

**PROJETO DE LEI 01-00209/2011 dos Vereadores Floriano Pesaro (PSDB) e José Police Neto (PSDB)**

“Institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Capítulo I

Das Disposições Gerais

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

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

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

Artigo 3º. O Poder Público, através de seus órgãos técnicos, efetuará levantamento das edificações subutilizadas ou inutilizadas, constituindo um banco de dados, tomando como base aquelas sobre as quais poderá ser aplicado o imposto predial e territorial progressivo no tempo, instituído pela Lei Municipal 15.234 de 1º de julho de 2010.

§1º. Considera-se para os fins desta lei:

I - Edificações verticais subutilizadas aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

II - edificações verticais inutilizadas aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem menos de 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

III - Entende-se por ocupação o uso residencial ou comercial que a unidade condominial efetivamente desempenha, através de sua utilização pelo próprio proprietário ou por terceiros, a título de locação, comodato ou outro permitida pela legislação vigente.

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

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

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

Artigo 4º. Após a constituição do banco de dados, nos termos do artigo 3º desta Lei, o Poder Público em Edital com destaque, a ser publicado no Diário Oficial do

Município e em pelo menos dois (2) jornais de circulação nacional, fará declaração das edificações subutilizadas ou inutilizadas consideradas de interesse social, para fins de serem readequadas para fins de moradia e comercial para a população de baixa renda, discriminando-as, indicando as designações dos condomínios e suas localizações.

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

I - prazo de cento e oitenta (180) dias, a partir da publicação, ao condomínios para tomarem todas as medidas necessárias a fim dos edifícios subutilizados e inutilizados discriminados, passem a ter condições de serem utilizados para fins residenciais e comerciais em percentuais superiores àqueles mencionados nos incisos I e II do Artigo 3º desta lei ou para que, no mesmo prazo,

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

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

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

Artigo 5º. No prazo de trinta (30) dias, a partir da data da publicação do Edital, previsto no Artigo 4º desta lei, o condomínio qualificado nos termos desta lei, através de seu representante legal, poderá apresentar aos órgãos técnicos da Prefeitura plano e projeto para as obras de readequação das unidades às suas finalidades residenciais e comerciais.

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

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

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

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

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

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

§7º. Após a conclusão das obras, obedecidos rigorosamente os prazos e condições estabelecidos neste Artigo, será expedida a documentação de conclusão da readequação quando, então, o condomínio será retirado provisoriamente do banco de dados a que se refere o Artigo 3º desta Lei.

Artigo 6º. Efetivadas as readequações, o condomínio terá prazo de doze (12) meses a partir da conclusão, conforme dispõe o §7º, Artigo 5º, para tomar as providências

cabíveis a fim de deixar a condição de subutilizado ou inutilizado, nos termos do disposto nos incisos I e II do §1º do Artigo 3º, todos da presente Lei, restituindo as unidades aos usuários para fins residenciais ou comerciais, conforme o caso, de acordo com as demandas do mercado imobiliário.

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

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

## Capítulo II

### Da Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social

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

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

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

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

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

Artigo 10. Para a formação do banco de dados de que trata o Artigo 9º desta Lei, o Poder Público em Edital com destaque, a ser publicado concomitantemente no mesmo Diário Oficial do Município e nos mesmos dois (2) jornais de circulação nacional mencionados no Artigo 4º desta Lei, convocará as famílias de baixa renda interessadas nas unidades situadas em edificações subutilizadas ou inutilizadas, consideradas de interesse social a serem readequadas, para fins de moradia e comercial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 12. As unidades readequadas à utilização para fins residenciais e comerciais serão adquiridas pelas famílias ou interessados de baixa renda mediante financiamento através do sistema financeiro de habilitação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(e) declaração de que o Poder Público atribuirá o direito de aquisição de cada unidade readequada para fins residenciais e comerciais a cada família ou interessado sorteado, sendo aqueles não contemplados classificados para eventualmente serem chamados, rigorosamente na ordem de classificação, caso não se concretize a aquisição pelos sorteados;

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

### Capítulo III

#### Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

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

Artigo 14. Os títulos da dívida pública, referidos no Artigo 13 desta lei, terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

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

### Capítulo IV

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

Artigo 16. Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação das regras estabelecidas por esta lei, os seguintes perímetros:

I - ZEIS-2 e ZEIS-3 delimitados nos mapas 04 descritos nos correspondentes quadros 4, constantes dos 31 Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, anexos da Parte II da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004;

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

Artigo 17. A aplicação das regras desta lei em relação às áreas de mananciais fica condicionada a autorização legislativa específica, vinculada ao cumprimento da função social ambiental que aquele solo urbano deve cumprir.

### Capítulo VI

#### Das Disposições Finais

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

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

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

Sala das Sessões, Às Comissões competentes.”



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

PL 209/11

#### JUSTIFICATIVA

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

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

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

