



CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
PREFEITURA DE SÃO PAULO

12/04/2018

NOTA TÉCNICA ELABORADA EM ÂMBITO DO  
CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
SOBRE A PROPOSTA DE REVISÃO DA

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Trata-se de nota técnica elaborada por representantes do Conselho Municipal de Habitação sobre a proposta de alteração da Lei nº 16.402/2016 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. Para tal, foi avaliada a minuta elaborada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL e disponibilizada em plataforma Gestão Urbana (<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>).

A análise foi organizada por temas, de forma a tornar a leitura mais objetiva e aprofundada nos pontos mais relevantes para a política habitacional de interesse social.

**1. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

LPUOS vigente	Minuta da Proposta
<b>Art. 12.</b> As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.	<b>Art. 4º.</b> O art. 12, da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com <b>nova redação dada ao §3º e com o acréscimo dos parágrafos 4º, 5º e 6º, passa a vigorar com a seguinte redação:</b>
<b>§1º</b> As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos I a V do “caput” do art. 45 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.	
<b>§2º</b> Aplicam-se às ZEIS as disposições da Seção IV do Capítulo II do Título II da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, exceto o disposto no art. 56 da mesma lei.	
<b>§3º</b> Não se aplica a destinação mínima de percentuais de área construída de HIS 1 e HIS 2 previstos no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aos imóveis públicos destinados a serviços da administração pública e serviços públicos de abastecimento situados em ZEIS.	<b>§3º.</b> Não se aplica a destinação mínima de percentuais de área construída de HIS 1 e HIS 2 previstos no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aos imóveis públicos destinados a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer, serviços da administração pública, serviços públicos de abastecimento, <b>bem como à infraestrutura urbana situados em ZEIS, de acordo com parágrafo 1º do art. 55 da Lei 16.050, de 2014</b> ”.(artigo que faz referência à ocupação do uso do solo em ZEIS)



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

	<p><b>§4º</b> Não se aplica a destinação mínima de percentuais de área construída de HIS 1 e HIS 2 previstos no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aos imóveis localizados em ZEIS 3 já edificados anteriormente à aprovação desta lei, que permanecem utilizados para uso regularmente instalado, admitindo-se reforma com acréscimo de área até o coeficiente de aproveitamento máximo.</p>
	<p><b>§5º</b> Nas ZEIS1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, <b>quando o agente produtor público ou privado optar por executar apenas HIS</b>, o percentual mínimo obrigatório para atendimento de HIS 1, constante do Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, <b>poderá ser igual a 50%.</b></p>
	<p><b>§6º</b> Os lotes localizados em zonas de uso <b>ZEIS confrontantes às zonas de uso ZER deverão observar o gabarito de altura máxima das edificações de 15m (quinze metros), numa faixa de 20m (vinte metros),</b> medida paralelamente ao alinhamento da via que faz frente com a ZER.</p>

Especificamente sobre a proposta referente ao parágrafo 4º: a minuta de projeto de lei promove flexibilização de cumprimento de provisão de HIS1 e HIS2 em ZEIS 3 em caso de reformas de imóveis com ou sem acréscimo de área, sem limites mínimos ou máximos de utilização de potencial construtivo em relação ao existente, permitindo com que não se atendam às exigências de atendimento de provisão de habitação de interesse social previstas no Plano Diretor Estratégico, considerando referência abaixo apresentada:

*Art. 45; inciso III - ZEIS 3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social.*

Devem-se preservar as condições para a promoção de habitação de interesse social em ZEIS 3. Hoje, conforme Plano Diretor Estratégico e Decreto nº 57.377/2016, a provisão habitacional em ZEIS 3 é de, no mínimo, 60% HIS1 e, no máximo, 20% HMP ou R e NR, conforme estabelecido em Quadro 4 do Plano Diretor Estratégico. Esta proposta altera o Plano Diretor Estratégico expressamente, apesar da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ser uma lei hierarquicamente inferior ao PDE.

Ainda apontamos que esta interpretação é possível devido à falta de clareza da minuta ao especificar os “imóveis localizados em ZEIS 3 já edificados anteriormente à aprovação desta lei, que permanecem utilizados para uso regularmente instalado”. Da forma como está escrito este texto, permite que QUALQUER imóvel, com qualquer uso e destinação, aumente sua área sem que se cumpra a obrigatoriedade de construir um percentual de HIS determinado pela lei em vigor. Nas ZEIS 3 existem muitos casos, por exemplo, de imóveis apenas com a fachada tombada que com esta alteração proposta passaria a poder construir um novo edifício, preservando apenas a fachada anterior, com o coeficiente máximo e sem que seja construído nenhum percentual de HIS. Esta alteração será responsável por significativa perda de novas unidades de HIS na região da cidade onde é mais estratégico a implantação de tais unidades habitacionais por ser



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

12/04/2018

uma região com grande provimento de serviços públicos, equipamentos urbanos e estruturas de transporte pública.

O impacto quantitativo sobre a provisão de HIS será apresentado em Tabela 3.

Especificamente sobre a proposta referente ao parágrafo 5º: há a previsão de redução da provisão de HIS1 em ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4. A minuta propõe que, caso o empreendimento seja composto apenas por HIS 1 e HIS 2, o atendimento de HIS 1 seja de, no mínimo, 50% - hoje o atendimento mínimo é de 60% para HIS 1 (10% de redução sob o total de 60% representa = 16% de HIS1 previsto no PDE/2014). Ou seja, é proposto que a revisão da LPUOS altere expressamente o Quadro 4 do PDE, apesar desta ser uma lei hierarquicamente inferior.

Apontamos, em relação ao tema, que as famílias com renda até 3 salários mínimos configuram-se como a população prioritária ao atendimento da política habitacional de interesse social, sendo correspondente a 80% do déficit habitacional, conforme ratificado por quadro abaixo – Tabela 1.

ESPECIFICAÇÃO TERRITORIAL	FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS MÍNIMOS)			
	Até 3	Mais de 3 a 5	Mais de 5 a 10	Mais de 10
RM SÃO PAULO	80,2	12,5	6,7	0,7
REGIÃO SUDESTE	83,7	10,0	5,2	1,0
BRASIL	83,9	9,7	5,0	1,4

TABELA 1 – Déficit habitacional por faixa de renda (em salários mínimos). (Dados básicos: Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD)-IBGE, v.34, 2014. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI).

Ainda ratificamos que esta proposta se trata não só da redução da porcentagem de HIS1, mas também da possibilidade de que sejam reproduzidos empreendimentos com muitas unidades habitacionais, sem promoção do seu equilíbrio aos usos não residenciais, como foi prática historicamente na produção de habitação de interesse social. A regulamentação vigente, que prevê a permissão do uso misto para EHS vem neste sentido, de evitar empreendimentos puramente residenciais e guetos sociais, que não gerem empregos e não tenham os serviços demandados pelos cidadãos, gerando necessidades de maiores deslocamentos, indo contra, portanto, o objetivo estratégico do Plano Diretor Estratégico:

*Art. 7º A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico se orientam pelos seguintes objetivos estratégicos:*

*III – reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e moradia.*

**Sobre o tema, ainda acrescentamos:**



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

O Auxílio Aluguel é o atendimento habitacional provisório que consiste em concessão de benefício financeiro complementar à renda familiar, com a finalidade de auxiliar a família na cobertura das despesas com a moradia, é ofertado a famílias que (i) tenham sofrido remoção em decorrência de obras públicas de infraestrutura e saneamento básico; (ii) tenham sofrido remoção em áreas objeto de intervenção dos programas de urbanização de favelas, recuperação de empreendimentos habitacionais ou regularização fundiária; (iii) demandem atendimento emergencial em decorrência de desastres em áreas ou imóveis de ocupação consolidada; (iv) tenham sofrido remoção de moradores em áreas ou imóveis de ocupação consolidada por motivo de risco, quando definida a necessidade de desocupação preventiva pela Defesa Civil; e (v) em casos de extrema vulnerabilidade, devidamente caracterizada pelos órgãos técnicos do município de São Paulo. Destes, o beneficiário do Auxílio Aluguel com atendimento continuado trata-se de família que tenha sua origem em assentamentos precários e sofrido remoção pelo poder público, conforme caracterização apontada em itens I e II.

