

Projeto de Intervenção Urbana

Setor Central

Devolutiva - contribuições

São Paulo

Outubro de 2019

Transferência de Potencial Construtivo do PIU Setor Central – PIU SCE

DÚVIDAS:

- 1- O proprietário do imóvel tombado requer **Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência em DEUSO conforme o Decreto.**
 - 1.A- Para as Declarações emitidas por DEUSO, **antes da aprovação do PIU SCE**, não haverá essa Declaração de Bônus emitida por SÃO PAULO URBANISMO.
- 2- Requerer **Declaração de Bônus em SÃO PAULO URBANISMO conforme a Lei.**
- 3- Como será feito o cálculo desse Bônus?
- 4- Qual a Declaração/Metragem que vai valer para a transferência?
- 5- Haverá Declaração de Saldo de Bônus?

PROPOSTA:

- 1- Para os imóveis tombados, dentro do perímetro **da Sé e República**, que **farão restauração, manter os cálculos/fórmula utilizados hoje** para a Declaração de Potencial Construtivo e Contrapartida Financeira, bem como aplicar um **menor tempo de análise dos documentos em SÃO PAULO URBANISMO e também na emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo por DEUSO.**

Quem vai fazer restauração precisa de mais dinheiro para fazer frente aos custos do projeto executivo, do restauro e da manutenção do imóvel tombado.

- 2- Para os imóveis tombados, **dentro do restante do perímetro exceto Sé e República**, que **farão restauração ou já fizeram** e possuem Atestado das Condições de Conservação e Preservação **calcular a Declaração**

de Potencial Construtivo e a Contrapartida Financeira igual ao aplicado na TDC.

- 3- Ao requerer Declaração de Potencial Construtivo em DEUSO, verificar a possibilidade de requererem também a emissão, por SÃO PAULO URBANISMO, da Declaração de Bônus.

DEUSO poderia encaminhar à SÃO PAULO URBANISMO, através de Despacho Saneador, para simplificar o processo ao invés de ter que requerer em separado depois.

- 4- Que o Conselho Gestor seja consultado apenas para intervenções urbanas, não para as transferências. Isso equipararia com o processo de TDC.

Na prática, deverá funcionar da seguinte forma:

- 1- O CEDENTE negocia com o CESSIONÁRIO a importância a ser recebida pela TPC PIU SCE baseado no valor da Outorga Onerosa a ser paga com desconto/deságio fazendo o cálculo de quantos m2 será utilizado da **Declaração de Potencial Construtivo / Declaração de Bônus PIU SCE.**

Esse cálculo será o da fórmula da **RESOLUÇÃO 006/2016 / OPERAÇÃO URBANA CENTRO)** que é mais vantajosa para o tombado, **conforme proposta acima.**

- 2- Com isso acertado, autuam o processo em SÃO PAULO URBANISMO, com os documentos do CEDENTE e CESSIONÁRIO/RECEPTOR, que gera o processo SEI- Sistema Eletrônico de Informações.
- 3- A assinatura do Termo de Compromisso será requerida, junto a SMC/DPH/CONPRESP, quando o processo SEI for autuado junto a SÃO PAULO URBANISMO e tiver o número desse processo.

Nesse requerimento padrão constará quantos m2 sairá da Declaração e qual o valor real do negócio, que no final do processo, ao lavrar a escritura e averbar na matrícula do imóvel esse valor será confirmado.

- ✓ Vale lembrar que em caso de inadimplência das obrigações assumidas no **TERMO DE COMPROMISSO** e do não cumprimento integral da Resolução nº 23/15-SMC/CONPRESP, a **COMPROMISSÁRIA/CEDENTE**

compromete-se a depositar no **FUNDO DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - FUNCAP**, nos termos do inciso V do artigo 37 da Lei Municipal nº 10.032/1985, multa correspondente a 5% (cinco por cento) do valor declarado, apurado por mês de atraso referente a etapa de execução não cumprida, após ser notificada.

- 4- Esse Termo de Compromisso é juntado ao Processo SEI de SÃO PAULO URBANISMO garantindo, assim, que o CEDENTE se comprometeu, junto ao DPH, a utilizar o dinheiro no restauro e manutenção.
- 5- Analisada a proposta por SÃO PAULO URBANISMO e estando tudo certo será encaminhada a DEUSO para consulta ao FUNDURB, quando se tratar de Declaração NOVA.
- 6- Estando tudo certo, DEUSO emite a CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PIU SCE para o imóvel CESSIONÁRIO.
- 7- O CEDENTE, com a emissão da Certidão e o pagamento pelo CESSIONÁRIO, deverá atender os prazos e obrigações assumidos no Termo de Compromisso.
- 8- Finalizado o restauro e emitido o Atestado das Condições de Conservação e Preservação, uma via deverá ser juntada ao processo SEI em SP Urbanismo para posterior arquivamento.

DECRETO Nº 57.536, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2016

Art. 5º O **requerimento de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência**, conforme modelo constante do Anexo I deste decreto, deverá ser protocolado em **DEUSO**, instruído com os seguintes documentos:

- I - no caso de imóvel pertencente a pessoa física, cópia do RG e CPF de todos os proprietários do imóvel;
- II - no caso de condomínio edilício, ata de assembléia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica;
- III - no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica:
 - a) CNPJ e estatuto social, acompanhado de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos;
 - b) para as demais sociedades, contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação;
- IV- caso haja representação por procurador, procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e cópias do RG e CPF do procurador;
- V - cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;
- VI - certidão de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel dentro da validade prevista pelo órgão registral em relação à data do protocolo do pedido;

VII - formulário de requerimento da Declaração de Potencial Construtivo Transferível.

§ 1º Especificamente para os imóveis enquadrados como ZEPAM, além dos documentos enumerados no “caput” deste artigo, deverá ser apresentado levantamento planimétrico do imóvel contendo a área total do lote em metros quadrados.

§ 2º Caso os documentos previstos neste artigo não estejam conformes, DEUSO comunicará o interessado, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, para fins de regularização, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º Se os documentos apresentados atestarem a inviabilidade da transferência, o pedido será indeferido.

Art. 6º Analisados os documentos e verificada a sua conformidade, DEUSO emitirá 3 (três) vias da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, conforme as seguintes finalidades:

I - 1 (uma) a ser arquivada no Livro de Controle Interno do DEUSO;

II - 1 (uma) a ser juntada no processo administrativo do requerimento do interessado;

III - 1 (uma) a ser entregue ao interessado ou procurador devidamente constituído.

§ 1º DEUSO comunicará o interessado, por publicação no Diário Oficial da Cidade, sobre o potencial construtivo passível de transferência, em metros quadrados, e para providências relativamente à sua averbação na matrícula do imóvel.

§ 2º O interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias, contado da publicação a que se refere o § 1º deste artigo, para apresentar via original ou cópia autenticada da matrícula atualizada do imóvel contendo a averbação do correspondente potencial construtivo passível de transferência.

§ 3º O prazo previsto no § 2º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

§ 4º O interessado poderá retirar sua via da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência somente após a apresentação da matrícula ou respectiva cópia nos termos previstos no § 2º deste artigo.

§ 5º A Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência será publicada no Diário Oficial da Cidade e seus dados serão disponibilizados no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

Art. 7º O descumprimento do prazo previsto no § 2º do artigo 6º deste decreto implicará na anulação das 3 (três) vias da Declaração e conseqüentemente do registro no Livro de Controle Interno da SMDU, bem como no indeferimento do pedido e arquivamento do respectivo processo administrativo.

Parágrafo único. Nos casos de anulação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, o interessado poderá encaminhar novo pedido ao DEUSO na forma prevista pelo artigo 5º deste decreto.

LEI Nº PIU SCE.....

