



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PROJETO DE LEI 01-00447/2021 do Executivo

(Encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o ofício ATL SEI nº 047533477).

Dispõe sobre o Programa Requalifica Centro, estabelecendo incentivos e o regime específico para a requalificação de edificações situadas na Área Central, e dá outras providências.

Art. 1º O Programa Requalifica Centro fica disciplinado nos termos desta lei, que compreende um conjunto de objetivos e regramentos voltados à requalificação edilícia, complementarmente ao disposto na Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, bem como estabelece incentivos específicos para a requalificação de imóveis na Área Central.

Parágrafo único. Para os fins propostos nesta lei, considera-se Área Central o perímetro formado, ao norte, pela Rua Maua, ao leste, pela Avenida do Estado (Rio Tamanduatei), ao Sul, pela Rua Tabatinguera, Praça Dr. João Mendes, Viaduto Dona Paulina, Rua Dona Maria Paula e pelo Viaduto Jacareí, fechando, a oeste, pelo Viaduto Nove de Julho, avenidas São Luís e Ipiranga e pela Rua Casper Libero, indicado no Anexo Único desta lei.

Art. 2º São objetivos do Programa Requalifica Centro:

I - contribuir para a redução da ociosidade de edificações existentes e para o cumprimento da função social da propriedade, visando o aumento da densidade demográfica e a qualificação do espaço público, em consonância aos objetivos estratégicos estabelecidos pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014;

II - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos, nos termos constantes da Lei nº 16050, de 2014;

III - favorecer a adequação de edificações existentes aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis ao adensamento populacional;

IV - adequar os procedimentos de análise de pedidos de licenciamento de intervenções de requalificação, quando associadas a pedido de reforma com aumento de área construída;

V - estimular a sustentabilidade urbano-ambiental do Município, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 3º Para os fins pretendidos por esta lei, considera-se requalificação a intervenção em edificação existente visando a sua adequação, recuperação e modernização por meio da atualização de seus sistemas prediais e operacionais, com ou sem aumento de área construída internamente à edificação original, estando possibilitada a mudança de uso.

§ 1º Os pedidos de requalificação que prevejam aumento de área construída para além da volumetria original ou demolição em percentual superior ao previsto no artigo 8º desta lei deverão ser associados a pedido de reforma com aumento de área construída, respeitadas as condições previstas nesta lei.

§ 2º A edificação existente poderá utilizar do regramento específico trazido nesta lei uma única vez, devendo eventuais intervenções subsequentes ser licenciadas como reforma, conforme regras do Código de Obras e Edificações.

Art. 4º Poderão ser requalificadas no âmbito do Programa de que trata esta lei, as edificações existentes anteriormente a 23 de setembro de 1992 ou licenciadas com base em legislação edilícia vigente até esta data, correspondente à entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido.

§ 1º Para fins de comprovação da condição de elegibilidade prevista no caput deste artigo, poderão ser apresentados, dentre outros a serem previstos em regulamento, um ou mais dos seguintes documentos:

I - alvarás ou certificados emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo;

II - auto de infração;

III - matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV - convenção condominial registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis;

V - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB;

VI - foto aérea ou levantamentos aerofotogramétricos oficiais.

§ 2º Para os fins de que trata esta lei, a comprovação da elegibilidade da edificação não dependerá de lançamento de regularidade no Cadastro de Edificações do Município.

CAPÍTULO II

Condições, Regras e Incentivos para a Requalificação no âmbito do Programa

Seção I

Condições de acessibilidade, de segurança de uso, de higiene e de salubridade

Art. 5º Na requalificação de edificação existente, as áreas acrescidas destinadas à acessibilidade e à melhoria das condições de segurança de uso, higiene e salubridade da edificação serão consideradas não computáveis para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação constantes na legislação ordinária, sendo admitido para tal finalidade:

I - ocupar as faixas de recuo na impossibilidade de atendimento nas próprias edificações;

II - excepcionalmente, implantar rampas ou outros dispositivos de acesso ao imóvel que avancem sobre o logradouro público, observadas as condições desta lei e aquelas previstas em regulamento.

