



Diário Oficial

Cidade de São Paulo

Bruno Covas - Prefeito

Ano 63

São Paulo, quarta-feira, 27 de junho de 2018

Número 119

GABINETE DO PREFEITO

BRUNO COVAS

DECRETOS

DECRETO Nº 58.289, DE 26 DE JUNHO DE 2018

Confere nova regulamentação à Transferência do Direito de Construir com Doação de Imóvel, nos termos dos artigos 123, 126, 127, 128, 130 e 131 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE; revoga o Decreto nº 57.535, de 15 de dezembro de 2016.

BRUNO COVAS, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR COM DOAÇÃO DE IMÓVEL

Art. 1º A Transferência do Direito de Construir, autorizada nos termos do artigo 123 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE, nos casos em que ocorra doação do imóvel ou desapropriação amigável para viabilizar uma das finalidades previstas no artigo 126 da mesma lei, fica regulamentada nos termos das disposições deste decreto.

Art. 2º A proposta de doação de imóvel para uma das finalidades previstas no artigo 126 do PDE constitui etapa preparatória e condicionante à aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir, estando sujeita à avaliação da conveniência e do interesse público no recebimento da área ofertada.

§ 1º Somente será admitido o recebimento, em doação, de imóveis comprovadamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou dívidas de natureza ambiental, real, tributária, pessoal ou outras, excetuada a hipótese tratada na Subseção III da Seção II do Capítulo II deste decreto, relativa a programas de provisão de Habitação de Interesse Social, previstos no inciso II do "caput" do artigo 126 do PDE, cujos edifícios já estejam ocupados por população de baixa renda.

§ 2º Poderão ser recebidos em doação imóveis com edificações, regulares ou não, transmitindo-se todos os direitos dominiais à Municipalidade.

§ 3º Para o cumprimento da finalidade prevista no inciso IV do "caput" do artigo 126 do PDE, serão aceitos em doação apenas os imóveis abrangidos pelos parques municipais em planejamento ou em implantação, independentemente da Zona de Uso em que se situam, desde que inseridos na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e constantes do Quadro 7 anexo da referida lei, que, nesse caso, prevalece sobre outras finalidades eventualmente previstas na legislação urbanística correlata.

Art. 3º A doação tem caráter irrevogável e irretirável, sem quaisquer ônus para a Prefeitura do Município de São Paulo, inclusive no tocante ao imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Doação, dada a isenção prevista no artigo 6º da Lei Estadual nº 10.705, de 28 de dezembro de 2000.

CAPÍTULO II

DA DOAÇÃO DE IMÓVEL

Seção I

Do Procedimento Administrativo de Análise de Propostas de Doação de Imóvel

Art. 4º O interessado em obter a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência com fundamento nas hipóteses de doação de imóvel à Prefeitura do Município de São Paulo deverá apresentar sua proposta no protocolo geral da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, endereçada à Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, por meio do preenchimento da Manifestação de Interesse em Doação de Imóvel, contida no Anexo I deste decreto, acompanhado de todos os documentos obrigatórios nele relacionados.

§ 1º A proposta a que se refere o "caput" deste artigo será autuada como processo administrativo no Sistema Eletrônico de Informações - SEI.

§ 2º A DEUSO realizará a análise preliminar da proposta, que consistirá na aferição de sua adequação à hipótese que fundamenta a oferta da doação e da conformidade dos documentos exigidos no Anexo I deste decreto.

§ 3º De acordo com a finalidade assinalada pelo interessado na Manifestação de Interesse, a DEUSO informará, no prazo de 15 (quinze) dias, se o imóvel indicado está apto a enquadrar-se nas hipóteses previstas no artigo 126 do PDE.

§ 4º Constatada a irregularidade da proposta, a DEUSO indeferirá o processo de plano, por despacho publicado no Diário Oficial da Cidade.

