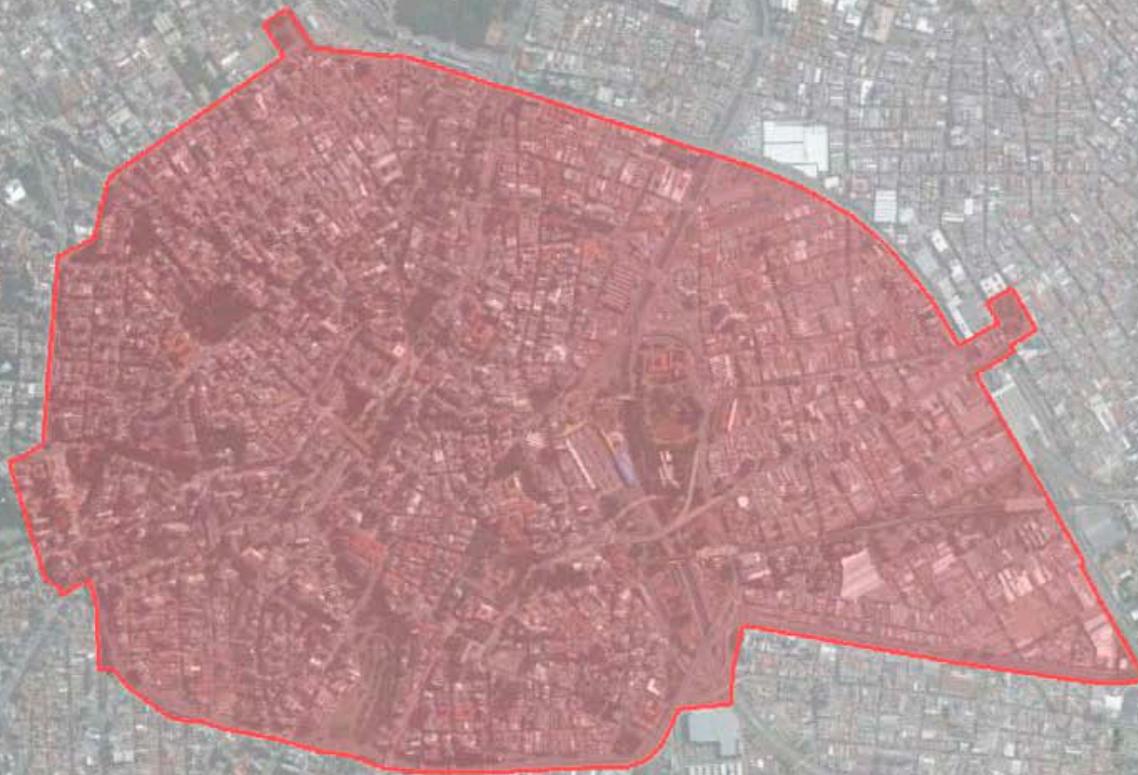


# OU CENTRO

19ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA  
04 de maio de 2016  
LEI 12.349/97



**1. Informe**

1.1 Norma de Procedimentos – ajustes junto à Secretaria Municipal de Cultura.

**2. Ordem do Dia**

2.1 Considerações acerca das questões referentes à Transferência de Potencial Construtivo de Imóvel Tombado – Mosteiro de São Bento.

## 1.1 Norma de Procedimentos – ajustes junto à Secretaria Municipal de Cultura.

**2.1 Considerações acerca das questões referentes à Transferência de Potencial Construtivo de Imóvel Tombado – Mosteiro de São Bento.**

# TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

## OPERAÇÃO URBANA CENTRO

**A lei Orgânica do Município, de acordo com os artigos 191 a 199 do Capítulo VI, trata da preservação e manutenção de bens Tombados, bem com disciplina ao Município as formas e medidas de manutenção e conservação deste patrimônio.**

**A importância da manutenção deste acervo cultural é necessária para leitura da própria história do Município de São Paulo, que foi fundado em 25 de janeiro 1554.**

# **DÉCADA DE 70**

- **“1.3 A Carta de Embu**

**(...) O proprietário de imóvel sujeito a limitações administrativas, que impeçam a plena utilização do coeficiente único de edificação, poderá alienar a parcela não utilizável do direito de construir; VI) No caso de imóvel tombado, o proprietário poderá alienar o direito de construir correspondente à área edificada ou ao coeficiente único de edificação” (Estatuto da Cidade, Coordenadores José Manoel de Arruda Alvim, Everaldo Augusto Cambler, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2014, pág. 369)**

# **ORIGEM LEGAL PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

- **Constituição Federal/1988 (art. 182)**
  - **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)**
    - **Plano Diretor (Lei nº 16.050/2014)**