Conforme análise realizada em 2016 pela Secretaria Municipal de Habitação, o perfil socioeconômico das famílias beneficiárias do Auxílio Aluguel é sintetizado pelo quadro abaixo – Tabela 2. Destacamos a caracterização de famílias que tem renda de até 3 salários mínimos, totalizando aproximadamente 60% do conjunto de famílias beneficiárias do Auxílio Aluguel.

RENDA FAMILIAR DOS BENEFICIÁRIOS DO AUXÍLIO ALUGUEL		
Faixa de Renda	Número de Famílias	%
Até R\$ 1.000,00	7.283	25%
Mais de R\$ 1.000,00 a R\$ 2.000,00	6.372	22%
Mais de R\$ 2.000,00 a R\$ 3.000,00	3.751	13%
Mais de R\$ 3.000,00 a R\$ 4.000,00	2.062	7%
Mais de R\$ 4.000,00 a R\$ 5.000,00	1.406	5%
Mais de R\$ 5.000,00 a R\$ 6.000,00	1.037	4%
Mais de R\$ 6.000,00	2.536	9%
(vazio)	5.137	17%
<b>Total</b>	<b>29.584</b>	<b>100%</b>

RENDA DO BENEFICIÁRIO TITULAR DE AUXÍLIO ALUGUEL		
Faixa de Renda	Número de Famílias	%
Até R\$ 1.000,00	23.345	79%
Mais de R\$ 1.000,00 a R\$ 1.500,00	3.740	13%
Mais de R\$ 1.500,00 a R\$ 2.000,00	840	3%
Mais de R\$ 2.000,00 a R\$ 2.500,00	928	3%
Mais de R\$ 2.500,00 a R\$ 3.000,00	135	0%
Mais de R\$ 3.000,00 a R\$ 4.000,00	68	0%
Mais de R\$ 4.000,00 a R\$ 5.000,00	234	1%
Mais de R\$ 5.000,00 a R\$ 6.000,00	62	0%
Mais de R\$ 6.000,00	145	0%
(vazio)	87	0%
<b>Total</b>	<b>29.584</b>	<b>100%</b>

TABELA 2 – Perfil socioeconômico dos beneficiários do Auxílio Aluguel. (Fonte: Dados HabitaSampa, enriquecidos com informações de renda pelo SERASA, 2016. Elaboração: DEPLAN – SEHAB).

Conclui-se que a provisão habitacional de interesse social deve priorizar o atendimento a HIS 1 (famílias com renda de até 3 salários mínimos) já que este grupo é tanto o maior grupo que compõem o déficit habitacional quanto é também o maior grupo com comprometimento de atendimento definitivo decor-



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

12/04/2018

rente de remoção por intervenção pública, ou seja, as famílias para as quais o poder público deve prover habitação de interesse social.

Apesar disto, essa proposta de alteração da Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo apresenta um grande impacto à provisão de HIS 1 no conjunto das ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4. Apresentamos simulações abaixo que embasam a avaliação quantitativa. Destacamos ainda que para o cálculo não foi considerada a proposta de descumprimento de provisão de HIS em ZEIS 3.

ZEIS 2								
ÁREA ÚTIL DE ZEIS				ÁREA PROJETADA, CONFORME REGULAMENTAÇÃO VIGENTE			ÁREA PROJETADA, CONFORME PROPOSTA	
TIPO LOTE	ÁREA	CA MÁX.	AREA CONSTRUIDA PROJETADA (m <sup>2</sup> ) #	DESTINADA A HIS 1 (MÍNIMO 60%) *	DESTINADA A HIS 2 **	DESTINADA A HMP E A USOS R E NR (MÁXIMO 20%) ***	DESTINADA A HIS 1 (MÍNIMO 50%) *	DESTINADA A HIS 2
LOTES < 1000 m <sup>2</sup>	616.493	2	1.232.986,0	739.791,6	246.597,2	246.597,2	616.493,0	616.493,0
LOTES > 1000 m <sup>2</sup>	13.758.245	4	55.032.980,0	33.019.788,0	11.006.596,0	11.006.596,0	27.516.490,0	27.516.490,0
<b>TOTAL</b>	<b>14.374.738</b>	<b>-</b>	<b>56.265.966,0</b>	<b>33.759.579,6</b>	<b>11.253.193,2</b>	<b>11.253.193,2</b>	<b>28.132.983,0</b>	<b>28.132.983,0</b>
<b>QTDE DE UNIDADES PROJETADAS ****</b>				<b>482.280</b>	<b>160.760</b>	<b>160.760</b>	<b>401.900</b>	<b>401.900</b>

<b>QTDE DE UHs / HIS 1 QUE NÃO SERÃO PRODUZIDAS COM APROVAÇÃO DE ALTERAÇÃO:</b>	<b>80.380</b>
---	---------------

# Adotou-se, para a simulação, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo

\* Adotou-se, para a simulação, o percentual mínimo de 60%, conforme regulamentação vigente. Na simulação que trata da proposta de alteração, adotou-se o percentual de 50%.

\*\* Adotou-se, para a simulação, o percentual de 20%

\*\*\* Adotou-se, para a simulação, o percentual de 20%

\*\*\*\* Considerou-se cota parte de área construída de 70m<sup>2</sup> por unidade habitacional..

ZEIS 3								
ÁREA ÚTIL DE ZEIS				ÁREA PROJETADA, CONFORME REGULAMENTAÇÃO VIGENTE			ÁREA PROJETADA, CONFORME PROPOSTA	
TIPO LOTE	ÁREA	CA MÁX.	AREA CONSTRUIDA PROJETADA (m <sup>2</sup> ) #	DESTINADA A HIS 1 (MÍNIMO 60%) *	DESTINADA A HIS 2 **	DESTINADA A HMP E A USOS R E NR (MÁXIMO 20%) ***	DESTINADA A HIS 1 (MÍNIMO 50%) *	DESTINADA A HIS 2
LOTES < 500 m <sup>2</sup>	7.535.295	2	15.070.590,0	9.042.354,0	3.014.118,0	3.014.118,0	7.535.295,0	7.535.295,0
LOTES > 500 m <sup>2</sup>	6.046.485	4	24.185.940,0	14.511.564,0	4.837.188,0	4.837.188,0	12.092.970,0	12.092.970,0
em OU Centro	626.962	6	3.761.772,0	2.257.063,2	752.354,4	752.354,4	1.880.886,0	1.880.886,0
<b>TOTAL</b>	<b>8.162.257</b>	<b>-</b>	<b>43.018.302,0</b>	<b>11.299.417,2</b>	<b>3.766.472,4</b>	<b>3.766.472,4</b>	<b>9.416.181,0</b>	<b>9.416.181,0</b>
<b>QTDE DE UNIDADES PROJETADAS ****</b>				<b>161.420</b>	<b>53.807</b>	<b>53.807</b>	<b>134.517</b>	<b>134.517</b>



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

**QTDE DE UHs / HIS 1 QUE NÃO SERÃO PRODUZIDAS COM APROVAÇÃO DE ALTERAÇÃO: 26.903**

# Adotou-se, para a simulação, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo

\* Adotou-se, para a simulação, o percentual mínimo de 60%, conforme regulamentação vigente. Na simulação que trata da proposta de alteração, adotou-se o percentual de 50%.

\*\* Adotou-se, para a simulação, o percentual de 20%

\*\*\* Adotou-se, para a simulação, o percentual de 20%

\*\*\*\* Considerou-se cota parte de área construída de 70m<sup>2</sup> por unidade habitacional.

ZEIS 4								
ÁREA ÚTIL DE ZEIS				ÁREA PROJETADA, CONFORME REGULAMENTAÇÃO VIGENTE			ÁREA PROJETADA, CONFORME PROPOSTA	
TIPO LOTE	ÁREA	CA MÁX.	AREA CONSTRUIDA PROJETADA (m <sup>2</sup> ) #	DESTINADA A HIS 1 (MÍNIMO 60%) *	DESTINADA A HIS 2 **	DESTINADA A HMP E A USOS R E NR (MÁXIMO 20%) ***	DESTINADA A HIS 1 (MÍNIMO 50%) *	DESTINADA A HIS 2
LOTES < 1000 m <sup>2</sup>	84.932	1	84.932,0	50.959,2	16.986,4	16.986,4	42.466,0	42.466,0
LOTES > 1000 m <sup>2</sup>	4.518.705	2	9.037.410,0	5.422.446,0	1.807.482,0	1.807.482,0	4.518.705,0	4.518.705,0
<b>TOTAL</b>	<b>4.603.637</b>	<b>-</b>	<b>9.122.342,0</b>	<b>5.473.405,2</b>	<b>1.824.468,4</b>	<b>1.824.468,4</b>	<b>4.561.171,0</b>	<b>4.561.171,0</b>
<b>QTDE DE UNIDADES PROJETADAS ****</b>				<b>78.192</b>	<b>26.064</b>	<b>26.064</b>	<b>65.160</b>	<b>65.160</b>

**QTDE DE UHs / HIS 1 QUE NÃO SERÃO PRODUZIDAS COM APROVAÇÃO DE ALTERAÇÃO: 13.032**

# Adotou-se, para a simulação, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo

\* Adotou-se, para a simulação, o percentual mínimo de 60%, conforme regulamentação vigente. Na simulação que trata da proposta de alteração, adotou-se o percentual de 50%.

\*\* Adotou-se, para a simulação, o percentual de 20%

\*\*\* Adotou-se, para a simulação, o percentual de 20%

\*\*\*\* Considerou-se cota parte de área construída de 70m<sup>2</sup> por unidade habitacional.

**TOTAL QTDE DE UHs / HIS 1 QUE NÃO SERÃO PRODUZIDAS COM APROVAÇÃO DE ALTERAÇÃO: 120.315**

TABELA 3 – Impacto sobre a provisão de HIS 1, a demanda prioritária da política habitacional de interesse social. Elaboração: Sehab / PMSP (março/2018).

Foram excluídos os territórios de ZEIS 1 para provisão de HIS 1 da simulação pois entende-se que essa zona demarca os territórios ocupados que devem ser consolidados por meio de obras de urbanização e processos de regularização fundiária e apenas subsidiariamente devem receber projetos novos de provisão habitacional.

Assim, conforme metodologia adotada, contrapomos esta redução projetada de provisão de **120.315** unidades de HIS 1 ao levantamento das necessidades habitacionais, apresentado no Anexo II do Projeto de Lei nº 619/2016 – Plano Municipal de Habitação de São Paulo, anexo abaixo. O impacto será maior se considerarmos que as ZEIS 3 não deverão atender a provisão de HIS (um total de **161.420** unida-



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

12/04/2018

des HIS 1, conforme metodologia acima apresentada) e também de eventuais provisões de HIS em áreas de ZEIS 1.

Destacamos que ao passo que a proposta de revisão da LPUOS promoverá esta redução na provisão de HIS1, a necessidade habitacional aponta que o município de São Paulo deverá prover **368.731 novas unidades habitacionais até 2032** para garantir o acesso à moradia digna a todos os seus munícipes que demandam o cumprimento de seus direitos constitucionais. Esta contraposição simula o impacto para a política habitacional, que já considera gargalos importantes a curto, médio e longo prazo: há uma importante demanda habitacional a ser superada.

Necessidades Habitacionais	Intervenção no Território	Novas Unidades Habitacionais	Políticas de Regulação do Mercado de Aluguéis	Síntese das Necessidades Habitacionais	
Necessidades relacionadas à precariedade habitacional e urbana	Favelas e Loteamentos Irregulares	740.239	89.953	—	830.192 domicílios
	Conjuntos habitacionais irregulares	20.702	—	—	20.702 domicílios
	Cortiços	68.331	12.058	—	80.389 domicílios
	População em situação de rua	—	15.905	—	15.905 pessoas
Demandas relacionadas a dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico	Coabitação familiar	—	103.664	—	103.664 domicílios
	Crescimento demográfico	—	147.151	—	147.151 domicílios
	Ônus excessivo com aluguel	—	—	187.612	187.612 domicílios
	Adensamento excessivo (em domicílios alugados)	—	—	47.443	47.443 domicílios
<b>ESTIMATIVA DA DEMANDA POR TIPO DE INTERVENÇÃO</b>	<b>829.272 DOMICÍLIOS</b>	<b>368.731 UNIDADES HABITACIONAIS</b>	<b>235.055 DOMICÍLIOS</b>		

TABELA 4 – Fonte: PL n° 619/2016.

Notas:

- O número de domicílios em assentamentos precários é a soma dos domicílios em favelas e em loteamentos irregulares, segundo o sistema de informações da Sehab – HabitaSampa (dados de abril/2016);
- O número de domicílios em conjuntos habitacionais irregulares foi estimado pela Sehab para o PMH 2009, com base nos dados próprios dos empreendimentos de promoção pública;
- O número de domicílios em cortiços foi estimado pela Sehab para o PMH 2009 com base nos dados do sistema de informações da Sehab para as Subprefeituras Sé e Mooca e do levantamento feito pela Fundação Seade para o restante do Município;
- A população em situação de rua foi estimada pelo Censo da População de Rua, realizado em 2015 pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe);
- Os dados referentes a coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo (em domicílios alugados) foram sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole – CEM, a partir dos dados da Fundação João Pinheiro – FJP e do Censo do IBGE 2010;
- A demanda habitacional futura por crescimento demográfico foi estimada pela Sehab considerando-se a necessidade de moradias adicionais do tipo HIS 1 e HIS 2 até o ano de 2032, com base no crescimento previsto para a população do Muni-



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

cípio, distribuído conforme o perfil atual de renda e tomando apenas a parcela correspondente à renda familiar de até 5 salários mínimos, de acordo com Infocidade, da SMDU, com a premissa de 3 habitantes por unidade habitacional.

Além disso, o objetivo regulamentado pelo PDE (artigo 45 – inciso I) de garantir a permanência dos moradores de áreas precárias classificadas como ZEIS 1 (em sua maioria famílias com renda de até 3 salários mínimos), também será afetado ao passo que se promova a aprovação desta alteração.

*ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social.*

Especificamente sobre a proposta referente ao parágrafo 6º: Em relação às ZEIS confrontantes com ZER, a capacidade de que as ZEIS atinjam o Coeficiente de Aproveitamento Máximo ficará limitada com a imposição de limite ao gabarito que não possui justificativa técnica para existir, sendo ainda incongruente com o resto da proposta que propõe o aumento dos gabaritos e outras zonas presentes no zoneamento, limitando o gabarito apenas das ZEIS.

Abaixo, apresentamos síntese das áreas que sofrerão impacto com essa proposta de regulamentação.

ZONA	ÁREA TOTAL (km²) *	QTDE. DE ÁREAS CONFRONTANTES COM ZER (km²)	%
ZEIS 1	130,902	4,929	3,78%
ZEIS 2	14,872	0,031	0,21%
ZEIS 3	8,669	0,175	2,12%
ZEIS 4	4,726	0	0,00%
ZEIS 5	6,248	0,029	0,33%
ZONA	QTDE. DE ÁREAS (unidade) *	QTDE. DE ÁREAS CONFRONTANTES COM ZER (unidade)	%
ZEIS 1	1702	32	1,88%
ZEIS 2	493	5	1,01%
ZEIS 3	749	14	1,87%
ZEIS 4	71	0	0,00%
ZEIS 5	369	5	1,36%

\*Fonte: Base georreferenciada LPUOS, disponibilizada em GeoSampa.

TABELA 5 – ZEIS confrontantes com ZER. Elaboração: Sehab / PMSP (março/2018).





## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

12/04/2018

### 2. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A proposta de alteração da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, apresentada na Minuta disponibilizada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, prevê a concessão de incentivos urbanísticos correlacionados a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e a classificação de áreas não-computáveis, o que impactará a arrecadação de recursos ao Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB com a consequente diminuição de repasses à Secretaria Municipal de Habitação, conforme definido em artigo 340 do Plano Diretor Estratégico.

Há uma série de possibilidades de incentivos ou descontos e não há esclarecimento se estes podem ou não ser cumulativos. As previsões são as seguintes:

#### PONTO A)

LPUOS vigente	Minuta da Proposta
<b>Art. 83.</b> Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) que obtiverem certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional.	<b>Art. 28.</b> O art. 83 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com alteração dos §4º, §5º e §9º, passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 83
<b>§ 4º</b> O incentivo previsto no “caput” deste artigo somente será concedido para edificações de uso residencial associadas ou não a usos não residenciais, e para os usos industriais.	<b>§ 4º</b> O incentivo previsto no “caput” deste artigo será concedido para edificações de uso residencial ou não residencial.
<b>§ 5º</b> O Incentivo de Certificação a ser concedido se dará de acordo com a seguinte equação: IC = FC x At x CAP sendo: IC: Incentivo de Certificação, em reais (R\$), a ser descontado do valor total da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir; FC: Fator de Certificação, de acordo com o grau de certificação: <b>para o grau mínimo de certificação:</b> <b>FC = R\$ 40/m<sup>2</sup>;</b> <b>para o grau máximo de certificação:</b> <b>FC = R\$ 120/m<sup>2</sup>;</b> At: área de terreno em metros quadrados; CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento.	<b>§ 5º</b> O Incentivo de Certificação a ser concedido se dará de acordo com a seguinte equação: IC = FC x At x CAP, sendo: IC: Incentivo de desconto do valor total da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir Certificação, em reais (R\$), a ser; FC: Fator de Certificação, de acordo com o grau de certificação: <b>para o grau mínimo de certificação: FC = R\$ 56/m<sup>2</sup>;</b> <b>para o grau máximo de certificação: FC = R\$ 300/m<sup>2</sup>;</b> At: área de terreno em metros quadrados; CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento.
	<b>§ 9º</b> Os empreendimentos que aderirem ao incentivo de certificação estão dispensados do atendimento da pontuação mínima da Quota Ambiental.

Propõe a alteração do valor mínimo e máximo do Incentivo de Certificação (desconto no valor da OODC) que é aplicável a novas edificações ou reformas com acréscimo de 5% de área construída, que obtiverem certificação específica de sustentabilidade. Não se apresenta qualquer cálculo de eficácia dos ganhos



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

ambientais desses edifícios para a cidade em relação ao ganho econômico a ser auferido pelo empreendedor.

O desconto mínimo passou de R\$ 40/m<sup>2</sup> para R\$56/m<sup>2</sup> (aumento de 40%) e o desconto máximo de R\$120/m<sup>2</sup> para R\$300/m<sup>2</sup> (aumento de 150%).

### PONTO B)

PDE Vigente	Minuta da Proposta
<b>Art. 120.</b> Os fatores de planejamento poderão ser revistos a cada 4(quatro) anos por meio de lei específica.	
	<b>Art. 54.</b> Até a revisão dos fatores de planejamento (Fp), nos termos do art. 120 da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014, fica autorizada a redução no valor da contrapartida financeira correspondente a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, na forma de percentual a ser aplicado sobre o valor resultante da aplicação da fórmula constante do artigo 117 da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014, correspondente a: <b>I. 30% (trinta por cento) na ZEU e ZEUP; e</b> <b>II. 30% (trinta por cento) nas demais zonas de uso.</b>

Propõe um desconto de 30% no valor total da outorga a ser paga pelo agente privado até que seja realizada a revisão dos valores da OODC prevista pelo PDE para acontecer em 2018.

### PONTO C)

LPUOS vigente	Minuta da Proposta
	<b>Art. 42.</b> Para o desenvolvimento e implantação de edifício conceito, serão aplicados, cumulativamente, os seguintes incentivos: <b>I</b> – ao edifício conceito, que apresente <b>inovações tecnológicas</b> no projeto arquitetônico e que obtenha certificação específica de sustentabilidade, nos termos do artigo 83 da lei 16402, de 2016, será concedido desconto de 10% (dez por cento) no valor da outorga onerosa devida; <b>II</b> – ao edifício conceito, que <b>implante floreiras</b> com dimensões mínimas de 0,80m por 0,80m por 0,80m de terra destinadas a indivíduos arbóreos de porte médio ou grande com 3m (três metros) de altura, no mínimo, serão consideradas não computáveis, bem como as floreiras subsequentes para ajardinamento independente de suas dimensões, não se aplicando o § 2º do art. 62 da lei §16.402, de 2016; 2 <b>III</b> – ao edifício conceito, que <b>implante arborização vertical</b> com indivíduo arbóreo de porte médio ou grande com 3m (três metros), no mínimo, a cada 50m <sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de fachada, excluídos o ático e o térreo, será concedido um desconto de 15% (quinze por cento) do valor da outorga onerosa devida; <b>IV</b> – ao edifício conceito, que fizer uso de <b>cogeração de energia limpa</b> como fotovoltaica, solar, será concedido um desconto de 15% (quinze por cento) do valor da outorga onerosa devida; 1 <b>V</b> – ao edifício conceito, que fizer uso de <b>pré-tratamento de esgoto</b> ,



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

12/04/2018

	<p>será concedido um desconto de 5% (cinco por cento) do valor da outorga onerosa devida.</p> <p><b>§1º.</b> Nos <b>terraços, varandas e beirais</b> quando a cobertura estiver a 6 m (seis metros) ou mais de altura, a faixa equivalente a 1/3 dessa altura a partir da projeção da cobertura será considerada descoberta.1</p> <p><b>§2º.</b> Os <b>benefícios previstos neste artigo não poderão ultrapassar 20% do valor total da outorga onerosa devida.</b></p>
--	--

Propõe o desconto de até 20% na OODC para as edificações classificadas como “edifício conceito”. Para esta avaliação, ainda apontamos que não há uma regulamentação clara das edificações que venham a se enquadrar nesta propostas, conforme fica evidente a partir da análise da definição acima anexada acima, assim como não há uma justificativa técnica apresentada sobre o tema ou qualquer avaliação do ganho que este incentivo proporcionará a cidade em detrimento da arrecadação de outorga onerosa do direito de construir.