§ 5º Constatada a regularidade da proposta, a DEUSO solicitará consulta direta às unidades dotadas das atribuições legais para aferir a existência de interesse público na aceitação do imóvel, devendo, no prazo de 20 (vinte) dias, manifestar-se:

I – a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, se a doação relacionar-se a melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus;

II – a Secretaria Municipal de Habitação, se a doação relacionar-se a programas de provisão de Habitação de Interesse Social, tratados na Subseção III da Seção II do Capítulo II deste decreto, ou de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

III – a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, se a doação relacionar-se à implantação de parques em planejamento ou em implantação, independentemente da Zona de Uso em que se situam, desde que inseridos na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e constantes do Quadro 7 anexo do PDE, devendo ser informada a situação de conformidade ou opostas eventuais ressalvas sobre a existência de passivo ambiental.

§ 6º Caso não atendido o prazo fixado no § 5º deste artigo, o processo será indeferido por falta de interesse da Secretaria Municipal.

§ 7º Os documentos relacionados no Anexo II deste decreto deverão estar previamente disponíveis para apresentação no momento da lavratura da escritura de doação, sob pena de nulidade de todo o processo, conforme declaração de ciência contida na Manifestação de Interesse em Doação de Imóvel.

Art. 5º Na hipótese de manifestação favorável ao recebimento do imóvel nos termos do § 5º do artigo 4º deste decreto, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento dará conhecimento do interesse às demais Secretarias referidas no mencionado dispositivo.

§ 1º As Secretarias consultadas na forma do "caput" deste artigo poderão opor eventuais ressalvas quanto ao recebimento do bem objeto da proposta de doação.

§ 2º Deverá ser lavrado documento, por meio eletrônico, pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento em conjunto com as Secretarias consultadas na forma do "caput" deste artigo, contendo a avaliação final acerca da conveniência, economicidade e interesse público no recebimento da doação.

Art. 6º O Prefeito decidirá, por despacho, a proposta de doação, determinando um dos seguintes encaminhamentos:

I - caso não aceite a proposta, o retorno dos autos à DEUSO, para anotações e arquivamento;

II - caso aceite a proposta, o encaminhamento do processo à CGPATRI para a formalização da escritura de doação.

Art. 7º Recebido o processo, a CGPATRI comunicará o interessado para apresentar a documentação relacionada no Anexo II deste decreto, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação no Diário Oficial da Cidade.

§ 1º O interessado poderá solicitar uma única prorrogação do prazo fixado no "caput" deste artigo.

§ 2º Transcorrido o prazo sem atendimento do comunicado, o processo será remetido à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, para arquivamento.

Art. 8º Verificada a regularidade da documentação exigida no artigo 7º deste decreto, a CGPATRI promoverá a análise, instrução e preparação da minuta de escritura de doação de imóvel, conforme modelo constante do Anexo IX deste decreto, submetendo, em seguida, o processo, por via eletrônica, à ciência e manifestação da Procuradoria Geral do Município sobre a regularidade do procedimento.

§ 1º Com o pronunciamento favorável da Procuradoria Geral do Município, a CGPATRI, no prazo de 15 (quinze) dias, preferirá despacho autorizando a formalização da escritura de doação e a formalizará.

§ 2º Em caso de pronunciamento contrário da Procuradoria Geral do Município, a CGPATRI procederá à devolução do processo à DEUSO para providenciar o seu indeferimento.

Art. 9º Formalizada a escritura, o doador deverá providenciar o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel doado, apresentando, após, uma cópia da certidão de matrícula devidamente atualizada com o registro da doação, para juntada no respectivo processo.

Parágrafo único. O doador deverá arcar com o pagamento de todas as despesas, custas, emolumentos e encargos necessários à lavratura e ao registro da escritura de doação.

Art. 10. A CGPATRI encaminhará uma cópia da certidão de matrícula atualizada ao Departamento de Rendimentos Imobiliários, da Secretaria Municipal da Fazenda, e devolverá o processo à DEUSO, para conhecimento e determinação das providências relativas à expedição da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, observado o disposto no artigo 15 e seguintes deste decreto.

