

PROJETO DE LEI

01 - 0605 / 2011

DE

2011

MATÉRIA LEGISLATIVA

PL 01 - 0605 / 2011

DE

13/12/2011

PROMOVENTE

VEREADOR
VEREADOR
VEREADOR
VEREADOR
VEREADOR
VEREADOR
VEREADORJOSÉ POLICE NETO
PAULO FRANGE
CHICO MACENA
ÍTALO CARDOSO
TIÃO FARIAS
JUSCELINO GADELHA
TONINHO PAIVA
QUITO FORMIGAEMENTA:MODIFICA A REDAÇÃO DO ARTIGO 177 E 212 DA LEI 13.430, DE 13 DE SETEMBRO DE 2002,
DE 13 DE SETEMBRO DE 2002, MODIFICA A REDAÇÃO DO ART. 200 DA LEI 13.885, DE
25 DE AGOSTO DE 2004.OBSERVAÇÕES:**DIGITALIZADO**

INTERVALO

pág 01 - 44**DIGITALIZADO**

INTERVALO

pág 49 - 45

ARQUIVADO EM / /

CHEFE DE SEÇÃO



Folha nº 01 do prots.
Nº 01 - 605 de 11

Adelina Ciccone - Ass. Parlamentar
RF. 100 406

LIDO HOJE
14 DEZ 2011

Const., Just. e Leg. Particip., CÂMARA MUNICIPAL DE
Pol. Urb., Metrop. e Meio Amb., **SÃO PAULO**

Administração Pública,
Finanças e Orçamento.

GOULART

PROJETO DE LEI

01 - PL
01- 00605/2011

Modifica a redação do Artigo 177 e 212 da Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002; modifica a redação do Art. 200 da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Ficam alteradas a redação do "caput" e do parágrafo único e acrescentado o parágrafo segundo ao artigo 177 da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 177. Nas ZEIS, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, como incentivo aos agentes privados para produção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, conforme definidos no Art. 146, Incisos XIII e XIV dessa lei, atenderá aos seguintes parâmetros:

...

§ 1º Aplicam-se nas ZEIS 4, no que couber, as disposições estabelecidas nesta Lei para as ZEIS 2."

§ 2º Na produção de Habitação de Interesse Social na forma do *caput*, o potencial construtivo adicional concedido independe da disponibilidade de Estoque na respectiva Zona, Microzona, Distrito, Áreas de Operação Urbana ou de Projetos Estratégicos."

Art. 2º Fica alterado o artigo 212 da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, inserindo-se o parágrafo 6º, que terá a seguinte redação:

Art. 212.

...

§ 6º Na produção de Habitação de Interesse Social, de promoção pública ou a ela vinculada, inserida ou não em Zona Especial de Interesse Social e destinada ao reassentamento de famílias removidas em função de seus domicílios estarem localizados em área de risco, em Áreas de Proteção Permanente ou em áreas objeto de intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, o potencial construtivo adicional concedido independe da disponibilidade de Estoque na respectiva Zona, Microzona, Distrito, Áreas de Operação Urbana ou de Projetos Estratégicos.

Art. 3º Fica inserido o parágrafo 3º ao artigo 200 da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 200.

Assinatura(s), nesta data,
Documento(s) rubricado(s) sob nº
2 a 11 a folha de informação
ob nº — 512411
Co

Adelina Cicone
Assistente Parlamentar
Registro 100 406



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 02 do pro. 3
Nº 01.605 de 11

Adelina Ciccone - Ass. Parlamentar
RF. 100.406

§ 3º A produção de Habitação de Interesse Social, de promoção pública ou a ela vinculada, inserida ou não em Zona Especial de Interesse Social e destinada ao reassentamento de famílias removidas em função de seus domicílios estarem localizados em área de risco, em Áreas de Proteção Permanente ou em áreas objeto de intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, o potencial construtivo adicional concedido independerá da disponibilidade de Estoque no respectivo Distrito”.

Art. 4º As disposições desta Lei ficam excluídas do previsto no *caput* do art. 46 da Lei Orgânica do Município.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em

• JOSÉ POLICE NETO
Vereador

• PAULO FRANGE
Vereador

• CHICO MACENA
Vereador

• ÍTALO CARDOSO
Vereador

• TIÃO FARIAS
Vereador

• JUSCELINO GADELHA
Vereador

• TONINHO PAIVA
Vereador

• QUITO FORMIGA
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

JUSTIFICATIVA

autuado em 30/09/2015 00:00:00.

Folha nº 03 do proc.
Nº 01-605 de 11/15.4

Adelina Cicone - Ass. Parlamentar
RF. 100.408

1. Introdução

O Projeto de Lei ora apresentado pretende promover a alteração das Leis Municipais 13.430 de 13 de setembro de 2002 e 13.885 de 25 de agosto de 2004, especificamente quanto à exigência de disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional para a concessão de outorga onerosa do direito de construir aos empreendimentos habitacionais de interesse social, de promoção pública ou a ela vinculada, destinados ao reassentamento de famílias removidas em função de seus domicílios estarem localizados em área de risco, em Áreas de Proteção Permanente ou em áreas objeto de intervenção urbanística promovida pelo Poder Público¹.

A modificação legislativa ora apresentada tem por objetivo estabelecer a justa diferenciação entre a produção habitacional acima descrita e aquela produzida por agentes privados exclusivamente, para atendimento ao mercado imobiliário destinado a famílias com renda superior a 06 (seis) salários mínimos, no que se refere à necessidade de disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional.

Assim, primeiramente, porque se levando em conta as características da produção habitacional de interesse social para atendimento ao déficit por substituição de moradia e também as finalidades e os critérios legais estabelecidos em lei para definição e revisão dos estoques, verifica-se que não se justifica a exigência de disponibilidade deste último para aquele tipo de produção.

Ademais, a lógica de funcionamento do modelo atual de concessão de outorga onerosa do direito de construir faz com que a produção de interesse social promovida pelo Poder Público tenha que disputar estoque de potencial construtivo adicional com as demais formas de produção habitacional indiscriminadamente, sem levar-se em conta as características específicas de cada uma delas, em evidente prejuízo ao atendimento das camadas mais carentes da população.

2. O modelo atual de concessão de outorga onerosa do direito de construir.

No sistema hoje estabelecido no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, a outorga onerosa do direito de construir está definida e funciona conforme abaixo indicado.

¹ A totalidade desses domicílios, acrescida daqueles em que há co-habitação familiar indesejada, foi denominada no Plano Municipal de Habitação como **Déficit por Substituição de Moradia**. Assim, nos referiremos à produção habitacional de Interesse Social destinada ao seu atendimento como **Habitação de Interesse Social para atendimento ao déficit por substituição de moradia**.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

autuado em 30/09/2015 00:00:00.
Folha nº 04 do proc. 5
Nº 01.605 de 11
Adelina Cicone - Ass. Parlamentar
R.F. 100.406

Sob o ponto de vista conceitual, a outorga onerosa do direito de construir foi definida pelo Plano Diretor como sendo (Art. 146, XVI)

"... a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira"

A Lei definiu, no mesmo artigo, os conceitos de contrapartida financeira e de potencial construtivo adicional, como segue abaixo, respectivamente (Art. 146, X e XIII)

"X - Contrapartida Financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC".

"XVIII - Potencial Construtivo Adicional corresponde à diferença entre o Potencial Construtivo igual ou inferior ao Máximo e o Potencial Construtivo Básico".

Por fim, para completa compreensão do tema, resta indicarmos o que o Plano Diretor definiu como Estoque (Art. 146, XII)

"XII - Estoque é o limite do potencial construtivo adicional, definido para zonas, microzonas, distritos ou subperímetros destes, áreas de operação urbana ou de projetos estratégicos ou seus setores, passível de ser adquirido mediante outorga onerosa ou por outro mecanismo previsto em lei".

Quanto à forma de sua utilização, nota-se que o potencial construtivo adicional pode ser adquirido sem vinculação a aprovação de um projeto de edificação específico, ficando, nesse caso, vinculado a um determinado lote, hipótese na qual o Poder Executivo expedirá Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional vinculada a um lote ou lotes.

Tais certidões, caso não convertidas em direito de construir, poderão ser negociadas e transferidas para outro lote, desde que atendidos certos critérios legais, estabelecidos no art. 215 do Plano Diretor, que abaixo transcrevemos:

Art. 215 - Quando o Potencial Construtivo Adicional não for solicitado diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, o Executivo poderá expedir Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional vinculada a determinado lote ou lotes, que será convertida em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

§ 1º - As certidões expedidas na forma que dispõe o "caput" deste artigo, que ainda não tiverem sido convertidas em direito de construir, poderão ser negociadas a critério da Prefeitura, desde que sejam atendidas todas as



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

condições estabelecidas nesta Seção, para o lote que passará a receber o Potencial Construtivo Adicional.

§ 2º - Apresentada solicitação de transferência da certidão para outro lote, o Executivo:

- a) verificará se o lote para o qual se pretende transferir a certidão localiza-se em áreas passíveis de aplicação de outorga onerosa e se há estoque disponível, não sendo possível a transferência para as áreas de Operações Urbanas e Áreas de Intervenção Urbana;
- b) determinará o novo potencial construtivo adicional por meio da relação entre os valores dos lotes calculada, utilizando-se os valores que constam para o metro quadrado de terreno na Planta Genérica de Valores - PGV;
- c) poderá expedir nova certidão cancelando a certidão original, com a anuência do titular desta, realizando os procedimentos necessários à atualização e ao controle de estoque.

Conclui-se, então, que para se construir acima do coeficiente de aproveitamento básico (até o limite de coeficiente máximo), é preciso que o empreendedor, qualquer empreendedor em qualquer modalidade de produção habitacional, adquira, por utilização de dinheiro ou de CEPAC's², o potencial construtivo adicional, a ser "sacado" de um estoque finito, definido por Distrito³ e limitador da concessão do potencial adicional⁴.

Ademais, o potencial construtivo adicional, que será conferido pela expedição de Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, poderá ser vinculado não a um projeto específico, mas a um determinado lote, havendo a possibilidade de transferência desse potencial para um outro lote, de forma que a referida Certidão poderá ser negociada como valor imobiliário.

3. O modelo de concessão de outorga onerosa atual e a produção de Habitação de Interesse Social para reassentamento na cidade.

Tal sistemática, contudo, tem fortes implicações na capacidade de que dispõe o Poder Público de atender à demanda por moradia daquela fatia da população não contemplada pelo mercado imobiliário formal e que reside atualmente em áreas que

² O Poder Público municipal está isento do pagamento de potencial construtivo adicional, mas adstrito à disponibilidade de estoque.

³ Lei 13.885/04, Art. 199, *Caput*. "Os estoques de potencial construtivo adicional ficam definidos por distrito..."

⁴ Plano Diretor, art. 212, II:

"O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado:
II - nas zonas ou parte delas, distritos ou sub-perímetros destes, áreas de Operação Urbana Consorciada e de Projetos Estratégicos ou seus setores, pelo Estoque de Potencial Construtivo Adicional."



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

autuado em 30/09/2015 00:00:00
Folha nº 06 do proc.7
Nº 01-605 de 11
Adelina Cicone - Ass. Parlamentar
RF. 100.406

necessariamente deverão ser desocupadas em função de características físicas, restrições legais à ocupação ou ocorrência de obras públicas de infra-estrutura.

Primeiramente, contudo, necessário que se trace um contexto habitacional mais amplo para debate da questão, levando-se em conta o déficit municipal por substituição de moradia, para justificar a necessidade de o Poder Público construir empreendimentos de HIS acima do coeficiente de aproveitamento básico.

Estudos feitos para subsidiar o Plano Municipal de Habitação de São Paulo apontam um déficit habitacional por substituição de moradia, para o ano de 2009, no montante de 227.000 domicílios⁵ para a faixa de renda de 0 a 6 salários mínimos, justamente aquela objeto da produção de interesse social.

Significa dizer que apenas para atendimento do déficit existente até 2009, seria necessária a produção de 227.000 unidades habitacionais. Somado a esse número o déficit projetado até 2024, de 209.00 unidades habitacionais (para faixa de 3-6 salários mínimos), temos o déficit por substituição batendo em 436.000 uh's.

Para atendimento dessa demanda, a cidade de São Paulo, hoje, dispõe de 7.730.135,86 m² em ZEIS 2 e 3.566.142,84 em ZEIS 4, áreas próprias para a produção habitacional de interesse social, segundo definido no Plano Diretor do Município.

Fica evidente, portanto, que o total de áreas hoje disponíveis para produção de HIS é insuficiente até mesmo para o atendimento do déficit atual.

Dessa maneira, utilizar o coeficiente de aproveitamento máximo desses lotes, por meio da concessão de outorga onerosa do direito de construir, é uma necessidade incontornável, diante da escassez de áreas vazias na cidade e do tamanho do déficit.

A sistemática adotada, contudo, oferece alguns entraves para que isso aconteça.

Essencialmente tratamos de dois problemas:

1) No modelo hoje adotado, o Poder Público (que é obrigado por lei a remover famílias residentes em áreas de risco e em áreas ambientalmente protegidas e a fornecer moradia digna e regularizada às mesmas) tem que disputar o estoque de potencial construtivo adicional com o mercado imobiliário privado, mais ágil e capitalizado.

⁵ Esse número inclui o déficit por coabitação indesejada, no montante de 94.000 unidades habitacionais.

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**Folha nº 07 do proc. fls. 8
Nº 01.605 de 11Adelina Cicone - Ass. Parlamentar
RF. 100.406

2) A legislação não faz distinção (em função de suas características particulares) entre a produção habitacional de interesse social para atendimento do déficit habitacional por substituição e as demais formas de produção habitacional privadas no que se refere aos seus impactos na infra-estrutura implantada, estipulando para ambas regras semelhantes para concessão de potencial construtivo adicional, quando na realidade ambas diferem muito nesse particular.

Cabe, portanto, diferenciá-las em função dos objetivos e os critérios estabelecidos em lei para a concessão de potencial construtivo adicional e para criação e revisão dos respectivos estoques.

Analisemos cada um dos pontos acima.

3.1. A disputa pelos estoques de potencial construtivo adicional.

Cabe ao Poder Público municipal o estabelecimento das políticas setoriais urbanas, inclusive a de habitação e de desenvolvimento urbano, por meio da elaboração de Planos Diretores, conforme se infere do Art. 182 da Constituição Federal.

Cabe também ao município a concretização do direito social à moradia previsto no Art. 6º e cuja competência foi estabelecida no Art. 23, IX, ambos da Constituição Federal.

Da mesma forma no Plano Diretor do município, que afirma:

Art. 9º - É objetivo da Política Urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar equânime de seus habitantes mediante:

III - a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

Art. 12 - A função social da propriedade urbana, elemento constitutivo do direito de propriedade, deverá subordinar-se às exigências fundamentais de ordenação da Cidade expressas neste Plano e no artigo 151 da Lei Orgânica do Município, compreendendo:

VI - o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as faixas de renda média e baixa;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 08 do proc. fls. 9
Nº 01-605 de 11
Adelina Cicone - Ass. Parlamentar
RF. 100.406

Existindo tal dever, deve-se atentar para as condições objetivas de cumprimento dos mesmos.

No caso sob análise, a gratuidade e os descontos conferidos ao Poder Público municipal e aos agentes privados a ele conveniados na compra de potencial construtivo adicional para produção de HIS em ZEIS não resolvem o principal ponto: os respectivos estoques são finitos e são disputados no mercado imobiliário privado, na medida em podem ser transferidos de um lote para outro, representando verdadeiro "título de crédito".

Necessário atentar para o fato de que o potencial construtivo adicional tem valor econômico, pois significa, para o mercado imobiliário privado, possibilidade de construção de mais unidades habitacionais para venda.

Dessa maneira, a produção pública de HIS para atendimento do déficit por substituição já tem esbarrado na falta de estoque de potencial construtivo adicional (já exaurido pelo mercado imobiliário privado), reduzindo enormemente a sua capacidade de atendimento.

Assim porque, ao mesmo tempo em que existem Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional ainda não convertidas em direito de construir circulando em determinado distrito de um lote para outro, o Poder Público municipal deixa de dar aproveitamento máximo aos seus empreendimentos de interesse social por falta de potencial construtivo adicional em estoque.

Nesse ponto, vale ressaltar que esse fato tem conseqüências diretas também sobre a capacidade do Poder Público promover quaisquer intervenções urbanísticas que impliquem em remoção de domicílios, restando prejudicadas, por exemplo, as ações de saneamento ambiental de Áreas de Preservação Permanentes, a remoção de famílias de áreas de risco e a implantação de saneamento básico.

A manutenção do sistema atual, portanto, implica em atribuir uma obrigação ao município e ao mesmo tempo negar-lhe os meios para desincumbir-se dela.

O próprio Plano Diretor, ao prever a incorporação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização (sendo a outorga onerosa do direito de construir um dos instrumentos utilizados para tanto), afirma que tal se dará em obediência ao interesse público e à função social da propriedade, como se depreende do Inciso V do art. 9º, Abaixo reproduzido.

Art. 9º.

...

V - a incorporação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da ampliação e transformação dos espaços públicos da



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Cidade, quando for de interesse público e subordinado às funções sociais da Cidade.

Diante disso, a alteração legislativa ora proposta - de o potencial construtivo adicional concedido para a produção pública ou a ela conveniada de Habitação de Interesse Social para atendimento ao déficit habitacional por substituição independer da disponibilidade do respectivo estoque - atende aos interesses e necessidades de todas as partes envolvidas.

Não procura inverter o sistema vigente, por exemplo, pelo estabelecimento de reserva de estoque para a produção de HIS de promoção pública ou a ela vinculada, em detrimento do mercado imobiliário privado.

Por outro lado, desvincula a produção de HIS para atendimento do déficit por substituição - pública ou a ela vinculada - dos limites de estoque de potencial construtivo adicional, que atualmente estão sendo absorvidos majoritariamente pelo mercado imobiliário privado.

Nesse ponto, cabe também ponderar que as diferenças existentes entre as duas formas de produção habitacional discutidas na presente justificativa, naquilo que se refere ao seu impacto na infraestrutura implantada, não justificam o tratamento legal único a elas dispensado.

Iniciemos a discussão pela identificação das finalidades da Outorga Onerosa do Direito de Construir e, conseqüentemente, pelos critérios estabelecidos para definição e revisão dos estoques de potencial construtivo adicional.

3.2. A função urbanística da Outorga Onerosa do Direito de Construir e os critérios para criação e revisão dos estoques de potencial construtivo adicional.

Para além da função arrecadatória⁶, que é secundária, a principal função do instrumento urbanístico em discussão está indicada no Estatuto da Cidade⁷:

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.

§ 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.

⁶ Recuperação de parte dos investimentos a serem realizados pelo Poder Público para suprir as demandas geradas pelas altas densidades.

⁷ Outras funções têm sido apontadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir, como a de reguladora do valor de mercado dos lotes, mas sua eficiência nesse sentido não foi ainda verificada.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Fls. 11
Folha nº 10 do proc.
Nº 01.605 de 11
Adelina Cicone - Ass. Parlamentar
RF. 100.406

Nota-se que manter o equilíbrio entre a infra-estrutura instalada e o adensamento de uma dada porção da cidade é a função primordial do instrumento.

No caso da cidade de São Paulo, o Plano Diretor se propõe a cumprir essa função pelo estabelecimento de um Estoque de potencial construtivo adicional, que limita a quantidade adicional de direito de construir que pode ser concedida em função da infra-estrutura implantada.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 13.885/2004) estabelece os critérios para definição desses estoques no seu art. 199, abaixo reproduzido.

“Art. 199. Os estoques de potencial construtivo adicional ficam definidos por distrito, considerados:

- I. Dados demográficos do ano 2000.
- II. Dados de mobilidade da população do ano de 1997, da pesquisa de origem e destino de viagens realizadas pela Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRÔ.
- III. Dados anuais sobre a área construída no Município, constantes do cadastro, da Prefeitura, para fins fiscais, referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos anos de 1991 e 2000.
- IV. Limites distritais, áreas de proteção ambiental, parques, cidade universitária e outros grandes espaços abertos.
- V. Zonas de uso ZER, ZPI e ZM.
- VI. Rede viária estrutural e rede de transporte público coletivo de massa.
- VII. Principais atrações de viagens entre distritos.
- VIII. Volume de tráfego e capacidade das vias estruturais na hora de maior demanda.
- IX. Existência de transporte coletivo de massa.
- X. infra-estrutura de água e esgoto.”

Pelos critérios estabelecidos, percebe-se mais uma vez que o foco está na manutenção de um equilíbrio saudável entre densidade populacional e infra-estrutura disponível.

É justamente a análise da função da outorga onerosa do direito de construir e dos critérios estabelecidos para definição e revisão dos respectivos estoques que aponta para a desnecessidade da vinculação da produção de Habitação de Interesse Social para atendimento do déficit por substituição de moradia à disponibilidade desse último, como justificado abaixo.

3.2. Diferenciação entre a produção de HIS para atendimento do déficit habitacional por substituição e as demais formas de produção habitacional.

No que se refere à questão da relação entre adensamento e infra-estrutura implantada, há profundas diferenças entre a produção habitacional de Interesse Social para atendimento do déficit por substituição e as demais formas de produção.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 22 de 100
Nº 01-6050e/MS. 12
autuado em 30/09/2015 00:00:00.

Adelina Cicone - Ass. Parlamentar
RF. 100.406.

A mais marcante, e que por si só justificaria a mudança ora proposta na legislação, reside no fato de que na produção habitacional de interesse social para atendimento ao déficit por substituição, ainda mais quando realizada na mesma região ou distrito da cidade de onde se originaram as famílias reassentadas, não gera acréscimo populacional e pouco interferem na infra-estrutura instalada.

Assim porque nela ocorre a substituição de domicílios, e não o acréscimo de mais um domicílio a uma dada região. Não se soma mais uma família àquelas já residentes, mas simplesmente substitui-se a moradia das mesmas.

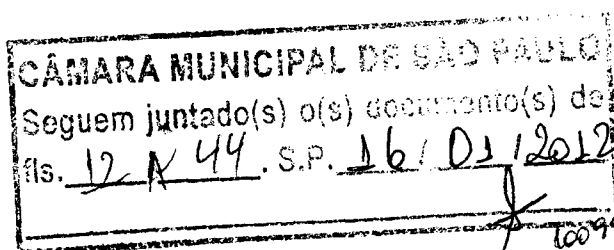
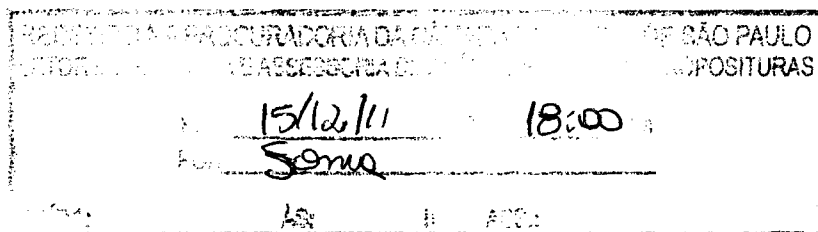
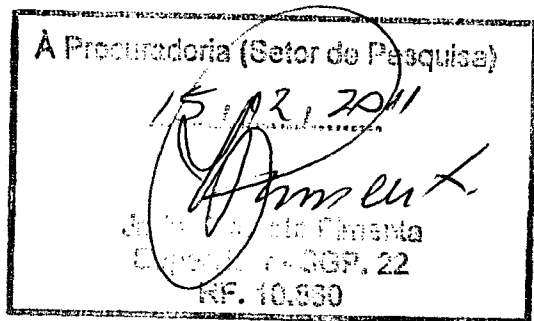
Nesse aspecto, a ocupação da área anteriormente vazia e que comportará o empreendimento de HIS é compensada pela desocupação da área anteriormente ocupada pelos mesmos moradores.

No que se refere à densidade populacional, a transferência de moradores que já habitam a Região/Distrito para uma outra área próxima não se caracteriza como tal, ao contrário dos demais tipos de produção habitacional, em que há o acréscimo de moradores e de unidades habitacionais (adensamento) ao número anteriormente existente.

Conclui-se, portanto, que a produção habitacional de interesse social aqui defendida, levando-se em conta a função urbanística da outorga onerosa do direito de construir, não traz impactos significativos na infra-estrutura existente.

Não se justifica, portanto, a exigência de disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional para concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico nessa modalidade de produção habitacional.

Dessa forma, apresenta-se para debate a proposta de alteração legislativa, abaixo indicada em quadro comparativo, por melhor atender ao interesse público.



100996
 Maria A. S. Ferreira
 Presidente Parlamentar



Folha nº	12	do
Processo nº	605/11	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.996		

SETOR DE PESQUISA, ASSESSORIA E ANÁLISE PRÉVIA**PL Nº 0605/11**

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

- Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que institui o Plano Diretor Estratégico (especialmente arts. 177 e ss e 212 e ss);
- Lei Municipal 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 (especialmente arts. 199 e ss – potencial construtivo);
- Lei Municipal nº 14.044, de 02 de setembro de 2005, que dispõe sobre a exclusão das áreas cobertas de garagem das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nas condições que especifica;
- Lei Municipal 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;
- Lei Municipal nº 15.468, de 20 de outubro de 2011, que dispõe sobre a disponibilização de informações sobre o zoneamento no Município de São Paulo;
- PL 0630/02, do Vereador Goulart, que dispõe sobre a regularização de assentamentos em área de mananciais;
- PL 0387/07, do Vereador Eliseu Gabriel, que regulamenta as Áreas de Intervenção Urbana, conforme dispõe o artigo 146, item VI da Lei 13.430/02 e o artigo 2º, item VIII da Lei nº 13.885/04, e os instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade;
- PL 0420/08, do Vereador Paulo Frange e outros, que dispõe sobre transferência de declaração de potencial construtivo;
- PL 0448/08, do Vereador Eliseu Gabriel, que modifica as alíneas “a” e “b” do artigo 211 da Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002;



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**
PROCURADORIA

Folha nº 13	fls: 15
Processo nº 605/11	
Sonia Maria S. Ferreira	
Reg. 100.996	

- PL 0196/10, do Vereador Penna, que altera o disposto no inciso IX do artigo 141 da Lei Municipal 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.

Cópia dos textos acima indicados acompanha a presente informação.

À Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, conforme despacho do Sr. Presidente de fls. 01.

São Paulo, 16 de dezembro de 2011.

Christiana Samara Chebib
Procuradora do Setor de Pesq. e Análise Prévia
OAB/SP 244.472

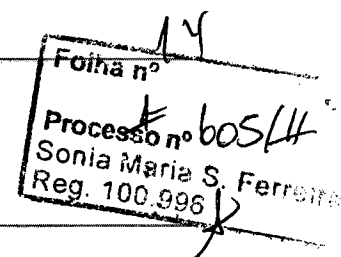
Caio Marcelo de Carvalho Giannini
Procurador Supervisor do Setor de Pesq. e Análise Prévia
OAB/SP 55.289

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 13430

Total de referências : 1



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 complement.: - 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)

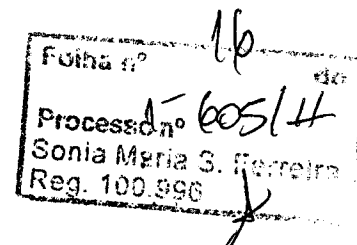
Lei 13.885/2004 - Art. 19 - A Zona Industrial em Reestruturação - ZIR, de que trata o art. 162 do PDE, passa a denominar-se Zona Predominantemente Industrial - ZPI.; (ver documento)

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 nº	15	do
Processo nº	605/14	
Sonia Maria S. F. Pereira		
Reg. 100.996		

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;

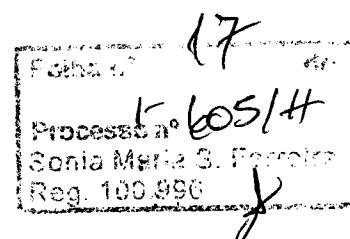
V - a gestão democrática.

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



comércio, serviços e indústria compatíveis com o uso habitacional.

CAPÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 146 - Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - Área Bruta de uma zona é a sua área total, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;

II - Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

III - Área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

IV - Área Construída Não Computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

V - Área Líquida de uma zona é a área dos lotes e glebas, excluídos logradouros, áreas verdes e institucionais;

VI - Áreas de Intervenção Urbana são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VII - Benefício Econômico Agregado ao Imóvel é a valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Construtivo Adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos;

VIII - Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;

IX - Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser:

a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) máximo, que não pode ser ultrapassado;

c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

X - Contrapartida Financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;

XI - Empreendimento de Habitação de Interesse Social corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica;

XII - Estoque é o limite do potencial construtivo adicional, definido para zonas, microzonas, distritos ou subperímetros destes, áreas de operação urbana ou de projetos estratégicos ou seus setores, passível de ser adquirido mediante outorga onerosa ou por outro mecanismo previsto em lei;

XIII - Habitação de Interesse Social - HIS, é aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 50 m² (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias;

XIV - Habitação de Mercado Popular - HMP, é aquela que se destina a famílias de renda igual ou inferior a 16 (dezesesseis) salários mínimos ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção privada, com padrão de unidade habitacional com

18
 605/14
 Form
 Processo
 Sonia Maria
 Reg. 100.980

até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 70m² (setenta metros quadrados);

XV - Índice de Cobertura Vegetal é a relação entre a parte permeável coberta por vegetação e a área do lote;

XVI - Outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;

XVII - Potencial Construtivo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento;

XVIII - Potencial Construtivo Adicional corresponde à diferença entre o Potencial Construtivo igual ou inferior ao Máximo e o Potencial Construtivo Básico;

XIX - Potencial Construtivo Básico de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado;

XX - Potencial Construtivo Máximo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado;

XXI - Potencial Construtivo Mínimo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;

XXII - Potencial Construtivo Utilizado de um lote corresponde à área construída computável;

XXIII - Potencial Construtivo Virtual é o potencial construtivo dos imóveis de preservação cultural e ambiental, passível de ser transferido para outras áreas, conforme o disposto em lei;

XXIV - Promotores da Habitação de Interesse Social - HIS são os seguintes:

- a) órgãos da administração direta;
- b) empresas de controle acionário público;
- c) institutos previdenciários estatais;
- d) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- e) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS;

XXV - Projeto de Intervenção Urbana Estratégica é um território cuja localização urbana o predispõe a receber projetos urbanísticos e a implantação de equipamentos capazes de dinamizar e qualificar toda a região circunstante;

XXVI - Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;

XXVII - Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;

XXVIII - Transferência de Potencial Construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou potencial construtivo virtual de lote ou gleba ou potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel ou parte deste, no caso de doação, para outros lotes;

XXIX - Coeficiente de Aproveitamento Bruto é a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta.

SEÇÃO II

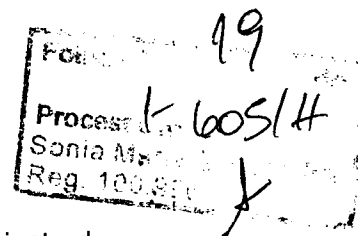
DO MACROZONEAMENTO

SUBSEÇÃO I

DAS MACROZONAS

Art. 147 - O território do Município fica dividido em duas macrozonas complementares, delimitadas no Mapa nº 05, integrante desta lei:

I - Macrozona de Proteção Ambiental;



e sanções a que estejam sujeitos pela legislação vigente.

Art. 177 - Nas ZEIS, a concessão de direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, como incentivo para construção de Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, por agentes privados, seguirá os seguintes parâmetros:

- I - será gratuita para a produção de HIS até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido;
- II - será gratuita para a produção de HMP com até 50 m² de área útil total, até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido;
- III - será de 50% (cinquenta por cento) para a produção de HMP com área útil total entre 50 e 70 m² (cinquenta e setenta metros quadrados), até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido;

IV - nas ZEIS 2, como incentivo à produção de Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações do Mercado Popular - HMP por agentes privados, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 (dois e meio) será gratuita para empreendimentos em que pelo menos 70% (setenta por cento) da área construída sejam destinados a HIS ou HMP com até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área útil total;

V - nas ZEIS 3, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro) será gratuita para empreendimentos em que pelo menos 50% da área construída sejam destinados a HIS ou HMP com até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área útil total, ressalvados os casos de reforma com mudança de uso para HIS ou para HMP com até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área útil total, de edifícios já construídos com coeficientes de aproveitamento superiores a 4,0 (quatro).

Parágrafo único - Nas ZEIS, a aplicação dos incentivos previstos nos itens anteriores deverá ser prevista no respectivo Plano de Urbanização.

Art. 178 - Os Planos de Urbanização de cada ZEIS deverão ser subscritos pelo Conselho Gestor da respectiva ZEIS e aprovados pela Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEIHIS, da SEHAB, garantindo na elaboração e implementação do respectivo Plano de Urbanização a participação dos seguintes setores:

- I - da população moradora das ZEIS, ou daquela para a qual as ZEIS estiverem destinadas ou de representantes das suas associações quando houver;
- II - de representante da Subprefeitura envolvida;
- III - de representantes dos proprietários de imóveis localizados nas ZEIS.

Art. 179 - Enquanto não estiver aprovado o Plano de Urbanização, aplicar-se-ão as disposições do artigo 176 desta lei.

Art. 180 - Ficam enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 - os perímetros descritos no Quadro 14, e delimitados nos Mapas nº 07, integrantes desta lei.

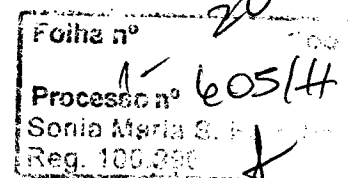
Parágrafo único - As coordenadas mencionadas nas descrições dos perímetros de ZEIS se referem à Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM), Zona 23, "datum" horizontal "Córrego Alegre", utilizadas pelo Sistema Cartográfico Metropolitano.

Art. 181 - Novos perímetros de ZEIS serão delimitados pelos Planos Regionais, de acordo com as necessidades definidas no Plano Municipal de Habitação e na Legislação de Uso e Ocupação Do Solo.

§ 1º - A delimitação de novas ZEIS 1 deverá obedecer os seguintes critérios:

- a) áreas ocupadas por favelas, aptas à urbanização;
- b) áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;
- c) loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda.

§ 2º - A delimitação de novas ZEIS 2 deverá observar a concentração de glebas ou lotes



exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 208 - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 1º - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

§ 2º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO IV

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 209 - A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei.

Art. 210 - Áreas Passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico e até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

Parágrafo único - A Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida pelas leis específicas.

Art. 211 - Fica delimitada a Macrozona de Qualificação e Estruturação Urbana, demarcada no Mapa nº 05 e Quadro 17, integrantes desta lei, como passível de aplicação da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, excetuadas as:

a) ZER, Z9, Z17, Z18, e corredores de uso especial Z8-CR a eles lindeiros, quando não contidas no perímetro de Operações Urbanas Consorciadas ou Áreas de Intervenção Urbana;

b) ZEPEC;

c) Zonas de Uso Z8 que não constam dos Quadros nº 18 e 19, integrantes desta lei.

Art. 212 - O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado:

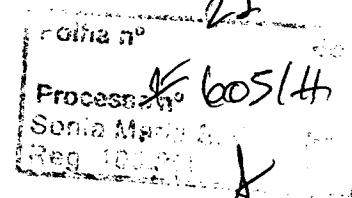
I - nos lotes, pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo definido para a zona, área de Operação Urbana ou Área de Intervenção Urbana;

II - nas zonas ou parte delas, distritos ou subperímetros destes, áreas de Operação Urbana Consorciada e de Projetos Estratégicos ou seus setores, pelo Estoque de Potencial Construtivo Adicional.

§ 1º - Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos através da outorga onerosa, deverão ser estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, calculados e periodicamente reavaliados, em função da capacidade do sistema de circulação, da infra-estrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser diferenciados por uso residencial e não-residencial.

§ 2º - Os estoques estabelecidos nos termos das disposições do parágrafo 1º deste artigo deverão valer para um período não inferior a dois anos.

§ 3º - O impacto na infra-estrutura e no meio ambiente da concessão de outorga onerosa de potencial construtivo adicional e da transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que deverá periodicamente tornar públicos relatórios deste monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.



§ 4º - Caso o monitoramento a que se refere o parágrafo 3º deste artigo, revele que a tendência de ocupação de determinada área da Cidade a levará à saturação no período de um ano, a concessão da outorga onerosa do potencial construtivo adicional e a transferência do direito de construir poderão ser suspensas 180 (cento e oitenta) dias após a publicação de ato do Executivo neste sentido.

§ 5º - Os estoques de potencial construtivo adicional serão determinados também nas leis de Operações Urbanas, Projetos Estratégicos e nos Planos Regionais, de acordo com critérios definidos no parágrafo 1º deste artigo.

Art. 213 - A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação: $Ct = Fp \times Fs \times B$
Onde: Ct = contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional.

Fp = fator de planejamento, entre 0,5 e 1,4.

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1,0.

B = benefício econômico agregado ao imóvel, calculado segundo a seguinte equação: $vt \div CAB$, sendo vt = valor do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores - PGV e CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 1º - Os fatores Fp e Fs da equação prevista no "caput" deste artigo poderão ser fixados para as zonas ou parte delas, distritos ou subperímetros destes, áreas de Operação Urbana Consorciada e de Projetos Estratégicos ou seus setores.

§ 2º - Os fatores mencionados no parágrafo 1º deverão variar em função dos objetivos de desenvolvimento urbano e das diretrizes de uso e ocupação do solo, estabelecidas neste Plano Diretor Estratégico.

§ 3º - Ficam mantidos os critérios de cálculo das contrapartidas financeiras estabelecidos nas leis de Operações Urbanas em vigor.

§ 4º - Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização do fator Fs, o Poder Executivo procederá à cassação ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança com multa, juros e correção monetária.

§ 5º - Quando o coeficiente de aproveitamento básico puder ser acrescido nas condições estabelecidas nos artigos 166 e 297 desta lei, na fórmula de cálculo da contrapartida financeira definida no "caput" deste artigo, o coeficiente de aproveitamento básico deverá ser substituído pelo coeficiente de aproveitamento que resultou da redução da taxa de ocupação.

Art. 214 - Deverão ser utilizados para o cálculo da contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa do direito de construir, segundo as disposições do artigo 213 desta lei, até sua revisão pela nova legislação de Uso e Ocupação do Solo ou por lei, os seguintes fatores Fp e Fs estabelecidos nos Quadros nº 15 e 16.

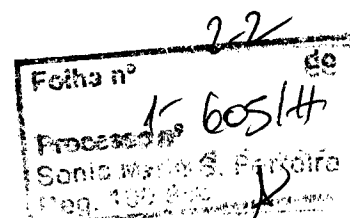
§ 1º - Os fatores mencionados no "caput" deste artigo não se aplicam nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas em vigor.

§ 2º - Os fatores fixados nos Quadros nº 15 e 16 poderão ser revistos quando da revisão deste Plano Diretor Estratégico.

Art. 215 - Quando o Potencial Construtivo Adicional não for solicitado diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, o Executivo poderá expedir Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional vinculada a determinado lote ou lotes, que será convertida em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

§ 1º - As certidões expedidas na forma que dispõe o "caput" deste artigo, que ainda não tiverem sido convertidas em direito de construir, poderão ser negociadas a critério da Prefeitura, desde que sejam atendidas todas as condições estabelecidas nesta Seção, para o lote que passará a receber o Potencial Construtivo Adicional.

§ 2º - Apresentada solicitação de transferência da certidão para outro lote, o Executivo:
a) verificará se o lote para o qual se pretende transferir a certidão localiza-se em áreas passíveis de aplicação de outorga onerosa e se há estoque disponível, não sendo possível a transferência para as áreas de Operações Urbanas e Áreas de Intervenção Urbana;



b) determinará o novo potencial construtivo adicional por meio da relação entre os valores dos lotes calculada, utilizando-se os valores que constam para o metro quadrado de terreno na Planta Genérica de Valores - PGV;

c) poderá expedir nova certidão cancelando a certidão original, com a anuência do titular desta, realizando os procedimentos necessários à atualização e ao controle de estoque.

Art. 216 - Os procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, deverão ser fixados pelo Executivo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a publicação desta lei.

SEÇÃO V

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 217 - O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo deduzida a área construída utilizada quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando 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.

Parágrafo único - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

Art. 218 - A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir: $ACr = vtc \div CAc \times CAR \div vtr \times ATc$

Onde: ACr = Área construída a ser recebida

vtc = Valor do m² do terreno cedente determinado na PGV

ATc = Área do terreno cedente

vtr = Valor do m² do terreno receptor determinado na PGV

CAc = Coeficiente de Aproveitamento do terreno cedente

CAR = Coeficiente de Aproveitamento do terreno receptor.

Parágrafo único - Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação: $Acr = (VVI \div Vtr) \times CAR \times Fi$

Onde: Acr = área construída a ser recebida

VVI = Valor Venal do imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente

Vtr = Valor do m² do terreno receptor constante da PGV no exercício correspondente

CAR = Coeficiente de Aproveitamento do terreno receptor

Fi = Fator de incentivo à doação.

Art. 219 - A aplicação do instrumento definido no "caput" do artigo 217 seguirá as seguintes determinações:

I - os imóveis enquadrados como ZEPEC, poderão transferir a diferença entre o Potencial Construtivo Utilizado existente e o Potencial Construtivo Máximo;

II - os imóveis enquadrados como ZEPEC, incluídos na Operação Urbana Centro podem transferir potencial construtivo na forma definida na Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997;

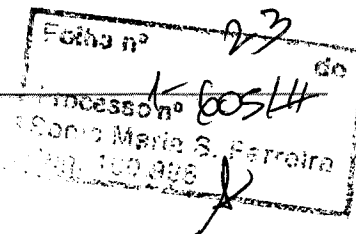
III - os imóveis doados para o Município para fins de HIS localizados nas ZEIS poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel;

IV - os imóveis, lotes ou glebas localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, em ZEPAG e em propriedade particular enquadrada no Sistema de Áreas Verdes do Município poderão transferir de forma gradativa o Potencial Construtivo Virtual, de acordo com critérios, prazos e condições definidas em lei;

V - os imóveis, lotes ou glebas localizados nas faixas aluviais dos parques lineares poderão transferir potencial construtivo para as faixas de até 200 metros localizadas no interior dos mesmos parques lineares, de acordo com o que dispuser lei específica.

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis
Pesquisa : 13885
Total de referências : 1



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)

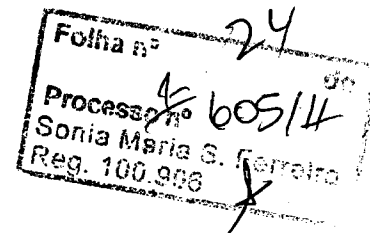
Decreto nº 48.163/2007 - Regulamenta os arts. 116 e 127 desta Lei.; (ver documento)

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 complem.: - 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]

**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:

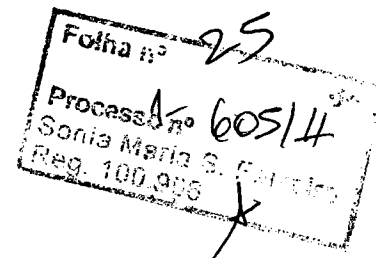
Art. 1º. Esta lei estabelece normas complementares à Lei nº 13.430, de 13.09.2002 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) para instituição dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE) nos termos do disposto no inciso III do artigo 270 e do artigo 294 do PDE, dispõe sobre 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.



Capítulo V

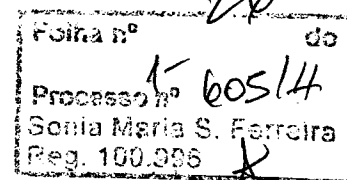
Dos estoques

Art. 199. Os estoques de potencial construtivo adicional ficam definidos por distrito, considerados:

- I. dados demográficos do ano 2000;
- II. dados de mobilidade da população do ano de 1997, da pesquisa de origem e destino de viagens realizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ;
- III. dados anuais sobre a área construída no Município, constantes do cadastro, da Prefeitura, para fins fiscais, referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos anos de 1991 e 2000;
- IV. limites distritais, áreas de proteção ambiental, parques, cidade universitária e outros grandes espaços abertos;
- V. zonas de uso ZER, ZPI e ZM;
- VI. rede viária estrutural e rede de transporte público coletivo de massa;
- VII. principais atrações de viagens entre distritos;
- VIII. volume de tráfego e capacidade das vias estruturais na hora de maior demanda;
- IX. existência de transporte coletivo de massa;
- X. infraestrutura de água e esgoto.

Art. 200. Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos mediante outorga onerosa, definidos por distrito do Município em metros quadrados de construção residencial e não residencial, foram calculados para o período de 2000 a 2009, constam do Quadro nº 08 anexo, podendo ser revisto ou atualizado por lei.

§ 1º - Para subsidiar a revisão prevista no "caput", assim como a Revisão do Plano Diretor Estratégico previsto para 2006, o Executivo



deverá realizar estudos sobre a capacidade de suporte das redes de infra-estrutura urbana, podendo para este fim realizar convênio com instituições de ensino e pesquisa com comprovada experiência na matéria.

§ 2º - A análise do licenciamento de empreendimentos considerados como pólos geradores de tráfego deverá ser feita considerando o conjunto dos empreendimentos na mesma bacia de tráfego, utilizar metodologia compatível com a adotada para o estudo referido no parágrafo anterior e gerar banco de dados geo-referenciado, que deverá ser mantido atualizado e disponível para consulta pública.

Art. 201. A aprovação de projeto de parcelamento do solo, edificação, mudança de uso ou instalação de equipamentos que necessitem de autorização especial, em terrenos públicos ou privados considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública, ficará condicionada à apresentação pelo empreendedor, de laudo técnico conclusivo de avaliação de risco, assinado por profissional habilitado, de investigação do terreno para o uso existente ou pretendido, o qual será submetido à apreciação e deliberação da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, através do departamento de controle da qualidade ambiental - DECONT, respeitada a legislação pertinente em vigor.

§ 1º - Classificada a área como contaminada, será solicitado ao empreendedor o projeto de recuperação ambiental nos termos de procedimento a ser definido pela SVMA.

§ 2º - Para fins de aplicação do disposto no "caput", considerar-se-ão suspeitos de contaminação os imóveis que tenham, a qualquer tempo, abrigado qualquer das seguintes atividades:

- I. indústria química;
- II. indústria petro-química;
- III. indústria metalúrgica;
- IV. indústria farmacêutica;

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis
Pesquisa : 14044
Total de referências : 1

Forma nº	27
Processo nº	605/14
Assinatura	Scelia Maria S. Ferreira
Data	10/09/2015

1/1

Título: LEI Nº 14.044 02/09/2005 (ver documento)
Sem revogação expressa
Ementa: Dispõe sobre a exclusão das áreas cobertas de garagem das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nas condições que especifica.
Projeto: Projeto de Lei Nº 463/2005 (ver documento)
Autor(es): EXECUTIVO; José Serra

[\[Back \]](#)

28

Folha nº	28	de	20
Processo nº	45.605/14		
Senia Maria S. Farreirs			
Reg. 100.926			

LEI Nº 14.044, DE 2 DE SETEMBRO DE 2005
(Projeto de Lei nº 463/05, do Executivo)

Dispõe sobre a exclusão das áreas cobertas de garagem das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nas condições que especifica.

JOSÉ SERRA, 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 31 de agosto de 2005, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Ficam excluídas, das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto, excetuado o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Nas edificações destinadas aos grupos de atividades não-residenciais - nR2 referentes a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, oficinas e indústrias dos tipos Ind-1b e Ind-2, as áreas cobertas mencionadas no "caput" deste artigo não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 50% do coeficiente adotado no projeto.

Art. 2º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 2 de setembro de 2005, 452º da fundação de São Paulo.

JOSÉ SERRA, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 2 de setembro de 2005.

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, Secretário do Governo Municipal.

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis
Pesquisa : 15234
Total de referências : 1

29
7004 nº
Processo nº 605/11
Senador S. Ferreira
Data: 10/09/11

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

30
1-605/14
X

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

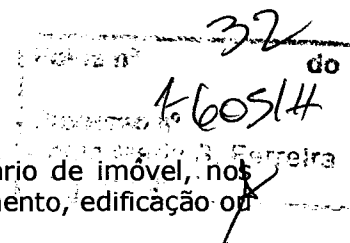
DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

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

Câmara Municipal de São Paulo

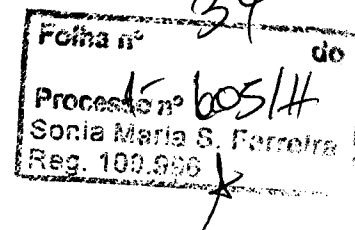
Base de dados : **legis**
Pesquisa : **15468**
Total de referências : **1**

1/1

Título: LEI Nº 15.468 20/10/2011 ([ver documento](#))
Sem revogação expressa
Ementa: Dispõe sobre a disponibilização de informações sobre o zoneamento no Município de São Paulo, e dá outras providências.
Projeto: Projeto de Lei Nº 40/2009 ([ver documento](#))
Autor(es): Aurélio Miguel

[[Back](#)]

PUBLICADO DOC 21/10/2011, p. 1 c. 1



LEI Nº 15.468, DE 20 DE OUTUBRO DE 2011

(Projeto de Lei nº 40/09, do Vereador Aurélio Miguel - PR)

Dispõe sobre a disponibilização de informações sobre o zoneamento 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, nos termos do disposto no inciso I do artigo 84 do seu Regimento Interno, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Deverá ser disponibilizado para consulta através do número de contribuinte do imóvel, no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, o zoneamento e a respectiva categoria de via, assim como as demais informações referentes ao imóvel, constantes da legislação de uso e ocupação do solo em vigor.

Art. 2º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 20 de outubro de 2011, 458º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 20 de outubro de 2011.

PROJETO DE LEI 01-0630/2002, do Vereador Goulart.

"Dispõe sobre a regularização de assentamentos em área de mananciais, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Mediante requerimento dos moradores interessados na regularização de assentamentos que integrem as Zonas Especiais de Interesse social 1 e 4 - ZEIS 1 e ZEIS 4, respectivamente, instituídas pela Lei nº 13.430/2002 - Plano Diretor estratégico do Município de São Paulo e que estejam localizados em Área de Proteção dos Mananciais, o Poder Público Municipal procederá a avaliação das condições sócio-econômicas dos envolvidos, do relevante interesse público e dos benefícios decorrentes, para proposição da vinculação de áreas livres de sua propriedade em atendimento às exigências contidas no artigo 37-A da lei estadual 1.172/76, acrescido pela lei Estadual nº 11.216, de 22 de julho de 2002.

§ 1º Para os fins do disposto na presente Lei a avaliação das condições sócio-econômicas dos moradores basear-se-á na constatação do recebimento de renda não superior a 3 (três) salários mínimos, por núcleo familiar instalado nos lotes em questão.

§ 2º o interessado deverá comprovar ser morador no local pelo tempo de, no mínimo, 5 (cinco) anos.

§ 3º A comprovação do relevante interesse público dar-se-á, necessariamente, através de levantamento circunstanciado da área abrangida, de forma a garantir a adequada avaliação técnica de suas condições físico-ambientais, da viabilidade e/ou conveniência de sua consolidação e as possibilidades objetivas de introdução de medidas sanitárias, corretivas e de segurança que resultem na melhoria da qualidade ambiental do assentamento, verificado o custo/benefício das exigências a serem cumpridas para sua regularização.

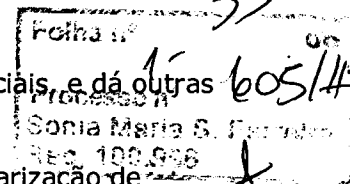
Art. 2º O Poder Público Municipal procederá, por antecipação, a um levantamento técnico e um mapeamento das áreas disponíveis à imposição do gravame de que trata a presente lei, buscando viabilizar, através de negociações junto à comunidade envolvida e o Poder Público Estadual, a regularização do assentamento em conformidade com as exigências impostas pelos órgãos competentes.

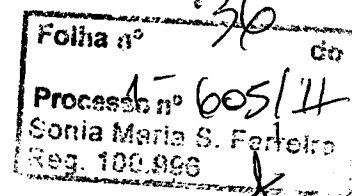
Art. 3º O executivo regulamentará a presente lei no prazo de 60 (sessenta) dias,

Art. 4º As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário..

Sala das Sessões, novembro de 2002. Às Comissões competentes."





PROJETO DE LEI 01-0387/2007 do Vereador Eliseu Gabriel (PSB)

Regulamenta as Áreas de Intervenção Urbana, conforme dispõe o artigo 146, item VI da Lei 13.430/02 e o artigo 2º, item VIII da Lei nº 13.885/04, e instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, decreta:

Capítulo I – Disposições Gerais

Art. 1º - As Áreas de Intervenção Urbana, conforme dispõe o artigo 146, item VI da Lei 13.430/02 e o artigo 2º, item VIII da Lei nº 13.885/04, são porções do território a serem objeto de projetos urbanísticos específicos, nos quais poderão ser aplicados instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Art. 2º - As leis municipais de nº 13.430/02 e 13.885/04 definiram as Áreas de Intervenção Urbana para vários fins:

I. para a implantação dos elementos estruturadores, a saber:

- a) Rede Hídrica Ambiental;
- b) Rede Viária Estrutural;
- c) Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- d) Eixos e pólos de centralidade.

II. para a ordenação das áreas envoltórias do Rodoanel Metropolitano Mário Covas;

III. para a implantação de projetos necessários às ações estratégicas previstos no Plano Diretor Estratégico – PDE, pelas diversas secretarias funcionais (art. 14 a 100 do PDE);

IV. para a implantação de projetos estratégicos previstos pelos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (art. 221 do PDE).

Art. 3º - Nas Áreas de Intervenção Urbana - AIU criadas pelo Plano Diretor Estratégico - PDE e previstas nos Planos Regionais Estratégicos - PRE, aplicam-se todos os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, inclusive a outorga onerosa de potencial construtivo, ou por transferência de outras áreas, respeitado o estoque de potencial construtivo previsto em lei para o distrito.

Parágrafo único - A solicitação do coeficiente de aproveitamento máximo de quatro vezes a área do lote, possível de ser atingido nas Áreas de Intervenção Urbana - AIU, deverá ser precedida de um Projeto Urbanístico Específico - PUE, para uma área envoltória de pelo menos quatro vezes a área do imóvel.

Art. 4º - Projetos Urbanísticos Específicos são aqueles aprovados pelo Executivo como necessários à concretização das finalidades das Áreas de Intervenção Urbana - AIU, das reurbanizações de territórios e de projetos de intervenção urbana estratégica (Lei 13.885/04 – art. 2º - XXVI).

§ 1º - Os Projetos Urbanísticos Específicos - PUE poderão ser elaborados pelo Poder Público ou por empreendedores privados, conforme o objetivo das Áreas de Intervenção Urbana - AIU.

§ 2º - Os Projetos Urbanísticos Específicos - PUE poderão ser elaborados para a área total ou parcial das Áreas de Intervenção Urbana - AIU e poderão ter maior ou menor complexidade conforme a extensão da área por ele definida e o objeto da intervenção.

§ 3º - Quando elaborados para a área total das Áreas de Intervenção Urbana - AIU os Projetos Urbanísticos Específicos - PUE deverão conter:

- I. objetivos e diretrizes;
- II. a delimitação da área;

Folha nº 37
Processo nº 1-605/14
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.998

III. os instrumentos de política urbana a serem utilizados e suas finalidades;
IV. a definição das áreas passíveis de receber potencial construtivo adicional e seu limite máximo, seja por transferência de outras áreas ou por outorga onerosa, respeitado o estoque de potencial construtivo do distrito onde se localizam as áreas dos Projetos Urbanísticos Específicos – PUE;

V. a definição das obras a serem executadas, as respectivas finalidades e características e as áreas de terreno necessárias para sua implantação;

VI. o tratamento paisagístico da área envoltória das obras previstas, respeitando e valorizando o patrimônio cultural e natural localizado nessa área, se houver.

VII. a solução habitacional destinada à população deslocada, ou por estar localizada em áreas de risco ou em função das obras previstas, solução esta a uma distância máxima de 500 (quinhentos) metros do local da habitação anterior;

§ 4º - No caso de não haver a possibilidade de solução habitacional no raio de 500 (quinhentos) metros da moradia da população deslocada, outra localização poderá ser aceita a critério da CAEHIS.

§ 5º - Quando houver sobreposição de duas ou mais Áreas de Intervenção Urbana, os Projetos Urbanísticos Específicos deverão compatibilizar os objetivos, instrumentos e diretrizes de desenvolvimento urbano de todas elas na área por ele definida.

Art. 5º - Os Projetos Urbanísticos Específicos - PUE deverão ser aprovados pela Câmara Técnica da Legislação Urbanística – CTLU, após análise e informação de Grupo Técnico da SEMPLA, assessorado por outros órgãos da Prefeitura.

§ 1º - Quando os Projetos Urbanísticos Específicos propuserem índices urbanísticos e padrões de uso e ocupação do solo diferentes das zonas de uso contidas no perímetro da Área de Intervenção Urbana, deverão ser aprovados por lei.

§ 2º - Os Projetos Urbanísticos Específicos poderão propor a reconfiguração das quadras e vias, sem interromper ou diminuir sua capacidade, observados os requisitos legais correspondentes a essas transformações.

Art. 6º - O interessado na implantação de empreendimentos em Áreas de Intervenção Urbana utilizando o coeficiente de aproveitamento 4 deverá solicitar previamente à Secretaria Municipal de Planejamento o fornecimento de diretrizes para a elaboração do Projeto Urbanístico Específico – PUE, o qual, uma vez aprovado, será anexado ao projeto de edificação a ser apresentado à Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 7º - A criação de novas Áreas de Intervenção Urbana dependerá de lei especificando a finalidade e a área compreendida.

Capítulo II – Das Áreas de Intervenção Urbana - AIUs para Parques Lineares

Art. 8º - As Áreas de Intervenção Urbana para a implantação dos parques lineares fazem parte do Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale, criado pelo art. 106 do Plano Diretor de Estratégia.

§ 1º - O Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale compreende um conjunto de ações, sob a coordenação do Executivo, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando promover transformações urbanísticas estruturais e a progressiva valorização e melhoria da qualidade ambiental da Cidade, com a implantação de parques lineares contínuos a serem incorporados ao Sistema de Áreas Verdes do Município.

§ 2º - São objetivos do Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale:

I. ampliar progressiva e continuamente as áreas verdes permeáveis ao longo dos fundos de vales da Cidade, de modo a diminuir os fatores causadores de enchentes e os danos delas decorrentes, aumentando a penetração no solo das águas pluviais e instalando dispositivos para sua retenção, quando necessário;

38
 Folha nº 38
 Processo nº 605/14
 3
 11/09/15

II. ampliar os espaços de lazer ativo e contemplativo, criando progressivamente parques lineares ao longo dos cursos d' água e fundos de vales não urbanizados, de modo a atrair, para a vizinhança imediata, empreendimentos residenciais;

III. garantir a construção de habitações de interesse social para reassentamento, quando possível na mesma sub-bacia, da população que eventualmente for removida;

IV. integrar as áreas de vegetação significativa de interesse paisagístico, protegidas ou não, de modo a garantir e fortalecer sua condição de proteção e preservação;

V. ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres;

VI. recuperar áreas degradadas, qualificando-as para usos adequados ao Plano Diretor Estratégico;

VII. melhorar o sistema viário de nível local, dando-lhe maior continuidade e proporcionando maior fluidez da circulação entre bairros contíguos;

VIII. integrar as unidades de prestação de serviços em geral e equipamentos esportivos e sociais aos parques lineares previstos;

IX. construir, ao longo dos parques lineares, vias de circulação de pedestres e ciclovias;

X. mobilizar a população envolvida em cada projeto de modo a obter sua participação e identificar suas necessidades e anseios quanto às características físicas e estéticas do seu bairro de moradia;

XI. motivar programas educacionais visando aos devidos cuidados com o lixo domiciliar, à limpeza dos espaços públicos, ao permanente saneamento dos cursos d'água e à fiscalização desses espaços;

XII. criar condições para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com o Programa de Recuperação Ambiental forneçam os recursos necessários à sua implantação e manutenção, sem ônus para a municipalidade;

XIII. aprimorar o desenho urbano, mobilizando equipes técnicas diferenciadas, de modo a valorizar e conferir características ímpares aos bairros e setores urbanos envolvidos;

XIV. promover ações de saneamento ambiental dos cursos d'água;

XV. implantar sistemas de retenção de águas pluviais.

XVI. buscar formas para impedir que as galerias de águas pluviais sejam utilizadas para ligações de esgoto clandestino.

Art. 9º - Parques Lineares são intervenções urbanísticas que visam recuperar para os cidadãos a consciência do sítio natural em que vivem, ampliando progressivamente as áreas verdes do município.