### PONTO D)

LPUOS vigente	Minuta da Proposta
<b>Art. 88.</b> Em lotes com área até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) <b>localizados nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública</b> , desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:	Permanece
<b>I</b> - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m <sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;	
<b>II</b> - a área destinada à fruição pública deverá ser mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres, atendido o disposto no art. 70 desta lei;	
<b>III</b> - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.	
<b>Parágrafo único.</b> A área destinada à fruição pública poderá ser considerada para fins de aplicação dos dispositivos da QA e cômputo da respectiva pontuação mínima, desde que seja garantida a livre circulação de pedestres.	<b>§1º</b> A área destinada à fruição pública poderá ser considerada para fins de aplicação dos dispositivos da QA e cômputo da respectiva pontuação mínima, desde que seja garantida a livre circulação de pedestres”.
	<b>§2º</b> Os <b>benefícios estabelecidos no “caput” deste artigo poderão ser aplicados aos lotes situados nas demais zonas de uso além daquelas mencionadas neste artigo, independentemente de suas dimensões”.</b>

É proposto o benefício de desconto no valor da OODC quando parcela do lote for destinada à fruição pública (desconto de até metade do potencial construtivo adicional para a área destinada à fruição pública). Hoje este benefício é restrito à Zonas de Estruturação da Transformação Urbana e Zonas de Centralidade e é proposto que o mesmo seja estendido a todos os lotes em todas as zonas.

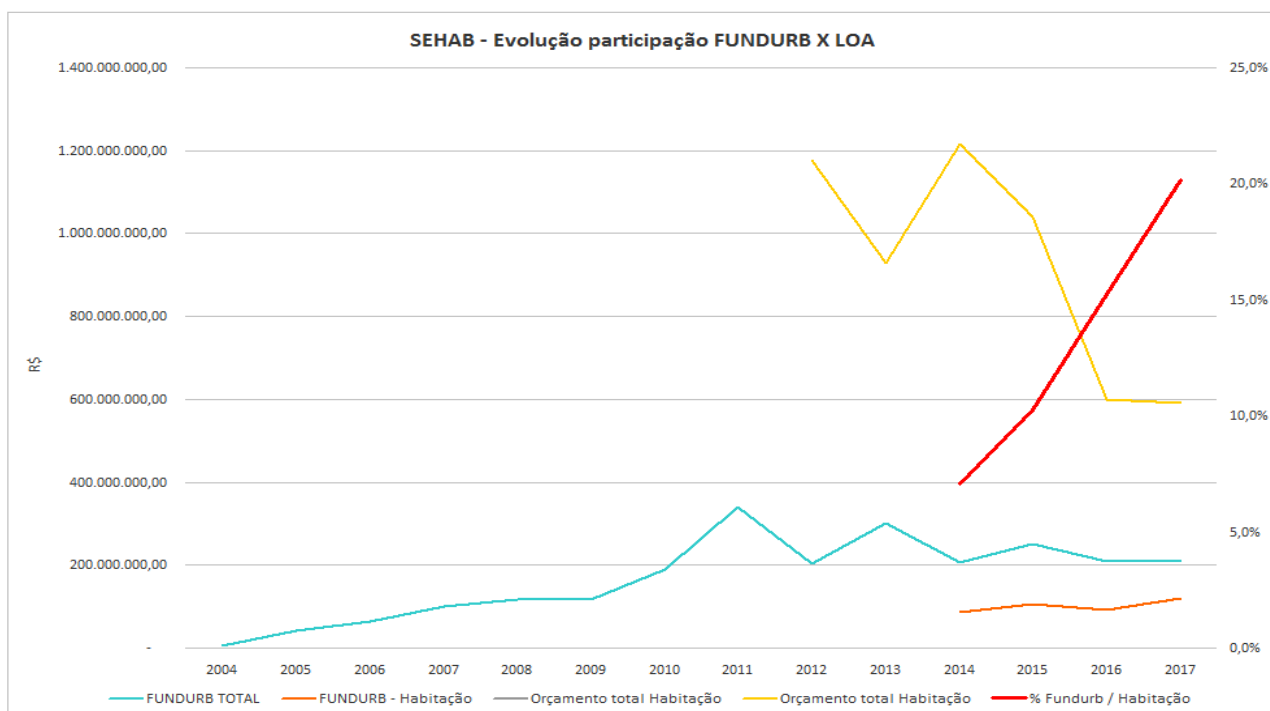


## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

O total dos descontos acima apresentados, somados, **pode chegar a 80% no valor da outorga**, conforme a simulação realizada:

- 30% (art. 54 da minuta)
- + 20% (art. 42 da minuta)
- + 25% **1** (art. 28 da minuta)
- + 5% **2** (art. 32 da minuta)
- = 80% de desconto.

Com esta proposta, haverá a queda de arrecadação de recursos vinculados ao FUNDURB, diminuição de recursos para investimentos em infraestrutura urbana e repasse à Sehab. Abaixo podemos analisar a relevância do recurso proveniente do FUNDURB no orçamento total da Secretaria, considerando-se o total de valores realizados (despesas correntes e de capital) comparado ao total realizado da fonte FUNDURB, para os anos de 2012 a 2017.



Elaboração: Sehab / PMSP (março/2018).

Com este gráfico, fica evidente como o orçamento executado pela Sehab vem apresentando uma queda importante ao longo dos últimos 4 anos, mas que, em contrapartida e após a aprovação do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal 16.050/2014), o repasse do FUNDURB para a política habitacional de interesse social vem ganhando relevância em termos quantitativos e relativos.

<sup>1</sup> Considera-se como referência para o cálculo: Valor da OODC / m<sup>2</sup> para habitação de até 50m<sup>2</sup> em MEM: ~R\$1.200,00. Adota-se como referência o desconto de R\$300,00 proposto em artigo 28 da minuta.

<sup>2</sup> Valor estimado: base em situação em que 10% da área construída computável seja destinada para Fruição Pública.



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

12/04/2018

Com vistas à conclusão deste tema, apresentamos abaixo a simulação do impacto da alta concessão de incentivos urbanísticos em forma de desconto na Outorga Onerosa para a política habitacional:

- Considerou-se a média de arrecação do FUNDURB nos últimos 10 anos;
- Considerou-se uma média de concessão de desconto na OODC de 60% sobre o valor médio arrecadado, utilizado como referência para a simulação;
- Considerou-se que este valor que considera a média anual do FUNDURB nos últimos 10 anos e a concessão de 60% do valor, que 30% ( o valor mínimo ) seria repassado para a política habitacional de interesse social. Como resultado, apresentamos o seguinte quadro:

Média anual de arrecadação do FUNDURB (2008-2017)	Desconto médio anual que seria concedido, considerando o valor de 60% (60% da coluna A)	IMPACTOS PARA HABITAÇÃO				
		Valor médio e mínimo de recursos que não seriam aplicados na política habitacional/ano, considerando o desconto na OODC (30% da coluna B)	UHs que não seriam viabilizadas		UHs que não seriam viabilizadas no horizonte do PDE - 2030 (12 anos)	
			Cenário com MCMV (Aporte Casa da Família + Cota parte do Terreno - R\$ 50mil/UH)	Cenário sem MCMV (Construção UH + Cota parte do Terreno - R\$ 150 mil/UH)	Cenário com MCMV (Aporte Casa da Família + Cota parte do Terreno - R\$ 50mil/UH)	Cenário sem MCMV (Construção UH + Cota parte do Terreno - R\$ 150 mil/UH)
214.459.256,05	128.675.553,63	38.602.666,09	772	257	9.265	3.088

No pior cenário, considerando exclusivamente a utilização dos recursos destinados a HIS para o aporte Casa da Família + a cota parte de terreno de empreendimento vinculado ao programa Minha Casa Minha Vida (onde o subsídio habitacional não é exclusivamente municipal), o desconto médio de 60% na OODC representa, pelo menos, **9.265 unidades habitacionais a menos a serem viabilizadas até 2030**. Este valor corresponde a, aproximadamente, **65% das HIS entregues entre 2013 e 2016** no município de São Paulo, conforme disposto no suplemento do Diário Oficial do município de São Paulo (31/12/2016).

