte do subsetor do Arco Pinheiros. Isso será tratado em lei. Nós suplementamos uma emenda, sugerindo data, para que tenhamos a possibilidade de buscar essa parceria, já que a USP é a lindeira, transformando aquele espaço num parque tecnológico, no mesmo modelo que há no mundo todo. Isso vai trazer um enorme avanço para aquela região. Vamos requalificar aquela área, ainda mais com uma parceria como essa, que já existe. Não há lugar melhor, em São Paulo, com parque tecnológico, do que aquele que foi escolhido para a área de intervenção.

Nós deixamos a data de março de 2016 para o encaminhamento à Câmara desse parque tecnológico, na forma de projeto de lei.

Tem a palavra o nobre Vereador Nabil Bonduki.

O SR. NABIL BONDUKI – Quero tecer todos os comentários e contribuições de vários Vereadores, que são muito importantes. Assim, abro mão da palavra, nesse momento, para podermos ouvir os vários representantes da sociedade, que estão aqui presentes. No final, posso fazer uma fala geral.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Muito obrigado, nobre Vereador.

Tem a palavra o Sr. Roberto Carvalho, primeiro inscrito, da Cooperativa Paulista de Teatro e Casa Amarela.

O SR. ROBERTO CARVALHO – Boa tarde a todos. Cumprimento todos os presentes nessa sala. Falo em nome da Cooperativa Paulista de Teatro e do Ateliê Compartilhado Casa Amarela, uma ocupação artística que existe na Consolação, no nº 1.075.

Nós, artistas, ligados ao movimento cultural, estamos irmanados com o movimento de moradia. Pedimos a aprovação do Plano Diretor. Vou dizer o porquê disso. O setor de Cultura sente-se contemplado dentro do Plano Diretor. Hoje vemos diversos teatros e espaços públicos sendo ameaçados, como o City Eco, que fica na Rua da Consolação, em frente ao Cemitério da Consolação, ameaçado pela especulação imobiliária. Vários espaços da Praça Roosevelt, que constituíram um projeto de ressignificação daquele espaço, naquela região, hoje se sentem ameaçados pela majoração dos aluguéis. Os próprios artistas que moram na região da Praça Roosevelt sentem-se ameaçados. Muitos praticamente são expulsos dessa praça e daquela região, por conta da alta dos aluguéis e por conta de um trabalho realizado pelos próprios artistas na região.

A ocupação da Casa Amarela aconteceu no dia 20 de fevereiro deste ano e se constitui numa ação contra a especulação imobiliária naquela região. A ocupação da Casa Amarela ocorreu num imóvel desocupado. Há sete anos, esse imóvel não cumpria a sua função social e não atendia aos interesses da população local. Hoje podemos dizer que, só no primeiro mês, fizemos 800 horas de atividades artísticas, constituindo um espaço que funciona por 24 horas. Todas as demandas da população são atendidas, sob o ponto de vista de acesso de artistas, da população e da fluência dos bens culturais.

Então, nesse sentido, deixo aqui marcada a presença dos artistas e fazedores de arte e cultura, na cidade de São Paulo, pedindo aprovação do Plano Diretor. Reitero que fomos ouvidos e contemplados pela proposta do relator.

Srs. Vereadores, ouvimos todos com muita paciência. Nós, que somos a população da cidade de São Paulo, nunca sabemos ao certo os interesses que estão por trás das falas de cada Vereador. Não conseguimos decodificar cada interesse.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807

DATA: 27/06/2014

FL. Nº

fls. 187

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
RF 11317

Reiteremos que os Vereadores aqui presentes tenham sensibilidade, para olhar pela janela e ver a população que está embaixo de barracas, e as mulheres e crianças, que passam um sofrimento danado, pedindo a aprovação do Plano Diretor. Então, apelamos para a sensibilidade de todos os Vereadores presentes. Na hora de votarem, votem com a sua sensibilidade e a sua razão, e percebam que esse processo de elaboração do Plano Diretor foi amplamente discutido com os movimentos sociais, amplamente discutido com os movimentos de moradia, bem como os movimentos de cultura.

Reafirmo, mais uma vez, que nós, artistas, sentimo-nos contemplados e pedimos a imediata aprovação do Plano Diretor.

Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Eu que agradeço. Assim seja.

Tem a palavra o Sr. Camilo Torres, da Abracirco.

O SR. CAMILO TORRES – Respeitável público, senhoras e senhores, distinta plateia e Srs. Vereadores, boa tarde.

- Os presentes, em coro, dizem: "Boa tarde".

O SR. CAMILO TORRES – Nós, artistas de circo, queremos sentir a plateia quente. Nada de precedente antes de eu usar a palavra. Se o circo de São Paulo, o teatro de São Paulo e a dança de São Paulo fossem convidadas para fazer a abertura da Copa, seria melhor. Garanto isso. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Com certeza, e não teríamos de buscar ninguém na Bélgica. (Palmas)

O SR. CAMILO TORRES – Reverbero a fala do meu antecessor, parceiro de luta, o Sr. Norberto, da Cooperativa de Teatro. Sou o atual Presidente da Associação Brasileiro do Circo, com sede em São Paulo. Estamos também contemplados, e agradecemos aqui o relator e os demais Vereadores, quanto à questão da defesa do patrimônio cultural e daquilo que nós pleiteamos em cada uma das 32, se for possível, subprefeituras da cidade de São Paulo, e que; no mínimo, tenhamos um espaço público, um terreno que chamamos de praça, no nosso meio, para que possa ser montado o circo de lona ou serem montadas as atividades circenses ou atividades de rua. Nessa diretriz, o Plano Diretor estende-se ao plano regional de bairros. Estamos contemplados. Isso está no texto.

Queremos também essa aprovação imediata. Qual é o grande diferencial dessa nova proposta? Aqui estou representando a associação, a Cooperativa Brasileira de Circo e a UBC, União Brasileira de Circo, que forma hoje, em São Paulo e no Brasil, a aliança Pró-Circo. Tanto é assim que conseguimos o edital de circo primeiro na cidade de São Paulo nessa atual gestão. Isso é digno de ser registrado.

O que queremos colocar, como diferencial, é que o circo, enquanto equipamento cultural nômade e itinerante, que tem toda a estrutura lá, possa estar recebendo os movimentos sociais e os movimentos de Saúde, porque nós temos um período ocioso, normalmente nas segundas e nas quartas-feiras. Começamos os nossos trabalhos às quintas-feiras, e fazem três ou quatro sessões no sábado ou no domingo. Então, nesse período ocioso, esperamos que aquele espaço, que está ali e já está transformado num equipamento cultural itinerante, que também é defendido no Plano Diretor, possa receber os movimentos sociais de moradia, de habitação.

Temos já uma parceria com o Ministério da Saúde, do Governo Federal. Esperamos que os circos de todo o Brasil, quando estiverem em comunidades, recebam as campanhas de Saúde. Assim, o espaço torna-se apropriado para receber vacinação, debates com a comunidade e questões sociais de Saúde naquela comunidade. Por que acontecer isso em São Paulo? Porque essa é a nossa proposta.

Boa tarde e muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra o nobre Vereador Marquito.

O SR. MARQUITO – Sou de a família de artistas. Graças a Deus, vim do berço de um grande apresentador chamado Raul Gil. Sou do meio do circo e sei as dificuldades de um artista de rua. Por isso, tenho um projeto em andamento, de um circo em cada bairro. Fiquem sossegados, porque tenho um projeto nesse sentido. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra o Sr. Cláudio Garcês, do MTST.

O SR. CLÁUDIO GARCÊS – Boa tarde a todos. Tenho muito orgulho em pertencer à família MTST. (Palmas)

Venho apelar para a sensibilidade de V.Exas. Ontem ouvi várias falas. Algumas delas reforçam o repovoamento da região central, porém nada é mais democrático do que ouvirmos cada bairro, que conhece a nossa população e conhece o povo da Copa do Povo. Hoje estou representando

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807

DATA: 27/06/2014

FL. Nº

173 fls. 188

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF: 11317

hoje o bairro Gleba do Pêssego, onde essa ocupação encontra-se hoje.

Mais uma vez, digo que lá já existe a estrutura. Não é um bairro tão afastado e tão longe da produção industrial; é um bairro industrial. Não é tão abandonado com a questão da Saúde. Nós temos lá postos de Saúde e escolas. Precisamos de melhorias e precisamos que V.Exas. conversem entre si. Entrem em acordo e respeitem a vontade e o desejo da população. Com certeza, existe uma guerra travada entre as pessoas. Existe um cabo de guerra, porém não se esqueçam que existe um povo e uma demanda muito grande. Com certeza, isso não vai resolver a situação habitacional da nossa Cidade. O déficit é muito grande. Eu tenho medo no futuro, mesmo que sejam atendidos nossos pedidos. Essas populações podem ser trazidas para o Centro, e seja esbarrada a questão do cadastro. Já estamos no cadastro há muitos anos. Cada pessoa que chega até nós lá, a coordenação ou a liderança fala que já há um cadastro. Então, o medo do cadastro existe. Ele é muito grande. Então, novamente eu e o povo do MTST pedimos que olhem para nós com sensibilidade. Façam alguma coisa por nós, porque, no momento em que entendo que o projeto ou plano ou alguma coisa que venha atender somente ao povo do Centro, eu me preocupo com o povo do bairro, que já existe e já há alguma estrutura, algum comércio. Já existe lá um bairro. Então, por gentileza, ajudem-nos a atender a essa demanda, que é muito grande.

Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra o Sr. Christian.

O SR. CHRISTIAN – Boa tarde a todos. Estamos aqui nessa reta final. Todos estão cansados em debater o assunto. Deixo aqui uma mensagem bem simples, que seja mantida toda a transparência e toda a maturidade que teve o processo até aqui. Falo isso porque houve apresentação sem emendas. Entre as emendas, uso um termo, que pode ser classificado quase como revanchista. Há emendas com potencial de desfazerem tudo o que foi feito em todas as audiências públicas debatidas e discutidas. Então, pedimos atenção desta Casa para que seja consolidada a cidadania de todo mundo aqui, que participou do Plano Diretor, sejam de movimentos sociais, movimentos de moradias, como questões de arte e cultura; para que não se repita agora o que aconteceu no passado, quando, em véspera de votação, na calada da noite, passaram emendas que desfizeram tudo o que foi feito até aqui.

Temos aqui uma preocupação. Manifestamos alguns itens que estão no Plano Diretor, como a zona de transição, que jamais foi submetida à audiência pública para ser discutida. Há também a questão de perímetros de ZER, que têm efetivamente o potencial de criar um novo zoneamento. Não há somente só a zona, mas o perímetro. Como está redigido isso? Mesmo que o zoneamento mude alguma coisa, podemos ir para uma ZER um pouco mais verticalizada. O entorno pode ficar congelado. Realmente são poucos os pontos de preocupação que manifestamos.

Também somos totalmente a favor da aprovação do Plano Diretor, mantida a serenidade, a transparência e a maturidade até aqui.

Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Eu que agradeço pela sua contribuição.

Além do que o Vereador Nabil Bonduki colocou, sobre as 117 emendas, elas já são de conhecimento de todos, pois isso está publicado no *Diário Oficial da Cidade*. Estamos debatendo isso, e, a partir de agora até a votação, não pode ser acrescentada mais nenhuma emenda. Então, não há nada que possa ser acrescentado de hoje para amanhã. Se a votação ficar para domingo ou segunda-feira, não haverá nada de novo.

As emendas aqui já são de conhecimento. É a primeira vez que fazemos isso. Há muito tempo não temos oportunidade de fazer, com tanto cuidado, esse trabalho.

Tem a palavra o nobre Vereador Nabil Bonduki.

O SR. NABIL BONDUKI – Não é admitida mais nenhuma emenda. Quando se encerra a discussão no plenário, encerra-se o prazo para se protocolarem emendas ou substitutivos. Então, não pode ser protocolado mais nenhum substitutivo ou nenhuma emenda. Finalizada essa audiência pública, vamos voltar ao plenário. Temos que fazer a reunião das comissões, e depois haverá votação. Então, será votado um substitutivo, um dos quatro e depois disso serão votadas as emendas, e provavelmente serão agrupadas as serem aprovadas; e também agrupadas as que serão rejeitadas. Não tem nenhuma carta que não está nesse baralho. Na hora distribuir as cartas, algumas vão ser aprovadas, se tiverem 33 votos; e outras serão rejeitadas, se houver a rejeição com 33 votos. Desculpe... Se não tiver aprovação, se não conseguir alcançar 23 votos. Não temos outra carta no baralho, é isso.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra Zelídio Barbosa do MTSP.

O SR. ZELIDIO BARBOSA – Escrevi algumas palavras, mas serei breve, farei um resumo. Quero chamar a atenção dos Srs. Vereadores, foi dito nesta Casa que a Copa do Povo está furando fila,

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807 DATA: 27/06/2014

FL. Nº 174 fls. 189
Anexo – notas taquigráficas
Proc. nº 209/2011
CMSP – CPUMMA
 Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
 RF 11317

e não é verdade. A Copa do Povo não fura fila, que fila é essa que nunca termina? Defendemos a moradia na Copa do Povo porque não temos opção de fila. Se ficar esperando na fila, vamos envelhecer na fila, nunca chega o fim dela. Pedimos, queremos que a Copa do Povo seja aprovada, as pessoas que estão lá são da região; ela tem que ser aprovada para as pessoas da região. Podemos conseguir mais espaço, há mais espaços para serem aprovadas e resolver então o problema das demais pessoas, que precisam disso. Sabemos que isso existe, a Casa também sabe disso. O que os movimentos fazem é o que esta Casa deveria fazer, que é aprovar mais projetos de habitação popular. O trabalho que nós fazemos, os senhores é que deviam estar fazendo pra gente. O que pedimos aos senhores é que a gente fique na região. A Copa do Povo, nela há mais de cinco mil pessoas. Então: ah, vou aprovar, mas tem de ser para todos. Ok, legal, devia ser para todos, mas olhem para as pessoas daquela região, elas tem de ficar naquela região. Aprovar para todos é maravilhoso, mas podiam aprovar mais projetos nesta Casa para atender as pessoas que estão precisando, em vez de ficar falando: ah, mas o movimento A está furando a fila, está passando o movimento B. Não é verdade, ninguém está passando na frente de ninguém. Só estamos querendo moradia.

(Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra Jussara do MTST.

A SRA. JUSSARA – Mais uma vez, boa tarde a todos. Acho que os dois companheiros já falaram tudo que devia ser dito, mas cabe mais algumas questões. Durante os últimos dias, fomos muito criticados por conta do nosso acampamento, por conta de estarmos presente em todos os dias no plenário, na votação, e nas audiências públicas.

Quero dizer aos Srs. Vereadores, aos movimentos aqui presentes que nós simplesmente estamos exercitando um direito democrático, o direito de se manifestar, o direito de lutar pelos nossos direitos.

Há três dias estamos acampados e nenhuma folha de árvore foi derrubada, nenhuma pedra da calçada foi tirada do lugar, ninguém foi ofendido pela nossa boca. A única coisa que temos feito, desde então, é exigir o direito à moradia, e também o direito de se manifestar.

Por isso, Srs. Vereadores, agradeço por terem dado abertura para exercermos a democracia neste país e se manifestar em frente a esta Câmara, exigindo também que o Plano Diretor seja votado – pois a nossa reivindicação é legítima – para que todas as pessoas, todas as famílias, todos os movimentos populares que estão aqui possam conquistar finalmente a sua moradia, nada mais além disso.

Peço aos companheiros presentes do MTST e dos outros movimentos, porque eu acho que existe um único grito de ordem, neste momento: criar, criar, poder popular! Criar, criar, poder popular! É isso que estamos fazendo.

- Palmas prolongadas.

- Os presentes se manifestam com palavras de ordem.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Jussara, teria com certeza sido melhor na abertura da Copa do que o que aconteceu! (Risos)

Sr. Cássio Romano, Movimento ZER Legal. Depois dele há apenas mais um inscrito.

(NÃO IDENTIFICADO) – E aí vamos à aprovação?

- Palmas.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Ai vamos ouvir por três minutos o nosso patrão do Executivo. Ele está representando o Prefeito Haddad.

O SR. CÁSSIO ROMANO – Boa tarde, Srs. Vereadores, senhoras, senhores, infelizmente tenho de voltar ao assunto Zona Estritamente Residencial. As palavras iniciais do Vereador Nabil Bonduki, que teve de se ausentar, foram muito otimistas para nós que reivindicamos que o assunto zoneamento seja objeto de discussão, no momento oportuno, e não no Plano Diretor.

Insisto que o baralho citado pelo Vereador Bonduki, ele tem muitas cartas traiçoeiras, que invalidam todo o tratamento, toda a construção de uma ideia desenvolvida, com Vereadores de mais de um partido, de mais de uma linha, que entenderam o nosso ponto de vista, que é exercer apenas a democracia. Os movimentos sociais também fazem esse pleito. Infelizmente, não tenho 15 mil amigos para acamparmos aqui na frente. Se não, talvez, fôssemos mais ouvidos.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Mas têm 4% do território da cidade.

O SR. CÁSSIO ROMANO – Temos 4% do território da cidade, quer dizer, nós não, outros movimentos talvez tenham esses 4%.

É só isso, esse baralho tem muita carta traiçoeira. Seria bom olhar com atenção. Há emenda que é um copia e cola, repetindo todos os problemas que vieram no lote de 300 e poucas

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807

DATA: 27/06/2014

FL. Nº

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF: 11317

175 fls. 190

emendas iniciais. Os senhores são conhecedores do assunto, não estou querendo ensinar o Padre Nosso ao vigário, estou confirmando que nós também vimos isso nas poucas horas que tivemos para examinar.

Muito obrigado.

- Palmas.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – A última inscrita é a Dora. Dra. Dora, brava que só ela. É do Movimento São Benedito.

A SRA. DORA – É a Dora pimentinha? (Risos) Espírito da Elis Regina.

Srs. Vereadores, Executivo presente, CNDU, boa tarde a todos os presentes, todas as entidades, todas as pessoas.

Quero lhes dizer que nunca, como cidadã, eu tive a oportunidade de participar de um processo tão rico quanto o que foi do PDE.

Quando no Governo Kassab, o Vereador Police Neto era o relator, nós também participamos ativamente das audiências. Como nós, nesta discussão do PDE – que está na reta final, creio vai dar certo de finalizarmos, pois chegamos a um esgotamento, esgotamento de todo mundo. Todos nós estamos esgotados, cansados, não há mais energia para tocar em frente. Tudo que tinha de ser discutido, debatido, já foi exaustivamente. Não participou quem não quis. Ontem, disse isso no Conselho Participativo Municipal do meu distrito, e nele sou conselheira.

Senhores, a oportunidade de participação foi ampla. Até a Rede Globo deu essa oportunidade. Não foi ao Anhembi quem não quis porque eu fiquei dois dias no Anhembi, eu e as entidades que represento, lá estávamos.

Acho que o Executivo, o Legislativo, principalmente o povo desta cidade, as entidades que participaram, porque isso é exercer a cidadania, é importante. Ainda estamos engatinhando na democracia, precisamos cuidar dessa criança com todo carinho, incentivar, cada vez mais, a participação das entidades, da população em geral. Assim é que se transforma uma sociedade.

Quando eu leio o PDE tenho muita alegria, vejo que há coisas escritas, as quais defendi. E de várias questões, não somente àquelas pelas quais mais me bati, mas outras que também discutimos, que são do interesse da cidade. Todos queremos uma cidade mais igual, mais humana, mais solidária, mais fraterna, mais possível de ser vivida porque o nosso meio ambiente é bastante caótico. Temos de nos esforçar, e é preciso que o poder público entre pra valer, também o Legislativo em sua integralidade, e a população. Um conjunto de forças, conjugando forças para poder reverter o quadro, por exemplo, de poluição da cidade; de dificuldade de locomoção. Temos de aprimorar o transporte público, dar qualidade e quantidade nesta cidade, para que possamos deixar de lado a cultura de andar em veículos, em carro de passeio. Deixar o carro de passeio na garagem para uma viagem, para um final de semana na casa de um amigo, que possamos usar realmente o transporte público.

Senhores, é uma vergonha. O metrô devia estar alastrado pela cidade toda; o trem – que não é tão caro – devia ter na cidade toda para poder nos transportar com conforto. No entanto, o nosso transporte público... Vejam lá em Santo Amaro, a linha de metrô não termina, a obra não acaba. Era para inaugurar a linha até Chácara Klabin, mas não vai! A estação Adolfo Pinheiro foi inaugurada, mas de maneira precária. Estou dizendo que tem de ter, realmente, um olhar profundo quanto ao Transporte.

Outro assunto é quanto à verticalização dos cemitérios. Acho que é mesmo preciso, pois é uma questão de saúde pública. Imaginem como fica o nosso lençol freático com a decomposição de todos os sepultados, não é verdade? Também a poluição gerada em nosso solo, há contaminação que gerará problemas na saúde da população. A verticalização é uma coisa inteligente, é positiva, é boa. Há muitas coisas no PDE positivas, são avanços. Agora, há outras que nos preocupam.

Temos de ver a nossa cidade como um todo. Temos uma realidade para a qual não podemos fechar os olhos: 90% da prestação de serviço, do comércio de São Paulo, de certa forma, há dificuldade quanto à regularização. E a cidade se sustenta na prestação de serviço e no comércio porque a indústria não mais está aqui em massa. A indústria já foi daqui para outros lugares. Vejam na Avenida Nações Unidas, quais são as indústrias que estão lá? Quase nada.

Temos de buscar uma forma para ter uma cidade regularizada, pois é bom pra todo mundo, é bom para os cofres públicos, para os prestadores de serviços, para os comerciantes, para a população, pra todo mundo.

Outro aspecto é quando falamos de ZER. Todo mundo, quem mora em ZER, quer preservar a ZER. Ninguém quer acabar com ela. Há um discurso falacioso, falso. Quando falamos da prestação de serviço nas bordas de ZER, que precisam ser regularizadas, porque consolidaram ao longo do tempo, e serve o próprio bairro ZER e a população que está por ali. E esse negócio de dizer que a prestação de

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807 DATA: 27/06/2014

FL. Nº

176 fls. 191

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martínez Ribeiro

RF 11317

serviços, que está nas bordas vai contaminar pra dentro, é mentira. Se verdade fosse já estaria contaminado nesses anos todos. Cito o exemplo de algumas ruas que há 45 anos tem prestação de serviço e está irregular.

Vereador Nabil, há um artigo, e não é um artigo. O caput, a cabeça do art. 27, que dá as diretrizes à Lei de Uso e Ocupação do Solo, é para onde teremos de olhar e verificar: o que vamos poder fazer na cidade? E ali vai dizer até aonde podemos... Na minha concepção, há coisas ali que geram certo conflito. Por exemplo, o inciso XLIV, na minha concepção e discutindo com outras pessoas, devia ser excluído. Nós não podemos querer ter uma lei em que, de cara, está criada e elaborada de forma a não servir. Há que se ter um olhar criterioso para ela ser lapidada o melhor possível, ser uma lei boa, uma lei que sirva aos seus interesses e propósitos. Então, ao ler o inciso verificamos que é quanto às características urbanísticas, e se pegarmos a prestação de serviço do pequeno comércio, com pequeno impacto, baixa incomodidade, que estão nas bordas, esses estabelecimentos – muitos são sobradinhos geminados – não estão com características paisagísticas, urbanísticas. Desculpem-me! Estão fechando os olhos para uma realidade que existe? Estão escrevendo algo que não é? Agora, é diferente da ZER nos Jardins, no Pacaembu... Isso precisa ser visto.

Muito obrigada!

Parabéns a todos pelo processo maravilhoso.

Esperamos que o PDE seja votado até amanhã.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Pela ordem, Vereador Ricardo Young.

O SR. RICARDO YOUNG – Presidente, queria prestar uma esclarecimento, fazer algumas colocações, mas serei rápido.

O esclarecimento é que sim, vamos sair daqui e pelo acordo que temos com os demais líderes, vamos para um Congresso de Comissões, discutiremos as emendas e, depois, entraremos no processo de votação. Há disposição dos Vereadores de não fazer a votação à noite, depois das 20h, o que eventualmente poderá levar à votação para segunda-feira.

- Vaias entre os presentes.

O SR. RICARDO YOUNG – Não estou dizendo que não queremos votar hoje, estou dizendo que há Congresso de Comissões, temos de cumprir o Regimento. Queremos evitar votações tarde da noite. Por isso, o processo...

- Manifestações fora do microfone.

O SR. RICARDO YOUNG – Por isso é que o processo tem de ser o mais rápido possível. Faço essas afirmações para que vocês não tenham estranhamento, pois há um processo que tem ser cumprido. Esta audiência pública estava prevista para ser encerrada às 16h, são mais de 17h, esse vai ser o procedimento, vamos continuar dialogando com vocês.

A segunda coisa que quero colocar é que é muito fácil, neste momento, resvalar para a demagogia, mas o que vou dizer não é demagógico. Estou falando de coração, como homem público e como cidadão desta cidade. Fiquei comovido com a fala da Jussara porque o MTST está inovando na forma de fazer movimentos sociais na cidade. Ninguém pode acusá-lo de ter usado violência. Quando houve excessos, o próprio movimento foi o primeiro a reconhecer os excessos. O que o MTST fez foi um movimento democrático, usou sim a desobediência civil, mas é necessário usá-la quando as forças instituídas não conseguem resolver o problema; e usou do princípio de não violência, que é o que esta cidade precisa aprender.

- Palmas.

O SR. RICARDO YOUNG – Precisamos aprender a pressionar as instituições, precisamos aprender o poder da não violência. Um dos maiores e mais significativos movimentos da história da humanidade, a libertação da Índia, foi feita em cima desses dois princípios: desobediência civil e não violência.

Vocês estão inovando na iniciativa que têm tido, usando os dois princípios e nos mostrando – a nós, aos demais movimentos e para a cidade – que é possível fazer política com participação popular, com “p” maiúsculo e avançar nas agendas, fazendo com que haja colaboração necessária para que haja avanços. Falei ao Guilherme, compartilhei artigo que ele escreveu ontem na *Folha*. O artigo do Guilherme é extremamente didático. Mesmo nós Vereadores, que estamos aqui convivendo com a questão da habitação popular, fomos esclarecidos por alguns pontos daquele artigo. É assim que se faz, é esclarecendo a população, é convidando os Vereadores a irem aos locais, é convidando as autoridades para visitarem, conhecerem a realidade no local. É trazer realidade à frente das instituições. Quando os homens e as mulheres públicas se omitem dessa função, é pressionar através da desobediência civil, é não usar a violência, é ser firme nos propósitos, mas flexível nos processos.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807 DATA: 27/06/2014

FL. Nº

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF 11317

177 fls. 192

Vocês nos deram uma aula de cidadania, estão de parabéns!

- Palmas prolongadas.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra Antonio Pedro do Muhab.

O SR. ANTONIO PEDRO – Saúdo a bancada de Vereadores da Comissão de Política Urbana, os movimentos sociais, principalmente de moradia; mas aqui estão artistas, outras entidades que estão participando desse processo, praticamente ao longo dos últimos dois anos. Pretendemos que esse processo se encerre, de preferência ainda hoje. O processo se alongou por muito tempo.

Entendemos que o processo é importante, não está sendo apressado. Há muito tempo que há debates, desde a audiência nas subprefeituras, as macros, as regionais, municipais, temáticas, são mais de 60 audiências públicas. A população, os movimentos sociais organizados estão bastante esclarecidos devido tempo que foi debatido.

Imaginamos que os Vereadores, que receberam uma série de propostas dos movimentos, inclusive áreas a serem incluídas como ZEIS na cidade de São Paulo, acho que não há contradição. Embora alguns tentem demonstrar contradição, dizendo que há movimentos fazendo ocupação em bairros, na periferia, no centro. Entendemos que o Plano Diretor vai valer por 16 anos, até 2030. Voltaremos a debater a temática urbana em 2030. Óbvio, há a Lei do Zoneamento, que vai ser um próximo debate e dele vamos participar, embora não tenha a mesma grandeza, mas também mexe com a cidade, vamos nos debruçar sobre o tema no momento oportuno.

Entendemos que tudo que foi extraído das audiências, os debates, as propostas dos movimentos de moradia, que é o nosso caso, quero lhes dizer que se há ocupações no centro da cidade, há ocupações também no Capão Redondo, no Campo Limpo, do Ipiranga, em Cidade Ademar, em São Miguel. Nossas entidades organizam ocupações em várias regiões da cidade. Talvez não nas duas da Sul e da Leste, mas são ocupações, são movimentos que lutam com legitimidade. Procuramos sempre representar quando falamos de público essas regiões.

Para finalizar, esperamos que o que foi remetido em termos de propostas, de ZEIS, nós queremos principalmente nos eixos de mobilidade porque o trabalhador não é obrigado a ficar duas, três horas dentro de um ônibus até chegar ao local de trabalho. Ele merece ter a oportunidade de morar com qualidade em regiões com infraestrutura, que permita bom transporte e emprego.

Acreditamos que não há contradição entre fazer movimento, ocupação na periferia, no centro expandido, nas regiões intermediárias. Não pode perdurar a especulação imobiliária, que acontece ao longo de décadas. A questão entre periferia e centro é simplesmente separado por classes sociais. Ou seja, os trabalhadores, os pobres nos rincões mais longínquos e a elite, a burguesia na região com boa infraestrutura, com qualidade de vida, e isso tem ser estendido a todos os moradores, todos os trabalhadores da cidade.

Nós do Muhab gostaríamos que isso fosse respeitado, que haja emendas. Embora tenham dito que não vai ter emenda, de madrugada, nós não conseguimos acesso. Ouvi falar de mais de 100 emendas, foi dito que eram algumas... Não sabemos o conteúdo delas, que, às vezes, desfazem tudo aquilo que foi construído com as entidades, com os movimentos ao longo de todos esses anos. Espero que os Vereadores tenham sensibilidade, respeitem o que foi construído coletivamente no calor do debate, na contradição, mas é a essência real do debate.

Muito obrigado aqui, em nome do Muhab e de nossas entidades. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE - Obrigado.

Serginho.

O SR. PASCOAL DE CONCEIÇÃO (?) - Deixe-me só dizer uma coisa: eu faço um personagem, que este ano faz 20 anos, que é o Dr. Abobrinha - o homem que quer derrubar o Castelo e, no lugar, construir o seu estacionamento, o grande especulador imobiliário -, há 20 anos. Mas já fazia desde a década de 70, que eu conheço esta Cidade, que eu trabalho nesta Cidade, que eu vivo nesta Cidade, que eu vejo esse personagem atuar dessa maneira nefasta nesta Cidade.

Eu vim aqui hoje trazer o meu personagem, Dr. Abobrinha, que quer o castelo, "Que tudo é meu, meu, meu", para trazer realmente um desejo, o grande desejo que realmente tomemos um passo enorme para o futuro das crianças desta Cidade, para o futuro desta Cidade, que é votar hoje mesmo o Plano Diretor, é verdade. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE - Serginho.

O SR. SÉRGIO - Sou Sérgio, lá de Itaquera, terra do legado da Copa. Está aqui também o Papa de Itaquera, o Padre Paulo, 30 anos de Itaquera. Pode levantar, Padre Paulo. (Palmas)

Queremos dizer aqui que, quando meu pai chegou ali no Jardim Helian, que é para baixo da Gleba - não havia nem a Gleba ainda onde a colega falou -, cortávamos taquara para colocar. Vocês se

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807 DATA: 27/06/2014

FL. Nº

Anexo – notas taquigráficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF: 11317

170 fls. 193

lembram da taquara? Era para colocar cerca, porque não havia dinheiro para se comprar blocos. Então, assim, estamos já há 40 anos no bairro. Trata-se de uma região esquecida. Já estivemos aqui várias vezes para falar da pequena UBS Jardim Helian.

Do lado da Copa do Povo, há o Planetário de Itaquera, que está fechado, pois o povo de Itaquera não merece, acho, cultura, não é? Do outro lado, estão aprovando um cemitério que se chama Parque dos Pêssegos, que já tentamos bloquear lá, porque falam: "Ah, vocês estão em Zona Mista". E aquele terreno está lá no ltr há mais de 40 anos. O cara está pagando ltr, não é? O meu pai paga mais, que tem uma casinha de 5 por 25, e aquele cara paga - ou a construtora grandona - 70 reais.

Então, assim, nós, em nome de Itaquera, acolhemos o movimento. O movimento é bem-vindo, a Copa do Povo é bem-vinda. Há operário dentro do Itaquerão, que está dentro da Copa do Povo - que o Itaquerão não deu emprego, não deu casa... (Palmas)

O SR. SÉRGIO - Mas a Copa do Povo deu moradia, está lá, que há operário que está morando lá. Há gente que está em cima do córrego, que está morando lá na Copa do Povo. Então, há gente de Itaquera.

Assim, falo para vocês: "Quanto à Copa, não sei; mas a luta já deixou um legado grande. O movimento MTST já deixou um legado grande, que é o legado da luta".

Quanto a essa luta, o Vereador bem falou, isso não tem preço. E nós, de certa forma, do Jardim Helian, que é o bairro que está abaixo, está na Zona Mista, acolhemos o movimento com a maior alegria, que aquele terreno servia para descartar carro. Há um Eco Esporte lá no meio, que fomos verificar se não havia gente queimada lá dentro. Havia cara que estava jogando barro, às 3h da manhã, e o caminhão virou lá, porque ele estava entrando no terreno para jogar barro e entulho.

Então, eis isso que merecíamos de legado da Copa? Não. A alegria grande vai ser ver aquele terreno ali povoado, com um monte de prédios de apartamentos para o povo. (Palmas)

Então, vamos apressar aqui a fala para os senhores aprovarem logo. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE - Obrigado.

O SR. SÉRGIO - Muito obrigado. Obrigado, poder popular. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE - Não havendo mais inscritos, indago ao Vereador Nabil se quer fazer algum comentário.

O SR. NABIL BONDUKI - Até para que possamos agilizar o processo aqui, vou abrir mão de fazer uma fala.

Quero agradecer a todos vocês pela presença, pela persistência, pelo apoio. Agradecer também aos Vereadores todos aqui nesta Mesa, que colaboraram muito com o Plano Diretor, com as emendas. Nós vemos aqui certo trabalho para fazer, que é analisar essas emendas.

Quero pedir para vocês até certa compreensão, porque não podemos correr o risco de aprovar uma emenda que descaracterize o Plano, deixar de fora uma emenda boa. Então, vamos precisar aqui um tempo para poder não só analisar, como também conversar com os Vereadores para poder verificar o que que aprova, o que que não aprova das emendas, não é? Porque o projeto geral já está "consensuado", em grande parte. Mas, quanto às emendas, precisamos chegar nelas, ver se não há contradições.

Então, isso vai exigir certo trabalho aqui, não só meu, da minha equipe, como do Executivo, que está aqui representado pelo chefe de gabinete da Secretaria, Weber, que também foi um grande colaborador desse processo, e toda a Secretaria, que nos ajudou muito nesse trabalho. E também de todos os Vereadores para o entendimento da aprovação final.

Acho que ainda temos essa tarefa a fazer até aprovar, e não podemos perder a oportunidade de terminar bem esse processo. Vamos terminar bem. Se não der hoje, terminar no dia seguinte. Precisamos terminar bem. É melhor terminar bem do que terminar mal. Vamos terminar bem...

- Comentário fora do microfone.

O SR. NABIL BONDUKI - Fique tranquila, Dora. Se houver algum artigo, algum inciso inconstitucional, ele será vetado, porque não passará pela assessoria técnico-legislativa da Prefeitura. Não temos condições de veto, temos a condição de aprovar. Depois, o veto caberá ao Executivo. Se houver um artigo inconstitucional, ele será vetado, com certeza.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Quero agradecer a presença de todos. Tem a palavra a nobre Vereador Juliana Cardoso.

A SRA. JULIANA CARDOSO - Queria dar meus parabéns. Estava comentando com o nosso companheiro que faz cinco anos que estou nesta Casa e eu nunca vi um processo de tanta intensidade e tão organizado quanto este, não só por parte dos Vereadores mas também do Movimento Social Popular, que está aqui para discutir.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 14807 DATA: 27/06/2014

FL. Nº

Anexo – notas taquiográficas

Proc. nº 209/2011

CMSP – CPUMMA

Nome: Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
RF 11317

fls. 194

Acho que o Plano Diretor foi amplamente debatido e o Nabil e todos os Vereadores que estão na organização ouviram e tentaram contemplar a todos.

