



Nota Técnica de Revisão da LPUOS - Lei n° 16.402/2016

Proposta conjunta SEHAB e
Membros do CMH





A análise foi organizada por temas

- Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- Outorga Onerosa do Direito de Construir – OUC;
 - Ocupação do solo e parâmetros de ocupação do solo;
 - Zonas especiais de preservação cultural (ZEPEC);
- Cota de Solidariedade e Cotas-Parte;
- Função Social da Propriedade;
- Redução da destinação de áreas públicas em grandes empreendimentos;
- Conclusão.





ZEIS

- Posicionamento contrário à flexibilização de cumprimento de provisão de HIS1 e HIS2 em ZEIS 3 em caso de reformas de imóveis com ou sem acréscimo de área (Art. 4º da minuta), com apresentação do impacto sobre a provisão de HIS em ZEIS em decorrência da alteração;
- Posicionamento contrário 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).(Art. 4º, §5º da minuta);
- 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.





Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC

- Minuta prevê a concessão de incentivos urbanísticos correlacionados a– OODC e a classificação de áreas não-computáveis, o que impactará a arrecadação de recursos ao FUNDURB com a consequente diminuição de repasses à SEHAB;
- Não há clareza sobre a aplicação dos incentivos ou descontos e não há esclarecimento se estes podem ou não ser cumulativos;
- 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;
- 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;
- 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);
- 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. Foi calculado o impacto dessa redução: o desconto médio de 60% na OODC representa, pelo menos, 9.265 unidades habitacionais a menos a serem viabilizadas até 2030.





Ocupação e parâmetros de ocupação do solo

- 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.

Zonas especiais de preservação cultural (ZEPEC)

- 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.





Cota solidariedade e cotas-parte

- 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 (como nos eixos de estruturação urbana).





Função social da propriedade

- 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.
- 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.





Redução da destinação de áreas públicas em grandes empreendimentos

- 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 40.000m², 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.





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,

foram destacados os pontos que afetam significativamente a política habitacional do município e que 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

PEABIRU TRABALHOS COMUNITÁRIOS E AMBIENTAIS

UMM - União dos Movimentos de Moradia

APOIO - Associação de Auxílio Mútuo da Região Leste

SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação

