



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

### LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 30 DE JUNHO DE 2014

Cópia extraída de fls. 148/154 do processo  
(PROJETO DE LEI Nº 209/11)  
(VEREADOR JOSÉ POLICE NETO - PSD)

Institui as Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social no Município de São Paulo e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 30 de junho de 2014, decretou a seguinte lei:

#### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Ficam instituídas, nos termos desta lei, as Diretrizes Básicas para a Readequação e o Reaproveitamento de Edificações Verticais de Interesse Social, a fim de que cumpram sua função social.

Art. 2º As edificações verticais subutilizadas ou não utilizadas poderão ser declaradas de interesse social pelo Poder Público para que suas unidades sejam readequadas para fins residenciais e comerciais, destinadas à habitação de interesse social.

§ 1º Considera-se habitação de interesse social, para os fins desta lei, aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo 1 (um) sanitário e 1 (uma) vaga de garagem, classificando-se em dois tipos:

I) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

II) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais) ou R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita, igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita.

§ 2º A atualização dos valores de referência utilizados no § 1º deste artigo seguirá a mesma periodicidade e padrão de atualização previstos no Plano Diretor Estratégico.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Art. 3º O Poder Público, através de seus órgãos técnicos, efetuará o levantamento das edificações subutilizadas ou não utilizadas, constituindo um banco de dados, tomando como base aquelas sobre as quais poderá ser aplicado o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, instituído pela Lei nº 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 não utilizadas, aquelas nas quais as unidades ocupadas totalizem menos de 40% (quarenta por cento) de sua capacidade total.

§ 2º 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 permitido pela legislação vigente.

§ 3º Caso o Plano Diretor Estratégico, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, os Planos Regionais Estratégicos, os Planos de Bairro ou outra legislação integrante do Marco Regulatório de Política Urbana estabeleçam critérios mais restritivos quanto à definição de imóvel não utilizado ou subutilizado que o determinado por esta lei, prevalecerá a definição mais restritiva.

§ 4º Os órgãos responsáveis da Administração Municipal solicitarão expressamente aos condomínios informações sobre o percentual de ocupação, nos termos dos incisos I e II do § 1º deste artigo, estipulando prazo não superior a 10 (dez) dias para serem cumpridos pelos responsáveis pelos condomínios, podendo deles solicitar comprovantes das informações fornecidas, se necessário.

§ 5º Na hipótese de o responsável pelo condomínio não fornecer as informações expressamente solicitadas sobre a ocupação do edifício, fica a Administração Municipal autorizada a fazer vistoria no condomínio para esse fim, requerendo, em caso de impedimento, a necessária autorização judicial, nos termos da legislação vigente.

§ 6º As unidades localizadas em edificações verticais, qualificadas para fins de lançamento de IPTU Progressivo, nos termos da Lei nº 15.234, de 2010, são potencialmente passíveis de serem declaradas de interesse social para fins de sua readequação para transformação em EHIS, devendo ser prioritariamente vistoriadas pelos órgãos técnicos responsáveis da Administração Municipal, nos termos do disposto neste artigo.

Art. 4º Após a constituição do banco de dados previsto no art. 3º desta lei, o Poder Público, em edital com destaque a ser publicado no Diário Oficial da Cidade e em pelo menos 2 (dois) jornais de circulação nacional, fará declaração das edificações subutilizadas ou não utilizadas consideradas de



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

interesse social, para fins de readequação para EHIS, discriminando-as e indicando as designações dos condomínios e suas localizações.

§ 1º No edital de que trata o "caput" deste artigo, o Poder Público estipulará ainda o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da publicação, para que os condomínios tomem todas as medidas necessárias a fim de que os edifícios subutilizados e não utilizados discriminados passem a ter condições de utilização para fins residenciais e comerciais em percentuais superiores àqueles mencionados nos incisos I e II do § 1º do art. 3º desta lei.

