



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO AO LEGISLATIVO

Câmara Municipal de São Paulo

A/C: Excelentíssimo Senhor Ricardo Teixeira

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO: Ofício SGP - 12 nº 756/2024

Em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, acerca do Projeto de Lei nº 390/2024, de autoria da Vereadora Janaína Lima, que altera o Mapa 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir o Esporte Clube Banespa como ZEPEC APC (Área de Proteção Cultural), ZEPEC BIR (Bens Imóveis Representativos) e ZEPEC APPa (Áreas de Proteção Paisagística), encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pelas Secretarias Municipais de Urbanismo e Licenciamento e Cultura e Economia Criativa.

Na oportunidade, renovo-lhe meus votos de apreço e consideração.



Denise Soares Ramos
Secretária Adjunta Substituta
Em 15/04/2025, às 00:46.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **121224999** e o código CRC **0C9443A6**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Divisão de Monitoramento do Uso do Solo

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

PROCESSO 6010.2024/0004759-4

Informação SMUL/DEUSO/DMUS Nº 117592275

São Paulo, 16 de janeiro de 2025.

SMUL/DEUSO

Coordenadoria de Legislação de Uso do Solo

Sra. Coordenadora,

Trata o presente de pedido de subsídios a esta Pasta solicitada pelo **Ofício SGP12 n. 756/2024**, do então Presidente da Câmara Municipal de São Paulo - CMSP, Vereador Milton Leite, em que são solicitadas informações à Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa (CCJLP), relativas ao **Projeto de Lei nº 390/2024**, de autoria da Vereadora Janaína Lima. Tal PL propõe a alteração do **Mapa 2 da Lei nº 16.402/16**, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - revisada parcialmente pela Lei nº 18.081/24 e alterada pela Lei nº 18.177/24 - a fim de incluir os imóveis ocupados pelo **Esporte Clube Banespa** como **ZEPEC-APC** (Área de Proteção Cultural), **ZEPEC BIR** (Bens Imóveis Representativos) e **ZEPEC APPa** (Áreas de Proteção Paisagística), conforme doc. 116784457. Os referidos imóveis estão situados à **Av. Santo Amaro, 5355**, identificados pelos **Lotes 0139-6, 0140-1 e 0141-8**, do **Setor 088, Quadra 053**, localizados no Distrito e Subprefeitura de Santo Amaro.

Em atenção ao Encaminhamento SMUL/GAB (doc. 116897759), a Chefia de Gabinete encaminhou o presente processo para análise e manifestação da Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURB) e a esta Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo (DEUSO).

Na Justificativa ao PL nº 390/2024 (doc. 116784457), indica-se o objetivo de "*conservar a valiosa herança histórica, cultural e paisagística da cidade de São Paulo*" e que com a inserção do Esporte Clube Banespa como ZEPEC APC, BIR e APPa, "*estamos reconhecendo sua importância como um patrimônio e projeto cultural que merece ser preservado e protegido*".

É o breve relatado.

O Plano Diretor Estratégico estabelece na **Seção V - Da Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)** por meio dos Arts. 61 a 68, o regime das **ZEPECS**, dos quais destacamos:

Art. 63. As ZEPEC classificam-se em 4 (quatro) categorias de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais:

I – Bens Imóveis Representativos (BIR) – elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

II – Áreas de Urbanização Especial (AUE) – porções do território com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, ou do ponto de vista cultural e

simbólico, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;

III – Áreas de Proteção Paisagística (APPa) – sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, áreas indígenas, entre outras;

IV – Área de Proteção Cultural (APC) – imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.

Parágrafo único. Os bens ou áreas que se enquadram como ZEPEC poderão ser classificados em mais de uma das categorias definidas no presente artigo.

Art. 64. As ZEPEC deverão ser identificadas e instituídas por meio dos seguintes instrumentos existentes e os a serem criados:

I – tombamento;

II – inventário do patrimônio cultural;

III – registro das Áreas de Proteção Cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem;

IV – registro do patrimônio imaterial;

V – chancela da paisagem cultural;

VI – Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município – LECAM.

§ 1º A identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC deve ser feita pelo órgão a partir de indicações apresentadas pelo próprio órgão competente, assim como por munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro.

§ 2º Para os casos de enquadramento em ZEPEC-BIR, AUE, APPa, as propostas deverão ser analisadas por órgão competente, que poderá, caso julgue a proposta pertinente, abrir processo de enquadramento e emitir parecer a ser submetido à aprovação do CONPRESP.

§ 3º As propostas de enquadramento em ZEPEC-APC deverão ser analisadas por comissão integrada por membros de órgão responsável pela preservação do patrimônio e de órgão responsável pelo desenvolvimento urbano, que deverá emitir parecer e encaminhar o processo à deliberação do órgão competente, a ser definido pelo Executivo.

(grifo nosso)

Destaca-se ainda o **Decreto nº 56.725/15**, que prevê que as propostas de enquadramento como ZEPEC-APC serão avaliadas por Comissão Técnica de Análise específica, constituída no âmbito da Secretaria Municipal de Cultura (SMC), com membros daquela Pasta e desta SMUL, conforme Art. 4º do referido Decreto. Informamos ainda que esta comissão se encontra em pleno funcionamento e no cumprimento de suas atribuições legais previstas.

De acordo com o Sistema Municipal de Patrimônio Cultural, regulamentado nos Arts. 310 a 317 do PDE, a estrutura e seus elementos constituintes, os quais têm direta relação com o objeto em tela, em especial os instrumentos de gestão do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural, são aqueles definidos pelo Art. 313 conforme transcrito a seguir:

Art. 313. Os instrumentos de gestão do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural são:

I – as ZEPEC, em suas distintas categorias;

II – os Territórios de Interesse Cultural e da Paisagem;

III – os Planos Regionais das Subprefeituras;

IV – os Planos de Bairros;

V – os Projetos de Intervenção Urbana;

VI – os incentivos fiscais;

- VII – a regulamentação das áreas envoltórias de bens protegidos;
 - VIII – a Agência de Apoio aos proprietários de bens culturais preservados;
 - IX – o Escritório Técnico de Gestão Compartilhada;
 - X – a listagem de Bens Culturais em Risco;
 - XI – o plano de ação e salvaguarda do bem protegido;
 - XII – o plano integrado para a área envoltória de bens protegidos;
 - XIII – o plano de valorização do acervo de obras de arte urbanas e monumentos da cidade.
- (grifo nosso)

