

DECRETO Nº 61.311 DE 20 DE MAIO DE 2022

Regulamenta a Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, que dispõe sobre o Programa Requalifica Centro no que tange à aprovação dos pedidos de requalificação de edificações (Retrofit) na região central da Cidade de São Paulo.

DECRETO Nº 61.311, DE 20 DE MAIO DE 2022

Regulamenta a Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, que dispõe sobre o Programa Requalifica Centro no que tange à aprovação dos pedidos de requalificação de edificações (Retrofit) na região central da Cidade de São Paulo.

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

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica regulamentada, nos termos deste decreto, a Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, que dispõe sobre a requalificação urbana do Centro de São Paulo, especificamente no que tange aos seguintes incentivos urbanísticos e tributários para requalificação de edificações na região central, observadas as condições previstas na citada lei e neste decreto:

I – a simplificação do processo de aprovação da requalificação e instituição do Regime Especial de Atendimento Prioritário – REAP para os processos de requalificação, nos termos do artigo 22 deste decreto;

II – o incentivo de serem consideradas não computáveis as áreas acrescidas destinadas à acessibilidade e à melhoria das condições de segurança de uso, higiene e salubridade da edificação, para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação;

III – a possibilidade de ocupação de faixas de recuo e avanço sobre passeio público para melhoria das condições de acessibilidade, segurança de uso, higiene e salubridade da edificação;

IV – o incentivo de área não computável para áreas destinadas à instalação de usos não residenciais nos pavimentos térreo e cobertura do edifício requalificado;

V – a permissão de implantação de saliências e terraços, sem ser considerado alteração de volumetria, nem computada no cálculo da taxa de ocupação, nos termos do artigo 10 deste decreto;

VI – a dispensa de pagamento de contrapartida financeira em caso de mudança de uso da edificação existente para novo uso permitido na legislação;

VII – a possibilidade de permuta entre áreas computáveis e não computáveis, em função do projeto de requalificação, no tocante às áreas construídas originalmente existentes, com dispensa de contrapartida financeira para a eventual área computável acrescida;

VIII – a permissão de demolição de até 20% (vinte por cento) da área total construída da edificação cumulada com a possibilidade de reconstrução das áreas demolidas, para fins de alcance dos parâmetros originais da edificação, sem o pagamento da respectiva contrapartida financeira;

IX – o incentivo de serem consideradas não computáveis as áreas construídas internamente ao edifício requalificado, destinado à categoria de uso residencial ou à instalação de equipamentos de cultura, de promoção pública ou privada, e de equipamentos de educação e de saúde de promoção pública;

X – a dispensa do atendimento à fachada ativa, à doação de área para fins de alargamento da calçada, à fruição pública, à taxa de permeabilidade, à quota ambiental e à cota-parte máxima de terreno por unidade habitacional;

XI – a dispensa da oferta de vagas para estacionamento de veículos e possibilidade de dispensa de vaga para carga e descarga, nos termos do artigo 15 deste decreto;

XII – a dispensa de quota ambiental para requalificação com alteração de área construída até 20% (vinte por cento) e possibilidade de dispensa nas hipóteses específicas disciplinadas no § 2º do artigo 16 deste decreto;

XIII – a dispensa de autorização dos órgãos de preservação do patrimônio histórico municipal para intervenções realizadas em edificações não tombadas situadas em área envoltória de bens tombados, desde que não impliquem em alterações nas fachadas externas e respectivas coberturas, bem como da alteração de volumetria em até 20% (vinte por cento);

XIV – remissão dos créditos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para as edificações de uso residencial objeto da requalificação;

XV – isenção do IPTU nos 3 (três) primeiros anos, ou pelo prazo de 10 (dez) anos, a depender da localização do imóvel, após a requalificação, para os imóveis residenciais;

XVI – redução do IPTU pelo prazo de 5 (cinco) anos após a isenção de que trata o inciso XV deste artigo;

XVII – redução para 2% (dois por cento) na alíquota do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS relativo aos serviços de construção civil incidente sobre a requalificação para uso residencial;

XVIII – isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis “Inter Vivos” – ITBI aplicável a imóveis que serão objeto de requalificação para uso residencial;

XIX – isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento, pelo prazo de 5 (cinco) anos;

XX – isenção das taxas e emolumentos referentes ao processo de licenciamento.