§ 2º Caso não ocorra nenhuma das hipóteses constantes do § 1º deste artigo, o edital deverá prever a possibilidade de as unidades subutilizadas ou não utilizadas, localizadas nas edificações verticais incluídas no banco de dados previsto no art. 3º desta lei, serem total ou parcialmente desapropriadas, com pagamento por títulos da dívida pública, para destinação à EHIS.

§ 3º O edital deverá prever expressamente que eventuais atrasos em relação ao prazo estabelecido no § 1º deste artigo somente serão permitidos nas hipóteses contidas nesta lei.

Art. 5º No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da publicação do edital previsto no art. 4º, o condomínio qualificado nos termos desta lei, por 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 habilitados, por eles responsáveis, contendo a descrição pormenorizada do cronograma físico e financeiro das obras a serem executadas, a indicação da existência de recursos financeiros e do responsável técnico competente para acompanhar a sua execução.

§ 2º O plano e o projeto de que trata este artigo deverão ser apresentados aos órgãos técnicos da Administração Municipal e serão analisados e aprovados nos termos do art. 7º desta lei, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua 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 o projeto apresentados pelo condomínio, os órgãos técnicos autorizarão expressamente a sua realização, devendo ser rigorosamente observado e cumprido o cronograma físico apresentado.

§ 5º Somente serão admitidos atrasos na realização dos planos e projetos na hipótese da ocorrência de fato superveniente, assim considerados o caso fortuito ou força maior devidamente comprovado e justificado, acolhido pelos órgãos técnicos da Administração Municipal.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

§ 6º 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 referido no art. 3º desta lei.

Art. 6º Efetivadas as readequações, o condomínio terá o prazo de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua conclusão, para tomar as providências cabíveis a fim de deixar a condição de subutilizado ou não utilizado, nos termos do disposto nos incisos I e II do § 1º do art. 3º, ambos desta 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” deste artigo, os órgãos técnicos farão vistoria a fim de verificar cessada a condição de subutilização ou não utilização, certificando expressamente ao condomínio essa condição.

§ 2º Somente após ocorrida a certificação de que trata o § 1º deste artigo, o edifício deixará de ser considerado de interesse social e o condomínio será retirado definitivamente do banco de dados referido no art. 3º desta lei.

### **CAPÍTULO II DA READEQUAÇÃO E REAPROVEITAMENTO DE EDIFICAÇÕES VERTICAIS DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 7º A Administração Municipal editará, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta lei, normas específicas sobre a readequação de edificações verticais para atendimento de demanda habitacional de interesse social, assegurando processo especial de licenciamento para a concessão dos alvarás de reformas necessárias, até que lei específica ou revisão do Código de Obras e Edificações (COE) estabeleça normas legais gerais incentivando a readequação de edificações verticais de interesse social.

§ 1º Os processos de deliberação quanto ao licenciamento de que trata o “caput” deste artigo deverão ser realizados caso a caso por comissão técnica composta, pelo menos, pelos seguintes órgãos e colegiados:

I – Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL), à qual caberá indicar o presidente da comissão;

II – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU);

III – Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB);

IV – Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos (SNJ);

V – representante eleito pelo Conselho Municipal de Habitação (CMH);

VI – representante eleito pelo Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU);



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

VII - representante eleito pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES).

§ 2º A regulamentação de que trata o "caput" deste artigo deverá estabelecer incentivos urbanísticos e fiscais a projetos de readequação que produzam, pelo menos, um dos seguintes resultados:

I - melhoria da eficiência energética da edificação, medida objetivamente em termos da redução do consumo de energia elétrica pela edificação;

II - melhoria das condições de segurança;

III - melhoria das condições de habitabilidade;

IV - redução do déficit habitacional apontado para a demanda da região pelo Plano Municipal de Habitação.

Art. 8º Não ocorrendo as hipóteses dos arts. 5º e 6º desta lei, a edificação vertical subutilizada ou não utilizada será readequada para recuperar suas finalidades residenciais e comerciais.

