



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **PARECER Nº 1945/2019 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 669/2018.**

De autoria dos nobres Vereadores Eliseu Gabriel, Fabio Riva, José Police Neto e Paulo Frange, o presente projeto de lei "Institui os Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico Noroeste, Norte e Fernão dias previstos na Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 e dá outras providências".

Segundo os autores, a iniciativa tem como finalidade promover "o desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado para a região noroeste do município, onde se localiza a Subprefeitura de Perus, e na região nordeste, junto as Subprefeituras do Tremembé e Jaçanã". Ainda, de acordo com a justificativa apresentada, a matéria "resulta de diversos estudos e regulações já estabelecidas anteriormente, que indicam não só a viabilidade como a necessidade de atuação do Poder Público no sentido de proporcionar oportunidades de alteração do atual quadro socioeconômico local".

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela legalidade deste projeto de lei.

Esse projeto de lei visa regulamentar os Polos de Desenvolvimento Econômico: Noroeste, Norte e Fernão Dias, previstos, respectivamente, nos incisos III, IV e V do art. 177 do Plano Diretor Estratégico (PDE), com a finalidade de fomentar iniciativas empreendedoras no entorno das Rodovias Anhanguera e Fernão Dias e das Avenidas Raimundo Pereira de Magalhães e Coronel Sezefredo Fagundes.

O PDE define como polo de desenvolvimento econômico os "setores demarcados na Macroárea de Estruturação Metropolitana e situados em regiões de baixo nível de emprego e grande concentração populacional, que apresentem potencial para a implantação de atividades econômicas, requerendo estímulos e ações planejadas do Poder Público".

O art. 178 do PDE estabelece que o município deve formular plano específico para cada um dos polos, definindo atividades que, preferencialmente, tenham grande potencial de geração de empregos, e de nível compatível com o perfil socioeconômico e formação da população moradora na região, contendo, no mínimo, os seguintes requisitos:

"I - a delimitação de cada polo;

II - a vocação econômica do polo, considerando-se sua localização e características socioeconômicas e de formação da população moradora na região;

III - as atividades econômicas que devem ser estimuladas;

IV - as intervenções necessárias, em especial de logística, mobilidade e infraestrutura, para viabilizar a implantação das atividades econômicas prioritárias;

V - as estratégias para financiar as intervenções a serem realizadas, incluindo parcerias público-privadas possíveis de ser utilizadas para implementar o polo;

VI - prazos de implementação e recursos necessários."

O art. 179, por sua vez, determina que o plano de desenvolvimento econômico deverá estabelecer as atividades que poderão se beneficiar do Programa de Incentivos Fiscais, que dependerão de lei específica, com os seguintes benefícios:

"I - isenção ou desconto do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;

II - desconto de até 60% do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os setores a serem incentivados;

III - isenção ou desconto de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos - ITBI-IV para aquisição de imóveis para instalação das empresas na região;

IV - isenção ou desconto de ISS da construção civil para construção ou reforma de imóvel."

O PDE estabelece, em suas disposições gerais e transitórias, incentivos urbanísticos e fiscais para instalação de atividades não residenciais em duas áreas específicas, as quais foram delimitadas no Mapa 11 Anexo ao Plano.

"Art. 365. Deverá ser elaborado projeto de lei específica de incentivo ao desenvolvimento para a área ao longo da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães contida na Macroárea de Estruturação Metropolitana, conforme Mapa 11 anexo, prevendo incentivos urbanísticos e fiscais para a instalação de usos não residenciais com a finalidade de geração de renda e emprego na região."

"Art. 366. Deverá ser elaborado projeto de lei específica de incentivo ao desenvolvimento para a área ao longo da Avenida Coronel Sezefredo Fagundes, com definição de perímetro, e para o perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Fernão Dias, conforme Mapa 11 anexo, prevendo incentivos urbanísticos e fiscais para a instalação de usos não residenciais com a finalidade de geração de renda e emprego na região."

Ao examinar a matéria verificou-se que para viabilizar a implantação do polo de desenvolvimento econômico, os autores modificaram regras estabelecidas na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo (zoneamento), em especial: (i) aos limites de área e frente máxima, que poderão ser ultrapassados em caso de remembramento e unificação de lotes; (ii) na taxa de ocupação, que poderá ser incrementada em até 60% (sessenta por cento) para lotes localizados em ZPI-2 e ZPDS; (iii) possibilidade de regularização de construções, reformas ou ampliações executadas acima do coeficiente de aproveitamento máximo, quando concluídas até a data de publicação da lei de zoneamento; e (iv) instalação de atividades distintas das permitidas pela lei de zoneamento.

Dessa forma, entende-se que a matéria está diretamente relacionada ao zoneamento urbano, dependendo, portanto, de voto favorável de 3/5 (três quintos) dos membros da Câmara (conforme art. 40, § 4º, inciso I, da LOM), ou de 2/3 (dois terços) dos Vereadores, caso já tenha sido aprovado outra alteração na lei de zoneamento no mesmo ano (art. 47 da LOM).

Considerando, portanto, que a proposição apresenta medidas importantes para o funcionamento e o desenvolvimento da cidade, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, manifesta-se favoravelmente a sua aprovação

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 16/10/2019.

Dalton Silvano (DEM) - Presidente

Arselino Tatto (PT)

José Police Neto (PSD)

Souza Santos (PRB)

Toninho Paiva (PR) - Relator

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 17/10/2019, p. 135

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br).