Parágrafo único. Poderão ser objeto de requalificação no âmbito do Programa Requalifica Centro as edificações que estejam compreendidas no perímetro de que trata o parágrafo único do artigo 1º da Lei nº 17.577, de 2021, bem como que atendam aos critérios previstos no artigo 3º deste decreto.

Art. 2º Considera-se requalificação, para os fins deste decreto, as intervenções a serem realizadas em edificações existentes, que respeitem, concomitantemente, os seguintes parâmetros:

I – intervenções que visem a adequação, a recuperação e a modernização da edificação por meio da atualização de seus sistemas prediais e operacionais;

II – intervenções que envolvam a edificação em sua integralidade;

III – intervenções que demandem o licenciamento de atividades edilícias, vedadas as ações voltadas exclusivamente à manutenção dos sistemas prediais e operacionais.

§ 1º A requalificação por meio das intervenções referidas no “caput” deste artigo poderá ser realizada com ou sem aumento de área construída internamente à edificação original, estando possibilitada a mudança de uso.

§ 2º Poderá ser dispensada a integralidade exigida no inciso II do “caput”, caso fique demonstrada, conforme parâmetros a serem fixados por portaria da Secretaria Municipal de Licenciamento e Urbanismo, que a porção da edificação não incluída na requalificação já esteja modernizada e em plenas e boas condições de uso.

§ 3º Os proprietários ou possuidores e o respectivo responsável técnico deverão apresentar, no protocolo do pedido de requalificação formulado nos termos do artigo 17 deste decreto, declaração devidamente assinada, pela qual se responsabilizam pela adequação do projeto ao previsto no “caput” e nos § 1º e § 2º deste artigo.

Art. 3º Poderão ser requalificadas no âmbito do Programa Requalifica Centro, as edificações existentes anteriormente a 23 de setembro de 1992 ou licenciadas com base em legislação edilícia vigente até esta data, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido.

Art. 4º Para fins de comprovação da condição de elegibilidade referida no artigo 3º deste decreto, poderão ser apresentados um ou mais dos seguintes documentos:

I – alvarás, autos ou certificados emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo;

II – auto de infração;

III – matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV – convenção condominial registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis;

V – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB;

VI – foto aérea acompanhada de laudo devidamente assinado por responsável técnico ou levantamentos aerofotogramétricos oficiais;

VII – registro no Cadastro de Edificações do Município;

VIII – mandado de imissão na posse, expedido em ação judicial;

IX – decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, ainda não transitado em julgado, desde que acompanhada do respectivo laudo pericial contendo a descrição e a caracterização do imóvel.

Art. 5º Em atendimento ao disposto no artigo 13 da Lei nº 17.577, de 2021, caso o documento apresentado nos termos do artigo 4º deste decreto para a comprovação da elegibilidade não indique a área construída total da edificação a ser requalificada, poderá ser apresentado, alternativamente:

I – o respectivo Auto de Vistoria, Auto de Conclusão, Certificado de Conclusão, Auto de Regularização ou Certificado de Regularização da edificação;

II – o histórico da edificação no Cadastro de Edificações do Município (CEDI), a ser emitido quando do protocolo do pedido de requalificação.

§ 1º São admitidas divergências na área construída total existentes em 23 de setembro de 1992, limitadas a 5% (cinco por cento), independentemente da conformidade ao coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 2º As áreas irregulares na data do pedido de requalificação, quando não passíveis de serem incorporadas às áreas não computáveis admitidas pela Lei nº 17.577, de 2021, poderão ser regularizadas desde que atendido o disposto no artigo 36 da Lei nº 16.642, de 2017.

Art. 6º A edificação existente poderá utilizar do regramento específico trazido na Lei nº 17.577, de 2021, uma única vez, devendo eventuais intervenções subsequentes ser licenciadas como reforma, conforme previsto na Lei nº 16.642, de 2017.- Código de Obras e Edificações.

Art. 7º As intervenções a serem realizadas no âmbito da requalificação deverão atender as condições de segurança, salubridade, higiene e acessibilidade necessárias à instalação da subcategoria de uso pleiteada no pedido.

§ 1º As intervenções realizadas nas edificações não poderão agravar os itens relativos à segurança, salubridade, higiene e acessibilidade até então existentes.

§ 2º Desde que comprovada a impraticabilidade por laudo técnico e apresentada declaração pelo respectivo responsável técnico, poderão ser aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, não atendam às disposições previstas no inciso V, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei nº 16.642, de 2017, da Lei nº 16.050, de 2014, ou na Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 8º Nos termos do artigo 5º da Lei nº 17.577, de 2021, na requalificação da edificação, as áreas acrescidas destinadas à acessibilidade e à melhoria das condições de segurança de uso, higiene e salubridade da edificação serão consideradas não computáveis para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação constantes na legislação ordinária.

§ 1º Para as finalidades da Lei nº 17.577, de 2021, as intervenções decorrentes do “caput” deste artigo não serão consideradas como alteração de volumetria, embora possam configurar alteração da fachada externa da edificação para os fins de que trata o artigo 21 deste decreto.

§ 2º Desde que comprovada a impraticabilidade por laudo técnico e mediante declaração do respectivo responsável técnico a respeito da impossibilidade de atendimento internamente às edificações, as intervenções decorrentes do “caput” deste artigo poderão ocupar as faixas de recuo da edificação.

§ 3º Excepcionalmente, será possível implantar rampas ou outros dispositivos de acesso ao imóvel que avancem parcialmente sobre o passeio público, observadas as seguintes condições, as quais serão objeto de análise no curso do processo de aprovação de que trata este decreto:

I – comprovação por laudo técnico e apresentação de declaração pelo responsável técnico, relativamente à impossibilidade de implantação de rampas internas ou de outros dispositivos de acesso no interior do lote;

II – a existência de calçada com largura superior a 2m (dois metros) e o atendimento do regramento municipal de padronização de calçadas, conforme Decreto nº 59.671, de 7 de agosto de 2020, ou ato que vier a substituí-lo.

Art. 9º As áreas destinadas à instalação de usos não residenciais nos pavimentos térreo e cobertura do edifício requalificado serão consideradas não computáveis no âmbito do Programa Requalifica Centro.

Parágrafo único. Estão excluídos do incentivo previsto no “caput” deste artigo os usos enquadrados nos grupos de atividades relacionados a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e edifícios-garagem, além dos usos enquadrados nas subcategorias de uso Ind-1a, Ind-1b, Ind-2 e Ind-3.

Art. 10. Para os fins de que trata este decreto, será permitida a implantação de saliências e terraços e, observados os limites estabelecidos nas normas edilícias e garantida as condições de aeração, insolação e segurança dos usuários, a implantação de saliências e terraços não será considerada como alteração de volumetria, nem computada no cálculo da taxa de ocupação.

Art. 11. Não será exigido o pagamento de contrapartida financeira em caso de mudança de uso da edificação existente, no âmbito do Programa Requalifica Centro, devendo o novo uso ser permitido pela legislação vigente.

Art. 12. No âmbito do Programa Requalifica Centro serão admitidos, para o lote original que contém a edificação objeto de requalificação, os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo existentes, mesmo que não conformes à legislação vigente, estando permitido o aumento de área construída internamente à edificação a requalificar, nos termos da Lei nº 17.577, de 2021.

§ 1º Para as áreas construídas originalmente existentes, declaradas na planta de situação atual, fica admitida a permuta entre áreas computáveis e não computáveis, em função do projeto de requalificação, mesmo que tal medida implique agravamento do coeficiente de

aproveitamento original, não incidindo contrapartida financeira à outorga de potencial construtivo adicional para a eventual área computável acrescida em decorrência desta permuta.

§ 2º A possibilidade de acréscimo de área construída computável internamente ao edifício requalificado, adicionalmente às áreas de que trata o §1º deste artigo, está limitada ao atingimento do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016, ou por legislação específica, estando sujeita ao pagamento de contrapartida à outorga de potencial construtivo adicional.

§ 3º As áreas a serem construídas internamente ao edifício em decorrência do projeto de requalificação serão consideradas não computáveis quando destinadas à categoria de uso residencial ou à instalação de equipamentos de cultura, de promoção pública ou privada, e de equipamentos de educação e de saúde de promoção pública, independentemente dos parâmetros de ocupação preexistentes.

§ 4º As disposições do § 3º deste artigo aplicam-se exclusivamente às áreas construídas acrescidas internamente ao edifício em decorrência do projeto de requalificação, não incidindo sobre as áreas existentes.

§ 5º Os empreendimentos que fizerem uso da medida de que trata o § 3º deste artigo não poderão ser objeto de pedido de alvará de reforma com mudança de uso pelo período mínimo de 10 (dez) anos, a contar da emissão do Certificado de Conclusão da requalificação.