§ 1º As intervenções em edificações existentes sujeitas à requalificação deverão atender as condições de segurança, salubridade, higiene e acessibilidade necessárias à instalação da subcategoria de uso pleiteada no pedido, podendo ser aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, não atendam às disposições previstas no inciso V, do parágrafo único, do art. 3º da Lei nº 16.642, de 2017, da Lei nº 16.050, de 2014 ou Lei nº 16.402, de 2016.

§ 2º As intervenções em edificações não poderão agravar os itens relativos à segurança, salubridade, higiene e acessibilidade até então existentes.

§ 3º A possibilidade prevista no inciso II do caput deste artigo está condicionada à análise pelo órgão municipal competente, devendo ser observada:

I - a impossibilidade de implantação da rampa ou de outros dispositivos de acesso no interior do lote;

II - a existência de calçada com largura superior a 2m (dois metros) e ao atendimento do regramento municipal de padronização de calçadas;

§ 4º Para as finalidades desta lei, as intervenções decorrentes do caput deste artigo não serão consideradas como alteração de volumetria.

Seção II

Incentivos

Art. 6º Aplicam-se os seguintes incentivos urbanísticos à requalificação de edificações no âmbito do Programa de que trata esta lei:

I - as áreas destinadas à instalação de usos não residenciais nos pavimentos térreo e cobertura do edifício requalificado serão consideradas não computáveis;

II - a permissão de implantação de saliências e terraços, observadas as normas edilícias e garantida as condições de aeração, insolação e segurança dos usuários;

III - o não pagamento de contrapartida financeira em caso de mudança de uso da edificação existente, devendo o novo uso ser permitido pela legislação.

§ 1º Estão excluídos do incentivo previsto no inciso I do caput deste artigo os usos enquadrados nos grupos de atividades relacionados a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e edifícios-garagem, além dos usos enquadrados nas subcategorias de uso Ind-1a, Ind-1b, Ind-2 e Ind-3.

§ 2º A implantação de saliências e terraços não será considerada como alteração de volumetria, nem computada no cálculo da taxa de ocupação.

Art. 7º Serão admitidos, para o lote original que contém a edificação objeto de requalificação, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo existentes, mesmo que não conformes à legislação vigente, estando permitido o aumento de área construída internamente à edificação a requalificar, nos termos desta lei.

§ 1º Para as áreas construídas originalmente existentes, declaradas na planta de situação atual, fica admitida a permuta entre áreas computáveis e não computáveis, em função do projeto de requalificação, mesmo que tal medida implique agravamento do coeficiente de aproveitamento original, não incidindo contrapartida financeira à outorga de potencial construtivo adicional para a eventual área computável acrescida em decorrências desta permuta.

§ 2º A possibilidade de acréscimo de área construída computável internamente ao edifício requalificado, adicionalmente às áreas de que trata o § 1º deste artigo, está limitada ao atingimento do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016, ou por legislação específica, estando sujeita ao pagamento de contrapartida à outorga de potencial construtivo adicional.

§ 3º As áreas construídas internamente ao edifício requalificado serão consideradas não computáveis quando destinadas aos usos habitacional ou institucional constantes no Quadro 5 da Lei nº 16.050, de 2014, ou à instalação de equipamentos de educação, saúde e cultura de promoção pública ou privada, independentemente dos parâmetros de ocupação preexistentes.

§ 4º Os empreendimentos que fizerem uso da medida de que trata o § 3º deste artigo não poderão ser objeto de pedido de alvará de reforma com mudança de uso pelo período mínimo de 10 (dez) anos, a contar da emissão do Certificado de Conclusão da requalificação.

Art. 8º O pedido de requalificação efetuado nos termos desta lei poderá prever a demolição parcial da edificação existente, desde que a área a ser demolida seja inferior a 20% da área construída total da edificação.

§ 1º No caso de reconstrução das áreas demolidas nos termos do caput deste artigo, poderão ser alcançados os parâmetros originais da edificação com dispensa da contrapartida financeira à outorga de potencial construtivo adicional.

§ 2º A demolição parcial que exceda o percentual previsto no caput deste artigo deverá ser licenciada como reforma, não se aplicando, nesse caso, o previsto no § 1º deste artigo.

Art. 9º Os pedidos de requalificação de edificação efetuados com base nesta lei estão sujeitos, suplementarmente à legislação ordinária vigente, ao seguinte regramento:

I - dispensa do atendimento à fachada ativa, à doação de área para fins de alargamento da calçada, à fruição pública, à taxa de permeabilidade, à quota ambiental e à cota-parte máxima de terreno por unidade habitacional;

II - dispensa da oferta de vagas para estacionamento de veículos, exceto para os empreendimentos enquadrados como Polo Gerador de Tráfego, cujas exigências serão fixadas mediante análise do órgão municipal de trânsito;

III - possibilidade de liberação da exigência de vaga para carga e descarga, mediante análise de órgão municipal de trânsito, para os casos não dispensados pelo Quadro 4A da Lei 16.402, de 2016;

Art. 10. Os imóveis classificados como Bens Imóveis Representativos em Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC-BIR) são passíveis da requalificação prevista nesta lei, podendo requisitar a aplicação do instrumento de Transferência do Direito de Construir nos termos da legislação ordinária.

Parágrafo único. O previsto no artigo 25 da Lei nº 16.402, de 2016, no que tange aos casos de reforma com aumento de área construída, não se aplica aos pedidos de requalificação previstos nesta lei, mesmo na hipótese de que trata o § 1º do seu artigo 3º.

Art. 11. Os pedidos de reforma com aumento de área construída referidos no § 1º do artigo 3º desta lei associados a pedido de requalificação, atenderão aos seguintes regramentos específicos:

I - o aumento de área construída objeto da reforma está limitado aos parâmetros estabelecidos pela Lei nº 16.402, de 2016, ou por legislação específica;

II - na hipótese de anexação de novo lote, fica garantido ao lote anexado os parâmetros estabelecidos na legislação vigente, independentemente da superação destes parâmetros pelo lote ocupado pela edificação a requalificar;

III - independentemente da anexação de novo lote, a taxa de ocupação, a taxa de permeabilidade e os parâmetros dispostos no artigo 57 da Lei nº 16.402, de 2016, quando exigidos, serão calculados em função da área não ocupada do lote resultante, excluída a projeção da edificação existente objeto da requalificação, mesmo na hipótese de anexação de novo lote;

IV - a quota ambiental é aplicável aos pedidos de reforma associada requalificação com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento);

V - para fins de aplicação do art. 112 da Lei nº 16.050, de 2014, será considerada a área construída computável acrescida em razão de pedido de reforma.

§ 1º Complementarmente às disposições deste artigo, as áreas oriundas de pedido de reforma, acrescidas à volumetria da edificação requalificada ou construídas em novo bloco, deverão atender integralmente ao disposto na Lei nº 16.050, de 2014, Lei 16.402, de 2016 e Lei nº 16.642, de 2017 vigentes.

§ 2º Nas hipóteses de não agravamento da taxa de ocupação em relação às condições urbanísticas originais ou de não agregação de novo lote ficam estabelecidas as seguintes condições específicas:

I - não se aplica a exigência de quota ambiental para lotes com taxa de ocupação superior a 0,7 (sete décimos);

II - para lotes com taxa de ocupação inferior a 0,7 (sete décimos):

a) não se aplica a exigência prevista no art. 79 da Lei nº 16.402, de 2016;

b) o parâmetro de quota ambiental poderá ser atendido, alternativamente, mediante a oferta de indivíduos arbóreos para enriquecimento de espaços públicos do distrito em que a edificação se localiza, em número necessário ao atingimento da pontuação mínima prevista no Quadro 3A da Lei nº 16.402, de 2016, ou por meio de depósito do numerário correspondente ao Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA).

