



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

JUSTIFICATIVA - PL 0447/2021

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que estabelece normativa específica à requalificação de imóveis existentes, compreendidos no perímetro da Área Central.

Tal medida vem atender às diretrizes para a política de desenvolvimento urbano do Município estabelecidas no Plano Diretor Estratégico (PDE), Lei nº 16.050, de 2014, em especial quanto ao disposto no Inciso VIII do §3º de seu art. 12, que prevê a instituição de programas de requalificação urbana para setores da Área Central.

A proposta apresentada resulta do trabalho de elaboração e revisão técnica procedido por membros da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL e da SP Urbanismo, buscando aliar a experiência do licenciamento de edificações, especialmente a partir das intercorrências observadas nos pedidos de requalificação em face dos artigos 77 e 78 acima citados, com o conhecimento adquirido quando da elaboração do PIU Setor Central, em tramitação nessa Colenda Casa, que permitiu amplo estudo da alvitrada região da cidade, bem como a oitiva de atores envolvidos no tema requalificação, que expuseram em consultas públicas e em diálogos setoriais as dificuldades enfrentadas no licenciamento de projetos desta natureza.

Considerando a concentração nesta área de edificações elegíveis à medida, como previsto no artigo 77 do Código de Obras e Edificações, Lei nº 16.642, de 2017, a presente proposição objetiva a adequação da normativa ordinária de forma a estimular o aproveitamento das edificações, adequando-as aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, com impacto na sustentabilidade urbano-ambiental, na redução da ociosidade e no aumento da oferta de moradias na Área Central.

Assim, a iniciativa pretende potencializar a vitalidade da região e promover o cumprimento da função social da propriedade, conforme preconizado no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 2001, e no PDE.

Para tanto, a proposta ora submetida amplia o conceito de requalificação, facilitando a regularização, a adaptação e a ampliação da edificação existente e sua utilização para novas finalidades e estendendo incentivos urbanísticos já estabelecidos na legislação ordinária para os imóveis objeto de requalificação.

Visando estimular a multiplicação desse tipo de empreendimento, há previsão de concessão de incentivos fiscais e de critérios para aplicação do Consórcio Imobiliário, disciplinado pelo Art. 103 do PDE, Lei nº 16.050 de 2014, instrumento que concorre para a política pública de atendimento habitacional e propicia a aproximação entre proprietários de imóveis e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários ou da construção civil.

A proposta também traz a atualização dos procedimentos de licenciamento, reconhecendo que as intervenções de requalificação apresentam um grau de imprevisibilidade que pode exigir ajustes do projeto no curso de sua aprovação, e incorpora regimentos instituídos por meio de decreto, de forma a garantir segurança jurídica às unidades responsáveis pelo licenciamento.

Neste sentido, a proposta foi construída com vistas a contribuir, para a reintegração de edificações existentes à dinâmica imobiliária e funcional, em uma área servida por infraestrutura de mobilidade e oferta de trabalho significativas, que justificam a pretensão de adensamento populacional também almejada nesse projeto.

Nessas condições, evidenciadas as razões de interesse público que embasam a propositura, contará ela, por certo, com o aval dessa Colenda Casa de Leis.

Na oportunidade, renovo os meus protestos de alta estima e distinta consideração por Vossa Excelência.

Ricardo Nunes

Prefeito

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 07/07/2021, p. 97

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.