Seção II

Dos Procedimentos Administrativos Específicos

Subseção I

Imóveis com Declaração de Utilidade Pública ou de Interesse Social – Desapropriação Amigável

Art. 11. Nos casos em que houver declaração de utilidade pública ou de interesse social do Poder Público Municipal vigente sobre o imóvel ou ação de desapropriação em curso, constatada a regularidade da proposta de solução amigável e da documentação recebidas e processadas na forma da Seção I do Capítulo II deste decreto, deverá ser observado o seguinte procedimento:

I - o processo será instruído com o laudo de avaliação judicial ou, caso não alcançada essa fase processual, com o laudo elaborado pela Administração Municipal segundo o método comparativo direto, com observância, pelo Departamento de Desapropriações, das normas para avaliação de imóveis editadas pelo Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública de São Paulo;

II – com a manifestação preliminar da DEUSO, nos termos do artigo 4º, § 3º, deste decreto, o processo será encaminhado ao órgão que solicitou a declaração de utilidade pública ou de interesse social para análise e manifestação sobre a conclusão da desapropriação na via administrativa ou solução do processo litigioso, caso já tenha sido iniciado;

III – com a manifestação do órgão que solicitou a desapropriação sobre as medidas adotadas para a solução amigável da desapropriação, com a substituição do direito de indenização pela Transferência do Direito de Construir com a doação do imóvel, o processo será encaminhado à CGPATRI para prosseguimento, seguindo-se o rito previsto nos artigos 7º e seguintes deste decreto.

Art. 12. Nos casos de desapropriação necessária à implantação de melhoramentos viários relacionados ao sistema de transporte coletivo, as áreas remanescentes indenizadas com potencial construtivo passível de transferência e não utilizadas para as obras de melhoramento deverão ser prioritariamente destinadas à instalação de Habitação de Interesse Social ou Empreendimento de Habitação de Interesse Social.

§ 1º Na impossibilidade da destinação prevista no "caput" deste artigo, as áreas remanescentes poderão ser destinadas à instalação de equipamentos sociais ou de infraestrutura ou praças.

§ 2º Na impossibilidade da destinação prevista no § 1º deste artigo, as áreas remanescentes poderão ser alienadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos da legislação vigente, até que seja elaborado o Plano de Gestão de Áreas Públicas do Município.

Subseção II

Imóveis Localizados nas Áreas de Influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

Art. 13. A proposta de doação de parcela de imóvel localizado nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana para a execução de melhoramentos públicos ou para alargamento da via conforme previsto nos artigos 81 e 239 do PDE, nos casos em que exista pedido de licenciamento de edificação em curso, será analisada e formalizada pela autoridade competente para emitir o Alvará de Aprovação e Execução ou o Alvará de Execução, nos termos do Decreto nº 56.089, de 30 de abril de 2015.

§ 1º Para aceitação da doação pela autoridade competente, o imóvel deverá localizar-se no perímetro vigente de um dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana previstos na Seção III do Capítulo III do Título II do PDE.

§ 2º Fica delegada competência às Coordenadorias da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e das Prefeituras Regionais responsáveis pela expedição dos respectivos Alvarás de Execução para representar a Municipalidade na lavratura da escritura de doação.

§ 3º Quando a parcela do imóvel a ser doada à Municipalidade na forma do "caput" deste artigo ultrapassar 30% (trinta por cento) da metragem original do lote, o potencial construtivo máximo correspondente à área que tiver ultrapassado esse limite de 30% (trinta por cento) não poderá ser utilizado no remanescente do lote, devendo constar essa ressalva de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência a ser emitida pela DEUSO em nome do proprietário do imóvel.

§ 4º Na hipótese de que trata o § 3º deste artigo, lavrada a escritura de doação, o doador deverá formular pedido, à DEUSO, para expedição da pertinente Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, instruído com cópia da citada escritura e da certidão de matrícula do imóvel devidamente atualizada com o registro da doação.

§ 5º As disposições previstas nos Capítulos III e IV deste decreto aplicam-se à Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida na forma deste artigo.