O Plano Diretor Estratégico tratou também de definir o Sistema Municipal de Planejamento Urbano, nos termos dos Arts. 318 ao 325 dos quais destacamos o Art. 320, na seguinte conformidade:

- Art. 320. Além do Plano Diretor Estratégico, fazem parte do Sistema Municipal de Planejamento:
- I – o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual;
 - II – o Programa de Metas, constante na Lei Orgânica do Município;
 - III – a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
 - IV – os Planos Regionais das Subprefeituras;
 - V – os Planos de Bairro;
 - VI – os planos setoriais de políticas urbano-ambientais;
 - VII – o Código de Obras e Edificações e demais normas complementares previstas nesta lei.
 - VIII - Plano Municipal de Cidades inteligentes.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)
- Parágrafo único. As leis e planos citados no “caput” deverão observar as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta lei.
- (grifo nosso)

Diante do exposto nota-se que é exaustivo o rol dos instrumentos elencados para identificação, reconhecimento e gestão do patrimônio cultural paulistano.

Cabe destacar que ao relacionar as ZEPECs em suas distintas categorias como parte do **Sistema Municipal de Patrimônio Cultural** (inciso I do Art. 313 do PDE), reconhece-se a interface intrínseca entre o zoneamento, e a sua dimensão própria de ordenamento territorial, para com os instrumentos próprios de identificação e reconhecimento de patrimônio cultural, notadamente o Tombamento e o enquadramento como ZEPEC – APC.

Nesse sentido, evidencia-se que os institutos de Tombamento e o enquadramento como ZEPEC – APC, apesar de distintos, tem autonomia e prevalência, interagindo de modo especial e singular conforme previsão de uma Zona Especial pertinente para cada caso, isto é, o fato gerador da ZEPECs é definido por um instituto próprio, específico e singular, no sentido de identificar, normatizar e categorizar um bem/patrimônio cultural que deve ter suas características singulares preservadas nos termos que o instrumento definiu como objeto de seu enquadramento.

No bojo da Lei de Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo do Município de São Paulo, as ZEPEC são regulamentadas nos artigos 21 a 26, dos quais, destacam-se:

Art. 21. As Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, constituintes do patrimônio cultural do Município, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais, sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos, templos religiosos, elementos paisagísticos, conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial ou a usos de valor socialmente atribuído.

§ 1º Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombados por legislação municipal, estadual ou federal enquadram-se como ZEPEC.(Redação dada pela Lei nº 18.081/2024)

§ 2º Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser reconhecidos como área de proteção cultural enquadram-se como ZEPEC.(Incluído pela Lei nº 18.081/2024)

Art. 22. As ZEPECs classificam-se em 4 (quatro) categorias, definidas nos termos dos incisos I a IV do “caput” do art. 63 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aplicando-se a tais zonas as

disposições da Seção V do Capítulo II do Título II da mesma lei.

Art. 23. Ficam indicados como territórios e imóveis a serem estudados para fins do art. 64 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aqueles delimitados no Mapa 2 desta lei.

(grifo nosso)

Assim, embora haja uma interface intrínseca entre o zoneamento e o patrimônio cultural, é fundamental a compreensão de que há um procedimento a ser observado, **disposto no Art. 64 do PDE**, que correlaciona o reconhecimento do patrimônio cultural por órgão competente com o posterior enquadramento como ZEPEC, conforme Art. 21 da LPUOS. Tal procedimento de identificação e reconhecimento do patrimônio cultural não se trata somente da alteração do Mapa 2 da LPUOS.

Complementarmente, esclarecemos que a época da elaboração da Lei nº 16.402/16, o Mapa 2 da referida Lei indicava: (i) os imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC em conformidade com as resoluções de tombamento que os classificaram nessa condição; e (ii) “territórios e imóveis a serem estudados para fins do Art. 64 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014”, conforme Art. 23 da LPUOS, que se tratavam de imóveis e áreas indicadas para tombamento ou com processos de abertura de tombamento em análise no órgão competente. Cabe destacar, porém, que tal representação foi resultado do momento de elaboração do marco regulatório daquele momento.

Quanto à matéria desse mapa, a LPUOS traz em suas disposições finais o disposto no Art.166, na seguinte conformidade:

Art. 166. Os imóveis ou territórios demarcados como ZEPEC, com fundamento no inciso I do art. 64 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, indicados para tombamento no Mapa 2 desta lei e aqueles com processo de tombamento aberto serão automaticamente desenquadrados como ZEPEC se no período de 2 (dois) anos após a publicação desta lei não tiverem sido tombados pelos órgãos de preservação competentes.

Assim, confirma-se a intencionalidade do legislador no sentido de que as indicações demarcadas no **Mapa 2 - Imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para tombamento**, são um retrato próprio daquele momento de elaboração da Lei, que orientou essa face da Política Municipal de Preservação Cultural por meio de um dos instrumentos do Sistema Municipal de Planejamento Urbano, e delegando aos instrumentos próprios da política de preservação cultural, e seus órgãos competentes a confirmação da condição como ZEPEC, nos termos do destacado Art. 166 da LPUOS.

Diante da exposição dos motivos técnicos apontados nesta informação, ressaltamos que, como trata-se de propositura legislativa, há ainda de se indagar sobre os aspectos jurídicos do caso em tela.

Por semelhança de objeto, relembramos os processos SEI 6010.2024/0002693-7, que tratou do **PL nº 250/2024**, com proposta de alteração do Mapa 2 da LPUOS referente à classificação de imóvel como ZEPEC-AUE, e o processo SEI 6010.2024/0002695-3, que tratou do **PL nº 249/2024**, com proposta de alteração do Mapa 2 da LPUOS referente à classificação de imóvel como ZEPEC-APC.

Nesse sentido, sugerimos ainda o encaminhamento do presente para análise e manifestação de **SMUL/ATAJ**, pela competência, para complementação da natureza jurídica da proposição, caso se entenda como oportuno.

Por fim, ressaltamos que o **PL nº 390/24**, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC, em suas possíveis distintas categorias, por meio da alteração do Mapa 2 da LPUOS sem, contudo, pareceres técnicos de órgão competente, contraria o artigo 64, §§ 2º e 3º do PDE, e está em desacordo com o procedimento do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural e do Sistema Municipal de Planejamento Urbano.