§ 6º A aplicação do disposto no “caput” deste artigo em lotes enquadrados como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS não desobriga do atendimento ao disposto na Seção IV do Capítulo II e no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 13. Para a requalificação de que trata este decreto, aplica-se o limite de 59% (cinquenta e nove por cento) para a somatória das áreas construídas não computáveis de que trata o § 2º do artigo 62 da Lei nº 16.402, de 2016, nos exatos termos previstos nesse artigo.

Art. 14. O pedido de requalificação efetuado nos termos da Lei nº 17.577, de 2021, poderá prever a demolição parcial da edificação existente, desde que a área a ser demolida seja inferior a 20% (vinte por cento) da área construída total da edificação.

§ 1º A demolição de obra complementar, conforme definição do inciso XVIII do “caput” do artigo 3º da Lei nº 16.642, de 2017, não será computada para o cálculo do percentual a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 2º No caso de reconstrução das áreas demolidas nos termos do “caput” deste artigo, poderão ser alcançados os parâmetros originais da edificação com dispensa da contrapartida financeira à outorga de potencial construtivo adicional.

§ 3º A demolição parcial que exceda o percentual previsto no “caput” deste artigo deverá ser licenciada como reforma, não se aplicando, nesse caso, o previsto no § 2º deste artigo.

Art. 15. Os pedidos de requalificação de edificação efetuados com base na Lei nº 17.577, de 2021, estão sujeitos, suplementarmente à legislação ordinária vigente, ao seguinte regramento:

I – dispensa do atendimento à fachada ativa, à doação de área para fins de alargamento da calçada, à fruição pública, à taxa de permeabilidade, à quota ambiental e à cota-parte máxima de terreno por unidade habitacional;

II – dispensa da oferta de vagas para estacionamento de veículos, exceto para os empreendimentos enquadrados como Polo Gerador de Tráfego, cujas exigências poderão ser fixadas mediante análise do órgão municipal de trânsito;

III – possibilidade de liberação da exigência de vaga para carga e descarga, mediante análise de órgão municipal de trânsito, para os casos não dispensados pelo Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016, ou pela normatização vigente.

Parágrafo único. A análise da dispensa de liberação de vagas de que tratam os incisos II e III do “caput” deste artigo será realizada, de forma conjunta, na análise do pedido de aprovação, na forma do artigo 23 deste decreto.

Art. 16. Os pedidos de requalificação associados com reforma que impliquem aumento de área construída nos termos referidos no § 1º do artigo 3º da Lei nº 17.577, de 2021, atenderão aos seguintes regramentos específicos:

I – o aumento de área construída objeto da reforma está limitado aos parâmetros estabelecidos pela Lei nº 16.402, de 2016, ou por legislação específica;

II – na hipótese de anexação de novo lote, fica garantido ao lote anexado os parâmetros estabelecidos na legislação vigente, independentemente da superação destes parâmetros pelo lote ocupado pela edificação a requalificar;

III – independentemente da anexação ou não de novo lote, a taxa de ocupação, a taxa de permeabilidade e os parâmetros dispostos no artigo 57 da Lei nº 16.402, de 2016, quando exigidos, serão calculados em função da área não ocupada do lote resultante, excluída a projeção da edificação existente objeto da requalificação;

IV – a quota ambiental é aplicável aos pedidos de reforma associada a requalificação com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento);

V – para fins de aplicação do artigo 112 da Lei nº 16.050, de 2014, será considerada a área construída computável acrescida em razão de pedido de reforma.

§ 1º Complementarmente às disposições deste artigo, as áreas oriundas de pedido de reforma, acrescidas à volumetria da edificação requalificada ou construídas em novo bloco, deverão atender integralmente ao disposto na Lei nº 16.050, de 2014, Lei 16.402, de 2016, e Lei nº 16.642, de 2017, vigentes.

§ 2º Nas hipóteses de não agravamento da taxa de ocupação em relação às condições urbanísticas originais ou de não agregação de novo lote, ficam estabelecidas as seguintes condições específicas:

I – não se aplica a exigência de quota ambiental para lotes com taxa de ocupação superior a 0,7 (sete décimos);

II – para lotes com taxa de ocupação inferior a 0,7 (sete décimos):

a) não se aplica a exigência prevista no art. 79 da Lei nº 16.402, de 2016;

b) o parâmetro de quota ambiental poderá ser atendido, alternativamente, mediante a oferta de indivíduos arbóreos para enriquecimento de espaços públicos do distrito em que a edificação se localiza, em número necessário ao atingimento da pontuação mínima prevista no Quadro 3A da Lei nº 16.402, de 2016, ou por meio de depósito do numerário correspondente ao Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA).

