

LEI Nº 9.725 , DE 2 DE JULHO DE 1.984

Dispõe sobre a transferência de potencial construtivo de imóveis preservados; estabelece incentivos, obrigações e sanções relativas à preservação de imóveis, e dá outras providências.

MARIO COVAS, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 27 de junho de 1.984, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - O potencial construtivo dos imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, preservados por lei municipal, poderá ser transferido, por seus proprietários, mediante instrumento público, obedecidas as disposições desta lei.

Parágrafo único - Os imóveis de que trata este artigo são aqueles enquadrados como zona de uso especial Z8-200, de acordo com o disposto na alínea "d" do artigo 1º da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1.975.

Art. 2º - Considera-se potencial construtivo o produto da área do lote, pelo coeficiente de aproveitamento da zona de uso onde o imóvel estiver localizado.

Art. 3º - No cálculo do potencial construtivo do imóvel preservado será utilizado o coeficiente máximo de aproveitamento da zona de uso contígua mais permissiva.

Art. 4º - O potencial construtivo do imóvel preservado será calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote e a área construída nele existente.

Parágrafo único - No cálculo do potencial construtivo do lote serão consideradas todas as restrições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo incidentes sobre o local onde o imóvel estiver localizado.

Art. 5º - Será permitida a transferência de 60% do potencial construtivo do imóvel preservado.

Parágrafo único - Será admitida a transferência de 100% do potencial construtivo quando o imóvel preservado for destinado à instalação de atividades que possibilitem a fruição do público, permitidas, caso a caso, pela Comissão de Zoneamento, mediante pedido do proprietário.

Art. 6º - Caso tenha sido transferido mais de 50% do potencial construtivo do imóvel preservado e seja desatendida a destinação estabelecida no parágrafo único do artigo 5º desta lei, será aplicada multa no valor de 50 Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo - U.F.M. renováveis a cada 30 dias, enquanto perdurar a irregularidade.

Art. 7º - A transferência do potencial construtivo só será admitida para imóveis situados no perímetro de zona de uso circundante ao imóvel preservado, atendidas as seguintes disposições:

I - O potencial construtivo poderá ser transferido, no todo ou em parcelas, para um ou mais lotes;

II - O potencial construtivo fica vinculado ao imóvel para o qual se transferiu, não sendo admitida nova transferência;

III - No lote que receber a transferência do potencial construtivo admite-se, sem diminuição da taxa de ocupação, um acréscimo de até 25% no coeficiente de aproveitamento máximo permitido pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, atendidas as disposições da legislação edilícia.

Art. 8º - Apenas nas zonas de uso Z2, Z3, Z4, Z5, Z8, Z10, Z11, Z12 e Z13 será admitida a operação da transferência do potencial construtivo.

Parágrafo único - Na zona de uso Z2, a transferência de potencial construtivo só poderá ser efetuada para imóvel contido integralmente dentro de um círculo de 1.000,00 m (hum mil metros) de raio, com seu centro em qualquer ponto do imóvel preservado.

Art. 9º - Aos imóveis residenciais preservados, localizados nas zonas de uso Z1, Z9, Z14, Z15, Z16, Z17 e Z18, será concedida, por requerimento do proprietário, isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano, que passará a vigorar no exercício seguinte ao da concessão, perdurando enquanto atendida a destinação residencial.

Art. 10 - A aprovação de projetos de reforma e restauração de imóveis preservados fica isenta do pagamento de taxas.

Art. 11 - O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal do Planejamento, que expedirá, mediante requerimento:

I - Declaração de potencial construtivo, ao proprietário do imóvel preservado;

II - Certidão de potencial construtivo transferido.

§ 1º - A declaração de potencial construtivo superior a 60% só será fornecida mediante comprovação da instalação de atividade de fruição do público, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 5º desta lei.

§ 2º - A declaração de que trata o item I deste artigo será válida enquanto não houver alteração da zona de uso onde o imóvel preservado estiver localizado.

§ 3º - A expedição da certidão a que se refere o item II deste artigo ficará condicionada à apresentação de instrumento público de cessão do potencial construtivo, averbado no Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel preservado.