Art. ? O **requerimento** de **Declaração de Bônus**, conforme modelo constante do Anexo I desta **lei**, deverá ser protocolado em **SÃO PAULO URBANISMO**, instruído com os seguintes documentos:

- I - no caso de imóvel pertencente a pessoa física, RG e CPF de todos os proprietários do imóvel;
- II - **no caso de condomínio edilício, ata de assembléia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica;**
- III - no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica:
 - a) CNPJ e estatuto social, acompanhado de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos;
 - b) para as demais sociedades, contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação;
- IV- caso haja representação por procurador, procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e RG e CPF do procurador;
- V - IPTU do imóvel do exercício atual;
- VI - certidão de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel dentro da validade prevista pelo órgão registral em relação à data do protocolo do pedido;
- VII - formulário de requerimento da **Declaração de Bônus**.

§ 1º Caso os documentos previstos neste artigo não estejam conformes, **SÃO PAULO URBANISMO** comunicará o interessado, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, para fins de regularização, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Se os documentos apresentados atestarem a inviabilidade da transferência, o pedido será indeferido.

Art. ? Analisados os documentos e verificada a sua conformidade, **SÃO PAULO URBANISMO** emitirá 3 (três) vias da **Declaração de Bônus**, conforme as seguintes finalidades:

- I - 1 (uma) a ser arquivada no Livro de Controle Interno da **SÃO PAULO URBANISMO**;
- II - 1 (uma) a ser juntada no processo administrativo SEI do interessado;
- III - 1 (uma) a ser entregue ao interessado ou procurador devidamente constituído.

§ 1º **SÃO PAULO URBANISMO** comunicará o interessado, por publicação no Diário Oficial da Cidade, sobre o **Bônus** para providências relativamente à sua averbação na matrícula do imóvel.

§ 2º O interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias, contado da publicação a que se refere o § 1º deste artigo, para apresentar via original ou cópia autenticada da matrícula atualizada do imóvel contendo a averbação do correspondente **bônus potencial construtivo passível de transferência**.

§ 3º O prazo previsto no § 2º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

§ 4º O interessado poderá retirar sua via da **Declaração de Bônus** somente após a apresentação da matrícula ou respectiva cópia nos termos previstos no § 2º deste artigo.

§ 5º A **Declaração de Bônus** será publicada no Diário Oficial da Cidade e seus dados serão disponibilizados no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

Art. 2º O descumprimento do prazo previsto no § 2º do artigo 1º desta lei implicará na anulação das 3 (três) vias da **Declaração de Bônus** e conseqüentemente do registro no Livro de Controle Interno da **SÃO PAULO URBANISMO**, bem como no indeferimento do pedido e arquivamento do respectivo processo administrativo SEI.

Parágrafo único. Nos casos de anulação da Declaração de Bônus, o interessado poderá encaminhar novo pedido a **SÃO PAULO URBANISMO** na forma prevista pelo artigo 1º desta lei.

DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PIU SCE

- 1- As propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Imóvel localizado na área de abrangência do PIU SCE, nos termos da Lei Municipal nº xxxxxxxxx, são protocoladas na **SÃO PAULO URBANISMO**
- 2- Os proprietários ou representantes legais dos imóveis CEDENTE e CESSIONÁRIO, interessados em transferir potencial construtivo, deverão protocolar na **SÃO PAULO URBANISMO** proposta de participação no PIU SCE, contendo as informações e documentos detalhados abaixo.
- 3- O imóvel CEDENTE **PODERÁ** utilizar o potencial construtivo passível de transferência em outro imóvel de sua propriedade.

As propostas devem ser protocoladas acompanhadas da documentação abaixo discriminada:

I – Documentos referentes aos proprietários ou representantes legais dos imóveis CEDENTE e CESSIONÁRIO:

- ✓ **Nos casos de propriedade de pessoa física:** RG e CPF de todos os proprietários do imóvel.
- ✓ **No caso de propriedade de pessoa jurídica:** RG e CPF do representante legal da empresa; Estatuto ou Contrato Social atualizado e cartão do CNPJ.
- ✓ **Nos casos de representação por procurador:** além dos documentos acima Instrumento de Procuração com firma reconhecida dos outorgantes, contendo poderes específicos para a prática do ato, acompanhado do RG e CPF do Procurador.

II – Documentos referentes aos imóveis CEDENTE e CESSIONÁRIO:

- ✓ IPTU do imóvel do exercício atual

- ✓ Matrícula ou Transcrição imobiliária do imóvel atualizada, expedida a menos de 30 (trinta) dias.
- ✓ Requerimento padronizado, solicitando a Transferência do Potencial Construtivo PIU SCE do imóvel tombado, assinado pelos proprietários, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos dos imóveis CEDENTE e CESSIONÁRIO, conforme Anexo I dessa Lei.
- ✓ Declaração de Potencial Construtivo do imóvel tombado emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU/DEUSO.
- ✓ **Declaração de Bônus** do imóvel tombado emitida pela SÃO PAULO URBANISMO.
- ✓ Termo de Compromisso emitido pela SMC/DPH/CONPRESP, caso o imóvel CEDENTE necessite de obras de restauro ou quando já possuir Atestado de Conservação, nos termos da Resolução 23/CONPRESP/2015.
- ✓ Quadro de área resumido do empreendimento do imóvel CESSIONÁRIO, conforme Anexo II e o cálculo da Área Construída Equivalente (ACe).
- ✓ Planilha de Outorga Onerosa
- ✓ Comprovante de autuação de processo na Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL para a obtenção de alvará de aprovação e/ou de aprovação e execução do projeto do empreendimento.
- ✓ Caso haja, para um mesmo imóvel CEDENTE, duas ou mais propostas simultâneas de Transferência de Potencial Construtivo para imóveis CESSIONÁRIOS distintos, as análises obedecerão à ordem do protocolo de cada uma .
- ✓ Nos casos previstos no item anterior, se a data do protocolo for a mesma, e as transferências pretendidas excederem o PCpt constante na Declaração, caberá ao CEDENTE indicar a prioridade de atendimento.
- ✓ Concluída a Transferência de Potencial Construtivo para o CESSIONÁRIO, havendo saldo de PCpt, será emitida Declaração de Saldo de PCpt por SMDU.
- ✓ A SÃO PAULO URBANISMO deverá analisar a conformidade da documentação exigida no xxxxxx desta lei, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos da data do protocolo de recebimento.
- ✓ Caso haja necessidade de esclarecimento ou complementação da documentação, a SÃO PAULO URBANISMO expedirá um único comunicado ao interessado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade para fins de conclusão da análise documental nos termos do xxxxxx, desta lei.

- ✓ O interessado terá 30 (trinta) dias corridos, a partir da data da publicação, para responder ao comunique-se de que trata o xxxxx, sob pena de ter o processo indeferido e arquivado.
- ✓ A SÃO PAULO URBANISMO terá 10 (dez) dias corridos para concluir a análise documental com as informações e documentos solicitados no comunique-se.
- ✓ Ao final da análise, caso a documentação esteja em desconformidade com a proposta apresentada, será expedida decisão por meio de despacho publicado no Diário Oficial da Cidade, com prazo para recurso hierárquico de 15 (quinze) dias.
- ✓ Concluída a análise da documentação, SÃO PAULO URBANISMO expedirá Despacho Saneador para DEUSO para consulta ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB em atendimento ao disposto no § 5º do artigo 24 da Lei nº 16.402, de 2016.
- ✓ Deferido o pedido, DEUSO comunicará os responsáveis pelos imóveis cedente e receptor, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, sobre o potencial construtivo passível de transferência e, se for o caso, sobre o potencial construtivo remanescente, para que sejam adotadas providências de averbação nas matrículas dos imóveis receptor e cedente de acordo com o Decreto nº 57.536/2016.