LEI Nº 16.377, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2016

(Projeto de Lei nº 456/10, dos Vereadores José Police Neto - PSD e Nabil Bonduki - PT)

Regulamenta o Consórcio Imobiliário de Interesse Social previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e no art. 102 do Plano Diretor Estratégico.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 21 de dezembro de 2015, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Esta lei regula a execução de consórcios imobiliários entre a Prefeitura e os proprietários de imóveis sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e art. 102 da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

§ 1º Os consórcios imobiliários disciplinados por esta lei terão por finalidade a produção de habitação de interesse social (HIS) voltada ao atendimento da demanda cadastrada pelo Poder Público.

§ 2º Será admitida a produção de unidades imobiliárias que não se enquadrem como HIS para compor a contrapartida devida ao proprietário no âmbito do consórcio imobiliário, sem prejuízo dos percentuais já admitidos para outros usos nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS).

Art. 2º Aplicam-se subsidiariamente aos consórcios imobiliários as normas gerais nacionais e as normas específicas municipais acerca de licitações e contratos administrativos, bem como as normas federais acerca de contratos.

Art. 3º O consórcio imobiliário adotará a forma de contrato de troca ou permuta, conforme tipificado pelo art. 533 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, celebrado entre a Prefeitura ou entidade da administração municipal indireta e proprietário de imóvel sujeito ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, pelo qual a primeira receberá terreno e eventuais construções, e o segundo receberá, após a realização das obras, lotes ou unidades condominiais equivalentes ao valor do terreno e eventuais edificações nele existentes.

§ 1º O contrato de troca ou permuta será celebrado com dispensa de licitação, conforme art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 2º O regulamento determinará a forma de composição dos valores da contrapartida devida aos proprietários, os prazos e a forma de seu adimplemento.

Art. 4º Além das cláusulas exigíveis para a troca ou permuta e de dispositivos que reflitam as regras estatuídas nesta lei, o contrato decorrente de consórcio imobiliário deverá conter:

I - o prazo de imissão na posse pelo Poder Público;

II - o número e a metragem da área construída das unidades que serão entregues ao permutante privado como contrapartida;

III - quando cabível, o compromisso de pagamento em dinheiro pelo Poder Público concomitante à entrega das unidades referente às frações de valor que não sejam suficientes para compor uma unidade imobiliária;

IV - as características construtivas necessárias a definir o padrão e outros elementos da contrapartida;

V - a possibilidade de adjudicação do imóvel ou das obrigações decorrentes do contrato aos órgãos da administração indireta, inclusive da estrutura de outros entes federativos, cujas finalidades contemplem a produção habitacional.

Art. 5º Poderão ajustar consórcios imobiliários com a Prefeitura os proprietários de imóveis sujeitos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, conforme as regras da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, ainda que não notificados para dar-lhes uma função social.

§ 1º O imóvel oferecido para eventual troca ou permuta por seu proprietário não poderá apresentar débitos de impostos, taxas, preços públicos ou multas quando do chamamento a que se refere o art. 6º, condição que deverá manter-se até a celebração da escritura.

§ 2º A existência de débitos relacionados no parágrafo anterior não impedirá a celebração do consórcio caso o proprietário solicite, quando da proposta, o abatimento de tais valores da contrapartida a ser recebida, o que deverá constar da escritura respectiva.

§ 3º Na hipótese do § 2º deste artigo, caso o consórcio se dê mediante entidade da administração municipal indireta, esta deverá reter os valores referentes ao débito, repassando-os posteriormente ao Município.

Art. 6º A seleção de imóveis para a concretização de consórcio imobiliário será precedida de chamamento público para oferta pelos proprietários, promovido pela Prefeitura ou por entidade da administração municipal indireta, mediante edital publicado na imprensa oficial e ampla divulgação nos sítios eletrônicos oficiais, com prazo mínimo de 20 (vinte) dias para recebimento das propostas.