Subseção III

Imóveis Ocupados Destinados a Programas de Provisão de Habitação de Interesse Social

Art. 14. No caso de proposta de doação ou de desapropriação amigável de imóvel situado em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos ocupado por famílias de baixa renda, em situação de vulnerabilidade ou risco social, a Secretaria Municipal de Habitação, excepcionalmente, analisando os ônus, encargos e dívidas incidentes sobre o imóvel, poderá manifestar aceite no recebimento do bem, para viabilizar programa de provisão de Habitação de Interesse Social, em consonância com a respectiva linha programática do Plano Municipal de Habitação.

Parágrafo único. Eventuais créditos tributários incidentes sobre os imóveis, que tenham se constituído até a data da doação, inscritos ou a inscrever na dívida ativa, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxas de Limpeza, de Conservação de Vias e Logradouros Públicos e de Combate a Sinistros e Contribuição de Melhoria, são de responsabilidade do doador, salvo se lei específica autorizar a concessão da respectiva remissão ou anistia.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS DE EXPEDIÇÃO DE DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA E DE CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 15. Compete à DEUSO, quando observados os procedimentos previstos nos Capítulos II e III deste decreto, a emissão dos seguintes documentos:

I - Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, declarando o potencial construtivo passível de transferência pelo imóvel emissor, calculado nos termos do artigo 127 do PDE, conforme o modelo especificado no Anexo III deste decreto;

II - Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, certificando a transferência do potencial construtivo para o imóvel receptor, calculado nos termos do artigo 128 do PDE, conforme o modelo especificado no Anexo VI deste decreto.

§ 1º Em caso de eventual divergência entre a área registrada e a real, optando o interessado por não providenciar a prévia retificação do registro, o cálculo de que trata o inciso I do "caput" deste artigo será feito pela área que for menor.

§ 2º Nas hipóteses previstas nos incisos I e II do "caput" deste artigo, o cálculo do potencial construtivo passível de transferência observará, também, as seguintes disposições:

I - se o imóvel a ser doado tiver mais de uma face de quadra, será considerado o maior valor de face de quadra apontado pelo Cadastro do Valor de Terreno Para Fins de Outorga Onerosa, constante do Quadro 14 do PDE;

II - o desmembramento de lotes para atendimento da finalidade prevista no artigo 239 do PDE observará, para o cálculo do potencial construtivo, a previsão contida no artigo 81 da referida lei.

§ 3º Para os fins deste decreto, consideram-se sinônimas as expressões Certidão de Potencial Construtivo Transferido, constante do artigo 132 do PDE, e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, constante do § 3º do artigo 123 da referida lei, ambas se referindo ao mesmo documento especificado no inciso II do "caput" deste artigo.

Art. 16. Para cada proposta regular de doação aceita e efetivada, a DEUSO expedirá 2 (duas) vias de igual valor e teor de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, com as seguintes destinações:

I - 1 (uma) para arquivo no Livro de Controle Interno de DEUSO;

II - 1 (uma) a ser entregue ao interessado ou seu procurador devidamente constituído, mediante recibo.

Art. 17. De posse da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, o seu titular, definindo o imóvel receptor, poderá protocolar, na DEUSO, o requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, conforme modelo constante do Anexo IV deste decreto, acompanhado dos documentos relacionados em seu Anexo V.

§ 1º A Certidão de Transferência de Potencial Construtivo será emitida, em 2 (duas) vias, para os mesmos fins apontados no artigo 16 deste decreto.

§ 2º A DEUSO comunicará ao interessado, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, o potencial construtivo passível de transferência, para que sejam adotadas as respectivas providências de averbação na matrícula do imóvel receptor.

§ 3º O interessado poderá retirar em DEUSO a sua via da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo somente após a apresentação da matrícula ou respectiva cópia, contendo a averbação a que se refere o § 2º deste artigo.

§ 4º A Certidão de Transferência de Potencial Construtivo será publicada no Diário Oficial da Cidade e seus dados disponibilizados no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na internet.