§ 3º Para fins de aplicação dos incisos I e II do § 2º deste artigo será considerada a atual situação do imóvel.

Art. 17. Em decorrência do previsto no artigo 10 da Lei nº 17.577, de 2021, as edificações que abriguem templos religiosos, a serem requalificadas com base nas regras e condições do Programa Requalifica Centro, ficam dispensadas das medidas de mitigação ou compensação em cumprimento da Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, para empreendimentos de Polos Geradores de Tráfego – PGT.

Art. 18. Os imóveis classificados como Bens Imóveis Representativos em Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC-BIR) são passíveis da requalificação prevista na Lei nº 17.577, de 2021, podendo requisitar a aplicação do instrumento de Transferência do Direito de Construir nos termos da legislação ordinária.

Parágrafo único. Em decorrência do que dispõe o parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 17.577, de 2021, no âmbito da requalificação, o acréscimo de área construída não será descontado do potencial de Transferência do Direito de Construir constante das declarações do potencial construtivo expedidas nos termos da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 19. A requalificação nos termos da Lei nº 17.577, de 2021, dependerá de pedido específico, a ser formulado nos termos do previsto neste decreto e regulamentação por portaria da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL.

§ 1º Poderão ser formulados pedidos de:

I – alvarás de aprovação, alvarás de execução e alvarás de aprovação e execução de requalificação;

II – alvarás de aprovação, alvarás de execução e alvarás de aprovação e execução de requalificação associada à reforma, nas hipóteses que prevejam aumento de área construída para além da volumetria original ou demolição em percentual superior ao previsto no artigo 8º da Lei nº 17.577, de 2021.

§ 2º Fica vedada a aplicação das disposições da Lei nº 17.577, de 2021, em processos de aprovação de requalificação protocolados antes de sua vigência, mesmo que as respectivas edificações estejam inseridas no perímetro previsto no parágrafo único, do artigo 1º da citada lei, bem como em eventuais processos de alvarás modificativos que tenham como base aprovações realizadas nos termos da Lei nº 16.642, de 2017.

§ 3º As disposições do artigo 20 da Lei nº 17.577, de 2021, aplicam-se a projetos modificativos decorrentes de alvarás expedidos com base na citada lei.

Art. 20. Em decorrência do previsto nos § 2º do artigo 3º e no § 4º do artigo 7º da Lei nº 17.577, de 2021, deverão constar dos documentos expedidos, obrigatoriamente, ressalvas com as respectivas restrições.

Art. 21. Os pedidos de requalificação formulados com base na Lei nº 17.557, de 2021, relativos a edificações não tombadas situadas em área envoltória de bens tombados, ficam dispensadas da aprovação pelos órgãos de preservação do patrimônio, tanto pela Secretaria Municipal de Cultura, quanto pelo Conselho de Proteção do Patrimônio Histórico de São Paulo – CONPRESP, desde que as intervenções sejam realizadas exclusivamente no interior das edificações ou não impliquem alterações:

I – nas fachadas externas;

II – nas coberturas das edificações;

III – na volumetria.

Parágrafo único. As Secretarias Municipais de Urbanismo e Licenciamento e de Cultura deverão adotar as medidas administrativas pertinentes para que a apreciação dos pedidos formulados no âmbito do Programa Requalifica Centro seja realizada por meio do Escritório Técnico de Gestão Compartilhada de que trata o inciso IX do artigo 313 da Lei nº 16.050, de 2014, nas hipóteses em que for necessária a apreciação pelos órgãos de preservação do patrimônio também em âmbito estadual e federal.

CAPÍTULO II

DO REGIME ESPECIAL DE ATENDIMENTO PRIORITÁRIO

Art. 22. Em atendimento ao previsto no artigo 21 da Lei nº 17.577, de 2021, e considerando as disposições constantes do Decreto nº 58.668, de 19 de março de 2019, fica instituído o Regime Especial de Atendimento Prioritário - REAP para todos os processos administrativos relativos ao Programa Requalifica Centro e à Lei nº 17.577, de 2021.

§ 1º O Regime Especial de Atendimento Prioritário - REAP conferirá aos processos administrativos relativos ao Programa Requalifica Centro tramitação prioritária perante órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, abrangendo todos os atos e manifestações de responsabilidade da Administração Pública Municipal, exceto os de natureza tributária, inclusive a análise, concessão e eventual ulterior fiscalização dos benefícios fiscais previstos.

§ 2º Os processos administrativos referidos no “caput” deste artigo receberão identificação própria e destacada que evidencie sua tramitação prioritária no âmbito municipal.

§ 3º Exceto mediante justificativa devidamente fundamentada, nos processos administrativos abrangidos pelo REAP, as providências a cargo dos órgãos ou entidades municipais deverão ser adotadas no prazo de até 30 (trinta) dias, salvo quando pendente ação ou diligência sob responsabilidade de terceiros, observado o previsto no parágrafo único do artigo 23 deste decreto.

Art. 23. Os pedidos de requalificação formulados com base na Lei nº 17.577, de 2021, poderão ser apreciados pelo procedimento Aprova Rápido de que trata o Decreto nº 58.955, de 20 de setembro de 2019, ressalvado o procedimento declaratório para os casos que se enquadrem no artigo 24 deste decreto.

Parágrafo único. O Regime Especial de Atendimento Prioritário – REAP a que se refere o artigo 22 deste decreto conferirá prioridade de tramitação aos pedidos de requalificação pelo procedimento Aprova Rápido, observados, contudo, os prazos procedimentais específicos previstos no Decreto nº 58.955, de 2019.

Art. 24. Os pedidos de requalificação de que trata a Lei nº 17.577, de 2021, poderão ser requeridos por meio de procedimento declaratório eletrônico, desde que não impliquem a:

- I – modificação da área construída em mais de 20%;
- II – alteração da fachada externa, da volumetria ou da respectiva cobertura;
- III – dispensa de vagas de que tratam os incisos II e III do “caput” do artigo 15 deste decreto;
- IV – implantação de dispositivos na forma do inciso II do artigo 5º da Lei nº 17.557, de 2021, e do § 3º do artigo 8º deste decreto;
- V – mudança de uso;
- VI – requalificação que não envolva a integralidade da edificação, nos termos do § 2º do artigo 2º deste decreto.

Parágrafo único. Não poderão ser objeto de licenciamento por meio do procedimento declaratório, as seguintes edificações:

- I – situadas em área de preservação permanente – APP;
- II – que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;
- III – sujeitas a licenciamento ambiental;
- IV – potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação ou contaminadas;
- V – em situação de irregularidade, na data do pedido de requalificação;
- VI – tombadas ou preservadas.

Art. 25. O procedimento de licenciamento declaratório será definido por meio de regulamentação por portaria da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL e não poderá conter exigências além das taxativamente previstas neste decreto.

§ 1º A portaria referenciada no “caput” deste artigo deverá ser expedida no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da publicação deste decreto.

§ 2º O prazo máximo para a SMUL verificar a conformidade do procedimento declaratório apresentado pelo proponente deverá ser de 5(cinco) dias úteis.

CAPÍTULO III

DOS INCENTIVOS FISCAIS

Art. 26. Os seguintes incentivos fiscais serão aplicados às edificações que se enquadrem no Programa, desde que voltadas à categoria de uso residencial, mesmo nas hipóteses em que a requalificação objetive a mudança de uso para tais subcategorias:

I – remissão dos créditos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para as edificações objeto da requalificação, observada, como termo final, a expedição do respectivo certificado de conclusão;

II – isenção do IPTU nos 3 (três) primeiros anos, ou no prazo de 10 (dez) anos, a depender da localização do imóvel, e observado o § 3º do artigo 16 da Lei nº 17.577, de 2021, a partir da emissão do respectivo certificado de conclusão em ambos os casos;

III – aplicação de alíquotas progressivas, em frações iguais, para o IPTU, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a isenção de que trata o inciso II do “caput” deste artigo, até que se alcance, a partir do 6º ano, a alíquota integral prevista na legislação;

IV – redução para 2% (dois por cento) na alíquota do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS relativo aos serviços tomados integrantes do item 7 do artigo 1º da Lei nº 13.701, de 24 de setembro de 2003 – “Serviços relativos à engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres”, incidente sobre a requalificação para os imóveis situados na Área Central, observado o limite previsto no artigo 8º-A da Lei Complementar Federal nº 116, de 31 de julho de 2003;

V – isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis “Inter Vivos” – ITBI aplicável a imóveis que serão objeto de requalificação, mediante a apresentação do alvará de aprovação e de execução de requalificação ou alvará de aprovação e de execução de requalificação associada à reforma;

VI – isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da entrada em vigor da lei.

Art. 27. Para os projetos de requalificação apresentados para imóveis contidos no Triângulo SP, criado pela Lei nº 17.332, de 24 de março de 2020, e que sejam destinados para as atividades previstas na citada lei e atendam às demais exigências legais, poderão ser concedidos os seguintes incentivos fiscais:

I – isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da regulamentação da Lei nº 17.332, de 2020;

II – isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da regulamentação da Lei nº 17.332, de 2020;

III – alíquota máxima de 2% (dois por cento) do Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza – ISS, relativos aos serviços tomados integrantes do item 7 do artigo 1º da Lei nº 13.701, de 24 de dezembro de 2003, pelo prazo de 5 (cinco) anos, nos termos da Lei nº 17.332, de 2020 e contados da regulamentação da mesma.

Art. 28. Observado o disposto no artigo 16 da Lei nº 17.577, de 2021, bem como os prazos decadenciais e prescricionais previstos na Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional, a concessão dos incentivos descritos no artigo 26 deste decreto atenderá ao seguinte:

I – o incentivo fiscal de que trata o inciso I do artigo 26 aplica-se exclusivamente à edificação que será objeto de requalificação, não se aplicando a eventuais lotes anexados;

II – o incentivo fiscal de que trata o inciso II do artigo 26 alcança o imóvel requalificado como um todo, conforme previsto no respectivo certificado de conclusão, inclusive eventuais acréscimos de área realizados nos termos da lei;

III – para a aplicação do incentivo fiscal de que trata o inciso III do artigo 26, a alíquota do IPTU será calculada e aumentada progressivamente, conforme a situação do imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal na data do fato gerador do tributo, em cada exercício.

Art. 29. O incentivo fiscal de que trata o inciso IV do artigo 26 não poderá resultar, direta ou indiretamente, na redução, em cada período de competência do ISS, da alíquota efetiva mínima de 2% (dois por cento).

Parágrafo único. Observados o artigo 74 da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, e o artigo 71 do Decreto nº 53.151, de 17 de maio de 2012, a apuração e emissão dos documentos fiscais pertinentes será mensal.

Art. 30. No que tange ao incentivo de que trata o inciso V do artigo 26, deverá ser implementado sistema de monitoramento da execução da qualificação, a partir da posterior expedição do respectivo certificado de conclusão, cujo desenvolvimento e gerenciamento ficará a cargo de SMUL.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal da Fazenda poderá solicitar documentos comprobatórios a outro órgão ou entidade da Administração Pública Municipal após a implementação do sistema de monitoramento da execução da qualificação.

Art. 31. Poderá a Secretaria Municipal da Fazenda fiscalizar, a qualquer momento, o cumprimento dos requisitos para a concessão dos incentivos fiscais, inclusive com o auxílio de outros órgãos e entidades da Administração Pública.

§ 1º O contribuinte deverá atualizar anualmente o cadastro com a evolução da obra.

§ 2º A fim de evitar a decadência, a Secretaria Municipal da Fazenda constituirá o crédito tributário com exigibilidade suspensa, através da lavratura de Auto de Infração e Intimação, nos casos de não apresentação do certificado de conclusão das obras de requalificação dentro do período de 3 (três) anos contados da data:

I – da emissão do Alvará ou outro documento que autorize o início das obras, no caso do ISS de que trata o inciso IV do artigo 26 deste decreto;

II – do instrumento público ou particular que promoveu a transação imobiliária, no caso do ITBI de que trata o inciso V do artigo 26 deste decreto.

§ 3º A efetiva comprovação e a comunicação, feita por órgão ou entidade da Municipalidade para a Secretaria Municipal da Fazenda, informando sobre a não conclusão da requalificação edilícia, levantará a suspensão do crédito tributário, tornando-o plenamente exigível.

§ 4º O incentivo de ITBI de que trata o inciso V do artigo 26 deste decreto será operacionalizado na seguinte conformidade:

I – Se a expedição do alvará de aprovação e de execução de requalificação ou alvará de aprovação e de execução de requalificação associada à reforma ocorrer previamente ao fato gerador do imposto, a unidade competente da Secretaria Municipal da Fazenda autorizará o registro da transmissão imobiliária sem o seu recolhimento e analisará o pedido de isenção, aplicando-se o disposto no § 2º deste artigo.

II – Se a expedição do alvará de aprovação e de execução de requalificação ou alvará de aprovação e de execução de requalificação associada à reforma ocorrer posteriormente ao fato gerador do imposto, o interessado deverá promover o seu recolhimento nos termos da legislação, e o pedido de isenção, se deferido, conceder-lhe-á o direito à restituição, observado o procedimento aplicável.

Art. 32. Não serão restituídas, no todo ou em parte, com fundamento nas disposições deste decreto, quaisquer importâncias recolhidas anteriormente ao início de sua vigência.

Art. 33. A Secretaria Municipal da Fazenda, dentro de suas atribuições, e conforme o § 6º do artigo 16 da Lei nº 17.577, de 2021, expedirá os atos normativos complementares necessários à implementação do disposto neste decreto, especialmente o requerimento dos incentivos fiscais previstos no artigo 26, que poderá ser efetuado através de sistema eletrônico de gestão de benefícios, observado o artigo 1º do Decreto nº 58.331, de 20 de julho de 2018.

CAPÍTULO IV

DO CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROJETOS DE REQUALIFICAÇÃO

Art. 34. A Secretaria de Governo Municipal, em conjunto com a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, poderão publicar chamamento visando a identificar interessados na apresentação de projetos de requalificação de imóveis passíveis de enquadramento no Programa Requalifica Centro.

§ 1º O edital definirá a área de abrangência do chamamento público, respeitado o perímetro de que trata o parágrafo único do artigo 1º da Lei nº 17.577, de 2021.

§ 2º Identificado interesse público para tanto, poderá ser instruído processo administrativo para desapropriação da área dos projetos aprovados, com encaminhamento de proposta para a edição do respectivo decreto de utilidade pública.

Art. 35. A Secretaria de Governo Municipal e a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, mediante portaria conjunta, poderão constituir Comissão “ad hoc” para realização do licenciamento dos projetos oriundos do chamamento público de que trata o artigo 34 deste decreto.

§ 1º A aprovação dos projetos por meio da Comissão implicará uma autorização unificada, abrangendo todas as competências de licenciamento no âmbito municipal.

§ 2º A portaria a que se refere o “caput” deste artigo fixará o procedimento para o licenciamento unificado, bem como definirá a composição e as atribuições a serem exercidas pela Comissão, respeitadas as competência legais dos órgãos que a comporão.

CAPITULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Os pedidos de requalificação formulados com base na Lei nº 17.577, de 2021, estão isentos da cobrança:

I – das Taxas para Exame e Verificação dos Pedidos de Documentos de Controle da Atividade Edilícia relacionadas com a requalificação, previstas no Anexo II da Lei nº 16.642, de 2017.

II – do preço público devido para o protocolamento do pedido de requalificação.

Parágrafo único. A pedido do interessado, o disposto no “caput” poderá ser estendido aos pedidos de cópias de plantas e demais documentos existentes em arquivos municipais necessários à elaboração do projeto de requalificação, quando solicitados pelo órgão responsável pela análise do pedido reformulado.

Art. 37. A Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO, órgão normativo e consultivo sobre a legislação de obras, de edificações, de parcelamento do solo, de acessibilidade e de segurança de uso das edificações e equipamentos, poderá ser consultada para análise e manifestação a respeito da aplicação da Lei nº 17.577, de 2021, nos casos de dúvidas atinentes aos aspectos referidos neste artigo.

Art. 38. As Secretarias Municipais de Urbanismo e Licenciamento e da Fazenda deverão instituir sistema de compartilhamento de informações e monitoramento voltado ao acompanhamento da concessão dos incentivos fiscais de que trata o artigo 16 da Lei nº 17.577, de 2021.

Art. 39. As Secretarias Municipais de Urbanismo e Licenciamento e da Habitação deverão adotar as medidas administrativas necessárias para a viabilização dos chamamentos públicos de que trata o artigo 17 da Lei nº 17.577, de 2021.

Art. 40. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 20 de maio de 2022, 469º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES, PREFEITO

GUILHERME BUENO DE CAMARGO, Secretário Municipal da Fazenda

MARCOS DUQUE GADELHO, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento

FABRICIO COBRA ARBEX, Secretário Municipal da Casa Civil

EUNICE APARECIDA DE JESUS PRUDENTE, Secretária Municipal de Justiça

RUBENS NAMAN RIZEK JUNIOR, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 20 de maio de 2022.

Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo