



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI nº 321/2017**

Apresentado pela vereadora Janaína Lima (NOVO)

ESTABELECE REGRAS E INCENTIVOS PARA A PRODUÇÃO DE ALTERAÇÕES EM CONSTRUÇÕES EXISTENTES, REGULAMENTANDO OS ARTIGOS 77, 78 e 79 DA LEI 16.642/17 E DANDO OUTROS BENEFÍCIOS, POR MEIO DO PROCESSO DE MELHORIA DA EDIFICAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO, RECONSTRUÇÃO, DENOMINADA RETROFIT

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Esta lei estabelece incentivos para a produção de requalificação de edifícios e alterações que contemplem melhorias de prédios já existentes, comumente denominado retrofit, conforme previsto no artigo 2º da Lei 16.402/16 e nos artigos 1º, 2º, 77º e 78º da Lei 16.642/17, com o escopo de promover a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados.

§1º Por meio dos incentivos descritos busca estabelecer regramentos para incentivar de forma sustentável a promoção da ocupação desses imóveis, buscando soluções que por implicação de caráter edilício, não atendam às disposições previstas na LOE, PDE ou LPUOS, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e da segurança de uso.

§2º O Executivo poderá criar incentivos detalhados para regiões específicas e para categorias determinadas mediante dispositivo legal específico.

Art. 2º Para fins desta Lei entende-se "retrofit" como intervenções em edificações existentes, visando requalificações, adequações, reestruturações das instalações existentes, com ou sem mudanças de uso, com o objetivo de criar novas finalidades e usos aos edifícios já existentes, nos seguintes termos.

§ 1º As alterações que ocupem as edificações existentes anteriormente à Lei 11.228 de 25 de junho de 1992, ou que comprovem, por imagens aéreas ou documentação, independente da sua condição de regularidade.

§2º O projeto deve manter as condições de acessibilidade e segurança a incêndio que atendam aos princípios da adaptação razoável de que trata a Lei 16.642 de 2017 e o decreto 57.776 de 2017, não sendo exigido nenhum documento à parte que ateste essas condições; sendo a aprovação nas condições estabelecidas nesta Lei independentes de vinculação a aprovações em outros órgãos.

§3º No caso das edificações irregulares, nas condições estabelecidas pelo §1º, deverá ser prevista a adaptação da edificação, nas mesmas condições estabelecidas no parágrafo anterior, seguindo o princípio da adaptação razoável sobre a edificação existente nos termos do art.75 do Decreto 57.776 de 2017.

Art. 3º O pedido de requalificação efetuado nos termos desta lei poderá prever a demolição parcial da edificação existente, desde que a área a ser demolida seja inferior a 20% da área construída total da edificação.

§ 1º Além das regras pertinentes à edificação, o disposto no caput também regula questões relacionadas a recuos e alinhamentos, casos discrepantes dos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor, pela Lei de Zoneamento, Operações Urbanas, Projetos de Intervenção Urbana e qualquer legislação de uso e ocupação do solo vigente, ou que venha a ser implantada na região descrita nesta Lei.

§2º As adaptações necessárias à adaptação razoável para melhorias da acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação são consideradas áreas não computáveis para fins de cálculos de áreas e taxas.

§3º Os benefícios de que tratam os parágrafos anteriores deste artigo aplicam-se também aos imóveis tombados, independente da sua condição em relação à transferência de potencial construtivo, desde que haja aprovação dos órgãos de patrimônio responsáveis.

§4º As construções ficam dispensadas de atender os parâmetros estabelecidos pelo quadro 4A da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, para qualquer uso pretendido.

§5º Para os usos que se faça necessário, ficam dispensados da exigência de vagas de carga e descarga, assim como de vagas de deficientes no interior do lote.

§6º Para as edificações objeto desta Lei ficam dispensadas do atendimento do quadro 03 A e cota ambiental quando o edifício já construído não possuir área passível de implantação de área permeável.

§7º Os benefícios e incentivos previstos nesta Lei independem de outros previstos em Leis e podem se sobrepor para a melhor ocupação das edificações que façam uso dos incentivos previstos por esta Lei.

Art.4º Em relação aos projetos que se beneficiarem desta Lei, fica estabelecido que o Fator de Interesse Social (Fs), quadro 5 da Lei 16.050/2014, Plano Diretor Estratégico será 0,0 (zero) para os usos residências.

Parágrafo Único. Os projetos referidos no caput ficam dispensados do atendimento da cota parte máxima de terreno por unidade, constante do quadro 03 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016 para ZEM, ZEMP, ZEU e ZEUP.

Art. 5º Em relação aos imóveis em cujos projetos houve aplicação desta lei, não se exige a manutenção do uso estabelecido anteriormente para a edificação, devendo apenas ser respeitado o quadro 4 (quatro) da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, para a permissão do novo uso a que se pretende.

§1º Em relação ao uso, fica dispensado o atendimento ao estabelecido no quadro 4A da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, porém, deverão ser observados os parâmetros de incomodidade constantes do quadro 48 da referida Lei.

§2º Para os demais parâmetros urbanísticos, por implicação de caráter estrutural, serão aceitas soluções que não atendam às disposições previstas na LOE, PDE, LPUOS, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e segurança da edificação.

Art. 6º As edificações existentes que ainda não utilizem o máximo potencial construtivo, somente poderão ser beneficiadas por esta lei quando os parâmetros atingidos no retrofit forem os máximos estabelecidos no quadro 03 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016.

§1º Sem prejuízo do disposto no artigo 3º, as edificações poderão utilizar área acima da área existente ou acima do coeficiente máximo permitido para a zona, para promover adequações necessárias, tais como acessibilidade e adequações de segurança.

§2º As edificações que ainda não estejam no limite máximo do permitido para a zona também poderão utilizar área acima desses limites para adequações necessárias, conforme descritas no parágrafo anterior, atendidas as disposições previstas nessa Lei.

§3º Às edificações que tiverem seu térreo destinado a usos não-residenciais, aplica-se o artigo 71 da Lei 16.402/16 e os benefícios de fachada ativa, independente dos outros parâmetros estabelecidos.

Art. 7º A análise técnica será através de peças gráficas apresentadas na forma de projeto simplificado preferencialmente por meio digital, e em caráter auto declaratório para os casos que não apresentarem ampliação de área construída, alteração de volumetria e, nos casos de imóveis tombados alteração de fachada.

§1º A adaptação razoável para as condições da acessibilidade e de segurança será comprovada mediante procedimentos administrativos próprios e a pedido do proprietário ou possuidor, onde a Prefeitura expedirá o Certificado de Segurança, documento que comprova a

adaptação da edificação existente às condições de segurança de uso e o Certificado de Acessibilidade, documento que comprova a adaptação da edificação existente às condições de acessibilidade, conforme o disposto nesta Lei, as normas técnicas aplicáveis e a legislação correlata.

§ 2º O pedido de Certificado de Segurança e do Certificado de Acessibilidade devem ser instruídos em processos próprios, distintos, com os documentos fixados em portaria, bem como com aqueles constantes no Código de Obras.

§ 3º Excluem-se da necessidade de Certificado de Segurança:

I -As edificações residenciais;

II -As edificações mistas, predominantemente residenciais;

III - As edificações aprovadas após 20 de junho de 1975, data da edição da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, que tenham Auto ou Certificado de Conclusão e que não sofreram alterações de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado.

§ 4º O pedido de Certificado de Segurança inclui a emissão do Cadastro do Sistema Especial de Segurança, devendo a TEV/COE do projeto ser recolhida somente para o assunto requerido, salvo nas isenções previstas nesta Lei.

§ 5º Caberá à Prefeitura a fiscalização do cumprimento das condições atestadas de forma declaratória pelo profissional habilitado e pelo proprietário quanto às condições de segurança e acessibilidade da edificação.

Art. 8º O Certificado de Conclusão é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação, sendo válido quando acompanhado das peças gráficas aprovadas referentes ao Alvará de Execução, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Os documentos necessários à emissão do Certificado de Conclusão são aqueles constantes do artigo 35 do COE, podendo o Certificado de Acessibilidade e o Certificados de Segurança serem substituídos pelo protocolo do pedido.

§ 2º Nas situações em que os Alvarás de Aprovação e de Execução tenham sido analisados e expedidos por meio eletrônico, o Certificado de Conclusão será válido quando acompanhado das peças gráficas aprovadas referentes ao Alvará de Aprovação, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º A emissão do Certificado de Conclusão independe da pendência do pagamento de quaisquer multas.

§ 4º Não será emitido o Certificado de Conclusão de obra embargada ou interditada, enquanto perdurar a infração relativa à obra objeto do pedido.

Art. 9º Ficam isentos do pagamento da TEV/COE e dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos relativos a Empreendimento Habitacional de Interesse Social em ZEIS - EZEIS, Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, Empreendimento Habitacional do Mercado Popular - EHMP, Habitação de Interesse Social - HIS, Habitação de Mercado Popular - HMP e moradia econômica, definidos em legislação municipal.

§ 1º Também são isentos os pedidos relativos a:

I - Estabelecimento de ensino mantido por instituição sem fins lucrativos;

II - Hospital mantido por instituição sem fins lucrativos;

III - Templo religioso.

§ 2º A isenção prevista no "caput" deste artigo estende-se aos demais programas habitacionais promovidos pelo setor público ou por entidades sob o controle acionário do Poder Público, bem como aos programas promovidos por sociedades civis sem fins lucrativos conveniadas com a Secretaria Municipal de Habitação.

§ 3º A Prefeitura poderá fornecer gratuitamente projetos de arquitetura e executivo para a construção de moradia econômica, por meio de assistência técnica, conforme previsão em Lei federal 11.888 de 2008.

Art.10º Imóveis privados ou de propriedade do Município de São Paulo poderão ser objeto de retrofit e destinados à construção de Habitações de Mercado Popular (HMP) e Habitações de Interesse Social (HIS).

§ 1º Para fins do disposto no caput, poderão ser realizadas parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada, PPP (Parceria Público Privada), como previsto na forma da legislação federal e na Lei Municipal nº 16.651 de 16 de maio de 2017.

§2º Nas parcerias mencionadas no §1º, como contrapartida para a implementação de empreendimento de Habitação de Interesse Social (HIS), o Município de São Paulo fica autorizado, mediante lei específica, a doar imóveis com edificações destinadas a retrofit, garantida a primazia do interesse público.

Art. 11 O artigo 148 da Lei no 16.402, de 22 de março de 2016, fica acrescido de dois parágrafos, renumerando o parágrafo único como parágrafo 1º, com a seguinte redação:

"Art. 148 ...

§ 1º A ação fiscalizatória relativa ao uso irregular, nos casos em que não houver a licença a que se refere o art. 136 desta lei, seguirá o disposto na Seção I deste Capítulo, sem prejuízo das sanções previstas neste artigo.

§ 2º Em qualquer caso, será garantida a ampla defesa, no prazo de 30 (trinta) dias, aos acusados da infração, antes da imposição definitiva da multa." (NR)

Art. 12 A presente lei atende ao disposto no art. 46, § 2º, letras "a" e "b", da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 13 Esta lei não inviabilizará incentivos previstos na legislação vigente.

Art. 14 As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art.15 O Executivo regulamentará, no que couber, as disposições desta Lei.

Art. 16 Esta lei entrará em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação.

Sala das Sessões,

Janaína Lima

Gilberto Nascimento Jr.

Vereadores

JUSTIFICATIVA

Este substitutivo tem como objetivo ampliar o escopo do presente projeto de lei visando estimular a requalificação de edifícios existentes para fins de moradia, com a finalidade de promover a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados, especialmente na região central da cidade. Para tanto, estabelece a simplificação do processo de reabilitação junto aos órgãos competentes, aplica incentivos urbanísticos para esta promoção, e regulamenta o princípio da adaptação razoável, tolerando soluções que não atendam necessariamente à legislação vigente.

Desde a década de sessenta, a política de desenvolvimento urbano vem desestimulando o dinamismo e a produção nas regiões centrais, induzindo investimentos através de regulações para outras regiões da cidade. Como fruto deste processo que já é histórico, temos o esvaziamento e a subutilização de áreas dotadas de infraestrutura urbana, serviços e amenidades. Somados, a diminuição de investimentos e o esvaziamento contribuem para aumentar a propensão dessas áreas à marginalidade, ampliando a condição de degradação e retroalimentando um ciclo de deterioração de difícil reversão.

Apesar de não haver atualmente um dado preciso sobre o número de imóveis subutilizados na cidade, uma proxy que ilustra este panorama é o da aplicação do instrumento de Parcelamento Edificação e Uso Compulsório - PEUC. Contido no Plano Diretor Estratégico da cidade (lei nº 16.050 de 2014), o PEUC funciona como um indutor da Função Social da Propriedade, notificando e exigindo o uso adequado de imóveis ociosos. Entre 2014 e 2020

foram identificados e notificados pela Prefeitura 1.147 imóveis em toda a cidade, sendo 262 imóveis Subutilizados e 885 Não Utilizados, a maioria deles na região central. Somente na Subprefeitura da Sé são 910 imóveis notificados, seguidos pela Mooca com 134 e pela Lapa com 61 imóveis.

Este cenário de abandono de regiões dotadas de infraestrutura é agravado por intensas dificuldades no processo de aprovação de projetos de requalificação que ainda surgem. A reabilitação de edificações são desestimuladas na cidade, tornando-se mais dispendiosas do que a construção de novas unidades. Mesmo com os modelos de licenciamento simplificados (Aprova Rápido, Aprova Digital), a Prefeitura recebe e analisa projetos de requalificação edilícia como se fossem de novos empreendimentos, isso ocorre mesmo para prédios já aprovados, e com permissão de uso (Habite-se). Além deste processo de tramitação pouco ágil, a análise dos projetos apresentados é realizada à luz do regramento atual de segurança, acessibilidade, não raras vezes, impraticáveis para imóveis concebidos noutro período. Desta forma, no sistema de incentivos atual, a tendência é dificultar projetos de requalificação com receio de que haja penalização física por eventuais problemas com as obras, redobrando a solicitação de documentos, ainda que a responsabilidade de aferir segurança seja de órgãos técnicos competentes, e não da prefeitura. O resultado é um percentual baixíssimo de pedidos aprovados anualmente, indicadores que também funcionam para desestimular negócios dessa natureza.

Devido a oferta de imóveis amplos, as áreas centrais representam um potencial latente, podendo ser facilmente ajustadas para a oferta de diferentes públicos: alta, média e até baixa renda. A reabilitação de edificações é financeiramente viável, inclusive para habitação de interesse social e mercado popular, o que reitera a relevância desta proposição para a cidade. Segundo estudos da Fundação Getúlio Vargas, o déficit habitacional na cidade de São Paulo gira em torno de 475 mil domicílios, cenário que tem se agravado devido à perda de renda durante a pandemia de Covid-19. Desta forma, este projeto se dedica a promover a centralidade da habitação para o bem-estar da população, reiterada a sua relevância pelo contexto atual e de sua importância para garantir a reabilitação de áreas da cidade, gerando um território plural, democrático.

É central para a cidade criar condições para que a reabilitação seja uma forma de promoção imobiliária viável e com função social, tendo papel complementar à produção de novos empreendimentos na cidade, e se tornando a regra nas regiões centrais. Esta proposta segue as diretrizes contidas no Plano Diretor Estratégico de reconhecer a cidade real, buscando estimular um padrão de desenvolvimento urbano compacto e uma cidade densa em áreas dotadas de infraestrutura. Essas medidas de incentivo à reabilitação reduzem a distância entre moradia e trabalho, induzindo desenvolvimento da cidade nos eixos de transporte público, e diminuindo deslocamentos desnecessários que agravam a condição do trânsito.

Para viabilizar a dinamização da reabilitação de edifícios na cidade, é preciso que haja um quadro legal que acompanhe esta expectativa e que esteja alinhado às suas especificidades, trazendo alternativas modernas e inspiradas em experiências bem-sucedidas. Isto significa, na prática, incentivar e simplificar o processo de reabilitação edilícia. A partir dela garantimos novos investimentos e a reocupação e retomada das áreas centrais, conciliando o aumento da densidade com adequações que garantam padrões de segurança, acessibilidade, conforto e a proteção do patrimônio edificado. Por todo o exposto, rogo pelo apoio dos nobres pares.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 31/08/2021, p. 102

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