No entanto, apontamos que em 2014 41% dos recursos do FUNDURB foram repassados para a política habitacional; em 2015 42% dos recursos do FUNDURB foram repassados para a política habitacional; em 2016 43% dos recursos do FUNDURB foram repassados para a política habitacional; e em 2017 56% dos recursos do FUNDURB foram repassados para a política habitacional. Ou seja, o impacto poderia ser bem maior à política habitacional.

Para além, há outras concessões de incentivos propostos na minuta que também impactam indiretamente na arrecadação da OODC:



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

### OCUPAÇÃO DO SOLO E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

LPUOS vigente	Minuta da Proposta
<b>Art. 62.</b> São consideradas áreas não computáveis:	<b>Art. 19.</b> O art. 62 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016 com nova redação à alínea “a”, ao inciso VII, ao inciso IX e acréscimo do parágrafo 4º passa a vigorar com a seguinte redação:
<b>a)</b> nos usos residenciais, <b>1 (uma) vaga por unidade habitacional</b> , desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m <sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga;	<b>a)</b> nos usos residenciais, o número total de unidades previstas no projeto, ou, opcionalmente, <b>1 (uma) vaga a cada 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída</b> computável total do empreendimento, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m <sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga;
<b>VII</b> - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de: a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa; b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;	<b>VII</b> – as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do somatório de todas as testadas, que poderão ser instaladas em qualquer frente do lote observado o mínimo de 3m (três metros) de extensão da fachada ativa e desde que sejam destinadas a usos classificados na categoria de uso não residencial permitidos na respectiva zona, até o limite de (A Frase não foi terminada)
<b>IX</b> - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 70m <sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída não computável incentivada nos termos do inciso VII do “caput” deste artigo, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m <sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga;	<b>IX</b> – as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 70m <sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída não computável incentivada nos termos dos incisos VII e VIII do “caput” deste artigo, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m <sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga;
<b>§ 2º</b> A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do “caput” deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI.	<b>§ 2º</b> A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do “caput” deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVII (menciona esse inciso que não existe).
	<b>§4º</b> Para os grupos de atividades classificados na subcategoria de uso nR2 e nR3, enquadrados como Polo Gerador de Tráfego, localizados e permitidos nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEU-Pa, ZEM e ZEMP, <b>serão também admitidas como não computáveis as vagas resultantes da diferença entre o número máximo de vagas definido na alínea “b” do inciso I deste artigo e o número de vagas que venham a ser exigidas pelo órgão municipal competente.</b> ”

Haverá o aumento de classificação de áreas não computáveis, com a proposta de regulamentação de parâmetros mais abrangentes do que as vigentes para sua caracterização. Notadamente, a limitação de uma vaga de garagem para cada unidade habitacional se torna a cada 60m<sup>2</sup>, permitindo com que mais



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

12/04/2018

vagas sejam isentas de cômputo e, portanto, de arrecadação de OODC. Faz-se destaque à referência às áreas de estacionamento, que parece ser uma preocupação específica da minuta de alteração da legislação.

### ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)

LPUOS vigente	Minuta da Proposta
<b>Art. 24.</b> Na emissão de novas declarações de potencial construtivo passível de transferência de imóveis enquadrados como ZEPEC, nos termos do art. 125 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, serão aplicados os seguintes Fatores de Incentivo (Fi):	<b>Art. 6º.</b> O art. 24, da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com nova redação dada aos incisos I, II, III, IV, V e VI e ao §5º, passa a vigorar com a seguinte redação:
<b>I</b> - 1,2 (um inteiro e dois décimos) para imóveis com área de lote de até 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);	<b>I.</b> “2,0 (dois inteiros) para imóveis com área de lote de até 1.000m <sup>2</sup> (mil metros quadrados);
<b>II</b> - 1,0 (um inteiro) para imóveis com área de lote superior a 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 2.000m <sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);	<b>II.</b> 1,5 (um inteiro e cinco décimos) para imóveis com área de lote superior a 1.000m <sup>2</sup> (mil metros quadrados) até 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
<b>III</b> - 0,9 (nove décimos) para imóveis com área de lote superior a 2.000m <sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) até 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);	<b>III.</b> 1,2 (um inteiro e dois décimos) para imóveis com área de lote superior a 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
<b>IV</b> - 0,7 (sete décimos) para imóveis com área de lote superior a 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);	<b>IV.</b> 0,8 (oito décimos) para imóveis com área de lote superior a 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
<b>V</b> - 0,5 (cinco décimos) para imóveis com área de lote superior a 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);	<b>V.</b> 0,6 (seis décimos) para imóveis com área de lote superior a 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) até 50.000m <sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);
<b>VI</b> - 0,2 (dois décimos) para imóveis com área de lote superior a 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) até 50.000m <sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados); (...)	<b>VI.</b> 0,2 (dois décimos) para imóveis com área de lote superior a 50.000m <sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados).
<b>§ 5º</b> O valor pecuniário correspondente à totalidade do potencial construtivo transferido no período referente aos últimos 12 (doze) meses em relação às transferências do direito de construir sem doação nos termos do art. 124 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, não poderá exceder a 5% (cinco por cento) do valor total arrecadado no FUNDURB no mesmo período, considerando a data do pedido da certidão de transferência de potencial construtivo.	<b>§5º</b> O valor pecuniário correspondente à totalidade do potencial construtivo transferido no período referente aos últimos 12 (doze) meses em relação às transferências do direito de construir sem doação nos termos do art. 124 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do valor total arrecadado no FUNDURB no mesmo período, considerando a data do pedido da certidão de transferência de potencial construtivo.”

A proposta propõe a ampliação das áreas passíveis de serem objeto de emissão de Transferência do Direito de Construir - TDC e ampliação do total de valores emitidos com TDC em relação à arrecadação total do FUNDURB, subindo o limite de 5% para 15%. Como consequência, haverá a possível queda do interesse na compra na OODC, já que a TDC deve concorrer com esse instituto.



**CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
PREFEITURA DE SÃO PAULO**

LPUOS vigente	Minuta da Proposta
<b>Art. 25.</b> No caso de reformas com ampliação de área construída de imóvel classificado como ZEPEC-BIR em que tenha sido emitida declaração de potencial construtivo passível de transferência nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, <b>a área construída acrescida deverá ser descontada do potencial construtivo passível de transferência da referida declaração.</b>	<b>Art. 7º.</b> O art. 25, da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, excluído o parágrafo único, acrescido de dois incisos e novos parágrafos 1º, 2º e 3º, passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 25 Os imóveis enquadrados na ZEPEC –BIR, para os quais tenha sido emitida Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência nos termos da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014 e desta lei, <b>poderão ser objeto de reforma com acréscimo de área observadas as seguintes disposições:</b>
<b>Parágrafo único.</b> Quando o potencial construtivo passível de transferência tiver sido totalmente transferido, fica vedado o aumento de área construída no referido imóvel.	Excluído
	<b>I.</b> Nos casos em que o CA máximo e o CA básico da zona forem iguais, poderá haver acréscimo de área correspondente à diferença entre o potencial construtivo decorrente da aplicação do CA básico e do potencial constante Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, desde que o potencial construtivo constante da declaração seja inferior ao potencial construtivo do lote;
	<b>II.</b> Nos casos em que o CA máximo for superior ao CA básico da zona: a) poderá ser atingido o CA básico da zona, independentemente do potencial construtivo constante da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência; b) poderá haver acréscimo de área adicional, acima do CA básico, correspondente à diferença entre o potencial construtivo decorrente da aplicação do CA máximo e do potencial construtivo constante da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, mediante outorga onerosa do direito de construir
	<b>§1º.</b> A área construída computável excedente ao coeficiente de aproveitamento básico será objeto de outorga onerosa do direito de construir;
	<b>§2º.</b> O potencial construtivo passível de transferência poderá ser utilizado no próprio lote;
	<b>§3º.</b> Não se aplica a restrição estabelecida pelo parágrafo primeiro deste artigo para os imóveis enquadrados no inciso I do artigo 24 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016.” (Imóveis até 500 m2)

Em caso de ZEPEC BIR (Bens Imóveis Representativos) há desvinculação da área a ser construída e da Declaração de Potencial Construtivo de Transferência, o que pode gerar muitas imprecisões no processo de cálculo das áreas que podem ser Transferidas. A retirada do parágrafo único, que limitava o uso do potencial construtivo no lote, quando o potencial já tenha sido transferido, abre a possibilidade de que seja utilizado tanto no lote, quanto na TDC.





## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

12/04/2018

Mais uma vez, abre-se a possibilidade de que o instituto da TDC concorra com a OODC, sem que se tenha algum cálculo do impacto dessa alteração na arrecadação dos valores da OODC.

### **3. COTA SOLIDARIEDADE E COTAS-PARTE**

LPUOS vigente	Minuta da Proposta
<b>Art. 154.</b> Nas áreas das operações urbanas e operações urbanas consorciadas em curso, aplicam-se as disposições desta lei, mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.	<b>Art. 44.</b> O art. 154 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016 acrescido de parágrafo único passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 154. Nas propostas de adesão às Operações Urbanas Consorciadas, bem como, nas Áreas de Intervenção urbana e Projetos de Intervenção Urbana prevalecem o coeficiente de aproveitamento básico e máximo, bem como, demais diretrizes e parâmetros da lei específica desses instrumentos”.
	<b>Parágrafo único.</b> Nas propostas de adesão às Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas em curso, não se aplicam as disposições relativas à cota de solidariedade, quota ambiental, cota de garagem, cota-parte máxima de terreno por unidade, gabaritos de altura máximos, restrições ao número máximo de vagas de veículos não computáveis, bem como não se aplicam as disposições da Lei 16.642, de 9 de maio de 2017, que conflitem com as disposições de suas leis específicas, que prevalecem.

Exclui as Operações Urbanas – OUCs da aplicação da cota de solidariedade, quota ambiental, cota de garagem, cota-parte máxima de terreno por unidade, entre outros, na Operação Urbana e Operações Urbanas Consorciadas vigentes, assim como o atual Código de Obras aprovado em 2017 (Lei nº 16.642/2017). Em decorrência deve ocorrer a redução de densidade habitacional, assim como menor provisão de habitação de interesse social onde o zoneamento imponha a necessidade de construção de HIS, promovendo ilhas de exceção sob a ótica de aplicação destes instrumentos. Interpretamos que esta proposta também afronta as diretrizes de aplicação destes instrumentos, consagrados em aprovação do Plano Diretor Estratégico.

Como referência, apresentamos o caso disposto em processo administrativo 2014-0.114.910-0 que trata de caso de emissão de alvará de aprovação de edificação nova sobre o qual incide o instrumento Cota de Solidariedade. Neste caso, o solicitante opta por depositar, em conta segregada para HIS no FUNDURB, o valor correspondente a 10% da área total do terreno, conforme disposto em artigo 112 do PDE. O valor total a ser arrecadado corresponde a **R\$ 896.244,14**, demonstrando a potencial relevância do instrumento para a política habitacional de interesse social operada por Sehab (folha 583 do processo administrativo acima mencionado).



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

LPUOS vigente	Minuta da Proposta
<b>Art. 174.</b> Durante o período de 3 (três) anos após a entrada em vigor desta lei, aplicam-se os seguintes incentivos na <b>zona ZEU</b> :	<b>Art. 49.</b> O artigo 174 da lei 16.402 de 22 de março de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 174. Nas <b>zonas ZEU</b> , a cota-parte máxima de terreno por unidade residencial definida no Quadro 2 da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014, e no Quadro 3 da Lei 16.402, de 22 de março de 2016, passa a ser igual a 30 m <sup>2</sup> /un (trinta metros quadrados por unidade residencial)
<b>I</b> - a cota parte máxima de terreno por unidade residencial será igual a 30m <sup>2</sup> /un (trinta metros quadrados por unidade residencial);	
<b>II</b> - no disposto na alínea “a” do inciso I do art. 62 desta lei, fica admitida 1 (uma) vaga a cada 60m <sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída computável da unidade.	
<b>Parágrafo único.</b> A vigência dos incentivos previstos neste artigo será improrrogável.	

Na minuta de revisão da regulamentação vigente acima descrito, o artigo que trata da regulamentação da cota-parte em terrenos ZEU propõe a modificação do PDE (um possível questionamento sobre a impossibilidade de uma lei modificar uma lei hierarquicamente superior), como consequência ocorrerá menor densidade habitacional nos eixos de estruturação do município.

#### **4. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

PDE Vigente	Minuta da Proposta
<b>Art. 94.</b> Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que: I - abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estacionamentos; II - integrem o Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, forem classificados como ZEPAM ou cumpram função ambiental relevante; III - forem classificados como ZEPEC, tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido; IV - estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem. <b>Parágrafo único.</b> As exceções previstas no “caput” serão regulamentadas pelo Poder Executivo, considerando os princípios e objetivos desta lei.	
	<b>Art. 52</b> – Para fins de aplicação do inciso I do art. 94 da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014, <b>ficam excluídos das catego-</b>



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

12/04/2018

	<b>rias de não edificados ou subutilizados os estacionamentos existentes e instalados em terrenos não edificados até a data de publicação da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014, desde que os últimos possam ser regularizados nos termos da lei vigente à época da instalação.</b>
--	---

É proposta a exclusão das áreas de estacionamento como categoria de edifícios subutilizados ou não-edificados, dando uma anistia àqueles instalados até a aprovação do PDE (2014), o que contraria a regulamentação do Plano Diretor Estratégico, conforme expresso na Seção I do Capítulo III de referida lei.

Em relação à política habitacional, haverá impacto sobre imóveis que tenham sido notificados por PEUC, ou que possam vir a ser, e que poderiam ser associados a novas políticas habitacionais de interesse social, notadamente na região do centro expandido da cidade, onde esse tipo de estacionamento é usual.

