



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PROJETO DE LEI 01-00157/2015 do Executivo

(Encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o ofício ATL 58/15).

"Dispõe sobre o atendimento das exigências de destinação de área construída em ZEIS, nos termos do artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Esta lei estabelece critérios e procedimentos para a destinação de área construída para Habitação de Interesse Social - HIS, em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, de acordo com as exigências definidas pelo artigo 55 e Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Art. 2º A avaliação da observância dos percentuais mínimos referidos pelo artigo 55 e Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 2014, conforme as categorias de ZEIS nas quais os lotes envolvidos estiverem localizados, poderá ter por referência:

- I - um único lote a ser edificado;
- II - um conjunto formado por diferentes lotes, contíguos ou não.

Parágrafo único O conjunto referido no inciso II do "caput" deste artigo poderá ser formado por:

- I - lotes de titularidade privada;
- II - lotes doados ao Município para produção de HIS, nos termos desta lei.

Art. 3º A implantação de edificações sobre um único lote deverá atender às proporções definidas no artigo 55 e Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 2014, observando os procedimentos referentes ao licenciamento edilício no Município.

Art. 4º Os empreendimentos a serem implantados em diferentes lotes serão objeto de distintos Alvarás de Aprovação, expedidos simultaneamente, sendo para cada um deles emitido o respectivo Alvará de Execução.

§ 1º A expedição do Alvará de Execução para as edificações que contenham as unidades de HIS constitui condição para a expedição do Alvará de Execução para os demais usos, sendo admitida sua expedição simultânea.

§ 2º A emissão do Certificado de Conclusão para as HIS exigidas nos termos do artigo 55 e Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 2014, será condição para a emissão do Certificado de Conclusão em relação aos demais usos aprovados em conjunto.

Art. 5º. Será admitida a aprovação de projeto em ZEIS que não observe as proporções definidas pelo Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 2014, desde que o interessado declare, ao formular o respectivo pedido de Alvará de Aprovação, ter ciência de que o licenciamento do empreendimento é condicionado à doação de áreas para a implantação de HIS, nos termos desta lei.

§ 1º A emissão do Alvará de Execução somente ocorrerá após a doação, ao Município, de áreas para construção de HIS, dotadas das características definidas no § 2º deste artigo.

§ 2º As áreas a serem doadas ao Município deverão:

I - estar situadas em Zona Especial de Interesse Social, na mesma Subprefeitura do imóvel para o qual for emitido o Alvará de Aprovação, nos termos do "caput" deste artigo;

II - possuir área de terreno e condições adequadas que possibilitem o licenciamento e a construção de HIS de modo que a área construída destinada a tais unidades, somada aos usos constantes do alvará expedido nos termos do "caput" deste artigo, atenda às proporções definidas no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 2014.

§ 3º Aplicam-se as disposições do "caput" deste artigo no caso de solicitação de aprovação para projeto modificativo, devendo o interessado efetuar a doação referida no § 2º deste artigo antes do deferimento do pedido de Alvará de Projeto Modificativo, sob pena de indeferimento.

Art. 6º Caberá ao interessado, no prazo de vigência do alvará referido no artigo 5º desta lei, efetuar a doação nele prevista, sob pena de caducidade do alvará expedido.

§ 1º Recebida a proposta de doação, caberá ao Poder Executivo avaliar o atendimento das condições estabelecidas no § 2º do artigo 5º desta lei.

§ 2º Poderá ser delegado à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP o recebimento, em seu nome, da doação tratada nesta lei, observada, em qualquer hipótese, a destinação integral para produção de HIS no bem doado.

§ 3º Efetuada a doação, será permitida a emissão do Alvará Execução referente à aprovação de que trata o "caput" do artigo 5º e a aprovação do projeto modificativo na hipótese do § 3º do mesmo artigo, bem como dos respectivos Certificados de Conclusão da edificação, cabendo ao Município, neste caso, garantir a efetiva destinação de HIS no bem recebido em doação.

§ 4º O bem recebido em doação poderá ser repassado, a título gratuito, a outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, vinculada a fins de interesse habitacional, devendo constar da escritura de doação, como encargo do donatário, a implantação de edificações com destinação integral a HIS, observados os percentuais mínimos de HIS 1 exigidos no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 2014.

§ 5º No terreno correspondente ao projeto mencionado no "caput" do artigo 5º desta lei é vedado qualquer aumento de área construída que ultrapasse o do Alvará de Aprovação referido, independentemente do coeficiente de aproveitamento máximo admitido na zona de uso, devendo essa proibição constar da matrícula do imóvel.

Art. 7º Em substituição à doação referida no artigo 5º desta lei, poderá ser admitida, a critério do Executivo, a doação em pecúnia, em valor correspondente à área de terreno requerida para a implantação das HIS nos termos do inciso II do § 2º do artigo 5º desta lei.

§ 1º No caso previsto no "caput" deste artigo, o valor em pecúnia será calculado da seguinte forma: área construída destinada a HIS dividida pelo coeficiente de aproveitamento 2,5 e multiplicada por duas vezes o maior valor do metro quadrado dos lotes envolvidos no empreendimento licenciado, considerando os valores de referência para cobrança de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos -ITBI-IV no Município de São Paulo.

§ 2º O valor recebido em doação, nos termos deste artigo, será destinado ao Fundo Municipal de Habitação, devendo ser utilizado, obrigatoriamente, para a compra de terrenos e edificação, no mínimo, da área construída de HIS apurada nos termos do inciso II do § 2º do artigo 5º desta lei, em ZEIS situada na Subprefeitura considerada.

Art. 8º As disposições desta lei aplicam-se aos pedidos de licenciamento de edificação nova, reforma ou projeto modificativo localizados em ZEIS, protocolados na vigência da Lei nº 13.855, de 25 de agosto de 2004.

§ 1º Independentemente de a análise estar sendo procedida com base na Lei nº 13.885, de 2004, ou na Lei nº 16.050, de 2014, o cálculo das áreas a serem doadas ao Município será feito de acordo com as proporções definidas no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 2014.

§ 2º Não se aplicam as disposições do subitem 4.2.3 do Anexo I da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, aos pedidos de que tratam os artigos 4º e 5º desta lei.

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

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 16/04/2015, p. 92

Para informações sobre este projeto, visite o site www.camara.sp.gov.br.