Nada mais havendo a acrescentar, retornamos o presente à **SMUL/GAB** para as demais providências.



Tales Eduardo Ferretti Pacheco

Diretor(a) de Divisão

Em 17/01/2025, às 15:54.



Tatiane Oliveira Teles

Assessor(a) III

Em 17/01/2025, às 16:02.



Alessandra Watanabe Souza David

Arquiteto(a)

Em 17/01/2025, às 16:10.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **117592275** e o código CRC **4C5637C4**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo
Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100
Telefone:
PROCESSO 6010.2024/0004759-4
Encaminhamento SMUL/DEUSO Nº 118080669

À SMUL/GAB

Sr. Chefe de Gabinete,

Trata o presente de pedido de subsídios a esta Pasta solicitada pelo Ofício SGP12 n. 756/2024 relativa ao Projeto de Lei nº 390/2024, de autoria da Vereadora Janaína Lima. Tal PL propõe a alteração do Mapa 2 da Lei nº 16.402/16, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - revisada parcialmente pela Lei nº 18.081/24 e alterada pela Lei nº 18.177/24 - a fim de incluir os imóveis ocupados pelo Esporte Clube Banessa como ZEPEC-APC (Área de Proteção Cultural), ZEPEC BIR (Bens Imóveis Representativos) e ZEPEC APPa (Áreas de Proteção Paisagística), conforme doc. 116784457. Os referidos imóveis estão situados à Av. Santo Amaro, 5355, identificados pelos Lotes 0139-6, 0140-1 e 0141-8, do Setor 088, Quadra 053, localizados no Distrito e Subprefeitura de Santo Amaro.

Restituímos o presente prosseguimento, em atendimento ao solicitado em **Encaminhamento SMUL/GAB Nº116897759**, com nossa manifestação em **Informação SMUL/DEUSO/DMUS Nº17592275**, que acolho.



Daniella Lucas Richards
Coordenador(a) IV
Em 17/01/2025, às 17:46.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **118080669** e o código CRC **294C66FC**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Coordenadoria de Planejamento Urbano

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

PROCESSO 6010.2024/0004759-4

Informação SMUL/PLANURB Nº 117672157

SMUL/PLANURB

Sra. Coordenadora,

Trata o presente de Ofício SGP12 n. 756/2024 (Doc. 116784457) encaminhado pela Câmara Municipal de São Paulo ao Executivo, contendo pedido de informações sobre o Projeto de Lei (PL) nº 390/2024, de autoria da Vereadora Janaína Lima.

O PL nº 390/2024 trata de proposta de alteração do “Mapa 2 – Imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para tombamento” para incluir a área do Esporte Clube Banespa, localizado à Av. Santo Amaro, na Subprefeitura Santo Amaro, identificado pelos SQLs nº 088.053.0139-6, 088.053.0142-6, 088.053.0140-1 e 088.053.0141-8. O PL propõe que a área seja classificada como ZEPEC-APC (Área de Preservação Cultural), ZEPEC-BIR (Bens Imóveis Representativos) e ZEPEC-APPa (Área de Proteção Paisagística).

O encaminhamento do PL nº 390/2024 ao Executivo teve como base a solicitação feita pelo Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, onde tramita o referido PL, conforme p. 2 do Doc. 116784457, descritas a seguir:

Para seguro pronunciamento desta Comissão, solicito a V. Exa. que encaminhe ao Executivo pedido de informação, a fim de esclarecer, com relação ao referido projeto de lei:

- a) se a descrição da área efetuada pelo projeto é suficiente para sua identificação;
- b) se a proposta é compatível com os ditames da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

No âmbito das atribuições desta Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURB), nos ateremos ao questionado no item “b”, por tratar da aplicação dos dispositivos do Plano Diretor Estratégico (PDE – Lei nº 16.050/2014).

O PDE dispõe sobre as Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) em seus artigos 61 a 68. Neles constam, respectivamente: (i) a sua definição, (ii) os seus objetivos, (iii) as suas categorias, (iv) as formas de identificação e instituição, (v) os instrumentos da política urbana e patrimonial aplicáveis, (vi) as disposições para a aplicação dos instrumentos, (vii) disposições específicas para a categoria APC e (viii) situações onde há obrigação para a assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta Cultural (TACC).

Para o caso em tela, cabe destacar o disposto no artigo 64 do PDE, abaixo transcrito:

Art. 64. As ZEPEC deverão ser identificadas e instituídas por meio dos seguintes instrumentos existentes e os a serem criados:

- I – tombamento;
- II – inventário do patrimônio cultural;
- III – registro das Áreas de Proteção Cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem;
- IV – registro do patrimônio imaterial;
- V – chancela da paisagem cultural;
- VI – Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município – LECAM.

§ 1º A identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC deve ser feita pelo órgão a partir de indicações apresentadas pelo próprio órgão competente, assim como por munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro.

§ 2º Para os casos de enquadramento em ZEPEC-BIR, AUE, APPa, as propostas deverão ser analisadas por órgão competente, que poderá, caso julgue a proposta pertinente, abrir processo de enquadramento e emitir parecer a ser submetido à aprovação do CONPRESP.

§ 3º As propostas de enquadramento em ZEPEC-APC deverão ser analisadas por comissão integrada por membros de órgão responsável pela preservação do patrimônio e de órgão responsável pelo desenvolvimento urbano, que deverá emitir parecer e encaminhar o processo à deliberação do órgão competente, a ser definido pelo Executivo.

§ 4º Fica permitida, nas ZEPEC, a instalação das atividades classificadas como nR3, condicionada à deliberação favorável do CONPRESP.

Considerando o disposto no artigo 64 do PDE, observa-se que para a identificação e instituição de uma ZEPEC na cidade de São Paulo deve ser utilizado um dos instrumentos descritos nos incisos I a VI do mesmo artigo, sendo que a identificação de valor cultural deverá ser realizada pelo órgão competente, o qual posteriormente encaminhará um parecer a ser deliberado pelo CONPRESP, nos termos dos §§ 1º e 2º.

Ainda, especificamente sobre a ZEPEC-APC, destacamos que o Decreto nº 56.725/2015 regulamenta o procedimento para o enquadramento de áreas nessa categoria de ZEPEC, que difere daquele estabelecido para as demais categorias de ZEPEC. No caso das Áreas de Proteção Cultural, as propostas deverão ser analisadas por Comissão Técnica de Análise específica, constituída no âmbito da Secretaria Municipal da Cultura (SMC), a qual encaminhará o seu parecer para deliberação do CONPRESP, conforme artigos 3º a 8º do citado decreto.