# **DOCTRINA SOB PLANO DIRETOR**

- **“3.3.2.2 Plano Diretor**
- **O plano diretor é um dos instrumentos de política urbana arrolados pelo art. 4º do Estatuto da Cidade, sua elaboração tem um caráter técnico em que se definem os elementos cartográficos do município, os equipamentos urbanos, as potencialidades do meios físico, o sistema de circulação, entre outros aspectos e um caráter político de indicação das aspirações dos municípios em relação ao desenvolvimento do Município.” (Estatuto da Cidade, Coordenadores José Manoel de Arruda Alvim, Everaldo Augusto Cambler, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2014, pág. 665).**

# JURISPRUDÊNCIA SOB O PLANO DIRETOR

- “TJSP. ADIn 147.807-0/6-00, j. 11.03.2009, rel. designado Des. Reis Kuntz. No mesmo sentido. TJSP, ADIn 146.526-0/6-00, rel. des. Barbosa Pereira. Parte essa posição do princípio de que, muito embora não haja, no plano formal, uma hierarquia entre a lei do plano diretor e os demais diplomas legais do município, é evidente sua posição superior em um cotejo material, já que ele é o instrumento básico da política do desenvolvimento e da expansão urbana. E, assim, somente sendo considerado acima das outras leis é que ele há de cumprir essa sua função efetivamente diretora (Lomar, Paulo José Villela. Operação urbana consorciada. In: Dallari, Adilson Abreu; Ferraz, Sérgio (coord.) Estatuto da Cidade: comentários a Lei Federal 10.257/2001. 3 ed. São Paulo: Malheiros, 2010. P. 260)”

# **PDE/14**

- **Plano Diretor Estratégico de 2014**
  - **Zona de abrangência (artigo 1º)**
    - **ZEPEC (artigo 61 a 69)**
  
- **Transferência de Potencial Construtivo**  
**(artigo 65, inciso I e II)**

## **Dois atos:**

### **1º - Declaração de Potencial Construtivo (artigo 132 do PDE/14)**

- ato jurídico perfeito – Princípio da irretroatividade
  - Princípio da irretroatividade
    - Retroagir em prejuízo – vedação – CF/88, artigo 5º, inciso XXXVI
- Base legal para transferência do Potencial Construtivo (§ 1º do artigo 66, c/c artigo 124, 125 e 128 do PDE/14)
- Regramento para transferência do Potencial Construtivo (§ único, artigo 132 do PDE/14)

**2º - Regramento Instituído pelo Município para Transferência do Potencial Construtivo (§ único, artigo 132 do PDE/14)**

- **Transferência do potencial**

**Artigo 1º do Decreto Executivo Municipal nº 55888/15**

- **Ato vinculado a SMDU – artigo 123 do PDE/14**

- **“Em outro dizeres, a interpretação literal que se extrai da leitura dos dispositivos é que o texto fala em duas leis municipais: (i) uma originária, que dá nascimento ao plano diretor; e (ii) outra, baseada no plano diretor, que disciplina o instituto da transferência do potencial construtivo. Para essa interpretação literal, dois aspectos saltam aos olhos a partir da leitura do texto da lei: 1) para que se possa falar em exigência válida do instituto da transferência do potencial construtivo na esfera legislativa municipal, é de mister que haja plano diretor; 2) adicionalmente, é preciso que outra lei municipal discipline o instituto”. (Estatuto da Cidade, Coordenadores José Manoel de Arruda Alvim, Everaldo Augusto Cambler, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2014, pág. 402).**

## ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)

As áreas marcadas como ZEPEC são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de **valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico**, entendidos como **PATRIMÔNIO CULTURAL**.

As ZEPEC classificam-se nas seguintes categorias:



**BIR** Bens Imóveis Representativos



**AUE** Áreas de Urbanização Especial



**APPa** Áreas de Proteção Paisagística



**APC** Áreas de Proteção Cultural

### INCENTIVO ECONÔMICO NO PAGAMENTO DA OUTORGA ONEROSA



**Transferência** do potencial construtivo nas **ZEPEC-BIR** e **ZEPEC-APC**



**Outorga onerosa** do potencial construtivo adicional



**Incentivos fiscais** de IPTU e ISS nas **ZEPEC-BIR** e **ZEPEC-APC**, regulamentados por lei específica



**Isenção de taxas** municipais para instalação e funcionamento de atividades culturais na **ZEPEC-APC**



**Simplificação** dos procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção das autorizações e alvarás necessários na **ZEPEC-APC**

## **QUESTÕES A SEREM RESPONDIDAS PELA PGM**

- **No caso do Requerente, em virtude das Declarações de Potencial Construtivo expedidas pelo Município de São Paulo, sob os nºs 004 e 006, aplica-se o disposto no Plano Diretor Estratégico de 2014?**
- **Com relação a efetivação da Transferência de Potencial Construtivo de Imóvel Tombado, deve ser na forma do Decreto Executivo Municipal nº 55.888/15?**