
Incentivos à construção

A Fachada Ativa

O Plano Diretor Estratégico oferece incentivos à construção civil para adoção de parâmetros urbanísticos. Estes parâmetros buscam soluções para que se tenha um melhor padrão urbanístico.

A chamada Fachada Ativa é um destes parâmetros, criado para promover o uso mais dinâmico do pavimento térreo dos edifícios e evitar as áreas fechadas por muros e grades junto ao passeio público.

Trata-se do incentivo à construção de usos não residenciais no pavimento térreo dos edifícios com acesso aberto à população pelo logradouro público.

Desta forma podemos ter no pavimento térreo de um edifício residencial ou não, um restaurante, uma academia, um café ou uma lavanderia, evitando assim uma rua onde os edifícios são fechados por muros ou grades.

O incentivo para adoção deste parâmetro é oferecido na forma de área construída não computável.

A legislação em vigor na Cidade de São Paulo, Plano Diretor Estratégico e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conhecida como Lei de Zoneamento, disciplina o quanto é possível construir em um lote e quais os usos permitidos, de acordo com a sua localização. A cidade encontra-se dividida em zonas de uso e cada qual estabelece quais os usos permitidos e quantos metros quadrados podem ser construídos. De acordo com esta legislação, em cada lote é permitida a construção do equivalente a uma vez a sua área. Então um lote com 200 metros quadrados terá o direito de construir o equivalente a 200 metros quadrados. Quando a área a ser construída ultrapassar uma vez a área do lote será cobrada uma outorga, calculada em função do valor do lote e da área a ser construída. Esta área construída é chamada de área computável e tem limites máximos estabelecidos em cada uma das diferentes zonas de uso na cidade.

O incentivo oferecido para adoção da Fachada Ativa é o desconto de até 20% na área considerada computável da construção, o que significa um desconto de 20% no pagamento da outorga onerosa do direito de construir.

Desta forma, as construções que adotarem a chamada Fachada Ativa, com usos não residenciais no pavimento térreo de acordo com as normas estabelecidas, poderá usufruir deste desconto de 20% no pagamento da outorga onerosa do direito de construir, de acordo com a legislação em vigor.

Documento elaborado pela Assessoria Coletiva da Bancada do PT, sem valor de registro legal.

Já podemos observar em diversos edifícios na Cidade a adoção deste parâmetro, onde encontramos diversos estabelecimentos comerciais ou de serviços abertos à população no pavimento térreo.

Mas a partir da observação destes novos edifícios surge a dúvida se a aplicação deste parâmetro está se dando conforme prevê a Lei. Assim como observamos a instalação dos usos não residenciais no pavimento térreo conforme prevê a legislação, também observamos casos em que os locais onde estes usos deveriam ser instalados tiveram outra destinação em desacordo com a legislação. Surge assim a dúvida e a necessidade de uma verificação no sentido de apurar se estão sendo cumpridas as condições para o direito à contrapartida oferecida.

Para que se possa fazer esta verificação é preciso entender quais os procedimentos para aprovação de projetos e qual o trâmite para a certificação da conclusão de uma obra. Também é importante entender o papel da Prefeitura Municipal como órgão fiscalizador neste processo.

Para que um novo edifício seja construído é necessário que seja apresentado à Prefeitura Municipal o seu projeto para que seja submetido à aprovação de acordo com a legislação em vigor. Este projeto deverá ter um profissional responsável, engenheiro ou arquiteto. A aprovação da obra ao início da construção e ao final da obra a Prefeitura deverá emitir o certificado de conclusão, documento que garante que a obra foi executada de acordo com o projeto apresentado.

A emissão do certificado de conclusão até o ano de 2012 exigia vistoria prévia por parte de um engenheiro da Prefeitura para constatar que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado. A partir do Decreto Nº 53.289, de 13 de julho de 2012, a emissão do certificado de conclusão passa a ser feita por via eletrônica e não mais exigindo a vistoria do engenheiro da Prefeitura mas através de declaração do engenheiro responsável pela obra que se responsabiliza pela correta execução e conclusão da obra.

Diante do exposto, surgem dúvidas: Como estaria sendo aplicado este parâmetro urbanístico? Quais os resultados que se observa? Como está sendo o acompanhamento e a fiscalização por parte da Prefeitura?

Para obtermos as respostas, escolhemos alguns edifícios novos e através do alvará de aprovação de obra nova e do certificado de conclusão verificamos se foi aprovada a fachada ativa e se houve o devido desconto no pagamento da outorga onerosa e também se os usos não residenciais previstos em projeto aprovado foram devidamente instalados.

O primeiro caso analisado encontra-se na Av. República do Líbano, Rua Gaivota e Alameda dos Jaúnas.