§ 1º Os responsáveis pelos condomínios relacionados no edital previsto no art. 4º desta lei poderão, no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias, realizar reunião, devendo obrigatoriamente as decisões serem registradas em ata e esta registrada no Cartório de Títulos e Documentos competente, na qual fique declarado, de forma clara e inequívoca, que todos os proprietários das unidades anuem com a proposta de readequação do edifício, relativa a planos e projetos para readequação das unidades subutilizadas ou não utilizadas.

§ 2º Não ocorrendo a hipótese prevista no § 1º deste artigo, o Poder Público decretará a desapropriação, com pagamento por títulos da dívida pública, das unidades subutilizadas ou não utilizadas nos condomínios declarados de interesse social nos termos desta lei.

### **CAPÍTULO III DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

Art. 9º Ocorrendo a hipótese prevista no § 2º do art. 8º desta lei, o Município de São Paulo poderá proceder à desapropriação das unidades subutilizadas ou não utilizadas nos edifícios verticais declarados para fins sociais, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 10. Os títulos da dívida pública referidos no art. 4º, § 2º desta lei terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Art. 11. Após a desapropriação referida no art. 4º, § 2º desta lei, a Prefeitura do Município de São Paulo incorporará ao patrimônio público as unidades condominiais, destinando-as ao atendimento à demanda por habitação de interesse social.

### **CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE APLICAÇÃO DA READEQUAÇÃO E REAPROVEITAMENTO DE EDIFICAÇÕES VERTICAIS DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 12. Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação preferencial das regras estabelecidas por esta lei, os seguintes perímetros:

I – áreas demarcadas como ZEIS-2 e ZEIS-3;

II - Operação Urbana Centro constante da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997.

### **CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 13. Fica concedido incentivo urbanístico à implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, permitidos os usos R1, R2h e R2v, além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e máximo de 4,0, com gabarito de até 28m, com exclusividade ao terreno objeto das matrículas nº 205.943 e nº 205.944 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

§ 1º Para fins de atendimento ao potencial adicional de construção acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o coeficiente de aproveitamento máximo, não será deduzido do estoque do distrito para implantação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS.

§ 2º Os valores da renda familiar mensal da demanda atendida pelo EHIS mencionado no "caput" deste artigo não poderão ultrapassar 3 (três) salários mínimos.

§ 3º O incentivo de que trata o "caput" deste artigo terá validade para empreendimento cujas obras forem iniciadas em prazo não superior a 2 (dois) anos e concluídos em prazo não superior a 5 (cinco) anos.

§ 4º A implantação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social na área beneficiada pelos incentivos descritos no "caput" do art. 13 fica vinculada ao atendimento da demanda cadastrada pela Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, preferencialmente dos seguintes distritos: Artur Alvim, Cidade Líder, Itaquera, José Bonifácio, Parque do Carmo, Guaianases, Lajeado, Cidade Tiradentes, Iguatemi, São Mateus e São Rafael.

§ 5º No caso de realização do EHIS por meio de programas estadual ou federal de provisão habitacional, complementado ou não pelos aportes complementares do Município, não se aplicará o disposto no § 4º,



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

aplicando-se as regras de demandas dos respectivos programas, aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 14. Ficam revogados os melhoramentos viários e as definições de áreas verdes e institucionais que incidam sobre a área referida no art. 13 desta lei, devendo ser apresentado e aprovado novo Plano de Melhoramentos Públicos que se adeque ao projeto de habitação de interesse social.

Art. 15. O "caput" do art. 1º da Lei nº 15.842, de 1º de agosto de 2013, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º Fica concedido incentivo urbanístico à implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, permitidos os usos R1, R2h e R2v, além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e máximo de 4,0, com gabarito de até 28m, com exclusividade para o terreno objeto da matrícula nº 55.609 do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, com área de 420.103,00m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Almirante Delamare, Distrito do Sacomã, Subprefeitura de Ipiranga.  
..... " (NR)

Art. 16. O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da sua publicação.

Art. 17. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 18. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de São Paulo, 18 de julho de 2014.

JOSÉ AMÉRICO  
Presidente

ARS/jcss.