Outro dia o Prefeito falou, em uma reunião conosco, o seguinte: "O Plano não vai conseguir contemplar 100% todo mundo. Senão, nunca conseguiremos fechá-lo. Temos de trabalhar no sentido de fechar 100% do Plano Diretor contemplando um pouco todo mundo, mas, principalmente, a Cidade".

Acho que trabalhamos para isso. Parabéns a todos a equipe do Nabil e dos outros Vereadores que estão nessa organização. E parabéns, principalmente, para o Movimento Social Popular, unido na luta. É assim que conquistamos.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Antes de encerrar, deixo aqui os agradecimentos a Weber, da Secretaria, que nos acompanhou todo esse período, por sua paciência. Ele nos acompanhou todos os dias até tarde, e, neste ato, ele representa o Poder Executivo. Portanto, ele representa o Prefeito Haddad nesta Casa.

Deixo aqui meu agradecimento ao Padre Paulo, que está aqui conosco hoje, e neste ato representa nosso Francisco, já que o Papa Francisco não está aqui.

Obrigado pela sua presença, Padre Paulo.

Agradeço a todos que se manifestaram ao longo de todo esse período. Todo o carinho da Casa. Esta é a Casa de vocês. Muito obrigado.

Está encerrada a audiência pública.

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob nº(s)
180 a 182 e folha de informação
sob nº 183. 08/08/2014


Eduardo Azeiteiro
Técnico Administrativo
RF 11.325 - BGP/PI

PL 209/2011, dos Vereadores JOSÉ POLICE NETO (PSD)

**FASE DA DISCUSSÃO: 2ª DO
SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE
CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEG.
PARTICIPATIVA**

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

INSCRIÇÃO DE ORADORES				
N.º	VEREADORES	FAVOR	CONTRA	OBS
1	Laercio Benko	X		
2	TUM R	X		
3	ALFREDINHO	X		
4	Francisco Benko		X	
5	Pol. Jose Neto	X		
6				
7				
8				
9				
10				

ENCAMINHAMENTO DA VOTAÇÃO		
N.º	VEREADORES	OBS
1	Laercio Benko	
2	Francisco Benko	PMDB
3	Laercio Benko	PMDB
4	ALFREDINHO	PT
5	R. Carlos	PMDB
6		
7		
8		
9		
10		

DECLARAÇÃO DE VOTO		
N.º	VEREADORES	OBS
1	Laercio Benko	PMDB
2	Jose Carlos	PMDB
3	Francisco Benko	PMDB
4	Pol. Jose Neto	PSD
5	Paulo Henrique	PMDB
6		
7		
8		
9		
10		

DATA	SESSÃO	INÍCIO DISC.	FINAL DISC.	TEMPO DISCUTIDO
26 / 6 / 2014	128 - SE	: :	: :	18 min 40 seg
___ / ___ / ___	___ - ___	: :	: :	
___ / ___ / ___	___ - ___	: :	: :	

☐ ENCERRADA A DISCUSSÃO

ENCERRADA A DISCUSSÃO
PL 209/2011
30/09/2011
Não assinado digitalmente.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO FINAL

Folha nº 181	do Proc.
nº 01-209	de 2011
Eduardo Zkamine	SESSÃO: 131-SE
Técnico Administrativo	DATA: 30/06/2014
11/06/2015	FL 4 DE 18

- "PL 209/2011, do Vereador José Police Neto (PSD). Institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo e dá outras providências. Fase: 2ª do Substitutivo da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa. Aprovação mediante voto nominal e favorável de 2/3 dos membros da Câmara. Há Substitutivo do Autor e do Líder do Governo.".

O SR. PRESIDENTE (José Américo - PT) – Nesse substitutivo, do Líder do Governo e do próprio autor, nobre Vereador José Police Neto, consta o texto que trata da questão da ocupação Copa do Povo.

Está encerrada a discussão.

Passemos ao encaminhamento de votação.

O SR. PRESIDENTE (José Américo - PT) – Não há mais oradores inscritos para encaminhar a votação. Encerrado o encaminhamento. A votos o substitutivo de autoria do nobre Vereador José Police Neto e do Líder do Governo ao PL 209/2011. Os Srs. Vereadores favoráveis votarão "sim"; os contrários, "não".

- Inicia-se a votação.

- Concluída a votação, sob a presidência do Sr. José Américo, verifica-se que votaram "sim" os Srs.

O SR. PRESIDENTE (José Américo - PT) – Votaram "sim" 41 Srs. Vereadores; "não", 3 Srs. Vereadores. Está aprovado o substitutivo do autor e do líder do Governo. Vai à sanção.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Reunião n° 282 do 1º T. 198
n° 01-209 de 20 11
Eduardo Akamine
Técnico Administrativo
RF: 11.325

Matéria : PL 209 /2011, dos Vereadores JOSÉ POLICE NETO (PSD)

Autor : JOSÉ POLICE NETO

Requerente : MESA

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

Reunião : 131ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA

Data : 30/06/2014 - 17:33:32

Nome do Parlamentar	Partido	Voto
ADILSON AMADEU	PTB	Sim
ALFREDINHO	PT	Sim
ARI FRIEDENBACH	PROS	Sim
ARSELINO TATTO	PT	Sim
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Sim
AURÉLIO MIGUEL	PR	Sim
AURÉLIO NOMURA	PSDB	Nao
CALVO	PMDB	Sim
CONTE LOPES	PTB	Sim
CORONEL TELHADA	PSDB	Nao
DALTON SILVANO	PV	Sim
DAVID SOARES	PSD	Sim
DONATO	PT	Sim
EDUARDO SALES	PSD	Sim
ELISEU GABRIEL	PSB	Sim
GEORGE HATO	PMDB	Sim
GILSON BARRETO	PSDB	Abstenção
GOULART	PSD	Sim
JAIR TATTO	PT	Sim
JOSÉ AMÉRICO	PT	Sim
JOSÉ POLICE NETO	PSD	Sim
JULIANA CARDOSO	PT	Sim
LAÉRCIO BENKO	PHS	Sim
MARQUITO	PTB	Sim
MILTON LEITE	DEM	Sim
NABIL BONDUKI	PT	Sim
NEL O RODOLFO	PMDB	Sim
NETINHO DE PAULA	PCdoB	Sim
NOEMINONATO	PROS	Sim
OTA	PROS	Sim
PATRICIA BEZERRA	PSDB	Nao
PAULO FIORILO	PT	Sim
PAULO FRANGE	PTB	Sim
Pr EDEMILSON CHAVES	PP	Sim
REIS	PT	Sim
RICARDO NUNES	PMDB	Sim
RICARDO TEIXEIRA	PV	Sim
RICARDO YOUNG	PPS	Sim
SANDRA TADEU	DEM	Sim
SENIVAL MOURA	PT	Sim
SOUZA SANTOS	PSD	Sim
TONINHO PAIVA	PR	Sim
TONINHO VESPOLI	PSOL	Sim
VALDECIR CABRABOM	PTB	Sim
VAVÁ	PT	Sim

Totais da Votação :

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

TOTAL

41

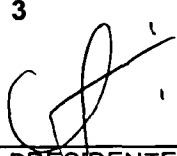
3

1

45

Resultado da Votação :

Aprovado


PRESIDENTE



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº 183 ✓

do processo nº PL 209 de 2011.....,08./.....08 /.....2014, (a) 81

Eduardo Akamine
Técnico Administrativo
RF: 11 325

À SGP-23

Sr Supervisor,

O substitutivo do autor e do líder de governo ao presente Projeto de Lei, de páginas 148 a 154, foi aprovado em 2ª discussão e votação na 131ª Sessão Extraordinária, no dia 30 de junho do corrente.

Encaminho os presentes autos para elaboração dos documentos pertinentes à sanção do respectivo Projeto Legislativo.

08/08/2014

Solange Rainone dos Santos
Secretária de Apoio Legislativo
SGP-2

RECEBIDO EM	
- SGP-23 -	
17 AGO 2014	
<u>1640</u>	Horas

Segue(m) juntado(s), nesta data, documento	
fabricados sob nº 134 a 212 e folha de	
informação sob nº 213 12.10.8.14	
Rafael Nascimento	
09.10.2014	



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PRESIDÊNCIA

São Paulo, 30 de junho de 2014.

Ofício SGP-23 nº 1631/2014

Senhor Prefeito,

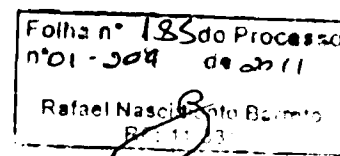
Encaminho a Vossa Excelência texto da lei aprovada pela Câmara em sessão de 30 de junho do corrente, relativa ao Projeto de Lei nº 209/11, de autoria do Vereador José Police Neto, que institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo e dá outras providências.

Na oportunidade, renovo protestos de elevada consideração e respeito.


JOSÉ AMÉRICO
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Fernando Haddad
Prefeito do Município de São Paulo.

ARS/jcss.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 30 DE JUNHO DE 2014

Cópia extraída de fls. 148/154 do processo

(PROJETO DE LEI Nº 209/11)

(VEREADOR JOSÉ POLICE NETO - PSD)

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.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 30 de junho de 2014, decretou a seguinte lei:

**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.

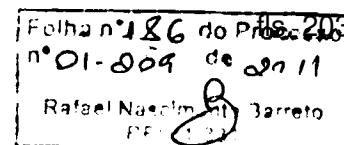
Art. 2º As edificações verticais subutilizadas ou não utilizadas poderão ser declaradas de interesse social pelo Poder Público para que suas unidades sejam readequadas para fins residenciais e comerciais, destinadas à habitação de interesse social.

§ 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 R\$ 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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 totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total;

II - edificações verticais não utilizadas, aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem 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.

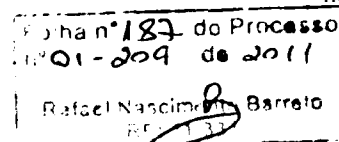
§ 3º Caso o Plano Diretor Estratégico, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, os Planos Regionais Estratégicos, os Planos de Bairro ou outra legislação integrante do Marco Regulatório de Política Urbana estabeleçam critérios mais restritivos quanto à definição de imóvel não utilizado ou subutilizado 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 EHIS, 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 art. 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 EHIS, 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 art. 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 art. 3º desta lei, serem total ou parcialmente desapropriadas, com pagamento por títulos da dívida pública, para destinação à EHIS.

§ 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 art. 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 art. 7º desta lei, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua protocolização pelo condomínio interessado.

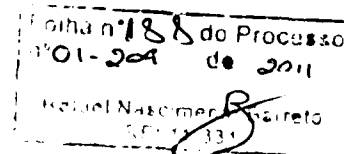
§ 3º Caso os órgãos técnicos determinem adequações no plano e no projeto, o condomínio interessado deverá cumpri-las rigorosamente nos prazos estipulados, respeitados aqueles previstos na legislação vigente.

§ 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.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



§ 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 art. 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 art. 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 utilização, 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 art. 3º desta lei.

CAPÍTULO II

DA READEQUAÇÃO E REAPROVEITAMENTO DE EDIFICAÇÕES VERTICAIS DE INTERESSE SOCIAL

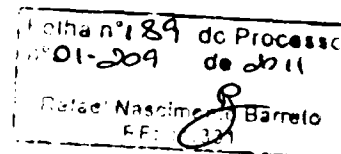
Art. 7º A Administração Municipal editará, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta lei, normas específicas sobre a readequação de edificações verticais para atendimento de demanda habitacional de interesse social, assegurando processo especial de licenciamento para 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);



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



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 arts. 5º e 6º desta lei, a edificação vertical subutilizada ou não utilizada será readequada para recuperar suas finalidades residenciais e comerciais.

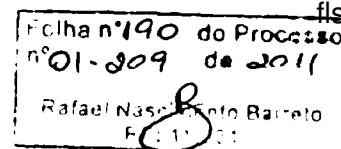
§ 1º Os responsáveis pelos condomínios relacionados no edital previsto no art. 4º desta lei poderão, no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias, realizar reunião, devendo obrigatoriamente as decisões serem registradas em ata e esta registrada no Cartório de Títulos e Documentos competente, na 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 a 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 art. 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 art. 4º, § 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Art. 11. Após a desapropriação referida no art. 4º, § 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 VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 13. Fica concedido incentivo urbanístico à implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, 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 - EHIS.

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

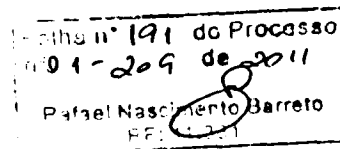
§ 3º O incentivo de que trata o "caput" deste artigo terá validade para empreendimento cujas obras forem iniciadas em prazo não superior a 2 (dois) anos e concluídos em prazo não superior a 5 (cinco) anos.

§ 4º A implantação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social na área beneficiada pelos incentivos descritos no "caput" do art. 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.

§ 5º No caso de realização do EHIS por meio de programas estadual ou federal de provisão habitacional, complementado ou não pelos aportes complementares do Município, não se aplicará o disposto no § 4º,



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



aplicando-se as regras de demandas dos respectivos programas, aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 14. Ficam revogados os melhoramentos viários e as definições de áreas verdes e institucionais que incidam sobre a área referida no art. 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 art. 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 - EHIS, 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.

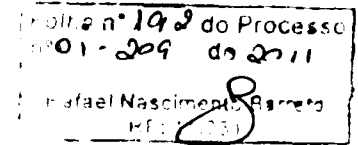
Câmara Municipal de São Paulo, 30 de junho de 2014.

JOSÉ AMÉRICO
Presidente

ARS/jcss.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



São Paulo, 03 de julho de 2014.

Recebi ofício SGP-23 nº 1631, de 30/06/14, encaminhando ao Executivo texto da lei decretada pela Câmara, relativa ao Projeto de Lei nº 209/11, de autoria do Vereador José Police Neto.

SECRETARIA

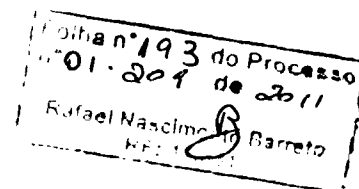
03 JUL 2014


Rafael Nascimento Barreto



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PRESIDÊNCIA



São Paulo, 17 de julho de 2014.

Ofício SGP-23 nº 01827/2014

Senhor Prefeito,

Solicito a Vossa Excelência o reenvio para a Câmara do Projeto de Lei nº 209/11, de autoria do Vereador José Police Neto, que 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, por dúvidas que foram observadas em relação ao texto.

Na oportunidade, renovo protestos de elevada consideração e respeito.

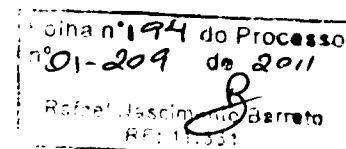

JOSÉ AMÉRICO
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Fernando Haddad
Prefeito do Município de São Paulo.

ARS/okm

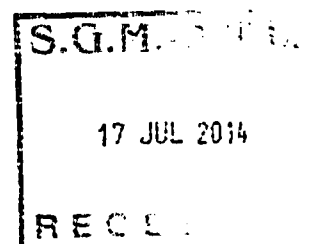


**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



São Paulo, 17 de julho de 2014.

Recebi ofício SGP-23 nº 1827, de 17/07/14, solicitando ao Executivo o reenvio à Câmara da carta de lei relativa ao Projeto de Lei nº 209/11, de autoria do Vereador José Police Neto.



Elione Carvalho Pinha
RF: 553.453.9.00
SGM/ATL



Prefeitura do Município de São Paulo

fls. 212

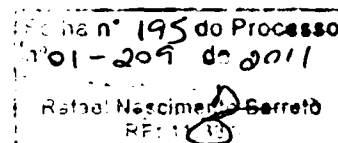
São Paulo, 17 de julho de 2014.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. I. L. nº 256/14 - C

Ref.: Ofício SGP-23 nº 01827/2014

15 - DOCREC
15- J0519/2014



Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, restituo a essa Presidência, conforme solicitado, o Ofício nº SGP-23 nº 1631/2014 mediante o qual Vossa Excelência encaminhou à sanção o Projeto de Lei nº 209/11, de autoria do Vereador José Police Neto, aprovado na sessão de 30 de junho de 2014, que objetiva instituir Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo.

Na oportunidade, renovo meus protestos de apreço e consideração.

FRANCISCO MACENA DA SILVA
Secretário do Governo Municipal

Ao
Excelentíssimo Senhor
JOSÉ AMÉRICO DIAS
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

com
JAM/GSM/drs
Of. Dev. Of. 631-14

Protocolo Legislativo - SGP-23
17/07/2014 17:44
888781

À SGP - 23

17.10.14

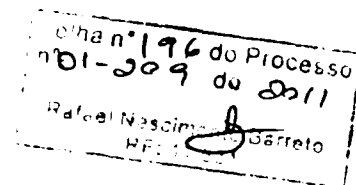


Antonio Isoldi Caleari
Técnico Administrativo
RF 11.300



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PRESIDÊNCIA



São Paulo, 30 de junho de 2014.

Ofício SGP-23 nº 1631/2014

Senhor Prefeito,

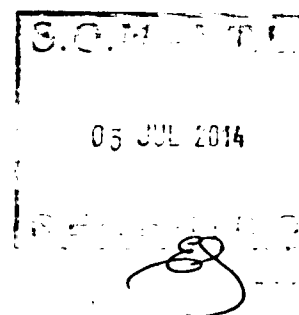
Encaminho a Vossa Excelência texto da lei aprovada pela Câmara em sessão de 30 de junho do corrente, relativa ao Projeto de Lei nº 209/11, de autoria do Vereador José Police Neto, que institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo e dá outras providências.

Na oportunidade, renovo protestos de elevada consideração e respeito.


JOSÉ AMÉRICO
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Fernando Haddad
Prefeito do Município de São Paulo.

ARS/jcss.





