

Ref. PA 011617/2023-39

Trata-se de solicitação de consulta quanto a possível contrapartida para alteração de uso em duas áreas gravadas como ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social denominada Vila Mathias, conforme Anexo II – Zoneamento da LC 1187/2022. As duas áreas estão localizadas na Avenida Ana Costa (nº80 e nº89) conforme topografia às folhas 07 e 08.



Figura 1 – Foto aérea Av. Ana Costa nº 80 e 89

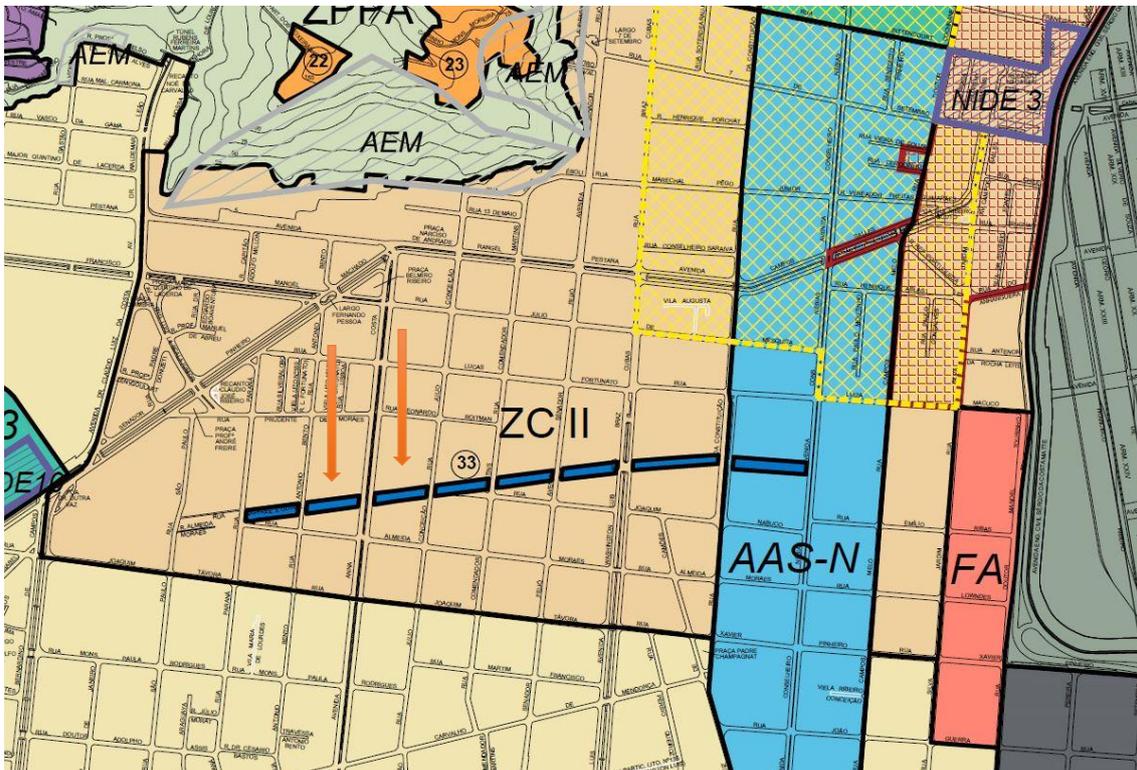


Figura 2 - Anexo II – Zoneamento (LC 1187/2022)

Considerando que o Plano Diretor – LC 1181/2022 em seu art. 76 permite tal alteração de forma onerosa, sendo ela financeira ou urbanística:

Art. 76. O Poder Executivo Municipal poderá outorgar, de forma onerosa, autorização para alteração de uso, mediante contrapartida financeira ou urbanísticas a ser prestada pelo beneficiário para as categorias de uso nas Zonas Especiais definidas nesta Lei Complementar.

§ 1º Os parâmetros, critérios e contrapartidas deverão ser definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou em legislação específica.

Art. 77. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC ou da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU serão aplicados com as finalidades previstas nestes incisos:

I – implantação e melhoria de equipamentos urbanos e comunitários;

II – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

III – regularização fundiária;

IV – execução de programas e Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS;

V – constituição de reserva fundiária;

VI – proteção de áreas e bens de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental;

VII – criação e melhoria de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VIII – investimentos em bens e serviços para contribuição ao incremento da política de desenvolvimento urbano do Município.

§ 1º Os recursos de contrapartida financeira obtida com a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU serão destinados integralmente ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Santos – FUNDURB.

Conforme parágrafo 1º do art. 76, a LC 1187/2023 definiu em seu art. 152 que:

Art. 152. A alteração de uso em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS poderá ocorrer, mediante autorização legislativa, desde que comprovado o interesse público e maior vantagem no cumprimento da política habitacional em parecer técnico conclusivo da Comissão Municipal das Zonas Especiais de Interesse Social – COMZEIS, precedido de audiências públicas e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e pelo Conselho Municipal de Habitação – CMH.

§ 1º A alteração de uso prevista no “caput” fica condicionada a cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU, calculada a partir da fórmula: $C = Att \times Vt \times Fp$.

§ 2º O Fator de Planejamento – Fp utilizado para o cálculo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU, deverá ser de 0,6 (seis décimos).

Art. 180. A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso será calculada pela seguinte fórmula: $C = Att \times Vt \times Fp$.

Parágrafo único. Na fórmula prevista no “caput” deste artigo consideram-se:

- I – C: Contrapartida Financeira;
- II – Att: Área total do terreno, expressa em m²;
- III – Vt: Valor unitário atual do terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos em vigor;
- IV – Fp: Fator de planejamento variável por zona, via ou condicionantes especiais.

Considerando que na área 1:

- A área total do terreno (Att) a ser considerada para o cálculo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso é de 2.245,18m², conforme levantamento topográfico constante às folhas 07 deste PA.
- O Valor Unitário atual do m² do terreno (Vt) conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos, segundo o SECATRI/SEFIN – Secretaria de Finanças – é de R\$ 2.108,00 (folha 11 deste PA)
- O Fator de Planejamento – FP a ser considerado para alteração de uso é de 0,6 (seis décimos), conforme artigo 152, parágrafo 2º da LC 1187/2022.

O cálculo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso será:

$$C = \text{Att} \times \text{Vt} \times \text{Fp}.$$

$$C = 2.245,18 (\text{Att}) \times 2.108,00 (\text{Vt}) \times 0,6 (\text{Fp})$$

C = R\$ 2.839.703,66 (dois milhões e oitocentos e trinta e nove mil e setecentos e três reais e sessenta e seis centavos)

Considerando que na área 2:

- A área total do terreno (Att) a ser considerada para o cálculo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso é de 2.111,12m², conforme levantamento topográfico constante às folhas 08 deste PA.
- O Valor Unitário atual do m² do terreno (Vt) conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos, segundo o SECATRI/SEFIN – Secretaria de Finanças – é de R\$ 1.940,00 (folha 12 deste PA)
- O Fator de Planejamento – FP a ser considerado para alteração de uso é de 0,6 (seis décimos), conforme artigo 152, parágrafo 2º da LC 1187/2022.

O cálculo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso será:

$C = Att \times Vt \times Fp$.

$C = 2.111,12 (Att) \times 1.940,00 (Vt) \times 0,6 (Fp)$

C = R\$ 2.457.343,68 (dois milhões e quatrocentos e cinquenta e sete mil e trezentos e quarenta e três reais e sessenta e oito centavos)

Temos então duas áreas em análise para alteração de uso, totalizando 4.353,30m² e R\$ 5.297.047,34, porém é importante salientar que para efetivar a alteração de uso em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS será necessária a realização de audiências públicas, aprovação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e Conselho Municipal de Habitação – CMH, além de comprovação de interesse público e maior vantagem no cumprimento da política habitacional em parecer técnico conclusivo da Comissão Municipal das Zonas Especiais de Interesse Social – COMZEIS.

Em reunião realizada dia 10 de agosto de 2023 na SEDURB (conforme convocação), foi apresentada para a comissão especial de habitação a análise e cálculo da outorga onerosa de alteração de uso conforme previsto na LC 1181/2022 e 1187/2022. Porém, devido a diversos questionamentos abordados na mesma, ficou definido que seria necessário a realização de outra reunião. Para deixar registrado na íntegra todos esses questionamentos, ficou definido que os representantes presentes (conforme lista de presença) encaminhariam e-mails com todas as considerações relacionadas ao assunto tratado durante a reunião.

Após o recebimento dos e-mails com tais considerações, foi realizada a segunda reunião da comissão no dia 21 de agosto de 2023 com a presença do secretário Glaucus Renzo Farinello e os representantes da comissão, além do empreendedor interessado no processo supracitado para possíveis esclarecimentos. Após extensa discussão, os principais pontos abordados foram:

- o termo “desgravação de zeis” está colocado de forma equivocada no processo administrativo, porém o interesse é alterar o uso para os usos permitidos na ZCII (zona lindeira as áreas em tela) conforme explanado pelo interessado;

- ponderação e entendimento de todos os participantes quanto à eficácia das zonas especiais de interesse social em áreas privadas, tendo em vista que os EHIS particulares não atendem à demanda que mais precisa, pois pode atender a uma faixa de até 7 salários mínimos.

- as representantes da SASP, UNIFESP e INSTITUTO ELOS alegam não haver fator de referência que meça o interesse público e maior vantagem, deixando muito vago o valor a ser considerado, além do valor obrigatório previsto na fórmula da outorga onerosa de alteração de uso;

- a representante da SASP enfatizou a necessidade de incluir a secretaria de Desenvolvimento Social nessa discussão, tendo em vista que esta pasta detém maiores informações das pessoas a serem contempladas nos EHIS;

- já a representante da UNIFESP concorda com a participação da SEDS

para entender melhor a característica da demanda, e sugeriu também um estudo mais aprofundado em relação aos usos permitidos na área em tela, assim como equipamentos públicos, mobilidade, estrutura urbano na proximidade para poder calcular a maior vantagem e o interesse público dentro da política habitacional.

- foi esclarecido que a comissão especial de habitação do CMDU não é deliberativa, mas faz parte de um extenso rito em atendimento ao art. 152 da LC 1187/2022 como aprovação no CMDU e CMH, audiências públicas, parecer técnico conclusivo da COMZEIS e por fim autorização legislativa.

Essas foram as considerações e ponderações abordadas nas 2 reuniões da comissão, além dos e-mails anexo encaminhados pelas representantes da SASP, UNIFESP e INSTITUTO ELOS. Sendo assim sugiro apreciação no CMDU.

Veridiana Nobre Lopes Teixeira

Chefe do Departamento de Desenvolvimento Urbano