



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 1163/2020 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE A REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI Nº 0381/2019

Trata-se de projeto de lei de iniciativa do Executivo, que visa aprovar melhoramentos públicos complementares do Plano Urbanístico Chucri Zaidan, em cumprimento ao artigo 21 da Lei nº 16.975, de 3 de setembro de 2018.

O projeto recebeu parecer favorável com Substitutivo desta Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 11 de dezembro de 2019. Na sequência, em reunião de 4 de março de 2020 de congresso das Comissões de mérito, o Substitutivo proposto pela CCJ foi aprovado pelas Comissões Reunidas de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente; de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica; e de Finanças e Orçamento.

O projeto foi aprovado em segunda votação, na forma do Substitutivo das Comissões reunidas com a Emenda nº 1 do Vereador Eduardo Tuma, na 289ª Sessão Extraordinária, realizada em 25 de novembro de 2020.

Tendo em vista a aprovação de emenda, foi o projeto encaminhado a esta Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa para a elaboração do parecer, propondo a sua redação final, com fundamento no art. 259 do Regimento Interno.

Feitas as modificações necessárias à incorporação das alterações aprovadas, segue abaixo o texto com a redação final ao projeto:

PROJETO DE LEI Nº 0381/2019

Aprova os melhoramentos públicos complementares do Plano Urbanístico Chucri Zaidan/Berrini em cumprimento ao artigo 21 da Lei nº 16.975, de 3 de setembro de 2018.

Art. 1º Ficam aprovados os melhoramentos públicos complementares dos Setores Chucri Zaidan e Berrini, da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos Distritos de Santo Amaro e Itaim Bibi, em cumprimento ao artigo 21 da Lei nº 16.975, de 3 de setembro de 2018, de acordo com as plantas nº 26.945/1A, 26.945/2A e 26.945/3, classificação T-1202, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários, bem como, plantas nº BE-04-7B-010-A, nº BE-04-7B-011-A e BE-04-7B-012, do arquivo da SP Urbanismo, rubricadas pelo Presidente da Câmara Municipal e pelo Prefeito como parte integrante desta lei, a seguir descritos:

I - abertura de vias, com a fixação de alinhamentos viários:

a) entre as ruas Santo Arcádio e Jaceru, conectando a Rua Novo Cancioneiro à Rua Vieira da Silva, com extensão aproximada de 320m (trezentos e vinte metros) e largura de 20m (vinte metros);

b) entre as ruas Henri Dunant e Enxovia, em prolongamento à Rua Chafic Maluf, com extensão aproximada de 110m (cento e dez metros) e largura de 20m (vinte metros);

c) entre as ruas Enxovia e Eng. Mesquita Sampaio, conectando o prolongamento da Rua Chafic Maluf descrito na alínea "b" deste inciso com a Rua Rodrigues Paes, com extensão aproximada de 140m (cento e quarenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

d) em prolongamento à Rua Antonio de Oliveira até a confluência com a via descrita na alínea d deste inciso, com extensão aproximada de 45m (quarenta e cinco metros) e largura de 14m (quatorze metros);

e) entre a Rua Antonio de Oliveira e a Avenida das Nações Unidas, com extensão aproximada de 220m (duzentos e vinte metros) e largura de 18m (dezoito metros);

f) entre as ruas Fernandes Moreira e Alexandre Dumas, em prolongamento a Rua Antonio José Borges, com extensão aproximada de 70m (setenta metros) e largura de 18m (dezoito metros);

g) entre as ruas Bragança Paulista e Dr. Rubens Gomes Bueno, com extensão aproximada de 180m (cento e oitenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

h) entre a Av. Dr. Chucri Zaidan e a Rua Antonio de Oliveira, com extensão de 50m (cinquenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

i) em prolongamento à Rua Roque Petrella, até a Avenida Dr. Chucri Zaidan, com extensão aproximada de 160m (cento e sessenta metros) e largura de 16m (dezesesseis metros);

j) em prolongamento à Rua Nicolau Barreto, até a Avenida Dr. Chucri Zaidan, com extensão aproximada de 75m (setenta e cinco metros) e largura de 16m (dezesesseis metros);