Trata-se do Edifício denominado Oscar, onde segundo documento do alvará de aprovação, foram aprovados os seguintes usos não residenciais (nR) a serem instalados no térreo com o benefício da fachada ativa:

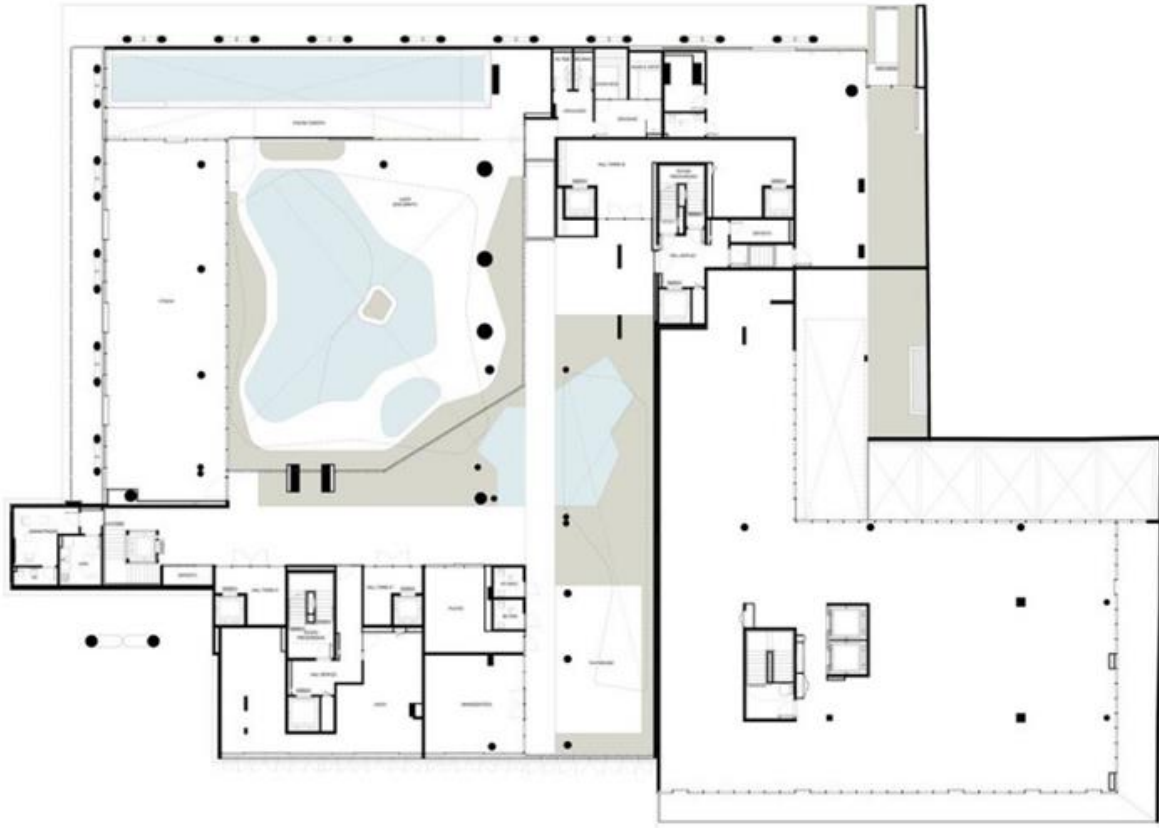
- 01 Unidade Uso Nr1-10, Com Acesso Pela Rua Gaivota
- 01 Unidade Uso Nr1-15 Com Acesso Pela Alameda dos Jaúnas
- 01 unidade Uso Nr1-6 Com Acesso Pela Alameda dos Jaúnas
- 01 Unidade Uso Nr1-2 Com Acesso Pela Av. República do Líbano

Conforme o Alvará de Aprovação a área equivalente aos usos não residenciais listados é de 992 metros quadrados, portanto haverá desconto no pagamento da outorga onerosa do direito de construir equivalente a 992 metros quadrados como contrapartida a adoção da Fachada Ativa.

Ocorre que ao observarmos a obra após sua execução não encontramos os espaços destinados aos usos listados.

Na fachada da Av. República do Líbano, conforme mostra foto, não há nada que se compare aos parâmetros definidos como Fachada Ativa e ao observarmos a planta do pavimento térreo notamos que neste espaço voltado para a Av. República do Líbano existe uma piscina.

Av República do Líbano



Nas demais fachadas do edifício também não foram encontrados os não residenciais aprovados.

Portanto, houve a concessão de um benefício sem que a contrapartida prevista fosse oferecida. Foi concedido desconto no pagamento da outorga onerosa do direito de construir e os usos não residenciais não foram construídos.

