

**PARECER Nº 1141/2011 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 209/2011.**

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa dos Vereadores José Police Neto e Floriano Pesaro, que institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo.

Com a entrada em vigor da Lei 10.257, em 10 de julho de 2001, regulamentando a aplicação dos artigos 182 e 183 da Constituição, o Município passou a ter a sua disposição ferramentas poderosas para coibir a especulação imobiliária e implementar a função social da propriedade no espaço urbano.

Esse diploma legal confere competência ao Poder Público para determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (artigo 5º).

Estabelece, ainda, os instrumentos legais para atuação, conforme seguem enumerados exemplificativamente em seu artigo 4º. Sublinhamos esse aspecto. O legislador não quis engessar o Município. O Estatuto da Cidade enumera alguns instrumentos, não inviabilizando a criação de outros, respeitados os princípios nele explicitados e o peculiar interesse do Município.

É o caso do conteúdo normativo do Projeto de Lei 209/11: readequação e reaproveitamento de edificações verticais subaproveitadas e inutilizadas. O Estatuto da Cidade não se refere a essa situação e, portanto, não estabelece nenhum tipo de disciplina para o Poder Público enfrentar o problema. Trata-se de inovação do PL 209/11, mas se encaixa perfeitamente no ordenamento jurídico vigente. E caracteriza-se como mais um instrumento para a viabilização da política urbana, além daqueles enunciados no artigo 4º do Estatuto da Cidade.

Não é correto concluirmos a ilegalidade do PL 209/11, por contrariar a disciplina normatizada no Estatuto da Cidade, invocando o artigo 5º desse diploma legal. A situação fática a que esta lei se refere, diz respeito ao solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. A situação fática a que se refere o PL 209/11, diz respeito às edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas (art. 2º).

São situações fáticas diferentes. Não há como se disciplinar de forma idêntica situações diferentes, seja porque aquela a que se refere o PL 209/11 não é prevista no Estatuto da Cidade, seja pelo fato de as diferentes situações envolverem situações jurídicas diferentes. Isso é particularmente relevante. Não se trata, porém, de disciplina autônoma aquela disciplinada pelo PL 209/11: está em perfeita sincronia com aquela instituída pelo Estatuto da Cidade e pela legislação vigente.

A contextualização fática enfocada pelo PL 209/11 é derivada daquela que constitui fato gerador do IPTU progressivo: as edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas, situam-se nas mesmas áreas. Nesse sentido, o art. 3º diz explicitamente:

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.

(...)

§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.

A aplicação do IPTU progressivo, fornecerá os elementos necessários para a formação de banco de dados de edificações subutilizadas e inutilizadas, possibilitando a aplicação do PL 209/. A abrangência é, com isso, claramente exposta:

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.

Trata-se exatamente da mesma área de incidência do IPTU progressivo, conforme se verifica no artigo 11 da Lei 15.234/10, que disciplina esse tributo:

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.

Com isso, não há solução de continuidade entre o IPTU progressivo e o conteúdo normativo do PL 209/11. A aplicação do primeiro enseja o segundo, está imbricado no segundo. Saliente-se, no entanto, que somente a aplicação do primeiro torna possível a do segundo.

A disciplina proposta pelo PL 209/11 é diferente daquela instituída para a aplicação IPTU progressivo, por se tratar de situação diferente. Não é possível em termos jurídicos estabelecer a mesma disciplina para situações fáticas diferentes. Os direitos e garantias envolvidos das partes envolvidas não são os mesmos. No caso do IPTU progressivo, a propriedade em si mesma; no caso do reaproveitamento ou readequação de edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas, o uso da propriedade.

Adiante voltaremos a essa questão. Antes de avançarmos, importa verificar em que consiste, afinal, o conteúdo normativo do PL 209/11, ensejando o reaproveitamento das edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas.

Como dissemos, a situação fática a que se refere o PL 209/11, diz respeito a edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas existentes exatamente na mesma área de aplicação do IPTU progressivo.

Se a atuação do Poder Público em relação ao solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado deve ser contumaz, pelo IPTU progressivo, da mesma forma no tocante às edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas, existentes na mesma área: ambos decorrem de atuação especulativa. E assim sendo, a intervenção municipal é legítima contra ambos, conforme inciso VI, letras "a" e "e" do artigo 2º do Estatuto da Cidade.

O PL 209/11 possibilita atuação inovadora do Poder Público, no enfrentamento da problemática das edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas, através da retrofitagem para fins sociais.

Retrofit, palavra inglesa, é utilizada em engenharia, designando grosso modo o processo de modernização de algum equipamento já considerado ultrapassado ou fora de norma. Ela gerou o neologismo retrofitagem que, em termos genéricos, poderíamos entender como reforma, no sentido de customizar, adaptar e melhorar, dar conforto e possibilidades de uso de antigo edifício ou prédio comercial. A retrofitagem surgiu e desenvolveu-se na Europa, sendo bastante utilizada também nos Estados Unidos. Resulta na revitalização de antigos edifícios, aumentando sua vida útil, usando tecnologias avançadas em sistemas prediais e materiais modernos.

No Brasil é aplicada nos centros de grandes metrópoles como São Paulo e Rio de Janeiro, onde existe uma grande quantidade de prédios antigos, residenciais e

comerciais, despertando o interesse de grandes empreendedores imobiliários. Após a reforma, são colocados à venda com grande vantagem, pois são geralmente apartamentos amplos e localizados em áreas com infra-estrutura abundante, com preço equivalente a cerca de 30% do imóvel novo na mesma região.

Pois bem, o PL 209/11 estipula aos edifícios subutilizados e inutilizados a retrofitagem para fins sociais nos seguintes termos:

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.

Para que a retrofitagem para fins sociais possa consumir-se sob a responsabilidade do Poder Público, há que se identificar exatamente as edificações, estabelecendo critério objetivo para se apurar a subutilização ou inutilização, definindo-se o uso residencial ou comercial:

Artigo 3º (...)

§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

Após esse primeiro passo, cria-se disciplina própria para possibilitar a retrofitagem pelos próprios proprietários, conforme se verifica no artigo 4º, 5º e 6º, estabelecendo-se as condições para que as edificações deixem de figurar como subutilizadas ou inutilizadas no banco de dados da Municipalidade:

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 autorizarão 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.

O PL 209/11 estabelece de forma clara: somente se o próprio proprietário não promover a retrofitagem, os imóveis situados em edificações subutilizadas ou inutilizados poderão ser declarados de interesse social, para fins de desapropriação destinado à retrofitagem e, posteriormente, serem destinados à população de baixa

renda. O projeto de lei disciplina essa fase, estabelecendo de forma clara a relação entre o Poder Público e os proprietários, respeitando sempre os direitos destes últimos – bem como as normas de conduta dos agentes públicos (artigo 8º).

Nesse sentido, estabelece claramente o PL 209/11 o seguinte:

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.

Efetuada as readequações, os imóveis serão vendidos a famílias ou interessados de baixa renda, fixando-se também claramente as condições:

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.

Em síntese, não se trata de adequar somente a propriedade, para seu uso estar adequado à função social: trata-se de readequar ou reaproveitar também o uso do imóvel já edificado e verticalizado, restituindo assim a função social de seu uso e destinando à aquisição da população de baixa renda.

Trata-se, portanto, de retrofitagem para fins sociais. E para viabilizar essa finalidade normativa, será criado banco de dados de famílias de baixa renda, estabelecendo para tanto regras claras:

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.

A venda das unidades retrofitadas à população de baixa renda será através de sorteio público. E o PL 209/11 estabelece regras claras para tanto:

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.

O instrumento jurídico utilizado é a desapropriação por interesse social. A declaração utilidade pública, ensejando a desapropriação, tem esse escopo no PL 209/11. E está condicionada aos princípios do Estatuto da Cidade, em sincronia com o ordenamento jurídico vigente, respeitando em todas suas fases os direitos das partes envolvidas.

Não se vislumbra qualquer desrespeito à legislação vigente e, por isso, não se pode imputar ao PL 209/11 o vício de ilegalidade. Por ser inovador pode em primeira abordagem causar estranheza ou até mesmo espanto. Avaliando a situação à qual pretende aplicar-se, porém, verifica-se sua relevância não apenas social, como especialmente legal.