Nesse sentido, apesar da importância histórica e cultural da área descrita na Justificativa do PL nº 390/2024 (p. 7 do Doc. 116784457) entendemos que a demarcação de ZEPEC nos lotes do Esporte Clube Banespa, deverá ser precedida por análise técnica do órgão competente pela preservação de bens de valor cultural – sendo o Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) da SMC o órgão competente na esfera municipal – seguido da devida deliberação favorável do CONPRESP. Já para o caso de enquadramento em ZEPEC-APC, deve ser observado o rito estabelecido no Decreto nº 56.725/2015.

Com as informações aqui prestadas, sugiro o retorno do presente processo a SMUL/GAB.

FLAVIA TALIBERTI PERETTO

Arquiteta

SMUL/PLANURB

SMUL/GAB

Sr. Chefe de Gabinete,

Em atendimento ao solicitado em Doc. 116897759 seguem subsídios técnicos desta Coordenadoria, que acolho.

HELIANA LOMBARDI ARTIGIANI

Coordenadora

SMUL/PLANURB

São Paulo, 13 de janeiro de 2025.



Flavia Taliberti Peretto

Arquiteto(a)

Em 13/01/2025, às 16:53.



Heliana Lombardi Artigiani

Coordenador(a) Geral

Em 13/01/2025, às 17:20.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **117672157** e o código CRC **BB673CD9**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Gabinete da Secretária

Rua São Bento, 405, 22º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3243-1042

PROCESSO 6010.2024/0004759-4

Encaminhamento SMUL/GAB Nº 118132723

São Paulo, 20 de janeiro de 2025.

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo.

Assunto: **PL 390/2024**, de autoria da Vereadora Janaína Lima que altera o Mapa 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir o Esporte Clube Banessa como ZEPEC APC (Área de Proteção Cultural), ZEPEC BIR (Bens Imóveis Representativos) e ZEPEC APPa (Áreas de Proteção Paisagística). **Pedido de Subsídios.**

À PREF/CASA CIVIL/ATL III

Senhora Procuradora do Município,

Considerando as informações prestadas pela nossa Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo SMUL/DEUSO em doc's. 116991963, 117120803, 117444781, 117592275 e 118080669, pela Coordenadoria de Planejamento Urbano SMUL/PLANURB em doc. 117672157, bem como as conclusões ali lançadas, as quais endosso, procedo a devolução dos autos, para prosseguimento no que couber.

Cordialmente,

Elisabete França

Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SMUL



Elisabete França
Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Em 20/01/2025, às 17:57.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **118132723** e o código CRC **43CEEAE6**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Divisão de Monitoramento do Uso do Solo

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

PROCESSO 6010.2024/0004759-4

Informação SMUL/DEUSO/DMUS Nº 120427069

São Paulo, 24 de fevereiro de 2025.

SMUL/DEUSO

Coordenadoria de Legislação de Uso do Solo

Sra. Coordenadora,

Trata o presente de **Ofício SGP12 n. 756/2024** (doc. 116784457) encaminhado pela Câmara Municipal de São Paulo ao Executivo, contendo pedido de informações sobre o **Projeto de Lei nº 390/2024**, de autoria da Vereadora Janaína Lima, com proposta de alteração do "Mapa 2 – Imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para tombamento" para incluir a área do **Esporte Clube Banespa**, localizado à Av. Santo Amaro, na Subprefeitura Santo Amaro, identificado pelos SQLs nº 088.053.0139-6, 088.053.0142-6, 088.053.0140-1 e 088.053.0141-8. O PL propõe que a área seja classificada como **ZEPEC-APC** (Área de Preservação Cultural), **ZEPEC-BIR**(Bens Imóveis Representativos) e **ZEPEC-APPa** (Área de Proteção Paisagística).

O processo em tela já foi apreciado tecnicamente por esta Coordenadoria por meio da **Informação SMUL/DEUSO/DMUS nº 117592275**, apontando que: "ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC, em suas possíveis distintas categorias, por meio da alteração do Mapa 2 da LPUOS sem, contudo, pareceres técnicos de órgão competente, contraria o artigo 64, §§ 2º e 3º do PDE, e está em desacordo com o procedimento do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural e do Sistema Municipal de Planejamento Urbano."

Conforme constou no Encaminhamento **SMC/DPH Nº118319939**, o processo passou a contar com as manifestações dos departamentos competentes da Secretaria Municipal de Cultura: **Informação SMC/DPH-NIT Nº118670198; Parecer SMC/AJ Nº118740622 e Parecer SMC/AT Nº 118885716**. Tais manifestações reiteram o já apontado por esta coordenadoria anteriormente, conforme trecho do **Parecer 118740622**:

"Ante o exposto, resta evidente que o Projeto de Lei n.º 390/2024 ao ter como objeto o enquadramento de área do Clube Banespa como ZEPEC APC, ZEPEC BIR e ZEPEC APPa por ato do Poder Legislativo, independentemente de parecer técnico de órgão competente e de deliberação do CONPRES, invade a competência do poder executivo por contrariar o artigo 64, § 2º e § 3º, do PDE, assim como os ritos previstos no Decreto Municipal nº 56.725/15 e na Lei Municipal n.º 10.032/85."

Já o **Parecer 118885716**, concluiu:

"Considerando os pareceres emitidos pelas áreas competentes, esta Assessoria Técnica

encaminha o PL Projeto de Lei n.º 390/2024, opinando pela **inviabilidade técnica**, tendo em vista os óbices jurídicos e a tramitação de processo em conformidade com a legislação no CONRESP, para análise do mesmo objeto tratado no projeto de lei, não sendo possível prosseguir com o PL."

Nesse sentido, foi tomado conhecimento das manifestações da pasta de Cultura, corroborando o entendimento acerca da preservação e aprimoramento dos procedimentos do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural e do Sistema Municipal de Planejamento Urbano.

Nada mais havendo a acrescentar, em atendimento ao **Encaminhamento SMUL/GAB Nº120031914** retornamos o presente à **SMUL/GAB** para as demais providências.