§ 4º - Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizem potencial construtivo transferido deverá ser apresentada a certidão de que trata o item II deste artigo.

§ 5º - A Secretaria Municipal do Planejamento manterá um registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis preservados.

Art. 12 - A conservação e reparos dos imóveis preservados constituem obrigação do proprietário.

Parágrafo único - A não observância do disposto neste artigo, bem como o não atendimento das determinações do artigo 2º da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1.975, com a redação conferida por esta lei, sujeitará o infrator à multa de 15% do valor venal da construção existente e à obrigação de repar o imóvel nas condições anteriores.

Art. 13 - A demolição ou destruição de imóvel preservado produz as seguintes consequências imediatas:

I - Extinção da faculdade de transferência do potencial construtivo;

II - Cessaçã das isenções constantes dos artigos 9º e 10 desta lei.

§ 1º - No lote que resultar da destruição ou demolição de prédio declarado preservado, só será permitido o uso residencial, através da construção de uma residência unifamiliar, com área construída máxima de 72 m<sup>2</sup> (setenta e dois metros quadrados).

§ 2º - Se o ato de demolição ou destruição for praticado com o concurso ou resultante de omissão de servidor público, fica ele sujeito à responsabilidade funcional.

Art. 14 - As atividades que se beneficiarem do disposto nas Leis nº 8.006, de 08 de janeiro de 1.974, nº 8.076, de 26 de junho de 1.974, e nº 8.211, de 06 de março de 1.975, não poderão receber o potencial construtivo transferido de imóvel preservado.

Art. 15 - Os imóveis enquadrados como zona de uso especial Z8-200 serão classificados em níveis de preservação, por decreto do Executivo, mediante proposta da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA e da Secretaria Municipal de Cultura - SMC.

Art. 16 - As propostas de enquadramento de imóveis como zona de uso Z8-200, nos termos da alínea "d" do artigo 1º da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1.975, deverão receber parecer favorável da Secretaria Municipal do Planejamento e da Secretaria Municipal de Cultura.

Art. 17 - Ficam enquadrados na zona de uso especial Z8-200, os imóveis constantes do Quadro nº 8M, anexo a esta lei.

Art. 18 - O artigo 2º da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1.975, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º - Na zona de uso especial Z8-200, os remembramentos de lotes, desmembramentos de glebas ou subdivisões de lotes, as demolições, reformas, ampliações, reconstruções ou novas edificações, bem como o corte de vegetação de porte arbóreo, ficam sujeitos à prévia autorização da Secretaria Municipal do Planejamento, tendo em vista a preservação das características urbanas e ambientais existentes.

§ 1º - Os pedidos referentes ao disposto neste artigo serão apreciados e decididos no prazo de 90 (noventa) dias, pela Secretaria Municipal do Planejamento, a qual ouvirá a Secretaria Municipal de Cultura e, quando necessário, para os fins de direito, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado.

§ 2º - As normas para a apreciação dos casos que se enquadrem neste artigo serão baixadas por ato do Executivo."

Art. 19 - As dúvidas referentes à aplicação da transferência do potencial construtivo e à concessão das isenções previstas nesta lei serão dirimidas pela Comissão de Zoneamento da Secretaria Municipal do Planejamento.

Art. 20 - Os casos referentes a imóveis enquadrados como zona de uso especial Z8-200, com a finalidade de preservação da vegetação de porte arbóreo existente, serão analisados, um a um, pela Secretaria Municipal do Planejamento, a qual, ouvida a sua Comissão de Zoneamento, fixará as diretrizes de ocupação a serem obedecidas.

Art. 21 - Faz parte integrante desta lei, rubricado pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, o Quadro nº 8M anexo, do arquivo da Secretaria Municipal do Planejamento.

Art. 22 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 2 de julho de 1.984, 431ª da fundação de São Paulo.