§ 5º A emissão do Alvará de Aprovação de projeto de edificação no imóvel receptor dependerá da apresentação da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo e da certidão de matrícula da qual conste a averbação nos termos da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§ 6º O potencial construtivo passível de transferência poderá ser destinado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes.

§ 7º O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, à área do projeto e ao uso declarado, não sendo admitida transferência diversa.

Art. 18. Nos casos em que houver transferência parcial de potencial construtivo passível de transferência, será expedida Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, conforme modelo constante do Anexo VII deste decreto, em substituição à declaração que originou a referida transferência, contendo o saldo do potencial construtivo passível de transferência do imóvel cedente, observado o disposto no artigo 16 deste decreto.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no "caput" deste artigo, a Declaração que for objeto de substituição perderá seus efeitos pela expedição da Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, devendo esta prever explicitamente que o saldo de potencial construtivo passível de transferência origina-se da antiga declaração.

§ 2º A expedição de nova Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, para aproveitamento do saldo apurado na forma do "caput" deste artigo, dependerá da exibição, pelo interessado, da última Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela DEUSO.

§ 3º Poderão ser emitidas sucessivas Declarações de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, na forma prevista neste artigo, à medida que forem emitidas sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo, até que se compute a transferência integral do potencial construtivo originalmente apurado.

Art. 19. Esgotado o potencial construtivo passível de transferência, a DEUSO deverá efetuar a baixa da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência original, mediante a emissão de extrato em que constarão informações sobre todas as Certidões de Transferência de Potencial Construtivo emitidas, conforme modelo constante do Anexo VIII deste decreto.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 20. As Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitidas na forma deste decreto serão registradas pela DEUSO em cadastro interno próprio, destinado a facilitar a comunicação interna entre órgãos integrantes da Prefeitura do Município de São Paulo.

Art. 21. Para a transferência do direito de construir na hipótese de doação de imóveis destinados ao Programa de Regularização e Urbanização do Complexo Paraisópolis, disciplinada pelo Decreto nº 47.272, de 12 de maio de 2006, serão adotados os valores unitários estabelecidos no Quadro 14 do PDE.

Art. 22. Integram este decreto os seguintes Anexos:

I - Anexo I: Manifestação de Interesse em Doação de Imóvel;

II - Anexo II: Documentos necessários para lavrar a Escritura de Doação de Imóvel;

III - Anexo III: Modelo de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência com doação de imóvel;

IV - Anexo IV: Requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo originada de Declaração com doação de imóvel;

V - Anexo V: Relação de documentos para requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo originada de Declaração com doação do imóvel;

VI - Anexo VI: Modelo de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo originada de Declaração com doação de imóvel;

VII - Anexo VII: Modelo de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência com doação de imóvel;

VIII - Anexo VIII: Modelo de Extrato de Potencial Construtivo Transferido;

IX - Anexo IX: Modelo de Escritura de Doação de Imóvel.

Parágrafo único. Os Anexos de que trata o "caput" deste artigo poderão sofrer eventuais ajustes em casos específicos e devidamente justificados no processo administrativo.

Art. 23. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento decidirá os casos omissos, ouvida a Procuradoria Geral do Município e a Secretaria Municipal de Gestão, se necessário.

Art. 24. Caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento a edição das normas complementares necessárias à execução deste decreto.

Art. 25. As despesas decorrentes da execução deste decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 26. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 57.535, de 15 de dezembro de 2016.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 26 de junho de 2018, 465ª da fundação de São Paulo.

BRUNO COVAS, PREFEITO

HELOÍSA MARIA DE SALLES PENTEADO PROENÇA, Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento

RUBENS NAMAN RIZEK JUNIOR, Secretário Municipal de Justiça

JULIO FRANCISCO SEMEGHINI NETO, Secretário do Governo Municipal

EDUARDO TUMA, Secretário-Chefe da Casa Civil

Publicado na Casa Civil, em 26 de junho de 2018.