Tales Eduardo Ferretti Pacheco

Diretor(a) de Divisão

Em 24/02/2025, às 12:16.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **120427069** e o código CRC **E2616E04**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Gabinete da Secretária

Rua São Bento, 405, 22º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3243-1042

PROCESSO 6010.2024/0004759-4

Encaminhamento SMUL/GAB Nº 120977432

São Paulo, 06 de março de 2025.

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo.

ASSUNTO: PL 390/2024, de autoria da Vereadora Janaína Lima que altera o Mapa 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir o Esporte Clube Banespa como ZEPEC APC (Área de Proteção Cultural), ZEPEC BIR (Bens Imóveis Representativos) e ZEPEC APPa (Áreas de Proteção Paisagística). **Pedido de Subsídios.**

À PREF/CASA CIVIL/ATL III

Senhor Procurador do Município,

Tendo em vista o Encaminhamento contido em doc. 119950406, restituímos os autos com as informações prestadas pela nossa Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo em doc. 120427069.

Atenciosamente,

Paulo Leite Junior

Chefe de Gabinete

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento



Paulo Leite Junior

Chefe de Gabinete

Em 07/03/2025, às 17:28.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **120977432** e o código CRC **F34F68ED**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E ECONOMIA CRIATIVA

DPH/Núcleo de Identificação e Tombamento

Rua Líbero Badaró, 346, 11º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: 3397-0215

PROCESSO 6010.2024/0004759-4

Informação SMC/DPH-NIT Nº 118670198

DPH | Divisão de Preservação do Patrimônio

Sr. Diretor

Trata o presente de **Ofício SGP12 nº 756/2024** (SEI [116784457](#)), da Presidência da Câmara Municipal, que encaminha consulta da Comissão de Constituição e Justiça daquela instituição referente à proposta de Projeto de Lei nº 0390/2024, de autoria da Vereadora Janaína Lima, que propõe alterar “o Mapa 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir o Esporte Clube Banespa como ZEPEC APC (Área de Proteção Cultural), ZEPEC BIR (Bens Imóveis Representativos) e ZEPEC APPa (Áreas de Proteção Paisagística), e dá outras providências.”

Conforme expresso por aquela Comissão no documento SEI [116784457](#):

"[...] A Justificativa enfatiza que a preservação do Esporte Clube Banespa é fundamental para conservar a valiosa herança histórica, cultural e paisagística da cidade de São Paulo e que a inserção do Esporte Clube Banespa como ZEPEC APC, BIR e APPa, significa o reconhecimento da sua importância como patrimônio e projeto cultural que merece ser preservado e protegido. [...]"

Neste sentido, essa Comissão de Constituição e Justiça solicita consulta ao Poder Executivo para esclarecer: 1. “se a descrição da área efetuada pelo projeto é suficiente para sua identificação”; e 2. “se a proposta é compatível com os ditames da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014”.

Com esse objetivo a Casa Civil/ATL encaminhou, inicialmente, essa consulta à SMUL que, conforme as detalhadas e precisas manifestações de SMUL/DEUSO/DMUS (SEI [117592275](#)) e de SMUL/PLANURB (SEI [117672157](#)), considera que a presente proposição está em desacordo com os procedimentos do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural e do Sistema Municipal de Planejamento Urbano, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC, em suas possíveis distintas categorias, por meio da simples alteração do Mapa 2 da LPUOS sem, contudo, conter pareceres técnicos e deliberação dos órgãos competentes.

A inclusão de um imóvel, por seus valores culturais e históricos, no zoneamento como ZEPEC-BIR ou APPa, como pretende esse PL, deve ser, necessariamente, precedida de estudo técnico e de possível tombamento que siga o disposto pela Lei Municipal nº 10.032/1985, e suas alterações posteriores, que estrutura a criação e atribuições do CONPRESP; dentre elas deliberar sobre o tombamento de bens móveis e imóveis de valor cultural para a Cidade de São Paulo, e que detalha o relacionamento entre o CONPRESP e seu órgão técnico de apoio, o Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa.

De outra parte, para o caso de enquadramento em ZEPEC-APC, deve ser observado o rito estabelecido no Decreto nº 56.725/2015, que determina a análise e parecer prévios da Comissão Técnica de Análise (CTA) das ZEPEC-APC, e seu posterior encaminhamento para deliberação do CONPRESP, igualmente responsável pela aplicação deste outro modelo de reconhecimento e proteção do patrimônio cultural.

A identificação, proteção e valorização de bens culturais é uma atribuição tradicionalmente estabelecida no campo da cultura, consistente em ações de reconhecimento e preservação de valores culturais de ordens diversas - histórica, arquitetônica, urbanística, arqueológica, ambiental, antropológica, social, paisagística – presentes nos suportes materiais e imateriais no território municipal. A atribuição e o reconhecimento desses valores são ações eminentemente **técnicas e especializadas**, pois são exercidas por **profissionais formados e treinados nas disciplinas afetas** a esse campo específico da cultura: arquitetos, historiadores, sociólogos, antropólogos, arqueólogos, engenheiros civis. As tarefas envolvidas na proteção e preservação de bens de ordem material e imaterial exigem especificidade técnica que **fundamentarão o reconhecimento do significado cultural** do bem em questão e determinarão o instrumento de preservação mais adequado para promover sua preservação.

Para além do exposto, informamos que já foram desenvolvidos estudos e pareceres técnicos, por este NIT/DPH e pela CTA-ZEPEC-APC/SMC, que subsidiam os pedidos de Abertura de Processo de Tombamento do conjunto edificado do **Esporte Clube Banespa**, localizado na Avenida Santo Amaro, 5565, no Bairro Chácara Santo Antônio (Setor 088 - Quadra 053 - Lote 0139-6, do Cadastro de Contribuintes da Secretaria Municipal da Fazenda) e de Enquadramento como ZEPEC-APC. Estudos e pareceres que foram encaminhados ao CONPRESP por meio do Processo SEI [6025.2023/0023045-3](#) e aguardam deliberação deste colegiado. Procedimentos que seguem exatamente o que estabelece a legislação municipal de proteção do patrimônio cultural.

Considerando que o tema da consulta e as orientações confluem para informações semelhantes, este encaminhamento foi elaborado e segue assinado, em conjunto, pelo NIT/DPH e pela CTA ZEPEC/APC.