Foi concedido o certificado de conclusão para a obra sem que a mesma estivesse de acordo com o projeto aprovado o que leva a crer que a declaração do engenheiro responsável pode não ser verdadeira e não que houve qualquer fiscalização ou verificação por parte da Prefeitura.

Considerando que os recursos obtidos pelo pagamento da outorga onerosa do direito de construir são destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, aplicados principalmente na construção de habitação social, percebemos que pode estar havendo uma grave distorção dos objetivos, o que sugere uma verificação da ocorrência destas distorções em outras obras na Cidade.

O segundo projeto analisado encontra-se na Rua Domingos Augusto Setti, trata-se de um edifício residencial com usos não residenciais aprovado no térreo com o benefício da Fachada Ativa:

NR1-2: Comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 lugares.

NR1-3: Comércio diversificado de âmbito local.



Notamos que no pavimento térreo voltado para a Rua Domingos Augusto Setti existe área destinada aos usos não residenciais aprovados, mas os usos não foram instalados, sendo usados pelo condomínio com outra finalidade

O condomínio tem acesso por uma outra rua, a Rua João Luis Vives onde foi aprovado um dos usos não residenciais listados. Neste local encontra-se instalado um café conforme aprovado, mas chama atenção pelo fato de não estar no pavimento térreo conforme prevê a Lei



Este projeto contou com uma redução de 753,75 metros quadrados no cálculo da outorga onerosa do direito de construir como contrapartida a adoção da Fachada Ativa. Neste caso constata-se que a obra foi executada conforme o projeto aprovado, mas o uso não residencial não foi implantado na área prevista. Também uma forma de distorção na aplicação do benefício.

O terceiro projeto em análise encontra-se na Av. Afonso Mariano Fagundes. Neste caso houve redução de 120,12 metros quadrados no cálculo da outorga onerosa pela aplicação da fachada ativa.



Neste projeto é possível reconhecer a área destinada a aplicação da fachada ativa conforme estabelece a Lei, utilizando fechamento em vidro com acesso pelo passeio público mas pode-se notar que por trás do fechamento em vidro há fechamento em alvenaria, o que indica que o local está sendo usado com outra finalidade e não como equipamento social de uso misto conforme consta no alvará de aprovação.

Conclusão

Os exemplos apresentados indicam a necessidade de maior fiscalização na execução da obra e na expedição do certificado de conclusão da obra.

A mudança no procedimento de expedição do certificado de conclusão atribuindo a responsabilidade pela correta execução do projeto ao engenheiro responsável pela obra está correta pois este profissional tem formação e competência para tal, mas não exclui a necessidade de fiscalização por parte do poder público.

Foram constatados casos em que o certificado de conclusão foi emitido sem que houvesse a conclusão da obra. Isto porque as construtoras tem obrigações contratuais relativas ao prazo de finalização e entrega das unidades vendidas e, em caso de atraso, ficam sujeitas a ações judiciais e multas.

Um exemplo desta ocorrência refere-se ao conjunto de edifícios localizados na Av. Ricardo Jafet e Rua Vergueiro que deu origem ao processo SEI 6510.2023/0020432-7 motivado pelo pedido de informação de vereador da Câmara Municipal de São Paulo. Em relatório da fiscalização contido neste processo fica evidente a expedição do certificado de conclusão sem que a obra tenha sido concluída.

Importante lembrar que, conforme estabelece a legislação, o profissional responsável pela obra prestar qualquer declaração falsa na expedição do alvará de conclusão da obra incorre em falsidade ideológica nos termos do Código Civil.

A legislação em vigor oferece como contrapartida a adoção da fachada ativa o desconto no pagamento da outorga onerosa do direito de construir beneficiando a construtora que terá obrigação de executar a construção para abrigar os usos não residenciais previstos mas, após a entrega da obra e constituição do condomínio não prevê a obrigatoriedade de instalação dos usos não residenciais previstos. Portanto não há como assegurar que estes espaços serão utilizados conforme aprovados.

Lembrando que os recursos obtidos pelo pagamento da outorga onerosa constituem fundo destinado principalmente à construção de habitação social e outras melhorias, percebe-se que a má aplicação deste instrumento, a fachada ativa, beneficia as construções de alto padrão com recursos que deveriam ser destinados à habitação social sem que haja qualquer contrapartida em benefício para a Cidade.

Este problema soma-se a outros como a construção de habitação social construídas com incentivos e que são indevidamente comercializadas sem a observância da faixa de renda do comprador como estabelece a legislação e também a aplicação indevida da cota ambiental que resulta em uma área permeável do solo menor, com a redução de áreas com vegetação.

Assim sendo, é urgente que se estabeleçam procedimentos de verificação e fiscalização na aprovação de projetos e expedição de certificados de conclusão bem como o aperfeiçoamento da legislação visando atender os objetivos que nortearam a criação dos incentivos propostos.