II- alargamento das seguintes vias, com alteração de alinhamentos viários:

a) Rua Santo Arcádio para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

b) Rua Jaceru para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

c) Rua Bacaetava para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

d) Rua Cancioneiro Popular, entre a Avenida Roque Petroni Júnior e a Rua Diogo de Quadros, para 20m (vinte metros) de largura;

e) Rua Rodrigues Paes para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

f) Rua Laguna, entre a Rua Luís Seraphico Júnior e a Avenida das Nações Unidas, para 32m (trinta e dois metros) de largura;

g) Rua Laguna, entre a Rua Luís Seraphico Júnior e a Rua Castro Verde, para 20m (vinte metros), medidos a partir do alinhamento viário do lado ímpar;

III - readequações geométricas de vias:

a) Rua Chafic Maluf entre a Avenida Roque Petroni Júnior e a Rua Joerg Bruder;

b) Rua Verbo Divino entre a Rua Booker Pittman e a Rua Antonio de Oliveira;

c) Rua Doutor Rubens Gomes Bueno, esquina com a Avenida das Nações Unidas;

IV - implantação de equipamento público, identificado por área I.1, no setor fiscal 087, quadra fiscal 020, lotes 0070, 0089 e 0091;

V - implantação de praças e áreas verdes, na seguinte conformidade:

a) Área V.1: no setor fiscal 085, quadra fiscal 373, lote 0001, lindeira às ruas Thomas Deloney, Bela Vista e Henri Dunant;

b) Área V.2: no setor fiscal 085, quadra fiscal 553, lotes 0161, 0162, 0163 e parcela do lote 0001, definida pelo prolongamento da linha de divisa de fundos dos lotes 0161, 0162, 0163 e pelo alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011, lindeira à Rua Eng. Mesquita Sampaio;

c) Área V.3: no setor fiscal 087, quadra fiscal 016, faixa lindeira à via designada na alínea "j" do inciso I deste artigo;

d) Área V.4: no setor 087, quadra 016, lindeira à Rua Bragança Paulista e à via designada na alínea j do inciso I deste artigo.

Parágrafo único. Todas as plantas referidas no presente artigo deverão ser atualizadas em 90 (noventa) dias contados da publicação da presente lei.

Art. 2º Todos os pedidos de licenciamento edilício, incluindo reformas com mudança de uso e reformas com demolição ou ampliações de mais de 50% da área construída original, independentemente de aderirem à operação urbana, ficam sujeitos à doação das áreas de terrenos relativas aos melhoramentos públicos previstos nos incisos I, II, IV e V do artigo 1º

desta lei e nas demais leis da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, sendo-lhes assegurados os mesmos direitos previstos nos artigos 2º a 5º da Lei nº 16.975, de 2018.

§1º Os proprietários dos imóveis que não tiverem pedidos de licenciamento edilício em análise poderão doar voluntariamente as respectivas faixas de melhoramento indicadas nos incisos I, II, IV e V do artigo 1º desta lei e nas demais leis da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, e, nesta hipótese terão assegurados os mesmos direitos previstos nos artigos 2º a 5º da Lei nº 16.975, de 2018 quando da aprovação de pedido de licenciamento edilício no imóvel.

§2º Fica delegada competência à Secretaria Municipal de Licenciamento para representar a Municipalidade na lavratura da escritura de doação de acordo com os anexos I e II desta lei, que poderão ser adaptados por portaria da Secretaria.

§3º As doações previstas no caput e no parágrafo primeiro deste artigo poderão ser feitas mesmo sem a existência de decreto de declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor.

Art. 3º Será ainda facultada aos empreendedores imobiliários e aos proprietários de imóveis que doarem as faixas de terrenos atingidos pelos melhoramentos públicos previstos nos incisos I, II, IV e V desta lei a execução dos mesmos, às suas expensas, de acordo com as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes.

Art. 4º A execução das obras para implantação dos melhoramentos públicos e intervenções previstas nesta lei poderão ser custeados com recursos da venda de CEPACs, desde que garantidos previamente os recursos necessários para a conclusão das obras e intervenções prioritárias e demais despesas previstas no programa de obras das Leis nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e nº 15.416, de 22 de julho de 2011, em andamento ou ainda não iniciadas, que o Executivo tenha incluído no seu plano estratégico de intervenções.

Art. 5º A aprovação do presente projeto de lei poderá ser de acordo com o disposto no § 2º, alínea "a", do artigo 46 da Lei Orgânica do Município.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 7º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

ANEXO I DA LEI _____

Para as doações voluntárias das áreas de terrenos previstas nesta lei, que não tiverem pedidos de licenciamento edilício em análise, a Secretaria Municipal de Licenciamento deverá:

I. Sobre o pedido de doação:

1. Receber do interessado a minuta de escritura de doação de área preenchida, conforme o Anexo II desta lei, acompanhada da Planta de Doação (lote original com área e dimensões conforme matrícula do CRI competente, área a ser doada e área remanescente), e dos seguintes documentos no original ou cópias autenticadas, dentro dos respectivos prazos de validade, sendo que se certidão não contiver prazo de validade expresse, considera-se o prazo de 30 (trinta) dias contados de sua emissão:

1.1. Certidão da Matrícula e Certidão Vintenária do imóvel;

1.2. Documentos do Doador:

1.2.1 - Doador Pessoa Jurídica; Atos Constitutivos (Estatuto Social, acompanhado de ata de eleição da atual diretoria - para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos; ou, para as demais sociedades. Contrato Social acompanhado de sua última alteração ou consolidação). Se o doador se fizer representar por procurador, deverá apresentar também a Procuração Pública válida, com poderes expressos para o ato de doação;

1.2.1 - Doador Pessoa Física: documentos pessoais (RG e CPF). Se o doador não for casado, declaração a respeito de estar ou não em união estável;

1.3. Certidão Estadual de Distribuições Cíveis - Ações Cíveis, Família e Sucessões, Execuções Fiscais e Juizados Especiais Cíveis;

1.4. Certidão Estadual de Distribuições Cíveis - Pedidos de Falência, Concordatas, Recuperações Judiciais e Extrajudiciais;

1.5. Certidões Negativas dos Cartórios de Protestos de São Paulo (1º ao 10º Cartórios);

1.6. Certidão de Ações Trabalhistas em tramitação;

1.7. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

1.8. Certidão de Distribuição da Justiça Federal - Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos;

1.9. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

2. Conferir as dimensões constantes da Planta de Doação com as dimensões descritas na minuta de escritura de doação de área.

3. Preencher os espaços em branco da minuta de doação de área com os dados da Coordenadoria competente.

4. Encaminhar o processo para manifestação da respectiva Assessoria Jurídica no tocante aos aspectos jurídicos dos documentos necessários à formalização da doação.

II. Após a manifestação da Assessoria Jurídica, o processo será devolvido à Coordenadoria, que providenciará a entrega ao interessado de uma cópia da minuta de escritura devidamente conferida, podendo ser enviada pelo endereço eletrônico cadastrado, para posterior agendamento da data e hora da lavratura da escritura de doação.

III. Lavrada a escritura, a Coordenadoria deverá;

1. Registrar no processo administrativo a data da lavratura da escritura de doação, o Tabelião de Notas, o número do livro e das páginas;

2. Solicitar ao interessado a apresentação de:

2.1. Uma via da escritura lavrada;

2.2. Certidão da matrícula contendo o registro da doação de área para o Município;

2.3. Uma via da planta de doação em papel e duas vias em papel vegetal, devidamente assinadas, para fins de cadastro.

3. Enviar ofício à CGPATRI acompanhado de cópia dos documentos mencionados no item IV.2 deste Anexo.

ANEXO II DA LEI _____

ESCRITURA DE DOAÇÃO DE ÁREA PARA IMPLANTAÇÃO DE MELHORAMENTO PÚBLICO - § __ do ARTIGO _____ DA LEI Nº _____.

Aos __ de __ de 20__, nesta cidade de São Paulo, na _____ (Obs.: endereço da unidade), onde chamado vim, perante mim, escrevente, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: como OUTORGANTE DOADORA, doravante denominada simplesmente DOADORA, a _____ (Obs.: nome da empresa, endereço e CNPJ), com seu contrato social consolidado em __ / __ / __ sendo neste ato representada em conformidade com a cláusula __ do _____ (Obs.: preencher conforme contrato/estatuto social ou última alteração), por seus _____ (Obs.: sócios, diretores ou administradores, nome, nacionalidade, estado civil, profissão, RG e CPF/MF), residente(s) e domiciliado(s) _____ e, como OUTORGADO DONATÁRIO, doravante denominado simplesmente DONATÁRIO, o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, entidade jurídica de direito público interno, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda - CNPJ/MF sob na 46.392.130/0001-18, representado nos termos do §2º do artigo 100 do Decreto nº 57.776/2017, pelo(a) Coordenador(a) de _____. (Obs.: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, RG e CPF/MF), residente e domiciliado(a) nesta Capital, com endereço profissional à Rua _____, nº __, sala _____, nos termos do título de nomeação nº __, de __ de ____ de 20__, publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em __ / __ / 20__; os documentos relativos à representação do ora DONATÁRIO, já se encontram arquivados nestas Notas sob nº _____. Reconheço a identidade dos presentes, suas capacidades para o ato,

conforme documentos a mim apresentados e acima mencionados, do que dou fé. Então, disse a DOADORA, como vem representada, que a justo título, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, mesmo hipotecas, impostos, taxas, dúvidas, dívidas, gravames ou restrições, é senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel:

(Obs.: Descrição da área total conforme a matrícula)

Encontrando-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo pelo contribuinte nº _____._____._____, correspondente à ÁREA DE _____ M² adiante descrita, objeto da presente doação, com valor venal de referência proporcional de R\$ _____ (_____ reais), e com código de endereçamento postal nº _____. Dito imóvel foi havido pela DOADORA, conforme título aquisitivo registrado sob nº ____ nas(s) matrícula(s) nº(s) _____ (OBS: mencionar todos os registros em que a doadora adquiriu o imóvel, juntando as matrículas ao processo administrativo), encontrando-se hoje matriculado sob nº _____ (Obs.: preencher este campo no caso de unificação de matrículas), tudo no Cartório do _____° Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

Tendo em vista que o imóvel acima descrito é atingido pelo Plano de Melhoramento Público aprovado pela Lei nº ____/_____, bem como o que ficou resolvido no processo administrativo nº _____._____._____, a DOADORA, como vem representada, se propôs a doar ao MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, a área a seguir descrita, a saber:

(Obs: Descrição da área objeto da doação)

Tudo conforme está melhor configurado na planta anexa a esta escritura e com ela será levada a registro. Que, em razão da presente doação é atribuído o valor de R\$ _____ (_____ reais), uma vez que a presente doação é feita a título gratuito, utilizando-se proporcionalmente o valor venal de referência atribuído pela Prefeitura do Município de São Paulo ao aludido contribuinte, excluindo-se os valores das construções, de vez que o que aqui se objetiva é somente o terreno. Que, em razão da presente doação, remanesce na propriedade da DOADORA o imóvel cuja área assim se descreve e confronta:

(Obs: Descrição da área remanescente)

Que, por efeito desta escritura, fica assegurada à DOADORA ou sucessores, os benefícios previstos nos artigos 2º a 5º da Lei Municipal nº 16.975/2018 e nas demais leis da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, inclusive na forma do disposto no artigo 2º da Lei Municipal nº 16.975/2018, o direito de, em sendo formula do pedido de licença de edificação, acrescer a área doada à área remanescente do imóvel, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, sendo que a implantação do projeto far-se-á, unicamente, sobre a área remanescente, observada sempre a legislação vigente à época da aprovação do projeto de edificação.

Que, possuindo ela DOADORA, outros bens e meios necessários à sua manutenção ou subsistência, pela presente escritura e na melhor forma de direito de sua livre e espontânea vontade, doa como de fato doado tem ao DONATÁRIO, o imóvel retro descrito e confrontado, com ÁREA DE _____ M², pelo que, desde já, lhe cede e transfere, como na verdade cedido e transferido tem, toda posse, domínio, direito e ação que exercia, prometendo fazer a presente sempre boa, firme e valiosa, na forma da lei. Que, a presente doação é feita inteiramente livre e desembaraçada de quaisquer cláusulas restritivas, inclusive o usufruto. Declara mais a DOADORA, na forma como vem representada, expressamente e sob pena de responsabilidade civil e criminal: a) - (Obs: Se a doadora for pessoa física, declarar: "não estar pessoalmente vinculada ao Instituto Nacional de Seguridade Social como produtora rural e,") no atendimento ao disposto na Legislação de Previdência Social, apresenta neste ato a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, emitida sob o código de controle nº _____, em ____/____/20____, válida até o dia ____/____/20____, confirmada via Internet por este Tabelião em ____/____/20____, que fica arquivada nestas Notas sob nº _____ certidão essa que autoriza a operação em tela; apresenta a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº _____, emitida em ____/____/20____, válida até o dia ____/____/20____, que fica arquivada nestas Notas sob nº _____; b) - que não existem fatos, ações, protestos, execuções ou quaisquer medidas administrativas, judiciais ou extrajudiciais que afetem o imóvel objeto da presente e segurança do negócio, bem como que não há contra ela

DOADORA nenhum feito ajuizado por ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais incidentes sobre o imóvel objeto da presente.

O DONATÁRIO, como vem representado, declara que dispensa a apresentação e o arquivamento nestas Notas das certidões dos feitos ajuizados exigidos pelo Decreto Federal nº 93.240/1986, que regulamentou a Lei Federal nº 7.433/1985, alterada pela Lei Federal nº 13.097/2015, a não ser a certidão de propriedade atualizada do imóvel (em maior área), a qual fica arquivada nestas Notas sob nº _____, assim como a Certidão a respeito da regularidade fiscal de tributos imobiliários, que fica arquivada nestas Notas sob nº _____. Declaram as partes que autorizam o Registro de Imóveis competente a promover todos os atos que se fizerem necessários e, que a DOADORA assume expressamente a responsabilidade por eventuais débitos fiscais incidentes sobre o imóvel objeto da presente, bem como que aceitam a presente escritura nos seus expressos termos, relações e diretrizes, por estar em tudo, de acordo com o convencionado. Em cumprimento à determinação constante do Provimento CG nº 13/2012, de 14/05/2012, foi realizada, nesta data, consulta ao banco de dados da Central de indisponibilidade, com resultado negativo e código HASH: _____. Assim disseram e pediram-me que lavrasse esta escritura a qual feita e lhes sendo lida, em voz alta, aceitaram-na por achá-la conforme, outorgaram e assinaram. Emitida por este Tabelião a Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme instrução Normativa da Secretaria da Receita federal vigente. O ITCMD - IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO "CAUSA MORTIS" e DOAÇÕES DE QUAISQUER BENS OU DIREITOS não incide sobre o presente ato, uma vez que a doação é feita ao patrimônio do Município, conforme artigo 6º, inciso II, alínea "c", da Lei Estadual nº 10.705/2000, alterada pela Lei Estadual nº 10.992/2001.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 02/12/2020.

João Jorge (PSDB) - Presidente

Caio Miranda Carneiro (DEM)

Celso Jatene (PL)

Cláudio Fonseca (CIDADANIA)

George Hato (MDB)

Reis (PT)

Rute Costa (PSDB)

Sandra Tadeu (DEM) - Relatora

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 03/12/2020, p. 100

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