MÁRIO COVAS, PREFEITO

JOSÉ AFONSO DA SILVA, Secretário dos Negócios Jurídicos  
DENISARD CNÉIO DE OLIVEIRA ALVES, Secretário das Finanças

GIANFRANCESCO GUARNIERI, Secretário Municipal de Cultura

JORGE WILHEIM, Secretário do Planejamento

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 2 de julho de 1.984.

JOSÉ LUIZ PORTELLA PEREIRA, Secretário do Governo Municipal

QUADRO ANEXO A LEI Nº 9.725, DE 2 DE JULHO DE 1.984

QUADRO 8M	PERÍMETROS DE ZONA DE USO INTEGRANTE DA LEI Nº
Z8-200.108	- Antigo Mercado de Santo Amaro Praça Dr. Francisco Ferreira Lopes, s/nº
Z8-200.109	- Casa do Sítio Ressaca Rua Arsenio Tavolieri, s/nº
Z8-200.110	- Conjunto de Edifícios do Instituto Butantã Av. Vital Brasil, nº 1500
Z8-200.111	- Casa do Sítio Itaím Rua Iguatemi, nº 9
Z8-200.112	- Faculdade de Medicina da USP Avenida Dr. Arnaldo, nº 455
Z8-200.113	- Instituto Oscar Freire Rua Teodoro Sampaio, nº 115
Z8-200.114	- Museu de Arte de São Paulo Av. Paulista, nº 1578
Z8-200.115	- Vila Penteado Rua Maranhão, nº 88
Z8-200.116	- Secretaria de Estado da Educação (Antigo Instituto de Educação Caetano de Campos) Praça da República, nº 54
Z8-200.117	- Casa Mário de Andrade Rua Lopes Chaves, nº 546
Z8-200.118	- Capela do Menino Jesus e Santa Luzia Rua Tabatinguera, 104 e 114
Z8-200.119	- Antiga Faculdade de Odontologia e Farmácia da USP Rua Três Rios, nº 363
Z8-200.120	- Casa do Sítio Tatuapé Rua Guabijú, nº 65
Z8-200.121	- Casa do Sítio Mirim Rua Dr. Assis Ribeiro, s/nº

- Z8-200.122 - Capela de São Miguel Paulista  
Praça Padre Aleixo Monteiro, s/nº
- Z8-200.123 - Antiga Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos  
Homens Pretos da Penha de França  
Largo do Rosário, s/nº
- Z8-200.124 - Casa do Sítio Morrinhos  
Rua Santo Anselmo, nº 102
- Z8-200.125 - Capela do Morumbi  
Av. Morumbi, nº 5387
- Z8-200.126 - Casa do Caxingui  
Praça Paulo I, s/nº
- Z8-200.127 - Casa do Butantã  
Praça Monteiro Lobato, s/nº
- Z8-200.128 - Conjunto Arquitetônico:  
Rua da Assembléia, nºs 224, 240, 246, 250, 252  
260, 278, 280, 284, 300, 310, 316, 320, 326,  
340, 348, 382, 384, 386, 394, 404, 418 e 422  
Rua Jandaia, nºs 31, 39, 41, 47, 67, 73, 91,  
93, 107, 111, 131, 133, 151,  
155, 175, 177, 185 e 195
- Z8-200.129 - Antigo Matadouro de Vila Mariana  
Largo Senador Raul Cardoso, nº 207
- Z8-200.130 - Casa do Grito  
Parque da Independência, s/nº
- Z8-200.131 - Teatro Brasileiro de Comédia  
Rua Major Diogo, nº 315
- Z8-200.132 - Sítio Santa Luzia  
Rua Sórora Angélica, nº 364
- Z8-200.133 - Teatro Oficina  
Rua Jaceguai, nº 520
- Z8-200.134 - Palácio da Justiça  
Praça da Sé, nº 270
- Z8-200.135 - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP  
Rua do Lago, nº 876
- Z8-200.136 - Museu Paulista  
Parque da Independência, s/nº
- Z8-200.137 - Conjunto formado pelos imóveis situados na  
Avenida Paulista nºs 1919 e 1941 e Alameda  
Santos nº 1940 e  
Avenida Paulista nºs 37, 227
- Z8-200.138 - Rua Santa Cruz, nº 325.