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 30 DE JUNHO DE 2014

Cópia extraída de fls. 148/154 do processo

(PROJETO DE LEI Nº 209/11)

(VEREADOR JOSÉ POLICE NETO - PSD)

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.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 30 de junho de 2014, decretou a seguinte lei:

**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.

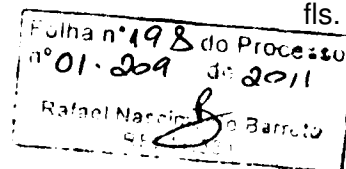
Art. 2º As edificações verticais subutilizadas ou não utilizadas poderão ser declaradas de interesse social pelo Poder Público para que suas unidades sejam readequadas para fins residenciais e comerciais, destinadas à habitação de interesse social.

§ 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 R\$ 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.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

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 totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total;

II - edificações verticais não utilizadas, aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem 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.

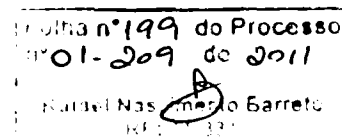
§ 3º Caso o Plano Diretor Estratégico, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, os Planos Regionais Estratégicos, os Planos de Bairro ou outra legislação integrante do Marco Regulatório de Política Urbana estabeleçam critérios mais restritivos quanto à definição de imóvel não utilizado ou subutilizado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

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

interesse social, para fins de readequação para EHIS, 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 art. 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 art. 3º desta lei, serem total ou parcialmente desapropriadas, com pagamento por títulos da dívida pública, para destinação à EHIS.

§ 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 art. 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 art. 7º desta lei, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua protocolização pelo condomínio interessado.

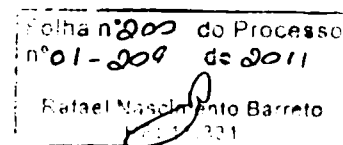
§ 3º Caso os órgãos técnicos determinem adequações no plano e no projeto, o condomínio interessado deverá cumpri-las rigorosamente nos prazos estipulados, respeitados aqueles previstos na legislação vigente.

§ 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO



§ 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 art. 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 art. 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 utilização, 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 art. 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);

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

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 arts. 5º e 6º desta lei, a edificação vertical subutilizada ou não utilizada será readequada para recuperar suas finalidades residenciais e comerciais.

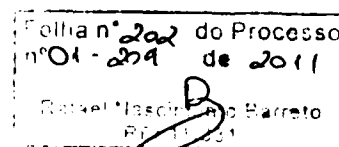
§ 1º Os responsáveis pelos condomínios relacionados no edital previsto no art. 4º desta lei poderão, no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias, realizar reunião, devendo obrigatoriamente as decisões serem registradas em ata e esta registrada no Cartório de Títulos e Documentos competente, na 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 a 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 art. 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 art. 4º, § 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Art. 11. Após a desapropriação referida no art. 4º, § 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 VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 13. Fica concedido incentivo urbanístico à implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, 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.

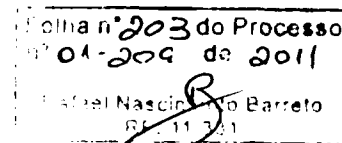
§ 1º Para fins de atendimento ao potencial adicional de construção acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o coeficiente de aproveitamento máximo, não será deduzido do estoque do distrito para implantação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS.

§ 2º Os valores da renda familiar mensal da demanda atendida pelo EHIS 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 art. 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.

§ 5º No caso de realização do EHIS por meio de programas estadual ou federal de provisão habitacional, complementado ou não pelos aportes complementares do Município, não se aplicará o disposto no § 4º,



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

aplicando-se as regras de demandas dos respectivos programas, aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 14. Ficam revogados os melhoramentos viários e as definições de áreas verdes e institucionais que incidam sobre a área referida no art. 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 art. 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 - EHIS, 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.

Câmara Municipal de São Paulo, 30 de junho de 2014.

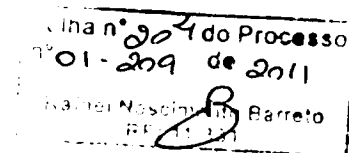
JOSÉ AMÉRICO
Presidente

ARS/jcss.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PRESIDÊNCIA



São Paulo, 18 de julho de 2014.

Ofício SGP-23 nº 1828/2014

Senhor Prefeito,

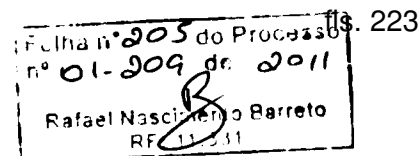
Reencaminho a Vossa Excelência texto da lei aprovada pela Câmara em sessão de 30 de junho do corrente, relativa ao Projeto de Lei nº 209/11, de autoria do Vereador José Police Neto, que institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo e dá outras providências.

Na oportunidade, renovo protestos de elevada consideração e respeito.


JOSÉ AMÉRICO
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Fernando Haddad
Prefeito do Município de São Paulo.

ARS/jcss.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 30 DE JUNHO DE 2014

Cópia extraída de fls. 148/154 do processo
(PROJETO DE LEI Nº 209/11)
(VEREADOR JOSÉ POLICE NETO - PSD)

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.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 30 de junho de 2014, decretou a seguinte lei:

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.

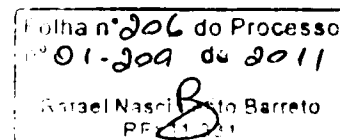
Art. 2º As edificações verticais subutilizadas ou não utilizadas poderão ser declaradas de interesse social pelo Poder Público para que suas unidades sejam readequadas para fins residenciais e comerciais, destinadas à habitação de interesse social.

§ 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 R\$ 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.

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

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 totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total;

II - edificações verticais não utilizadas, aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem 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 EHIS, 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 art. 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

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

interesse social, para fins de readequação para EHIS, 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 art. 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 art. 3º desta lei, serem total ou parcialmente desapropriadas, com pagamento por títulos da dívida pública, para destinação à EHIS.

§ 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 art. 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 art. 7º desta lei, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua protocolização pelo condomínio interessado.

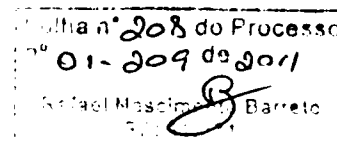
§ 3º Caso os órgãos técnicos determinem adequações no plano e no projeto, o condomínio interessado deverá cumpri-las rigorosamente nos prazos estipulados, respeitados aqueles previstos na legislação vigente.

§ 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO



§ 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 art. 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 art. 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 utilização, 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 art. 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;

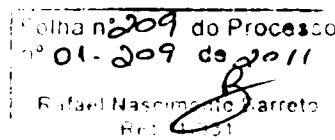
II – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU);

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);



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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 arts. 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 art. 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 a 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

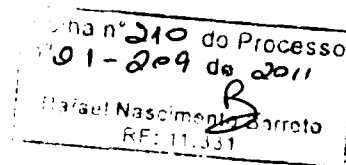
DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 9º Ocorrendo a hipótese prevista no § 2º do art. 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 art. 4º, § 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO



Art. 11. Após a desapropriação referida no art. 4º, § 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 - EHIS, 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 - EHIS.

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

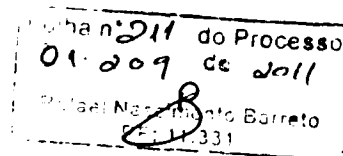
§ 3º O incentivo de que trata o "caput" deste artigo terá validade para empreendimento cujas obras forem iniciadas em prazo não superior a 2 (dois) anos e concluídos em prazo não superior a 5 (cinco) anos.

§ 4º A implantação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social na área beneficiada pelos incentivos descritos no "caput" do art. 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.

§ 5º No caso de realização do EHIS por meio de programas estadual ou federal de provisão habitacional, complementado ou não pelos aportes complementares do Município, não se aplicará o disposto no § 4º,



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



aplicando-se as regras de demandas dos respectivos programas, aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 14. Ficam revogados os melhoramentos viários e as definições de áreas verdes e institucionais que incidam sobre a área referida no art. 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 art. 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 - EHIS, 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.

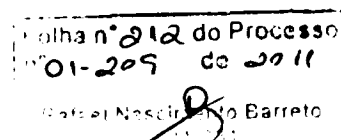
Câmara Municipal de São Paulo, 18 de julho de 2014.


JOSE AMÉRICO
Presidente

ARS/jcss.

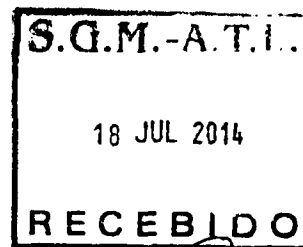


**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



São Paulo, 18 de julho de 2014.

Recebi ofício SGP-23 nº 1828, de 18/07/14, encaminhando ao Executivo texto da lei decretada pela Câmara, relativa ao Projeto de Lei nº 209/11, de autoria do Vereador José Police Neto.



Edson Carlos de Paula
RE: 1828/14/19000
SGP/ATL



Papel para informação, rubricado como folha nº 213^u

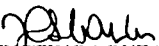
do processo nº 01 - 209 de 2011. 12/08/2014

(a)
RAFAEL NASCIMENTO BARRETO
Técnico Administrativo

Conforme publicação ocorrida no DOC de 09/08/2014, pág. 01, col. 01/02, foi atribuído a esta matéria o nº de LEI 16.056, DE 08 DE AGOSTO DE 2014.