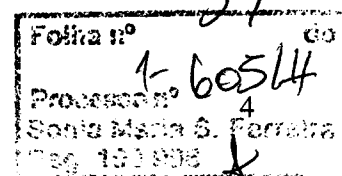
§ 1º - Os parques lineares deverão ser formados pelas seguintes áreas:

I. a faixa de 15 (quinze) metros ao longo de cada uma das margens dos cursos d'água e fundos de vale, como área "non aedificandi";

II. a planície aluvial: delimitada em função das peculiaridades, dos levantamentos regionais, sendo admitida aquela identificada como inundável nos últimos cinco anos, consideradas como áreas de risco;

III. as áreas de vegetação significativa ao longo dos fundos de vale do Município, se houver.

§ 2º - As Áreas de Intervenção Urbana para implantação dos Parques Lineares compreendem além da área de parque uma faixa envoltória de até 200 (duzentos) metros de largura, medidos a partir do limite do parque linear referido no parágrafo anterior, destinada à implantação de empreendimentos residenciais e não residenciais, a serem executados pela iniciativa privada, com possibilidade de utilização da transferência do direito de construir originado nos lotes das áreas destinadas ao parque linear ou por outorga onerosa.



Art. 10º - Os parques lineares a longo prazo deverão formar uma rede, a "Rede Hídrica Estrutural", um dos elementos estruturadores do Município, conforme previsto nos artigos 106 a 109 do PDE.

§ 1º - A rede prevista será pública permitindo a implantação de ciclovias e vias de pedestres, e estimulando o uso desses modos para as viagens de média distância.

§ 2º - Após a regulamentação do executivo, os trechos de parques lineares implantados por empreendedores imobiliários poderão ser privatizá-los por razões de segurança mas o desenho do parque já deveria prever a sua continuidade futura e sua abertura ao uso público.

Art. 11 - Os parques lineares bem como o conjunto de ações previstas no Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale poderão ser propostos e executados, tanto pelo Poder Público quanto pela iniciativa privada, utilizando-se para tanto dos instrumentos previstos em lei.

§ 1º - Para os parques lineares prioritários para o Poder Público os PUE serão elaborados pelo Executivo e serão objeto de edital de chamamento da iniciativa privada para sua implantação ou ampliação.

§ 2º - O desenvolvimento da implantação dos parques lineares se dará preferencialmente de montante para jusante dos cursos d'água.

§ 3º - A necessidade de remoção de obstáculos de qualquer natureza, ao longo das margens dos cursos d'água e fundos de vale, que impeçam a continuidade do parque linear, será objeto de análise no âmbito dos projetos urbanísticos de cada Área de Intervenção Urbana.

§ 4º - Quando a planície aluvial não existir, como nos cursos d'água encaixados e sem área de vegetação significativa, a delimitação da faixa de até 200 m (duzentos metros) de largura poderá ser definida imediatamente, a partir da área "non aedificandi".

§ 5º - A execução de trecho de Parque Linear por um empreendedor privado deverá abranger área mínima de projeto de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) com, no mínimo 100m de extensão ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale.

Art. 12 - Os Projetos Urbanísticos Específicos - PUE, envolvendo a implantação de parque linear, parcial ou total, deverão, na área compreendida pelo PUE:

I - Delimitar as áreas que formarão o parque linear e a faixa envoltória de até 200(duzentos) metros de largura para empreendimentos imobiliários;

II - Apresentar um quadro especificando a extensão das áreas envolvidas; no parque e na área envoltória citadas no art. 8º desta Lei;

III - Indicar os pontos de travessia do parque de modo a dar continuidade ao sistema viário interligando ambos os lados do parque linear;

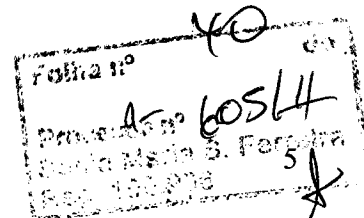
IV - Propor um desenho de parque que preveja sua extensão linear, com equipamentos do tipo de ciclovias e caminhos de pedestres.

§ 1º - Os Projetos Urbanísticos Específicos destinados a parques lineares, quando elaborados por empreendedores imobiliários deverão ser precedidos de diretrizes a serem fornecidas pela SEMPLA (Secretaria Municipal de Planejamento).

§ 2º - Os PUEs elaborados pelos empreendedores privados, interessados em empreendimentos nas AIUs deverão necessariamente abranger uma área mínima de parque de 5.000 m² ao longo do curso d'água ou talvegue, conforme dispõe o artigo 32 da lei nº 13.885/04.

§ 3º - Os PUE das AIUs destinadas à implantação de parques lineares ao longo dos cursos d'água ou talvegues poderão ser elaborados pela Prefeitura quando forem considerados melhoramentos prioritários para o município.

Art. 13 - Nas Áreas de Intervenção Urbana destinadas à implantação de parques lineares, os imóveis localizados nas áreas de parque ao longo dos cursos d'água ou talvegues poderão transferir o potencial construtivo das faixas previstas para parques para as áreas limítrofes compreendidas na faixa envoltória de 200 m de largura no



entorno do mesmo parque, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo conforme o artigo 30 da Lei 13.885/04.

Art. 14 - Nos Parques Lineares situados na Macrozona de Proteção Ambiental:

I. Não se aplica a outorga onerosa do direito de construir;

II. Não é área passível de recepção de potencial construtivo decorrente de transferência.

Parágrafo único - As áreas verdes decorrentes da implantação de Parque Linear, na Macrozona referida no "caput" deste artigo passarão a integrar o Sistema de Áreas Verdes do Município nos termos desta lei e poderão ser enquadradas como ZEPAM.

Capítulo III - Da Rede Viária Estrutural

Art. 15 - Para implantar novas vias estruturais ou melhorar a segurança e fluidez do tráfego daquelas já existentes, ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana aquelas que contenham faixas de até 300 (trezentos) metros de largura de cada lado da via estrutural proposta neste Plano, medidos a partir do respectivo eixo da via.

§ 1º - Nas novas vias estruturais a faixa de 300 metros de que trata este artigo será medida a partir do eixo da diretriz definida pelo órgão competente do município.

§ 2º - A faixa de que trata este artigo deverá incorporar a área necessária para a implantação dos projetos estratégicos relacionadas com as vias estruturais.

Art. 16 - A partir da aprovação do projeto do melhoramento viário específico e do projeto urbanístico da sua área envoltória, os proprietários dos imóveis que doarem áreas necessárias aos melhoramentos previstos poderão utilizar o coeficiente de aproveitamento correspondente à área doada nos lotes remanescentes.

Art. 17 - Nas AIUs existentes ao longo de vias estruturais já existentes, para as quais não há previsão de melhoramentos, os coeficientes de aproveitamento máximos serão os fixados pelos Planos Regionais Estratégicos.

Parágrafo único - Num raio de trezentos metros em torno a melhoramentos previstos para as vias estruturais existente, os coeficientes de aproveitamento máximos só poderão ser alcançados após a implantação dos mesmos melhoramentos.

Art. 18 - Nas AIUs previstas ao longo das novas vias, ou trechos de vias, os coeficientes de aproveitamento máximo só poderão ser atingidos após a conclusão das obras de implantação das vias em questão, totais ou parciais.

Capítulo IV - Da Rede de Transporte Coletivo Público

Art. 19 - Ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana, áreas ao longo dos eixos das linhas de transporte público coletivo, com o objetivo de qualificar estas áreas e seu entorno e obter recursos para aplicação na implantação e melhoria das linhas de transporte público por meio da outorga onerosa do potencial construtivo adicional, delimitadas por:

I. faixas de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos alinhamentos do sistema de transporte público coletivo de massa;

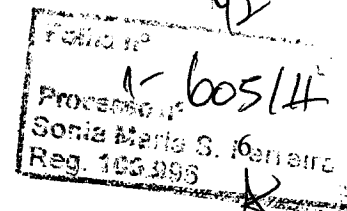
II. círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário.

§ 1º - São considerados transporte coletivo público de massa aqueles realizados por metrô, por ferrovia, por veículos leves sobre pneus (VLP) e veículos leves sobre trilhos (VLT).

§ 2º - Considera-se centro das estações metroviárias e ferroviárias em questão o cruzamento dos eixos que definem o comprimento e a largura do recinto que abriga as plataformas de embarque e desembarque.

§ 3º - A distância de 300 metros de cada lado dos eixos de que trata este artigo deve ser medida a partir da linha central abstrata que define os eixos metroviários, e ferroviários.

Art. 20 - Nas Áreas de Intervenção Urbana envoltórias das estações do sistema de transporte coletivo público metroviário e ferroviário, os coeficientes de aproveitamento máximo de 4,0 vezes a área do terreno só poderão ser atingidos se



houver disponibilidade de estoques de potencial construtivo estabelecidos por lei para o distrito em que se situa o imóvel.

§ 1º - Nas AIU envoltórias estações existentes de transporte coletivo de massa de que tratam o "caput" deste artigo ficam dispensadas da elaboração de PUE para a outorga onerosa de potencial construtivo adicional ou de alteração de uso, desde que os estoques de potencial construtivo estejam estabelecidos por lei para o distrito em que se situa o imóvel.

§ 2º - Quando houver sobreposição de AIU nos termos de que trata o "caput" deste artigo e Operação Urbana Consorciada, prevalecerá o disposto na lei que criou a Operação Urbana Consorciada.

Capítulo V – Da Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades

Art. 21 – Para a implantação ou requalificação dos eixos e pólos de centralidade ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana as faixas de largura de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos eixos de centralidade, visando à inclusão social e à melhoria da qualidade dos centros atuais e futuros.

§ 2º - As Áreas de Intervenção Urbana para implantação dos pólos de centralidade serão definidas nas leis dos Planos Regionais.

§ 3º - Para a qualificação ou requalificação de eixos e pólos de centralidade poderão ser realizadas parcerias com a iniciativa privada.

Capítulo VI – Da Área Envoltória do Rodoanel Mário Covas

Art. 22 – Ao longo dos trechos do Rodoanel Metropolitano Mário Covas ficam definidas Áreas de Intervenção Urbana abrangendo:

I. faixas de até 500 (quinhentos) metros nos trechos da Macrozona de Estruturação Urbana;

II. faixas de até 300 (trezentos) metros nos trechos da Macrozona de Proteção Ambiental.

§ 1º - Nas faixas definidas no inciso I deste artigo deverão ser incentivados usos relacionados à função e à proximidade do Rodoanel como depósitos atacadistas, centrais de distribuição e transportadoras.

§ 2º - nas faixas definidas no inciso II deste artigo deverão ser implantados parques e não serão permitidas ligações com o sistema viário do Município, com o objetivo de minimizar os impactos decorrentes da implantação e operação do Rodoanel.

§ 3º - para viabilizar a implantação dos parques citados no parágrafo 2º deste artigo poderá ser aplicada a Transferência do Direito de Construir nos termos que definir a lei.

Capítulo VII – Dos Projetos Estratégicos

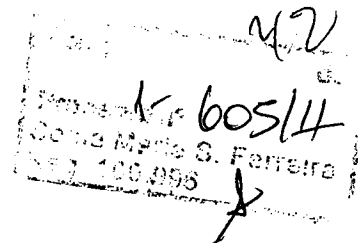
Art. 23 – Nas Áreas de Intervenção Urbana destinadas à implantação de Projetos Estratégicos a recepção de potencial construtivo de outras áreas mediante transferência, bem como a ampliação do potencial construtivo por outorga onerosa só será permitida após a elaboração do PUE elaborado para o Projeto Estratégico em questão.

Parágrafo único – Nas AIUs envoltórias das estações existentes de transporte coletivo de massa e nas Zonas de Centralidades a elaboração prévia do PUE não será necessária para a ampliação do potencial construtivo ou para o direito de transferência de potencial construtivo.

Art. 24 – As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias suplementadas se necessário.

Art. 25 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

SALA DAS SESSÕES, Às Comissões competentes



PROJETO DE LEI 01-0420/2008 do Vereador Paulo Frange (PTB) e outros
"Dispõe sobre transferência de declaração de potencial construtivo e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

Art. 1º - O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel de propriedade particular não doados ao Município, enquadrado como ZEPAM ou inseridos no sistema de áreas verdes do Município, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, conforme dispõem o inciso II do art. 217 e o inciso IV do art. 219 do PDE sobre preservação ambiental ou paisagística.

Art. 2º Para exercer o direito de transferência do potencial construtivo nos imóveis estabelecidos no artigo 3º desta lei, o proprietário deverá atender os seguintes critérios, prazos e condições:

- I. localizar-se dentro da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- II. possuir uso não-residencial compatível com o desenvolvimento sustentável, conforme definido no artigo 159 e no Quadro nº 5 anexo à Parte III da lei 13.885 de 25 de agosto de 2004, há pelo menos dez anos;
- III. preservar a vegetação da área conforme plano de preservação e manutenção aprovado pela SVMA;
- IV. assinar Termo de Compromisso Ambiental, averbado no Cartório de Registro do imóvel cedente, firmado com a SVMA pelo qual o proprietário do imóvel assume as obrigações de manter no imóvel uso compatível com o desenvolvimento sustentável, a permeabilidade de pelo menos 90% (noventa por cento) da área do imóvel, a taxa de ocupação máxima de 0,1 e o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,1;
- V. transferir para outros imóveis o potencial construtivo constante nas Declarações de Potencial Construtivo Transferível na proporção máxima de 10% (dez por cento) a cada ano.

Art. 3º O potencial construtivo virtual da zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM - passível de ser transferido para outras áreas é o produto da multiplicação da área total do lote ou gleba localizado na ZEPAM pelo coeficiente 0,2, subtraindo-se deste resultado a área construída computável existente.

Art. 4º Nos imóveis de que trata o artigo 3º desta lei, a área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada com a utilização da fórmula para imóvel não doado existente no art. 26 da Lei Municipal 13.885/04, adotando-se, quando se tratar de imóvel localizado em ZEPAM:

- I. CAC = coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente igual a 0,2
- II. PCpt = potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor conforme cálculo descrito no art. 5º desta lei.

Art. 5º As Declarações de Potencial Construtivo Transferível de imóveis enquadrados como ZEPAM ou inseridos no sistema de áreas verdes do Município poderão servir como instrumento de garantia perante a Prefeitura Municipal de São Paulo.

Art. 6º As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 7º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário, inclusive os parágrafos 1º ao 5º do art. 19 da Lei 14.256 de 29 de dezembro de 2006.

43
60514
J

PROJETO DE LEI 01-0448/2008 do Vereador Eliseu Gabriel (PSB)

“Modifica as alíneas “a” e “b” do artigo 211 da Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002 que passa a vigorar com a presente redação”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta:

Art. 1º - As alíneas “a” e “b” do artigo 2311 da Lei 13.3430, de 13 de setembro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 211

a) ZER, Z9, Z17, e corredores de uso especial Z8-CR a eles lindeiros, quando não contidas no perímetro de Operações Urbanas Consorciadas ou Áreas de Intervenção Urbana;

b) ZEPEC, salvo quando houver anuência do órgão que determinou o tombamento ou preservação, CONPRESP, CONDEPHAAT, IPHAN, autorizando que o Coeficiente de Aproveitamento Básico seja ultrapassado, limitado ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido para a zona”.

Art. 2º - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 3º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, Às Comissões competentes.”

PUBLICADO DOC 13/05/2010, PÁG 74

44
4-60514
20.05.2010
20.05.2010
20.05.2010

PROJETO DE LEI 01-0196/2010 do Vereador Penna (PV)

“Altera o disposto no inciso IX do artigo 141 da Lei Municipal 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, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

Art. 1º - Fica alterado o inciso IX do artigo 141 da Lei Municipal 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; que passa vigorar com a seguinte redação:

(...)

“Art. 141. Nas ZEIS 4, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender às seguintes disposições:

(...)

IX. Obedecido as T.O. e C.A., o gabarito de altura máxima passa a ser de 20,00m (vinte metros), quando do uso do HIS e HMP, exceto para Áreas de Recuperação e Proteção Ambiental onde:

a. o gabarito de altura máxima para HIS e HMP será de 20,00 m (vinte metros), nas Sub-áreas de Urbanização Consolidada (SUC), nas Sub-áreas de Urbanização Controlada (SUCt), e nas Áreas de Recuperação e Preservação aos Mananciais (APRM);

b. o gabarito de altura máxima de HIS e HMP será de 15,00 m (quinze metros) nas Sub-áreas de Baixa Densidade (SBD) e Sub-áreas de Conservação Ambiental (SCA);

c. se, conjuntamente com o Governo Estadual e Conselhos Gestores das APAs, definir-se por implantação de HIS e HMP nas áreas das APAs, deverá ser definido conjuntamente o gabarito de altura máxima sendo, neste caso, o valor máximo a ser adotado neste consórcio de 9,00 m (nove metros).

(...)

Art. 2º - As despesas decorrentes da execução desta lei ocorrerão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessárias.

Art. 3º - Executivo regulamentará esta lei no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data de sua publicação.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões em, 11 maio de 2010. Às Comissões competentes.”

RECEBIDO
Comissão de Constituição e Justiça
Em 17/01/12 às 16:55
LP RF _____

Lillian Bueno Alba
RF 10.933

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora

Para Relatar.
Seia da Comissão de Constituição, Justiça e
Legislação Participativa.
Em 17/01/12

Obs. O prazo para manifestação é de 8 dias,
nos termos do § 3º do artigo 63 do R.I.

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO
EM 30/01/12 AS 17h
POR Isis
SAÍDA: _____ AS: _____ h ASS: _____

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO
EM 02/02/12 AS 17:14h
POR Rodrigo
SAÍDA: 06/02 AS: 17h 25 ASS: _____

RECEBIDO
Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora
Sandra
Para Relatar.
Seia da Comissão de Constituição, Justiça e
Legislação Participativa.
Em 18/01/12
Obs. O prazo para manifestação é de 8 dias,
nos termos do § 3º do artigo 63 do R.I.

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob nº
_____ a 006 e folha de informação
sob nº _____ 02.01.13
Ass: _____
Rubem Davi Romancini
Técnico Administrativo

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO
EM 19/01/12 AS 17h
POR Isis
SAÍDA: 20/01/12 AS: _____ ASS: _____



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº 45

do 01-0605/11 em 02/01/2013

(a) _____

À
SGP.33
Para arquivamento.
No termos do artigo 275 do Regimento Interno
São Paulo, 02/01/2013.

Rubem Dan Romancini
Técnico Administrativo
RF 11.257

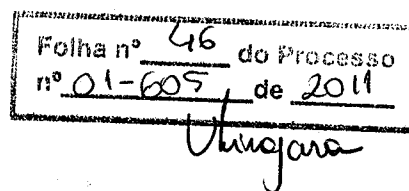
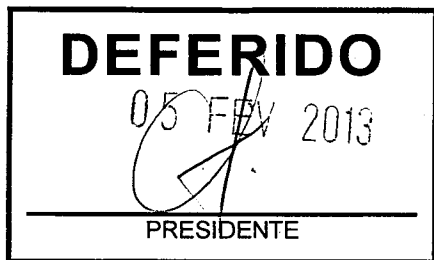
Rubem Dan Romancini
Técnico Administrativo
RF 11.257

123975

SECRETARIA DE DOCUMENTAÇÃO
SUPERVISÃO DE ARQUIVO GERAL
Processo encerrado com 45 folhas.
Arquivado em 11/01/2013

Luás Manuel M. T. Alves Soto
Técnico Administrativo
RF 11.234

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob
nº 46 e folha de informação
sob nº 47 20/02/2013
U. N. J. A. S.



REQUERIMENTO

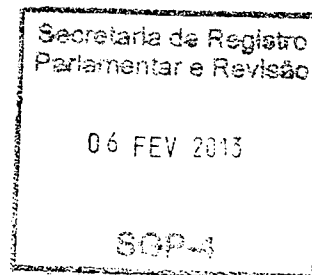
13 - RDS
13- 00009/2013

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



DTP - 03.22 - 01/02/2013 - 16:59 - 003238 - 1/1



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº ⁴⁷.....

do processo nº 01-605 de 20 11 20 / 02 / 2013 (a) Unigera

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.

20/2/13

Adelina Ciconé
Assistente Parlamentar
Registro 110 406

