

PARECER Nº 1200/2009 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O **PROJETO DE LEI Nº 0458/09**.

Trata-se de Projeto de Lei, de autoria do nobre Vereador José Police Neto, regulamentando os instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade urbana no município de São Paulo.

O projeto estabelece procedimento a ser adotado na hipótese de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, em razão de não utilização ou subutilização de imóveis na área metropolitana do Município de São Paulo.

A iniciativa encontra respaldo legal para prosseguimento.

Mencionado instrumento foi previsto na Constituição Federal, no § 4º do art. 182, da seguinte forma:

“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

§ 4º ((NG))É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento((CL)), sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.” (grifado)

Nesse diapasão, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, que em seu art. 5º assim dispôs:

“Art. 5º. Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação:

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (vetado)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I – um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II – dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.”

Conforme bem definiram Adilson Abreu Dallari e Sérgio Ferraz, in “Estatuto da Cidade” (Ed. Malheiros, 2002, 2ª edição, pág.88):

“ Decorre do art. 182, § 4º, da Constituição Federal a possibilidade de o Poder Público Municipal exigir do proprietário de imóvel urbano o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de sua propriedade. A leitura da norma constitucional revela que as propriedades urbanas devem cumprir sua função social, somente atendida quando os imóveis urbanos são adequadamente aproveitados, na forma determinada pelo plano diretor e por lei municipal específica”.

Com efeito, o art. 150 da Lei Orgânica do Município de São Paulo definiu:

“Art. 150. O Plano Diretor é o instrumento global estratégico da política de desenvolvimento urbano e de orientação de todos os agentes públicos e privados que atuam na cidade.”

Assim, o instrumento que o presente projeto visa regulamentar nesta urbe encontra respaldo constitucional e infraconstitucional, por tratar-se de interesse predominantemente municipal, com previsão na Carta Magna, harmonizando-se, assim, com os termos dos incs. I e II, do art. 30.

Outrossim, a iniciativa é comum, nos termos do art. 13 da LOM:

“Art. 13. Cabe à Câmara, com sanção do Prefeito, não exigida esta para o especificado no artigo 14, dispor sobre as matérias de competência do Município, especialmente:

I – legislar sobre assuntos de interesse local”.

A propositura encontra fundamento ainda no art. 37, caput, da mesma L.O.M., segundo o qual a iniciativa das leis cabe a qualquer membro ou Comissão Permanente da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos Cidadãos.

A matéria está sujeita ao quorum de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara para deliberação, na forma do art. 40, § 4º, II, da LOM, devendo ser realizadas obrigatoriamente pelo menos 2 (duas) audiências públicas durante sua tramitação, nos termos do art. 41, I, da LOM, por tratar-se de matéria afeta ao Plano Diretor desta urbe.

Ante o exposto, somos PELA LEGALIDADE.

No entanto, a fim de adequar o projeto em comento às disposições federais, notadamente o contido no § 1º do art. 7º da Lei nº 10.257/01, sugerimos o seguinte Substitutivo:

SUBSTITUTIVO Nº

AO PROJETO DE LEI Nº 0458/09

Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

Das disposições gerais

Art. 1º. Ficam instituídos no Município de São Paulo, os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos no § 4º do artigo 182 da

Constituição Federal, nos artigos 5º a 8º da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), nos artigos 199 a 203 da Lei Municipal nº. 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico - PDE) e na Lei nº. 13.885, de 25 de agosto de 2004 (Planos Regionais Estratégicos – PRE).

CAPÍTULO II

Da Notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 2º. Os proprietários dos imóveis tratados nesta lei serão notificados pela Prefeitura do Município de São Paulo para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§ 1º. A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração e será realizada:

a) pessoalmente para os proprietários que residam no Município de São Paulo;
b) por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente fora do território do Município de São Paulo.

II – por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste artigo.

§ 2º. A notificação referida no caput deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 3º. Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de São Paulo efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo.

Art. 3º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura do Município de São Paulo uma das seguintes providências:

I - início da utilização do imóvel;

II - protocolamento de um dos seguintes pedidos:

a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;

b) alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 4º. As obras de parcelamento ou edificação referidas no artigo 3º desta lei deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 5º. O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no artigo 4º desta lei, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

Art. 6º. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação prevista no artigo 2º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO III

Do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo

Art. 7º. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º. Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no caput deste artigo.

§ 3º. Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º. Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

§ 6º. Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de São Paulo.

§ 7º. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

CAPÍTULO IV

Da Desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º. Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de São Paulo poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 9º. Os títulos da dívida pública, referidos no artigo 8º 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, nos termos do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 10. Após a desapropriação referida no artigo 8º desta lei, a Prefeitura do Município de São Paulo deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel.

§ 1º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Prefeitura do Município de São Paulo, por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se as formalidades da legislação vigente.

§ 2º. Ficam mantidas para o adquirente ou para o concessionário de imóvel, nos termos do § 1º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

CAPÍTULO V

Das áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

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 13.885, de 25 de agosto de 2004;

II- Operação Urbana Centro constante da Lei n. 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei n. 14.918, de 7 de maio de 2009.

Parágrafo único. A aplicação das regras desta lei, em relação às demais áreas de que trata o artigo 1º deverá ser antecedida de convênios a serem firmados pelo Executivo com as concessionárias de serviços públicos para a identificação dos imóveis não utilizados e da necessidade de aplicação dos instrumentos regulados por esta lei, mediante autorização legislativa específica.

CAPÍTULO VI

Das disposições finais

Art. 12. O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

Art. 13. As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 14. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, 21/10/09.

Ítalo Cardoso – PT – Presidente

João Antonio – PT – Relator

Abou Anni - PV

Agnaldo Timóteo - PR

Celso Jatene - PTB

Gabriel Chalita - PSB

José Olímpio - PP

Natalini - PSDB

Ushitaro Kamia - DEM