

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI N.º 87/84

(encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o ofício A.T.L. n.º 98/84. Processo n.º).

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

A Câmara Municipal de São Paulo, decreta:

Art. 1.º — 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 1.º da Lei n.º 8.328, de 2 de dezembro de 1975.

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

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

Art. 4.º — O potencial construtivo de 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 serão consideradas todas as restrições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo incidentes sobre o local onde o imóvel estiver localizado.

Art. 5.º — Somente será permitida a transferência de 50% do potencial construtivo de 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. 6.º — Caso tenha sido transferido mais de 50% do potencial construtivo do imóvel preservado e seja desatendida a destinação estabelecida no parágrafo único do artigo 5.º 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. 7.º — 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 de 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. 8.º — Apenas nas zonas de uso Z2, Z3, Z4, Z5, Z8, Z10, Z11, Z12 e Z13 será admitida a operação de 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 500,00m (quinhentos metros) de raio, com seu centro em qualquer ponto do imóvel preservado.

Art. 9.º — 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 Territo-

rial Urbano, que passará a vigorar no exercício seguinte ao da concessão, perdurando enquanto atendida a destinação residencial.

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

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

I — Declaração de potencial construtivo, ao proprietário de imóvel preservado;

II — Certidão de potencial construtivo transferido.

§ 1.º — A declaração de potencial construtivo superior a 50% só será fornecida mediante comprovação da instalação de atividade de fruição do público, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 5.º desta lei.

§ 2.º — 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.

§ 3.º — 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.

§ 4.º — 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.

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

Art. 12 — A conservação e reparo 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 2.º da Lei n.º 8.328, de 2 de dezembro de 1975, com a redação conferida por esta lei, sujeitará o infrator à multa de 15% do valor venal da construção existente e à obrigação de repor o imóvel nas condições anteriores.

Art. 13 — A demolição ou destruição de imóvel preservado produz as seguintes conseqüências imediatas:

I — Extinção da faculdade de transferência do potencial construtivo;

II — Cessação das isenções constantes dos artigos 9.º e 10 desta lei.

§ 1.º — 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 72m² (setenta e dois metros quadrados).

§ 2.º — 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 n.º 8.006, de 8 de janeiro de 1974, n.º 8.076, de 26 de junho de 1974, e n.º 8.211, de 6 de março de 1975, não poderão receber o potencial construtivo transferido de imóvel preservado.

Artigo 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 — S.M.C.

Artigo 16 — As propostas de enquadramento de imóveis como zona de uso Z8-200, nos termos da alínea “d” do artigo 1.º da Lei n.º 8.328, de 2 de dezembro de 1975, deverão receber parecer favorável da Secretaria Municipal do Planejamento e da Secretaria Municipal de Cultura.

Artigo 17 — Ficam enquadrados na zona de uso especial Z8-200, os imóveis constantes do Quadro n.º 8M, anexo a esta lei.

Artigo 18 — O artigo 2.º da Lei n.º 8.328, de 2 de dezembro de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 2.º — Na zona de uso especial Z8-200, o remembramento de lotes, desmembramentos de glebas ou desdobro 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.

§ 1.º — 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.

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

Artigo 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.

Artigo 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.

Artigo 21 — Faz parte integrante desta lei, rubricado pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, o Quadro n.º 8M, anexo, do arquivo da Secretaria Municipal do Planejamento.

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

“Às Comissões de Justiça e Redação, de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos, de Cultura e Educação e de Proteção ao Meio Ambiente”

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PARECER CONJUNTO N.º 262/84

Das Comissões reunidas de Justiça e Redação, de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos, de Cultura e Educação e de proteção ao meio ambiente sobre o Projeto de Lei n.º 87/84.

O presente projeto de lei, de iniciativa do Executivo, objetiva criar dispositivos destinados a assegurar a preservação do patrimônio ambiental do Município de São Paulo, de forma a evitar que os proprietários de imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico destruam a memória de São Paulo ou vivam sob o temor de verem seus imóveis bloqueados economicamente.

Assim é que, em seu art. 1.º, dispõe a proposta que "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."

Os imóveis de que trata esse artigo são aqueles enquadrados como zona de uso especial Z8-200, de acordo com o disposto na alínea "d" do art. 1.º da Lei n.º 8.328, de 2 de dezembro de 1975.

Considera-se potencial construtivo — diz o art. 2.º do projeto — "o produto da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento de zona de uso onde o imóvel estiver localizado."

Nos arts. 3.º a 8.º, estabelecem-se regras sobre o cálculo e transferência do potencial construtivo, que somente poderá ocorrer nas zonas de uso Z2, Z3, Z4, Z5, Z8, Z10, Z11, Z12 e Z13, sendo que, na zona de uso Z2, a transferência do potencial construtivo só poderá ser efetuada para imóvel contido integralmente dentro de um círculo de 500m de raio, com seu centro em qualquer ponto do imóvel preservado.

Trata-se da aplicação da idéia de "solo criado" encampado pelo ex-Prefeito Olavo Setúbal em exposição feita sob o título "Uma Política para a Utilização do Solo Urbano", feita no XX Congresso Estadual de Municípios realizado no Guarujá em 1976, na esteira de estudos desenvolvidos em seminários realizados em São Sebastião/SP e Embu/SP, promovidos pelo Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal - CEPAM, da Secretaria do Interior de São Paulo.

A matéria em questão se fundamenta no art. 4.º, inciso III, da Lei Orgânica dos Municípios, segundo o qual "Ao Município compete, concorrentemente com o Estado... III — prover sobre a defesa... dos bens e locais de valor histórico, artístico, turístico e arqueológico", dispositivo legal esse que serviu de supedâneo à Lei Municipal n.º 8.328/75, que instituiu a categoria de uso de solo Z8-200, retro aludida.

Dentre os demais artigos, pretende a proposta:

No art. 9.º, conceder, a requerimento do proprietário do imóvel declarado preservado, isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano, que passará a vigorar no exercício seguinte ao da concessão, perdurando enquanto atendida a destinação residencial.

No art. 10, conceder isenção do pagamento de taxas para a aprovação de projetos de reformas e restaurações, sendo de notar que, na forma do art. 12, "A conservação e reparos dos imóveis preservados constituem obrigação do proprietário."

No art. 13, penalizar o proprietário que proceder à demolição ou destruição do imóvel, com a extinção da faculdade de transferência do potencial construtivo; com a cessação das isenções concedidas e com a limitação a 72 metros quadrados qualquer construção que o proprietário pretenda realizar no lote que resultar da destruição ou demolição, construção essa que deverá ser de residência unifamiliar.

No art. 14, dispõe a proposta que as atividades que se beneficiarem do disposto nas Leis n.ºs 8.006/74, 8.076/74 e 8.211/75 não poderão receber o potencial construtivo transferido de imóvel preservado, sendo que tais leis estabelecem condições de aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a hotéis de turismo, hospitais e estabelecimentos de ensino pertencentes ao sistema educacional do Estado de São Paulo e aos estabelecimentos de educação infantil.

No art. 15, dispõe-se que 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 de Cultura - S.M.C.

No art. 17, enquadram-se na zona de uso especial Z8-200 os imóveis mencionados no Quadro 8M que fará parte integrante da lei, conforme o disposto no art. 21.

No art. 18, objetiva-se alterar a redação do art. 2.º da Lei n.º 8.328, de 2 de dezembro de 1975, com o objetivo principal de reduzir de 180 para 90 dias o prazo para que a Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA aprecie e decida pedidos de remembramentos de lotes, desmembramentos de glebas ou desdobros de lotes, as demolições, reformas, ampliações, reconstruções ou novas edificações, bem como o corte de vegetação de porte arbóreo, tendo em vista a preservação das características urbanas e ambientais existentes.

No art. 19, o projeto dispõe que "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."

Finalmente, estabelece o art. 20 que "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."

A matéria consubstanciada no presente Projeto de lei tem conotação com o Projeto de Lei n.º 230/82 que, dispondo inclusive sobre a transferência do direito de construir, foi rejeitado por esta Câmara na sessão de 1.º de dezembro de 1982, indo para o Arquivo, sendo também essa matéria tratada no Projeto de Lei n.º 33/84, de autoria do Nobre Vereador Marcos Mendonça, este em tramitação na Casa.

Nenhum óbice legal vê a Comissão de Justiça e Redação à aprovação do projeto, que encontra embasamento na Lei Orgânica dos Municípios, art. 4.º, inciso III, art. 3.º, incisos VIII, IX e XX, combinados com o art. 24, inciso I. A iniciativa da proposta é da competência exclusiva do Sr. Prefeito, "ex vi" do disposto no art. 27, § 1.º, n.º 1. Depende sua aprovação do voto favorável de dois terços dos membros da Câmara, art. 19, § 3.º, n.º 1, letra "a". Ampara-se, ainda, a matéria no art. 2.º da Lei de Introdução ao Código Civil.

Quanto ao mérito, as Comissões de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos, de Cultura e Educação e de Proteção ao Meio Ambiente manifestam-se favoravelmente, reconhecendo representar a proposta uma medida efetiva para a preservação dos raros marcos que a Cidade ainda conserva de nossa História e de seus aspectos culturais e paisagísticos.

Favorável é o nosso parecer.

Sala das Comissões Reunidas, em 25 de maio de 1984.

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Irede Cardoso — Jamil Achôa — Francisco Gimenez — Marcos Mendonça

COMISSÃO DE URBANISMO, OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Ida Maria — Édson Simões — Alfredo Martins

COMISSÃO DE CULTURA E EDUCAÇÃO

Aurelino de Andrade — José Maria Rodrigues Alves — Alfredo Martins

COMISSÃO DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE

Mário Noda — Albertino Nobre

VOTO EM SEPARADO AO PARECER SOBRE O PROJETO N.º 87/84

Objetiva o presente projeto a preservar o patrimônio histórico do Município. Esse propósito deve ser sempre estimulado a bem de nosso desenvolvimento cultural.

Negativa é a formulação de fornecer uma contrapartida financeira aos proprietários dos imóveis a serem preservados. Isto configura um desrespeito ao valor histórico em si. É defender a tese de que a História em nosso país só conseguirá ser preservada se for comprada.

A justificativa do projeto afirma que só fornecendo este estímulo financeiro, o da transferência do potencial construtivo do imóvel, é que conseguiremos preservar nossos imóveis com valor histórico. Duas outras saídas para se atingir o mesmo objetivo não estão sendo consi-

deradas no projeto, quais sejam: a aplicação pura e simples da penalidade instituída pelo Parágrafo Primeiro do Artigo 13 deste projeto, que só permite a construção de um edifício residencial unifamiliar com, no máximo 72 m² de área, naquele lote cujo imóvel, preservado por seu valor histórico foi demolido, ou então, segundo a reivindicação de muitos dos proprietários, a desapropriação do imóvel, pela Prefeitura ou pelo Estado, passando estes a preservá-los.

Não tão grave se apresenta a proposta de conceder isenção de pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano para os imóveis preservados, desde que, seus proprietários se sujeitem a abri-lo à visitação pública periodicamente, em prazos a serem melhor discutidos por esta Egrégia Câmara.

Não cabe, então, uma análise mais aprofundada sobre a proposta em questão, pois nosso parecer é de que o desacerto está no princípio básico da proposta, o de permitir uma vantagem financeira aos proprietários que venham a ter seus imóveis preservados, através da transferência do seu potencial construtivo a outro imóvel.

Desfavorável é nosso parecer.

Sala das Comissões Reunidas, em 25 de maio de 1984.

Dalmo Pessoa

Jooji Hato