Art. 12. Na análise de pedido de requalificação formulado nos termos desta lei será considerada a área construída total constante em Certificado de Conclusão ou em documento

equivalente ou lançada no Cadastro de Edificações do Município (CEDI) na data de protocolo do pedido de requalificação.

§ 1º São admitidas divergências na área construída total de que trata o caput, existentes em 23 de setembro de 1992, limitadas a 5% (cinco por cento), independentemente da conformidade ao coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 2º As áreas irregulares na data a que se refere o caput deste artigo, quando não passíveis de serem incorporadas às áreas não computáveis admitidas por esta lei, serão passíveis de regularização conforme previsto na Lei nº 16.642, de 2017, e em lei específica.

Art. 13. Para as intervenções realizadas com base nesta lei será cabível a expedição dos seguintes documentos, conforme o caso:

I - alvarás de aprovação e de execução de requalificação e o respectivo certificado de conclusão;

II - alvarás de aprovação e de execução de requalificação associada à reforma e o respectivo certificado de conclusão, nas hipóteses a que refere o § 1º do artigo 3º.

Art. 14. As intervenções realizadas em edificações não tombadas situadas em área envoltória de bens tombados, desde que não impliquem em alterações na volumetria, nas fachadas externas e respectivas coberturas, ficam dispensadas da aprovação pelos órgãos de preservação do patrimônio, tanto pela Secretaria Municipal de Cultura, como pelo Conselho de Proteção do Patrimônio Histórico de São Paulo - CONPRESP.

Parágrafo único. Deverão ser adotadas as medidas necessárias para a desburocratização dos processos de requalificação como um todo, nos termos do artigo 19 desta lei, inclusive daqueles que demandem a aprovação pelos órgãos de preservação do patrimônio, mediante a fixação do procedimento cabível mencionado no referido dispositivo, avaliando-se, nas hipóteses em que necessária a aprovação, a fixação de prazos para os órgãos municipais envolvidos, utilizando-se, sempre que possível, o Escritório Técnico de Gestão Compartilhada de que trata o inciso IX do artigo 313 da Lei nº 16.050, de 2014.

CAPÍTULO III

Dos Incentivos Fiscais

Art. 15. Aplicam-se os seguintes incentivos fiscais à requalificação de edificações localizadas na Área Central licenciadas nos termos desta lei, desde que voltadas à categoria de uso residencial/habitacional, mesmo nas hipóteses em que a requalificação objetive a mudança de uso para tais subcategorias:

I - remissão dos créditos de IPTU para as edificações objeto da requalificação, observado, como termo a expedição do respectivo certificado de conclusão;

II - isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) nos 3 (três) primeiros anos a partir da emissão do respectivo certificado de conclusão;

III - aplicação de alíquotas progressivas, em frações iguais, para o Imposto Predial e Territorial Urbano, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a isenção de que trata o inciso II do caput deste artigo, até que se alcance, a partir do 6º ano, a alíquota integral prevista na normatização;

IV - redução para 2% (dois por cento) na alíquota do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS relativos aos serviços tomados integrantes do item 7 ao art. 1º da Lei nº 13.701, de 24 de setembro de 2003 - Serviços relativos à engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres, incidente sobre a requalificação para os imóveis situados na Área Central, observado o limite previsto no art. 2º da Lei Complementar nº 157, de 29 de dezembro de 2016;

V - isenção do Imposto sobre Transmissão intervivos aplicável a imóveis que serão objeto de requalificação, mediante a apresentação do alvará de aprovação e de execução de requalificação ou alvará de aprovação e de execução de requalificação associada à reforma;

VI - isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da entrada em vigor desta lei.

§ 1º O incentivo fiscal de que trata o inciso I do caput deste artigo aplica-se exclusivamente à edificação que será objeto de requalificação, não se aplicando a eventuais lotes anexados.

§ 2º O incentivo fiscal de que trata o inciso II do caput deste artigo, alcança o imóvel requalificado como um todo, conforme previsto no respectivo certificado de conclusão, inclusive eventuais acréscimos de área realizados nos termos desta lei.

§ 3º O incentivo de que trata o Inciso II do caput deste artigo será de 10 (dez) anos para os imóveis situados no perímetro especial indicado no Anexo Único desta lei, formado, ao norte, pelas alamedas Eduardo Prado, Dino Bueno, Ribeiro da Silva e Cleveland, e pela Rua Mauá, ao leste, pela Rua Casper Líbero e pela Avenida Ipiranga, ao Sul, pelas avenidas São João e Duque de Caxias, e, por fim, a oeste, pelas ruas Guaianazes, Helvetia e pela Avenida Rio Branco.

§ 4º O incentivo fiscal de que trata o inciso IV do caput deste artigo não poderá resultar, direta ou indiretamente, na redução, em cada período de competência do ISS, da alíquota efetiva mínima de 2% (dois por cento).

§ 5º No que tange ao incentivo de que trata o inciso V do caput deste artigo, deverá ser implementado sistema de monitoramento da execução da qualificação, a partir da posterior expedição do respectivo certificado de conclusão.

§ 6º A Secretaria Municipal da Fazenda editará as normas específicas necessárias à operacionalização dos incentivos de que trata esse artigo.

Art. 16. Fica autorizado ao Poder Público promover chamamentos públicos para fins de operacionalização de consórcios imobiliários, previstos pelo art. 102 da Lei nº 16.050, de 2014, em edifícios localizados na Área Central elegíveis à requalificação nos termos desta lei, cabendo-lhe facilitar a aproximação entre proprietários de imóveis e agentes econômicos.

§ 1º Os editais de chamamento público deverão indicar, no mínimo, os critérios de elegibilidade dos imóveis, sua destinação futura e os critérios de participação de agente econômico privado, quando for o caso.

§ 2º Os editais deverão priorizar os imóveis elegíveis à requalificação nos termos desta lei que concomitantemente forem notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsória (PEUC), estiverem ocupados por movimentos de moradia organizados ou inscritos no cadastro de dívida ativa.

§ 3º Independentemente da realização do chamamento público de que trata este artigo, os proprietários de imóveis elegíveis à requalificação poderão propor ao Poder Público a realização de consórcios imobiliários.

CAPÍTULO IV

Das Disposições Finais

Art. 17. Os recursos auferidos pela aplicação desta lei serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) para fins de provisão habitacional de interesse social preferencialmente em edifícios a requalificar na Área Central.

Art. 18. Os pedidos de requalificação de edificação existente formulados com base nesta lei estarão isentos da cobrança de taxas e emolumentos referentes ao processo de licenciamento.

Parágrafo único. A pedido do interessado, o disposto no caput poderá ser estendido aos pedidos de cópias de plantas e demais documentos existentes em arquivos municipais necessários à elaboração do projeto de requalificação.

Art. 19. O Poder Executivo adotará as medidas necessárias para otimizar o processo de análise dos pedidos de requalificação de que trata esta lei, considerando-se, para a definição do procedimento cabível, a complexidade e porte das intervenções.

Art. 20. Em decorrência das peculiaridades que envolvem os casos de requalificação de edificações existentes, em sendo necessária a apresentação de projeto modificativo para viabilizar as adequações necessárias, o respectivo processo de aprovação seguirá na forma do respectivo projeto modificativo, aproveitando-se, no que couber, os atos já praticados.

Parágrafo único. A previsão contida no caput deste artigo aplica-se aos casos de projeto modificativo que envolvam as hipóteses a seguir transcritas, desde que as alterações sejam necessárias à realização das adequações em face da situação originalmente existente:

I - alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

II - acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

III - alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

Art. 21. O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 22. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Às Comissões competentes.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 07/07/2021, p. 96

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

Retrofit

Legenda

- Especial - 0,9km²
- Perimetro 1 - 2,1km²