§ 1º A proposta poderá ser firmada por mais de um proprietário, envolvendo imóveis contíguos ou contidos em perímetro onde se prevejam transformações urbanísticas estruturais, hipótese em que dela será celebrado um único contrato de permuta, caso a proposta venha a ser selecionada.

§ 2º O regulamento estipulará os documentos que deverão instituir a oferta de imóveis, bem como os critérios para seleção das propostas, observando, dentre outros:

I - a preferência aos imóveis cujos proprietários já tenham sido notificados para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - a existência de projetos ou estudos já efetuados pelos proprietários ou pela administração pública em relação aos imóveis, especialmente sondagens e diagnósticos ambientais;

III - a localização do imóvel em relação à demanda por habitação de interesse social, bem como suas dimensões, configuração e outras características que facilitem a edificação ou parcelamento;

IV - o custo estimado das obras em relação ao número potencial de unidades que restarão ao Poder Público, após adjudicadas aquelas devidas ao particular, conforme apontarem os estudos a que se refere o § 3º do art. 7º;

V - as disponibilidades e diretrizes orçamentárias e os dispositivos de planos legais ou infralegais relacionados ao provimento de Habitação de Interesse Social;

VI - a possibilidade dos proprietários oferecerem por seus imóveis preços inferiores àqueles determinados pelo art. 102, § 3º da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Art. 7º Recebidas as ofertas, a Prefeitura ou a entidade da administração municipal indireta promoverá estudos aptos a aferir o aproveitamento e as características funcionais de um possível empreendimento que melhor se adeque ao imóvel, inclusive compartimentação, dimensionamento, modelagem, análise de custos e padrões de acabamento.

§ 1º Os projetos poderão ser elaborados por pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, no âmbito de programas de residência ou assistência técnica.

§ 2º Os projetos do empreendimento deverão obedecer tanto quanto possível os elementos que integraram os estudos descritos no "caput" deste artigo.

§ 3º Selecionados os imóveis aptos ao consórcio imobiliário, seus proprietários serão intimados do resultado dos estudos promovidos pelo Poder Público, podendo então celebrar a respectiva escritura de troca ou permuta.

§ 4º Se dos estudos resultarem frações de valor devidas ao proprietário não suficientes para compor uma unidade imobiliária, o contrato poderá prever o pagamento em dinheiro de parte da contrapartida devida ao proprietário, concomitantemente à entrega das unidades.

Art. 8º Formalizada a escritura de troca ou permuta, ficará suspenso o prazo eventualmente já estabelecido para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o qual voltará a fluir sem prejuízo do período já transcorrido se o contrato for rescindido.

Art. 9º Caberá ao Município, por sua administração direta ou indireta, a execução do consórcio imobiliário, assim como a incorporação imobiliária, a abertura de matrículas e da celebração de ajustes com os beneficiários.

§ 1º Caso se mostre inviável a execução da contrapartida eventualmente estabelecida em unidades imobiliárias diversas de HIS, ela poderá ser convertida em unidades classificadas como HIS, respeitado o equilíbrio financeiro da permuta.

§ 2º A constatação de contaminação do solo ou de outro fato não aferível nos estudos acarretará a rescisão convencional do contrato, salvo se o permutante privado arcar com o abatimento de sua contrapartida de forma equivalente aos custos supervenientes.

Art. 10. Os imóveis incorporados ao patrimônio público municipal em razão do consórcio imobiliário serão objeto de concessão de direito real de uso ou de alienação aos beneficiários, devendo o título correspondente ser conferido preferencialmente à mulher e com as prerrogativas, no caso da concessão de direito real de uso, conferidas pelo art. 48 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 11. O Executivo regulamentará os dispositivos desta lei em até 45 dias.

Art. 12. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 1º de fevereiro de 2016, 463º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 1º de fevereiro de 2016.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 02/02/2016, p. 1 c. 1-3

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.camara.sp.gov.br.