



PL 396/2010
Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 12 de agosto de 2010.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. n.º 118/10

Senhor Presidente

CÓPIA

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que dispõe sobre a emissão de Auto de Licença de Funcionamento para os empreendimentos que especifica.

A propositura objetiva disciplinar a emissão de licença de funcionamento para os empreendimentos imobiliários organizados sob a forma de condomínio edilício, denominados "flat", "apart-hotel" ou semelhantes, que foram considerados anteriormente como uso residencial e aprovados nos termos da Resolução SEMPLA/CNLU nº 67/95, de 10 de maio de 1995, antes da vigência da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e a ocupação do solo do Município de São Paulo.

Inicialmente, é oportuno expor breve histórico a respeito da classificação da atividade "flat"/"apart-hotel", para melhor compreensão da proposta ora apresentada.

As Leis nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, e nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, que dispunham sobre as zonas de uso, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano no Município de São Paulo, foram regulamentadas pelo Decreto nº 11.106, de 28 de junho de 1974, que classificou as atividades nas diversas categorias de uso – comércio, serviços, institucional, industrial e residencial – nos termos de seu Quadro nº 07, que sofreu, posteriormente diversas modificações para



a inclusão de novas atividades e reclassificação das já existentes, sem contemplar, contudo, a atividade “flat” e “apart-hotel”.

Diante dos inúmeros pedidos de implantação de “flats” e “apart-hotéis” em nossa Cidade, a Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU, então existente, editou a Resolução SEMPLA/CNLU nº 67/95, a qual classificou aquela atividade como uso residencial, o que a dispensava da necessidade de obter licença de funcionamento.

Posteriormente, entretanto, com o advento da Lei nº 13.885, de 2004, que instituiu novas normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, foi alterado o enquadramento das atividades em duas grandes categorias de uso: a) uso residencial - R, que compreende a moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos; b) uso não residencial - nR, que abrange o desenvolvimento das atividades comerciais, de serviços, industriais e institucionais, as quais foram divididas em 4 subcategorias: I - usos não residenciais compatíveis - nR1: atividades compatíveis com a vizinhança residencial; II - usos não residenciais toleráveis - nR2: atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial; III - usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3: atividades de caráter especial por natureza ou potencialmente geradoras de impacto de vizinhança ou ambiental; IV - usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável - nR4: atividades que podem ser implantadas em áreas de preservação, conservação ou recuperação ambiental.

Por sua vez, o Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005, classificou os usos, para os fins da legislação de uso e ocupação do solo, em consonância com a Lei nº 13.885, de 2004, tendo incluído, na subcategoria de uso nR1, os “serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso” (cf. artigo 14, inciso IX).

Portanto, a partir da entrada em vigor da Lei nº 13.885, de 2004, em 3 de fevereiro de 2005, a atividade “flat”/“apart-hotel” passou a ser classificada como uso não residencial, nível 1 - nR1, tornando indispensável a licença de funcionamento para o início de seu exercício, sem ter sido estabelecido, porém, o procedimento a ser adotado para os empreendimentos aprovados anteriormente à vigência da sobredita lei e que se encontram em funcionamento.

Dessa forma, a fim de solucionar em definitivo esse impasse, foi elaborado o presente projeto de lei que impõe a obrigatoriedade da obtenção de licença de funcionamento aos mencionados empreendimentos imobiliários, aprovados antes do novo enquadramento de uso “flat”/“apart-hotel”, estipulando, para




tanto, as regras, procedimentos e prazo a serem observados, findo o qual aqueles que não cumprirem as normas ora estabelecidas estarão sujeitos às sanções pertinentes previstas na Lei nº 13.885, de 2004.

Trata-se, pois, de medida que contempla a normatização necessária ao licenciamento dos mencionados empreendimentos que, assim, poderão regularizar sua situação perante os órgãos competentes da Prefeitura do Município de São Paulo.

Ante o exposto, demonstrado o relevante interesse público de que se reveste o projeto de lei, submeto-o à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.


GILBERTO KASSAB
Prefeito

Anexos: projeto de lei, cópias da Resolução SEMPLA/CNLU nº 67/95 e de pronunciamentos da Procuradoria Geral do Município, da Assessoria Técnica da Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO/SEHAB, e das Secretarias Municipais dos Negócios Jurídicos e de Coordenação das Subprefeituras.

Ao

Excelentíssimo Senhor

ANTONIO CARLOS RODRIGUES

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo


JAM/MRCPS/crtan
Lic. Funcionamento Flats Of