A título de referência, apontamos que hoje a quantidade de imóveis notificados pelo PEUC e sujeitos ou sob aplicação do IPTU Progressivo totalizam: (i) 1.484.962 m<sup>2</sup> de área de terreno com imóveis não edificados; (ii) 255.743 m<sup>2</sup> de área de terreno de imóveis não utilizados; e (iii) 864.340 m<sup>2</sup> de área de terreno com imóveis subutilizados. O total de área de terreno corresponderia a 2.605.045 m<sup>2</sup>. Se considerássemos um coeficiente de aproveitamento construído médio de 2,5 e a fração ideal de cada unidade disponibilizada nestes imóveis, teríamos o total de aproximadamente **93.000 unidades habitacionais** que poderiam ser vinculadas a política habitacional de interesse social através da exploração do instrumento PEUC associada aos programas de Sehab<sup>3</sup>.

### **5. OUTROS DESTAQUES**

#### **REDUÇÃO DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS EM GRANDES EMPREENDIMENTOS**

<b>LPUOS vigente</b>	<b>Minuta da Proposta</b>
<b>Art. 42.</b> A área máxima de lote no território da zona urbana do Município é de 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150m (cento e cinquenta metros), ambas podendo ser menores de acordo com a zona na qual o lote está inserido.	<b>Art. 10.</b> O art. 42 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com nova redação dada aos incisos VIII, IX e X do parágrafo único, passa a vigorar com a seguinte redação
<b>Parágrafo único.</b> Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no “caput”, no art. 43 e no Quadro 2 desta lei os seguintes usos:	<b>Parágrafo único.</b> Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no caput, no art. 43 e no Quadro 2A desta lei os seguintes usos:
<b>I</b> - os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;	<b>I.</b> hospitais e complexos hospitalares;
<b>II</b> - os classificados na subcategoria de uso INFRA;	<b>II.</b> estabelecimento de ensino superior e universidade,

<sup>3</sup> Fonte de informações: Secretaria de Urbanismo e Licenciamento – PMSP, link: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/TAB\\_CEPEUC\\_NOTIFICADOS\\_20180228.xls](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/TAB_CEPEUC_NOTIFICADOS_20180228.xls) . Acesso em março de 2018.



**CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
PREFEITURA DE SÃO PAULO**

III - base militar, corpo de bombeiros e similares;	III. shopping center e comércio especializado com áreas de depósito de grande porte, observado o limite do lote de 40.000 m <sup>2</sup> ”
IV - cemitérios;	
V - clubes esportivos e clubes de campo;	
VI - estádios;	
VII - centros de convenções;	
VIII - hospitais e estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação desta lei;	
IX - os classificados na subcategoria de uso Ind-2;	
X - todos aqueles localizados em ZOE;	
XI - os enquadrados na subcategoria de uso serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.	
<b>Art. 43.</b> A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.	<b>Art. 11.</b> O art. 43, da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com alteração do caput e dos §1º e §2º, passa a vigorar com a seguinte redação: “ Art. 43. Nos novos parcelamentos, a área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.
<b>§ 1º</b> Nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros), deverá ser prevista obrigatoriamente via de pedestre a cada 150m (cento e cinquenta metros).	<b>§1º</b> - Nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros) deverá ser prevista via de pedestres.
<b>§ 2º</b> A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias.	<b>§2º</b> - A via de pedestre prevista no parágrafo anterior será dispensada nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento), ou quando esta não conectar pelo menos duas vias.”
<b>Art. 44.</b> No caso de edificação a ser construída em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, independente de sua origem, tenham área superior a 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a destinação de área pública nos termos do art. 45 e do Quadro 2 desta lei.	<b>Art. 12.</b> O art. 44, da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com a exclusão do §1º e nova redação dada ao caput, e aos §2º e §3º, passa a vigorar com a seguinte redação: Art. 44. No caso de nova edificação a ser construída em lotes ou glebas localizadas na zona urbana que, independentemente de sua origem, tenham área superior a 20.000 m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) será obrigatória a destinação de áreas públicas nos termos do art. 45 e do Quadro 2 desta lei.
<b>§ 1º</b> Aplica-se o disposto neste artigo no caso de reforma de edificação com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total existente, com ou sem mudança de uso.	<b>§1º</b> Excluído
<b>§ 2º</b> Nos casos de lotes ou glebas com área superior a 40.000m <sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), deverá ser adotado o parcelamento do solo na modalidade loteamento.	<b>§2º</b> Nos casos de lotes ou glebas com área superior a 40.000m <sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), deverá ser adotado o parcelamento do solo na modalidade loteamento, exceto nas ZPDS e ZEPAM.
<b>§ 3º</b> Ficam isentos da destinação de área pública os lotes resultantes de parcelamento do solo que já tenham destinado área pública nos termos previstos nesta lei e durante a sua vigência.	<b>§3º</b> Ficam isentos da destinação de área pública os lotes incluídos na ZEPAM e ZPDS e, em qualquer zona de uso, aqueles resultantes de parcelamento do solo que já tenham destinado área pública.”
<b>Art. 45.</b> Da área total do lote ou gleba objeto de parcela-	<b>Art. 13.</b> O art. 45, da Lei 16.402 de 22 de março de 2016,



## CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO

12/04/2018

mento deverá ser destinado percentual mínimo para a Municipalidade para a implantação de área verde pública, área institucional e sistema viário, bem como percentual mínimo de área sem afetação previamente definida, de acordo com os percentuais previstos no Quadro 2 desta lei.	com o acréscimo do inciso X, passa a vigorar com a seguinte redação:
<b>§ 5º</b> Não estão sujeitos à obrigação prevista no “caput” os seguintes usos:	
<b>I</b> - os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;	
<b>II</b> - os classificados na subcategoria de uso INFRA;	
<b>III</b> - base militar, corpo de bombeiros e similares;	
<b>IV</b> - cemitérios;	
<b>V</b> - clubes esportivos e clubes de campo;	
<b>VI</b> - estádios existentes até a data de publicação desta lei;	
<b>VII</b> - hospitais existentes até a data de publicação desta lei;	
<b>VIII</b> - os classificados na subcategoria de uso Ind-2;	
<b>IX</b> - os enquadrados na subcategoria de uso serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.	
	<b>X</b> – universidade existente até a data de publicação desta lei;

A proposta de revisão dos artigos 42,43, 44 e 45 da regulamentação vigente (art. 10 a 13 da minuta), causará impacto sobre a doação de área a municipalidade no ato de parcelamento, notoriamente para a provisão de áreas verdes, institucionais e sistema viário. Há maior isenção sobre a obrigatoriedade de doação de áreas em relação ao aprovado anteriormente.

Além disso a permissão de shopping center em terrenos até 40.000m<sup>2</sup>, sem a obrigatoriedade do parcelamento do solo, retira da cidade importantes parcelas de doação de terrenos para uso de áreas verdes e de lazer e de uso institucional que são grande carências na cidade.

### **6. CONCLUSÕES**

Conforme demonstrado ao longo da análise da proposta de alteração da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo - LPUOS, pontos que afetam significativamente a política habitacional do município devem ser excluídos da minuta, sob pena de impacto de grande relevância à política habitacional de interesse social.

Participaram da elaboração deste produto:

- IAB – Instituto de Arquitetos do Brasil | Departamento São Paulo
- INSTITUTO PÓLIS
- CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS



## **CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PREFEITURA DE SÃO PAULO**

- PEABIRU TRABALHOS COMUNITÁRIOS E AMBIENTAIS
- UMM - União dos Movimentos de Moradia
- APOIO - Associação de Auxílio Mútuo da Região Leste
- SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação