



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
VEREADOR ARSELINO TATTO

PROJETO DE LEI 148/2019

Regulamenta o § 2º do artigo 367 da Lei nº 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Art. 1º - Esta Lei objetiva regulamentar o § 2º do artigo 367 da Lei nº 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, quanto à utilização da outorga onerosa do direito de construir para regularização de edificações. Art. 2º - Os critérios de utilização da outorga onerosa do direito de construir para regularização de edificações serão exatamente os mesmos previstos na legislação municipal para edificações novas ou reformas. Parágrafo único - Tanto a documentação a ser apresentada pelo interessado como os procedimentos para regularização utilizando a outorga onerosa do direito de construir para regularização serão os mesmos aplicados para edificações novas ou reformas. Art. 3º - As edificações a serem regularizadas segundo o previsto nesta lei deverão atender completamente as determinações estabelecidas na legislação vigente atualmente ou à época comprovada da construção da área a ser regularizada da edificação, em especial o coeficiente de aproveitamento máximo. § 1º - Conforme estabelece a Lei nº 16.050/2014, as edificações construídas anteriormente a sua promulgação, poderão ser regularizadas segundo o previsto na legislação vigente à época de sua construção desde que comprovada. § 2º - Todas as edificações cuja regularização que se referirem a aumento ou alteração de área construída deverão recolher Imposto Sobre Serviços - ISS - incidente sobre a área acrescida ou alterada, quando da conclusão do respectivo processo de regularização. Art. 4º - As edificações com área construída total de até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) ficam isentas do pagamento da outorga onerosa do direito de construir para sua regularização. Parágrafo único Também ficam isentas de pagamento de outorga onerosa do direito de construir para efeito de regularização as edificações que abriguem os seguintes usos ou atividades: I - Hospitais e equipamentos de saúde; II - Escolas e equipamentos de educação seriado ou não; III - Templos e locais de culto religiosos; IV - Equipamentos e serviços públicos. Art. 5º - A



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

VEREADOR ARSELINO TATTO

Prefeitura poderá exigir à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso. Art. 6º - A regularização por meio da utilização da outorga onerosa do direito de edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente: I - Tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, e localizadas no raio envoltório do bem tombado; II - Situadas em área de proteção dos mananciais; III - Situadas em área de proteção dos aeroportos; IV - Situadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial, desde que apresentem também a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila; V - Situadas nas áreas de proteção ambiental; VI - Que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego; VII - Que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental; e VIII - Que abriguem qualquer tipo de atividade que exija licenciamento específico. Art. 7º Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que: I - Estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles; II - Tenham sido objeto de Operações Interligadas em vigor; III - Estejam situadas em faixas não-edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei; IV - Estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares; V - Não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura; VI - Estejam localizadas dentro de perímetro de uma Operação Urbana. Art. 8º - As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) que não atendam o percentual de permeabilidade exigido na lei vigente serão objeto de regularização, desde que atendam um dos seguintes dispositivos: I - reserva, de no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável; II - construção de reservatório de retardamento de escoamento da água de chuva nos termos da legislação em vigor. Art. 9º - Todas as edificações a serem regularizadas por meio da utilização da outorga onerosa do direito de construir deverão atender, quando for o caso,



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

VEREADOR ARSELINO TATTO

o disposto no item 6 - "Das condições de segurança de uso e circulação" - do Anexo I da Lei nº 16.642/2017 - Código de Obras e Edificações. Art. 10 - As edificações cuja regularização trata esta lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanções em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta de Certificado de Conclusão bem como Licença de Funcionamento, mesmo no caso de reconsideração de despacho de indeferimento. Parágrafo único - O caput deste artigo não se aplica a desrespeito ao disposto a infrações relativas ao desrespeito ao previsto no item 6 - "Das condições de segurança de uso e circulação" - do Anexo I da Lei nº 16.642/2017 - Código de Obras e Edificações bem como ao desrespeito a determinações relativas a legislação ambiental. Art. 11 - O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua publicação. Art. 12 - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário. Art. 13 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei objetiva regulamentar o § 2º do artigo 367 da Lei nº 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Observe-se inicialmente que entre 2014 e 2017 todo o marco regulatório da legislação urbanística foi significativamente alterado. Temos novo Plano Diretor Estratégico, nova Lei de Zoneamento (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo) e novo Código de Obras e Edificações. Nessa alteração, no entanto, ficou faltando em grande parte a regularização das edificações. Quase todas as regras são destinadas a edificações novas. Estes instrumentos legais alteraram muita coisa, principalmente o Coeficiente de Aproveitamento Básico dos imóveis que foi justamente reduzido para 1,0. Porém muitas edificações já tinham construído área superior ao permitido gratuitamente. Para poder superar o Coeficiente de Aproveitamento Básico é necessário o pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir. Isto já era



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

VEREADOR ARSELINO TATTO

exigência do PDE anterior que estabelecia limitações para o total de potencial construtivo a ser disponibilizado. Preocupada com a questão a Câmara Técnica de Legislação Urbanística do executivo municipal proibiu a utilização da aquisição deste potencial construtivo para regularização de edificações. Ocorre que os estoques de potencial construtivo, fato provocador da restrição da utilização onerosa do direito de construir para regularização de edificações, foram extintos na nova legislação. Percebendo o fato o Plano Diretor estratégico no §2º do artigo 367 previu que a utilização de outorga onerosa do direito de construir em regularizações dependeria de lei específica que ora está sendo proposta. Por outro lado, o Plano Diretor Estratégico exige que a regularização das edificações em questão o cumprimento da legislação vigente atualmente ou à época da construção da área a ser regularizada da edificação. É pública e notória a necessidade que a população tem de um mecanismo para regularização das edificações equivalente ao que se oferece para as edificações novas. Também não faz sentido a cobrança de outorga onerosa de pequenas edificações, locais de culto, escolas, hospitais e equipamentos públicos que ficam isentadas por essa lei. Concluindo, esta lei proporcionará a entrada de um grande montante de recursos para os cofres municipais. Parece, portanto, do maior interesse da população que esta lei regulamentadora seja aprovada e promulgada. Em face do exposto, solicito a colaboração dos membros desta edilidade para aprovação da presente proposição, uma vez que revestida de interesse público.