Por derradeiro, não se pode cogitar da ilegalidade do PL 209/11, dizendo tratar-se de hipótese não disciplinada no Plano Diretor Municipal (Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002). Trata-se de lei de mesma hierarquia daquela que instituiu o Plano Diretor.

Não bastasse isso, a própria Lei 13.430/2002 sofreu inúmeras alterações. Não se trata de texto legal fechado, imune a qualquer alteração. Caso isso ocorresse, o Plano Diretor seria um sistema fechado e, com isso, ao invés de promover o desenvolvimento urbano, ensejaria a paralização de todas as atividades do Poder Público.

Pelo modelo instituído pelo Estatuto da Cidade, todo plano diretor deverá ser um sistema aberto, sempre interagindo com o contexto economicossocial, aumentando sua complexidade interna na medida em que as relações no contexto economicossocial também tornam-se complexas.

Não poderia ser diferente, por ser o Plano Diretor instrumento de atuação do Estado Democrático de Direito. Nada mais avesso à democracia do que sistemas fechados, caminho aberto ao autoritarismo e ao totalitarismo.

Não há no PL 209/11 nenhum princípio ou procedimento que contrarie o Plano Diretor Municipal (Lei 13.430/2002). Com isso, não se cogita qualquer ilicitude, pelo simples fato de criar instrumento novo para aprimorar a atuação do Poder Público no combate à especulação imobiliária.

Por fim cabe consignar que a proposta – ao determinar o readequamento de edificações verticais subutilizadas ou inutilizadas sob pena de desapropriação para utilização da população de baixa renda – encontra consonância também com os princípios do Plano Diretor Estratégico, arrolados em seu art. 7º, quais sejam: justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais; respeito à social da propriedade e direito universal à moradia digna.

Trata-se de matéria que se encontra arrolada no caput e § 2º do art.46 da LOM, de modo que sua aprovação dependerá do voto favorável de 2/3 (dois terços) dos membros deste Legislativo, devendo ainda, nos termos do art. 41, inc. I e VI, da LOM, ser realizadas 2 (duas) audiências públicas durante a sua tramitação.

Ante ao exposto somos PELA LEGALIDADE.

A título de aperfeiçoamento do Projeto de Lei proposto, adaptando-o às regras de técnica legislativa elencadas na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis, e do § 2º do art. 46 da LOM, sugere-se o seguinte substitutivo:

#### **SUBSTITUTIVO Nº. DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0209/2011.**

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

Art. 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.

Art. 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 estatuidos regionalmente para o Estado de São Paulo.

Art. 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.

Art. 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, aos condomínios para tomarem todas as medidas necessárias a fim de que os 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.

Art. 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 autorizarão 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 deste 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 13. 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

Art. 14. 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.

Art. 15. Os títulos da dívida pública, referidos no Artigo 14 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.

Art. 16. Após a desapropriação referida no Artigo 14 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

Art. 17. 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.

Art. 18. 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. 19. As disposições desta lei ficam excluídas do previsto no caput do art. 46 da Lei Orgânica do Município.

Art. 20. O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

Art. 21. As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 22. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 21/09/2011

Arselino Tatto – PT – Presidente

Milton Leite – DEM – Relator

Adolfo Quintas - PSDB

Dalton Silvano - PV

Florian Pesaro - PSDB

Roberto Tripoli - PV

VOTO VENCIDO DO RELATOR VER. AURÉLIO MIGUEL AO PROJETO DE LEI Nº 209/11.

Trata-se de projeto de lei, de autoria conjunta dos Nobres Vereadores José Police Neto e Floriano Pesaro, que visa instituir diretrizes básicas para readequação e reaproveitamento de edificações verticais de interesse social no Município de São Paulo.

Em apertada síntese o projeto determina que o Executivo faça um levantamento das edificações subutilizadas ou inutilizadas, constituindo banco de dados, tomando-se como base aquelas sobre as quais poderá ser aplicado o IPTU progressivo no tempo.

Nos termos do art. 3º do projeto, são classificadas como edificações verticais subutilizadas aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total e como edificações verticais inutilizadas aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem menos de 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

O projeto determina ainda que a relação das edificações subutilizadas ou inutilizadas constará de edital que dará prazo de 180 dias para que sejam tomadas as providências necessárias para readequação ou para que seja estabelecida parceria com o Poder Público para ingressar no PREVIS.

Após esse prazo, caso essas providências não sejam tomadas, o projeto prevê a desapropriação das unidades com pagamento através de títulos da dívida pública (art. 4º, § 2º).

Contudo, a sistemática proposta contraria o Estatuto da Cidade (art. 5º) segundo o qual a edificação ou utilização compulsória de imóvel não edificado, não utilizado ou subutilizado deverá ser feita para área incluída no plano diretor, cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no PDE ou legislação dele decorrente.

Cabe observar que, nos termos do Estatuto da Cidade, a notificação para adequação da situação deve ser averbada no cartório de registro de imóveis (art. 5º, II, § 2º) e será feita pessoalmente (sendo a notificação por edital aplicável apenas quando frustrada por 3 vezes a notificação pessoal).

Em caso de descumprimento, o Estatuto da Cidade também traz procedimento diferente daquele estabelecido no projeto, qual seja: aplicação de IPTU progressivo no tempo por 5 anos e, após, desapropriação paga com títulos da dívida pública.

Por fim, cabe observar que a proposta contraria o Plano Diretor Estratégico que, sobre a matéria, estabelece as áreas onde a aplicação do instituto do parcelamento, edificação e a utilização compulsórios é possível, bem como o que se entende por solo urbano não edificado, subutilizado, não utilizado e o procedimento a ser utilizado.

Senão, vejamos:

Art. 200. As áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas fixadas por esta lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 185 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento de acordo com o Plano Diretor Estratégico em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal citada no "caput" deste artigo.

Art. 201. São consideradas passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados nas ZEIS 2 e 3, descritas no Quadro nº 14 e delimitadas no Mapa nº 07 integrantes desta lei, os imóveis incluídos nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas e

Projetos Estratégicos e os imóveis inseridos nos perímetros dos distritos municipais Água Rasa, Alto de Pinheiros, Aricanduva, Artur Alvim, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã, Cambuci, Campo Belo, Carrão, Casa Verde, Consolação, Freguesia do Ó, Ipiranga, Itaim Bibi, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Limão, Mandaqui, Moema, Moóca, Morumbi, Pari, Penha, Perdizes, Pinheiros, Pirituba, Ponte Rasa, República, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, São Domingos, São Lucas, São Miguel Paulista, Sé, Tatuapé, Tucuruvi, Vila Andrade, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Leopoldina, Vila Maria, Vila Mariana, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente, Vila Sônia.

§ 1º São considerados solo urbano não edificado, terrenos e glebas com área superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

§ 2º São considerados solo urbano subutilizado, os terrenos e glebas com área superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando:

I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

II - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;

III - os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município.

§ 3º Os Planos Regionais definirão as condições e a localização em que os terrenos não edificados ou subutilizados ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação poderão ser considerados subutilizados, ficando sujeitos às penalidades impostas pelos artigos 199, 200, 201, 202 e 203 desta lei.

§ 4º É considerado solo urbano não utilizado todo tipo de edificação nos distritos da Sé, República, Bom Retiro, Consolação, Brás, Liberdade, Cambuci, Pari, Santa Cecília e Bela Vista que tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 5º Os Planos Regionais baseados neste Plano Diretor Estratégico poderão especificar novas áreas de parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 6º No caso das Operações Urbanas Consorciadas, as respectivas leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 7º Os imóveis nas condições a que se referem os parágrafos 1º, 2º e 4º deste artigo serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 8º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 9º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 10. As edificações enquadradas no parágrafo 4º deste artigo deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

Art. 202. No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

§ 1º Lei específica baseada no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 203 desta lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 203. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Por outro lado, não obstante o parágrafo único do art. 203 do PDE determine que lei baseada no art. 8º do Estatuto da Cidade estabelecerá as condições para aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios, tendo o Estatuto da Cidade e o próprio Plano Diretor discutido em detalhes sobre a matéria, ao Município remanesce apenas disciplinar questões atinentes a procedimentos administrativos, matéria afeta à organização administrativa e reservada ao chefe do Executivo nos termos do art. 37, § 2º, IV da LOM, o que inviabilizaria a sua adequação via Substitutivo.

Ante ao exposto somos PELA ILEGALIDADE

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 21/09/2011

Aurélio Miguel – PR - Relator