À SGP-22 – Sr. Supervisor,

Para as devidas providências, tendo em vista o **VETO PARCIAL**.
SGP-23, 12/08/14


JOSE CRISTINO SOUZA SANTOS
Supervisor de Finalização do Proc. Legislativo - Subst

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documentos e informações sob nº
214 e 217 - Informação
sob nº 218 - 17 - 8 - 14
Ass: Ad
Adelina Cicone
Assistente Parlamentar
Registro 100.406



GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 127/14
Ref.: OF-SGP23 nº 1828/2014

15 - DOCREC
15- 00596/2014

Senhor Presidente

Por meio do ofício acima referenciado, Vossa Excelência encaminhou à sanção cópia do Projeto de Lei nº 209/11, de autoria do Vereador José Police Neto, aprovado na sessão de 30 de junho do corrente ano, que objetiva instituir Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo, bem como, nos seus artigos 13 a 15, conceder incentivos urbanísticos à implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS nas áreas que especifica, inclusive prevendo a revogação dos melhoramentos viários e das definições das áreas verdes e institucionais atualmente incidentes ou previstos para o local destinado à sua implantação.

No entanto, embora reconhecendo o nobre intento da iniciativa de dotar o Município de um conjunto de normas e instrumentos legais voltados à implementação da função social da propriedade no espaço urbano da cidade, alcançando as edificações verticais subutilizadas ou não utilizadas, vejo-me na contingência de vetá-la parcialmente, atingindo, em seu inteiro teor, os artigos 3º a 11, os §§ 4º e 5º do artigo 13 e o artigo 16, na conformidade das razões de ordem constitucional e legal a seguir aduzidas.

O principal óbice à sanção dos artigos 3º a 8º da propositura decorre do fato de, na situação que ora se apresenta, o enquadramento tendente à observância da função social da propriedade e a disciplina do interesse social envolvido no aproveitamento de imóveis urbanos referirem-se aos “condomínios edilícios” e não diretamente às “unidades imobiliárias autônomas” que os integram.

Com efeito, de acordo com a normatização vigente em âmbito nacional, consubstanciada na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, mormente no seu artigo 1º, as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte,

Protocolo Legislativo - SP.22
1818 11/08/2014 009095



objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações impostas por aquele diploma legal.

Essa circunstância, por evidente, deve ser observada no regramento voltado à aferição e exigência do cumprimento da função social da propriedade, não se afigurando juridicamente possível ter-se por subutilizado ou não utilizado um condomínio edilício, consoante previsto no texto aprovado, vez que essa qualificação deve ser inferida diretamente em relação a cada unidade imobiliária em si considerada. Tampouco é concebível estabelecer uma gradação segundo o percentual de unidades ocupadas no condomínio, reputando-o subutilizado ou não utilizado, porquanto, repita-se, cada unidade autônoma é que deve ser levada em conta para tal finalidade, não o conjunto dessas unidades, via de regra pertencentes a diferentes proprietários.

Em outras palavras, conquanto a solução aventada no projeto de lei possa se apresentar mais conveniente do ponto de vista prático, não se justifica impor ao condomínio ou a outros proprietários das unidades que o compõem os ônus pertinentes ao cumprimento da função social da propriedade por parte de uma ou de várias unidades imobiliárias autônomas. Se um edifício tem uma unidade devidamente ocupada e utilizada, não pode ela ser obrigada a custear, por meio do condomínio, um projeto de readequação que seria necessário por força das condições das demais unidades. Da mesma forma, o proprietário de uma unidade retida de modo especulativo em um condomínio edilício que apresente um nível alto de ocupação não deve ser considerado um bom cumpridor dos deveres atinentes à função social da propriedade apenas por, quanto a esse aspecto, estar em boa companhia.

Ainda nessa mesma linha de raciocínio, não se revela aceitável compelir o condomínio a fiscalizar as unidades autônomas quanto ao cumprimento da função social da propriedade, bem como a apresentar e executar projetos de adequação do edifício, posto que o regime de condomínio tem por finalidade apenas administrar as coisas comuns, não gerando deveres no tocante a cada unidade imobiliária, salvo no que atina à sua relação com o conjunto das unidades, pouco importando se o índice de ocupação do edifício seja igual ou inferior a 40% (quarenta por cento). A seu turno, a atribuição do síndico é representar o condomínio e defender os interesses comuns, não lhe cabendo exercer uma espécie de poder de fiscalização, de maneira a controlar o exercício do direito de propriedade no que respeita a cada unidade autônoma.

Por outro lado, ainda que a desapropriação prevista alcance somente as unidades subutilizadas ou não utilizadas, nem por isso a



mensagem aprovada ganha em juridicidade, vez que seriam preservadas, vale dizer, não seriam desapropriadas, unidades subutilizadas ou não utilizadas localizadas em edificações verticais que, globalmente, possam estar ocupadas. Dessarte, o que definiria de fato as unidades passíveis de expropriação não seria o descumprimento da função social da propriedade em si, mas sim um incidente que a ele se somaria, não imputável ao proprietário, o comportamento de seus vizinhos. Como se pode inferir, o descumprimento desse dever seria coibido com base em um elemento determinante, correspondente a uma circunstância alheia à conduta do proprietário, configurando diferenciação inaceitável no campo do direito.

Para além disso, mas não menos importante, impende asseverar que a forma de se dar cumprimento às diretrizes instituídas insere-se no âmbito da competência do Executivo, que definirá, a seu juízo, os meios e procedimentos adequados a essa finalidade, motivo pelo qual descabe a sua regulação pelo Legislativo, consoante previsto nas aludidas disposições.

Mas não é só. O texto incorre igualmente em vício de natureza jurídica ao prever a desapropriação por interesse social com pagamento mediante títulos da dívida pública. Isso porque tal mecanismo, preconizado no artigo 8º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), exige expressamente a cobrança, por cinco anos, do IPTU progressivo no tempo, até mesmo como forma de dar efetividade ao preceito constitucional que disciplina essa modalidade expropriatória (Constituição Federal, artigo 182, § 4º). Na verdade, a figura adotada na propositura não é, a rigor, a da desapropriação-sanção estabelecida pelo Estatuto da Cidade, mas sim a desapropriação por interesse social de que trata a Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, que prevê a justa indenização nos moldes da desapropriação por utilidade pública (artigo 32 do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941), ou seja, em dinheiro, nos termos da Carta Magna Brasileira (artigo 181, § 3º), a qual não poderia ser afastada por lei municipal, pois apenas a Constituição Federal (artigo 5º, inciso XXIV) pode excepcionar o pagamento em espécie. Em face disso, ao afastar o pagamento da indenização em dinheiro e não seguir o procedimento fixado no Estatuto da Cidade para a desapropriação-sanção, os indigitados artigos 9º, 10 e 11 incidem em inconstitucionalidade e ilegalidade, não podendo, por esse motivo, ser incorporados ao ordenamento legal do Município.

Torna-se imperioso igualmente apor veto aos §§ 4º e 5º do artigo 13, que vincula a implantação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS ao atendimento da demanda cadastrada pela Secretaria Municipal de Habitação, preferencialmente dos distritos que enumera, tendo em vista que o

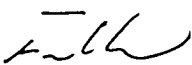


suprimento dessa demanda por habitações de interesse social, no âmbito da política habitacional de qualquer das esferas de governo, possui regramento próprio que leva em consideração os vários aspectos relacionados às necessidades e vulnerabilidades sociais, descabendo, pois, a previsão em lei de atendimento de determinada e específica demanda.

Por derradeiro, no que toca especificamente ao artigo 16, relativo à regulamentação da nova lei no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, impõe-se o seu veto em virtude de se afigurar temerária a prévia estipulação de período de tempo para o detalhamento de sua fiel execução, visto ainda não se saber a exata dimensão de todas as providências e procedimentos necessários para a efetiva e célere implementação das diretrizes básicas ora instituídas, notadamente neste momento inicial de vigência das regras constantes do novo Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo – Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, em razão do que inclusive deverá ocorrer a revisão da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que, dentre outras medidas, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo.

Nessas condições, evidenciadas as razões que me conduzem a vetar os sobreditos dispositivos, o que faço com fundamento no § 1º do artigo 42 da Lei Orgânica do Município, devolvo o assunto ao reexame dessa Colenda Casa de Leis.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência protestos de apreço e consideração.


FERNANDO HADDAD
Prefeito

Ao
Excelentíssimo Senhor
JOSÉ AMÉRICO DIAS
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo


JAM/GGSM/sr
VP 209-11



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº218.....

do processo nº01 - 209..... de 20.....11.....,12, 8, 14..... (a)80.....

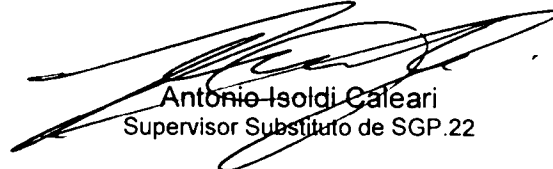
Adelina Cicone
Assistente Especial
Registro 160-06

ÀS COMISSÕES DE:

PRESIDENTE

À Procuradoria – Setor de Pesquisa e Assessoria de Análise Prévia das Proposituras
Efetuada a autuação, encaminho os presentes autos para prosseguimento.

12 AGO/ 2014


Antonio Isoldi Caleari
Supervisor Substituto de SGP.22