

PROJETO DE LEI 01-0456/2010 dos Vereadores José Police Neto (PSDB) e Nabil Bonduki (PT)

“Regulamenta o Consórcio Imobiliário de interesse social previsto nos artigos 46 e 47 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e no artigo 246 do Plano Diretor Estratégico.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal em sessão de.....de.....de.....decretou e eu promulgo a presente lei.

Artigo 1º. Com o objetivo de cumprir a função social da propriedade, a Prefeitura regulamenta o consórcio imobiliário para urbanização ou edificação para fins de Habitação de Interesse Social - HIS, Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS ou Empreendimento de Mercado Popular - EMP.

Artigo 2º. A Prefeitura faculta ao proprietário de área prevista pelo plano diretor para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário.

§ 1º. A Prefeitura poderá colocar ao proprietário a possibilidade de consórcio imobiliário ou de pagamento de imposto predial progressivo, nos termos do estabelecido pela Lei Municipal 15.234 de 1º de julho de 2.010.

§ 2º. O requerimento do proprietário para o estabelecimento de consórcio imobiliário, na hipótese contida no caput deste artigo, excluirá a incidência sobre o imóvel predial progressivo, previsto na Lei Municipal 15.234 de 1º de julho de 2.010.

Artigo 3º. Ocorrendo requerimento do proprietário, este doará o imóvel com encargo, nos termos do que estabelecem os artigos 122 e 538 do Código Civil, à Prefeitura, através de escritura pública a ser registrada na circunscrição imobiliária correspondente, sendo todos os custos decorrentes ônus do Município.

§ 1º. Constará obrigatoriamente da escritura pública:

I - como encargo, a obrigação da Prefeitura utilizar o imóvel doado unicamente para urbanização ou edificação para Habitação de Interesse Social - HIS, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS ou Empreendimento de Mercado Popular - EMP, na conformidade com os programas e projetos a serem elaborados pela Prefeitura e registrado na circunscrição imobiliária correspondente, nos prazos estipulados nesta lei;

II - como cláusula penal, na hipótese de não cumprimento do encargo no prazo previsto no Parágrafo único do artigo 5º desta lei, a Prefeitura transferirá a propriedade do imóvel ao doador, respeitada a regra do artigo 413 do Código Civil.

§ 2º. A formalização, mediante escritura pública, da doação com encargo de que trata este artigo deverá ocorrer obrigatoriamente no prazo improrrogável de até seis (6) meses a partir do requerimento do proprietário.

§ 3º. A dívida de Imposto Territorial e Predial, caso exista, não será impeditiva para efetivar a doação com encargo, sendo o pagamento obrigatório, podendo o devedor aderir ao Programa de Parcelamento Incentivado - PPI, aplicando as regras legais à dívida consolidada até a data da efetiva doação com encargos do imóvel ao Município.

Artigo 4º. Os planos e projetos de urbanização ou edificação para fins de Habitação de Interesse Social - HIS, o Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS e o Empreendimento de Mercado Popular - EMP serão elaborados e aprovados pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

§ 1º. Os plano e projetos de que trata o caput deste artigo, elaborados respeitando-se as normas e posturas Municipais, bem como o disposto na legislação estadual e federal, antes de serem executados, deverão ser registrados na circunscrição imobiliária correspondente.

§ 2º. A Prefeitura deverá obrigatoriamente elaborar, aprovar e registrar os planos e projetos de que trata o caput deste artigo no prazo de até seis (6) meses após o fiel cumprimento do disposto no § 2º do artigo 3º desta lei.

§ 3º. Os planos serão elaborados obrigatoriamente pelos órgãos técnicos da Prefeitura e os projetos poderão ser elaborados por pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, devendo obrigatoriamente serem aprovados pela Prefeitura.

Artigo 5º. A Prefeitura somente poderá promover o aproveitamento do imóvel diretamente, podendo contratar empresas para execução das obras mediante licitação.

Parágrafo único. As obras previstas nos planos e projetos deverão obrigatoriamente serem concluídas no prazo improrrogável de até três (3) anos após o registro mencionado no § 2º do artigo 4º desta lei.

Artigo 6º. Nos casos de planos e projetos de edificação de interesse social de que trata esta lei, os imóveis incorporados ao patrimônio público Municipal serão transferidos à população de baixa renda, tendo os contratos de concessão de direito real de uso as seguintes características:

I - caráter de escritura pública, para todos os fins e direitos, não se aplicando o disposto no artigo 215 do Código Civil, devendo ser registrado conforme artigo 167, I, 40 da Lei Federal 6015/73;

II - constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais;

III - a concessão de direito real de uso será conferido obrigatoriamente à mulher.

Artigo 7º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o seguinte:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a execução dos planos de urbanização ou edificação;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§1º. Caso o proprietário promova a venda de suas unidades com valor acima de vinte por cento (20%) do valor venal, o imóvel deixará de ser qualificado de interesse social.

§2º. Na hipótese do § 1º deste artigo, o imóvel perderá os privilégios fiscais previstos no artigo 9º desta lei.

§ 3º. Será deduzido do valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário o valor da dívida do imposto predial e territorial, na hipótese de inadimplência em face do contido no § 3º do artigo 3º desta lei.

Artigo 8º. Fica vetada, a partir da entrada em vigor da presente lei, a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos aos imóveis que se enquadrarem no artigo 1º desta lei.

§ 1º. Os imóveis isentos do pagamento de imposto predial e territorial, anistiados ou que estejam recebendo benefícios fiscais, perderão esses privilégios a partir da declaração, pela Prefeitura, de que se encontram nas condições previstas no caput do artigo 1º desta lei.

§ 2º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, aqueles que não possuem os privilégios fiscais mencionados no caput deste artigo.

Artigo 9º. Efetivado o aproveitamento nos termos do artigo 1º desta lei, o valor do imposto predial e territorial a ser atribuído ao imóvel terá valor inferior, em decorrência do interesse social, mediante lei específica.

Parágrafo único. A Prefeitura estabelecerá entendimentos e parcerias com órgãos da Administração direta e indireta do Estado e da União formalizando, nos termos da legislação vigente, valores diferenciados de impostos e taxas, abaixo dos valores praticados no mercado, quando se tratar de habitação de interesse social nos termos da presente lei.

Artigo 10º. 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 Municipal nº 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei Municipal nº 14.918, de 7 de maio de 2009.

Parágrafo único. A aplicação das disposições desta lei a imóveis pertencentes ao patrimônio público de outros entes federativos da administração direta ou indireta, deverá ser antecedida de convênios a serem firmados pelo Executivo para identificação solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Artigo 11. O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

Artigo 12. As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas pelas dotações orçamentárias próprias.

Artigo 13. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. Às Comissões competentes.