Mariana D'Oliveira

Arquiteta e Urbanista

Chefe do Núcleo de Identificação e Tombamento
SMC|DPH|Divisão de Preservação do Patrimônio

Walter Pires

Arquiteto e Urbanista

SMC/DPH/DPP/NPRC

Presidente - CTA ZEPEC/APC - SMC



Walter Pires

Arquiteto(a)

Em 29/01/2025, às 12:08.



Mariana Rezende D'Oliveira

Chefe de Seção Técnica

Em 29/01/2025, às 12:14.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **118670198** e o código CRC **77B48A7B**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E ECONOMIA CRIATIVA

Assessoria Jurídica

Rua Líbero Badaró, 346, 7º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: (11) 3397-0026

PROCESSO 6010.2024/0004759-4

Parecer SMC/AJ Nº 118740622

São Paulo, na data da assinatura digital

À

SMC/CHEFIA-GAB

Sr. Chefe de Gabinete,

Trata-se de Ofício, de SGP12 nº 756/2024, do Ilustre Presidente da Câmara Municipal de São Paulo - CMSP, Vereador Milton Leite, em que são solicitadas informações, pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa - CCJLP, relativas ao Projeto de Lei nº 390/2024, de autoria da Ilustre Vereadora Janaína Lima, que altera o Mapa 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, para incluir o Esporte Clube Banespa como ZEPEC APC (Área de Proteção Cultural), ZEPEC BIR (Bens Imóveis Representativos) e ZEPEC APPa (Áreas de Proteção Paisagística).

A CCJLP, da Câmara Municipal, traz os seguintes questionamentos: a) se a descrição da área efetuada pelo projeto é suficiente para sua identificação; b) se a proposta é compatível com os ditames da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (116784457).

De acordo com a justificativa do PL nº 390/24 (116784457):

A preservação do Esporte Clube Banespa é fundamental para conservar a valiosa herança histórica e cultural e paisagística da cidade de São Paulo. O clube, fundado por funcionários do antigo Banespa, desempenha um papel crucial na identidade social e na memória coletiva dos paulistanos. Sua história está intrinsecamente ligada ao desenvolvimento da cidade, servindo como um ponto de referência para eventos esportivos, culturais e sociais ao longo das décadas. Ao inserir o Esporte Clube Banespa enquanto ZEPEC APC, BIR e APPa, estamos reconhecendo sua importância como um patrimônio e projeto cultural que merece ser preservado e protegido. Essa medida visa garantir que o espaço seja mantido em sua integridade física e histórica, impedindo a demolição, descaracterização ou alterações que possam comprometer sua identidade e valor para as gerações presentes e futuras. Ao proteger o Esporte Clube Banespa, investe-se na promoção do turismo cultural do Município, proporcionando à população e aos visitantes a oportunidade de conhecer e apreciar um importante aspecto da história de São Paulo. Esta medida demonstra a responsabilidade do Estado em proteger e promover a valorização do projeto cultural e patrimônio esportivo e paisagístico ambiental da cidade.

Inicialmente, a Assessoria Técnico-Legislativa - ATL, da Casa Civil, do Gabinete do Senhor Prefeito, solicitou, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, respostas quanto as indagações

realizadas no ofício SGP12 nº 756/2024, assim como análise e manifestação sobre a propositura do PL, sob todos os aspectos, especialmente quanto à sua viabilidade (118132723).

SMUL/GAB, considerando a legislação vigente sobre demarcação de Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) sugeriu que os autos fossem encaminhados a esta secretaria de cultura para manifestação (118132723).

Diante disto, a Assessoria Técnico-Legislativa - ATL, da Casa Civil, encaminhou os autos para manifestação desta pasta (118230107).

Por sua vez, SMC/DPH através da informação (118670198) endossou as manifestações da SMUL (117592275 e 117672157) que consideram que o projeto de lei em questão está em desacordo com os procedimentos do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural e do Sistema Municipal de Planejamento Urbano para enquadramento de área como ZEPEC e informou que já foram realizados estudos e pareceres técnicos que subsidiam a abertura de processo de tombamento do conjunto edificado do Esporte Clube Banessa:

A inclusão de um imóvel, por seus valores culturais e históricos, no zoneamento como ZEPEC-BIR ou APPa, como pretende esse PL, deve ser, necessariamente, precedida de estudo técnico e de possível tombamento que siga o disposto pela Lei Municipal nº 10.032/1985, e suas alterações posteriores, que estrutura a criação e atribuições do CONPRESP; dentre elas deliberar sobre o tombamento de bens móveis e imóveis de valor cultural para a Cidade de São Paulo, e que detalha o relacionamento entre o CONPRESP e seu órgão técnico de apoio, o Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa.

De outra parte, para o caso de enquadramento em ZEPEC-APC, deve ser observado o rito estabelecido no Decreto nº 56.725/2015, que determina a análise e parecer prévios da Comissão Técnica de Análise (CTA) das ZEPEC-APC, e seu posterior encaminhamento para deliberação do CONPRESP, igualmente responsável pela aplicação deste outro modelo de reconhecimento e proteção do patrimônio cultural.

A identificação, proteção e valorização de bens culturais é uma atribuição tradicionalmente estabelecida no campo da cultura, consistente em ações de reconhecimento e preservação de valores culturais de ordens diversas - histórica, arquitetônica, urbanística, arqueológica, ambiental, antropológica, social, paisagística – presentes nos suportes materiais e imateriais no território municipal. A atribuição e o reconhecimento desses valores são ações eminentemente **técnicas e especializadas**, pois são exercidas por **profissionais formados e treinados nas disciplinas** afetas a esse campo específico da cultura: arquitetos, historiadores, sociólogos, antropólogos, arqueólogos, engenheiros civis. As tarefas envolvidas na proteção e preservação de bens de ordem material e imaterial exigem especificidade técnica que **fundamentarão o reconhecimento do significado cultural** do bem em questão e determinarão o instrumento de preservação mais adequado para promover sua preservação.

Para além do exposto, informamos que já foram desenvolvidos estudos e pareceres técnicos, por este NIT/DPH e pela CTA-ZEPEC-APC/SMC, que subsidiam os pedidos de Abertura de Processo de Tombamento do conjunto edificado do **Esporte Clube Banessa**, localizado na Avenida Santo Amaro, 5565, no Bairro Chácara Santo Antônio (Setor 088 - Quadra 053 - Lote 0139-6, do Cadastro de Contribuintes da Secretaria Municipal da Fazenda) e de Enquadramento como ZEPEC-APC. Estudos e pareceres que foram encaminhados ao CONPRESP por meio do Processo SEI 6025.2023/0023045-3 e aguardam deliberação deste colegiado. Procedimentos que seguem exatamente o que estabelece a legislação municipal de proteção do patrimônio cultural.

É o relatório, passamos a nos manifestar.

O projeto de Lei n.º 390/2024 visa incluir o Esporte Clube Banessa como ZEPEC APC (Área de Proteção

Cultural), ZEPEC BIR (Bens Imóveis Representativos) e ZEPEC APPa (Áreas de Proteção Paisagística).

Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) são a demarcação de áreas da cidade destinadas à preservação, valorização e proteção de espaços culturais, afetivos e simbólicos, de grande importância para a memória, identidade e vida cultural da cidade. O plano diretor estratégico de São Paulo (PDE) define 4 tipos de ZEPEC, de acordo com os instrumentos de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais, são elas: Bens Imóveis Representativos (BIR), Áreas de Urbanização Especial (AUE), Áreas de Proteção Paisagística (APPa) e Áreas de Proteção Cultural (APC), sendo esta última criada pelo PDE.

De acordo com a Lei Municipal n.º 16.050/14, que aprova a política de desenvolvimento urbano e o plano diretor estratégico do Município de São Paulo:

Art. 63. As ZEPEC classificam-se em 4 (quatro) categorias de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais:

I – Bens Imóveis Representativos (BIR) – elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

II – Áreas de Urbanização Especial (AUE) – porções do território com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, ou do ponto de vista cultural e simbólico, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;

III – Áreas de Proteção Paisagística (APPa) – sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, áreas indígenas, entre outras;

IV – Área de Proteção Cultural (APC) – imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade. (grifo nosso)

Art. 64. As ZEPEC deverão ser identificadas e instituídas por meio dos seguintes instrumentos existentes e os a serem criados:

I – tombamento;

II – inventário do patrimônio cultural;

III – registro das Áreas de Proteção Cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem;

IV – registro do patrimônio imaterial;

V – chancela da paisagem cultural;

VI – Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município – LECAM.

§ 1º A identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC deve ser feita pelo órgão a partir de indicações apresentadas pelo próprio órgão competente, assim como por munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro.

§ 2º Para os casos de enquadramento em ZEPEC-BIR, AUE, APPa, as propostas deverão ser analisadas por órgão competente, que poderá, caso julgue a proposta pertinente, abrir processo de enquadramento e emitir parecer a ser submetido à aprovação do [CONPRES](#).

§ 3º As propostas de enquadramento em ZEPEC-APC deverão ser analisadas por comissão integrada por membros de órgão responsável pela preservação do patrimônio e de órgão

responsável pelo desenvolvimento urbano, que deverá emitir parecer e encaminhar o processo à deliberação do órgão competente, a ser definido pelo Executivo. (grifo nosso)

Ou seja, há um procedimento a ser observado para enquadrar bens, imóveis, espaços ou áreas na categoria de ZEPEC. O § 1º do artigo 64 do PDE diz que a *"identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC deve ser feita pelo órgão a partir de indicações apresentadas pelo próprio órgão competente, assim como por municípios ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro"*. Já no § 2º do mesmo artigo 64, é previsto que para *"os casos de enquadramento em ZEPEC-BIR, AUE, APPa, as propostas deverão ser analisadas por órgão competente, que poderá, caso julgue a proposta pertinente, abrir processo de enquadramento e emitir parecer a ser submetido à aprovação do CONPRES"*

Ainda, conforme acertadamente mencionado na manifestação de SMC/DPH-NIT (118670198):

*"a inclusão de um imóvel, por seus valores culturais e históricos, no zoneamento como ZEPEC-BIR ou APPa, como pretende esse PL, **deve ser, necessariamente, precedida de estudo técnico e de possível tombamento que siga o disposto pela Lei Municipal nº 10.032/1985**, e suas alterações posteriores, que estrutura a criação e atribuições do CONPRES; dentre elas deliberar sobre o tombamento de bens móveis e imóveis de valor cultural para a Cidade de São Paulo, e que detalha o relacionamento entre o CONPRES e seu órgão técnico de apoio, o Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa.* (grifo nosso).

De outra banda, o § 3º do art. 64 da Lei Municipal n.º 16.050/14 diz que as propostas para enquadramento em ZEPEC-APC *"deverão ser analisadas por comissão integrada por membros de órgão responsável pela preservação do patrimônio e de órgão responsável pelo desenvolvimento urbano, que deverá emitir parecer e encaminhar o processo à deliberação do órgão competente, a ser definido pelo Executivo."*

O enquadramento em ZEPEC-APC é feito por ato do Poder Executivo e segue inteiramente o processo administrativo especial do Decreto Municipal n.º 56.725 de 16 de dezembro de 2015, que prevê que as propostas de enquadramento como ZEPEC-APC serão avaliadas por Comissão Técnica de Análise específica, constituída no âmbito da SMC, com membros daquela Pasta e da SMUL (artigo 4º). No *caput* do artigo 5º do Decreto Municipal n.º 56.725, de 2015, é previsto que, após análise e emissão de parecer circunstanciado, pela citada Comissão Técnica de Análise, a proposta de enquadramento em ZEPEC-APC será submetida à deliberação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRES. Assim, de acordo com o PDE e a sua legislação regulamentadora, o enquadramento em ZEPEC-APC depende de parecer técnico por comissão e posterior deliberação pelo CONPRES.

Ante o exposto, resta evidente que o Projeto de Lei n.º 390/2024 ao ter como objeto o enquadramento de área do Clube Banespa como ZEPEC APC, ZEPEC BIR e ZEPEC APPa por ato do Poder Legislativo, independentemente de parecer técnico de órgão competente e de deliberação do CONPRES, invade a competência do poder executivo por contrariar o artigo 64, § 2º e § 3º, do PDE, assim como os ritos previstos no Decreto Municipal n.º 56.725/15 e na Lei Municipal n.º 10.032/85.

Com este nosso parecer, limitando-nos aos aspectos jurídicos, recomenda-se a devolução à PREF/CASA CIVIL/ATL III, com sugestão pela inviabilidade do Projeto de Lei n.º 390/2024. Todavia, vale salientar que se trata de ato discricionário da autoridade competente, de modo que também devem ser observados os critérios técnico-jurídicos acima ponderados em sua tomada de decisão.



Daniella Abruzzese Do Nascimento Canfora

Assessor(a) Jurídico

Em 30/01/2025, às 10:34.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **118740622** e o código CRC **AC8EF168**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E ECONOMIA CRIATIVA

Assessoria Técnica

Rua Líbero Badaró, 346, 9º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: (11) 3397-0034

PROCESSO 6010.2024/0004759-4

Parecer SMC/AT Nº 118885716

À

SMC/CHEFIA-GAB/PROJETOSDELEI

Senhor Chefe de Gabinete,

Trata-se de pedido de subsídio ao Projeto de Lei nº **390/2024**, de autoria da Vereadora Janaína Lima que altera o Mapa 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir o Esporte Clube Banessa como ZEPEC APC (Área de Proteção Cultural), ZEPEC BIR (Bens Imóveis Representativos) e ZEPEC APPa (Áreas de Proteção Paisagística).

O Departamento de Patrimônio Histórico - DPH (SEI nº 118670198), em sua análise conjunta com a Comissão Técnica de Análise da ZEPEC-APC (SMC/CTA-ZEPEC-APC), aponta que a proposta do PL de incluir um imóvel no zoneamento como ZEPEC-BIR ou APPa, deve seguir o que está disposto na Lei Municipal nº 10.032/1985. É necessário que a inclusão deve ser precedida de estudo técnico e de possível tombamento pelo CONPRESP e seu órgão técnico de apoio, o Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa. O Decreto nº 56.725 estabelece que, antes da deliberação do CONPRESP, é necessário análise e parecer prévio da Comissão Técnica de Análise (CTA) das ZEPEC-APC. O trabalho de identificação, proteção e valorização de bens culturais é atribuição no campo da cultura, sendo um trabalho técnico e especializado, realizado por profissionais formados que fundamentarão o reconhecimento do significado cultural do objeto analisado. O DPH informa que já foram desenvolvidos estudos e pareceres técnicos, pelo NIT/DPH e pela CTA-ZEPEC-APC/SMC, que embasam os pedidos de abertura de processo de Tombamento do conjunto edificado do Esporte Clube Banessa e de enquadramento como ZEPEC-APC, e esses estudos e pareceres já foram encaminhados ao CONPRESP para análise.

A Assessoria Jurídica - SMC/AJ(118740622) explica que, de acordo com a Lei Municipal nº 16.050/14, que aprova a política de desenvolvimento urbano e o plano diretor estratégico do Município de São Paulo, há procedimento para enquadrar bens, imóveis, espaços ou áreas na categoria ZEPEC. O § 1º do artigo 64 do PDE diz que a *"identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC deve ser feita pelo órgão a partir de indicações apresentadas pelo próprio órgão competente, assim como por municípios ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairros"*. Já no § 2º do mesmo artigo 64, é previsto que para *"os casos de enquadramento em ZEPEC-BIR, AUE, APPa, as propostas deverão ser analisadas por órgão competente, que poderá, caso julgue a proposta pertinente, abrir processo de enquadramento e emitir parecer a ser submetido à aprovação do CONPRESP"*. E o § 3º do art. 64 da Lei Municipal nº 16.050/14 diz que as propostas para enquadramento em ZEPEC-APC *"deverão ser analisadas por comissão integrada por membros de órgão responsável pela preservação do patrimônio e de órgão responsável pelo desenvolvimento urbano, que deverá emitir parecer e encaminhar o processo à deliberação do órgão competente, a ser definido pelo Executivo"*.

Portanto, o enquadramento em ZEPEC-APC é realizado por ato do Poder Executivo, conforme decreto

Municipal n.º 56.725 de 16 de dezembro de 2015, que prevê que as propostas de enquadramento como ZEPEC-APC serão avaliadas por Comissão Técnica de Análise específica, constituída no âmbito da SMC, com membros daquela Pasta e da SMUL.

A AJ conclui que a presente do proposta do legislativo invade a competência do poder executivo, por contrariar o artigo 64, § 2º e § 3º, do PDE, assim como os ritos previstos no Decreto Municipal nº 56.725/15 e na Lei Municipal n.º 10.032/85.

A Assessoria Jurídica, limitando-se aos aspectos jurídicos, recomenda a devolução à PREF/CASA CIVIL/ATL III, **com sugestão pela inviabilidade do Projeto de Lei n.º 390/2024**. Todavia, salienta que se trata de ato discricionário da autoridade competente, de modo que também devem ser observados os critérios técnico-jurídicos acima ponderados em sua tomada de decisão.

Considerando os pareceres emitidos pelas áreas competentes, esta Assessoria Técnica encaminha o PL Projeto de Lei n.º 390/2024, opinando pela **inviabilidade técnica**, tendo em vista os óbices jurídicos e a tramitação de processo em conformidade com a legislação no CONRESP, para análise do mesmo objeto tratado no projeto de lei, não sendo possível prosseguir com o PL.

Atenciosamente,



Karine Stephanie Alves
Chefe de Assessoria Técnica
Em 11/02/2025, às 13:48.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **118885716** e o código CRC **3A85A6EA**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E ECONOMIA CRIATIVA

Núcleo de Projetos de Lei

Rua Líbero Badaró, 346, 9º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: (11) 3397-0014

PROCESSO 6010.2024/0004759-4

Encaminhamento SMC/CHEFIA-GAB/PROJETOSDELEI Nº 118994272

À

PREF/CASA CIVIL/ATL III

Senhor Procurador do Município,

Com meus cumprimentos, e em atenção à solicitação contida no SEI! (118230107), restituímos o processo com as manifestações de coordenadorias desta Secretaria em relação ao Projeto de Lei **390/2024**, de autoria da Vereadora Janaína Lima que altera o Mapa 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir o Esporte Clube Banespa como ZEPEC APC (Área de Proteção Cultural), ZEPEC BIR (Bens Imóveis Representativos) e ZEPEC APPa (Áreas de Proteção Paisagística).

O Departamento de Patrimônio Histórico - SMC/DPH, no SEI! (118670198) explica que é necessário seguir o que dispõe a Lei Municipal nº 10.032/1985, que estabelece as atribuições do CONPRESP: deliberar sobre tombamento de bens móveis e imóveis de valor cultural para a Cidade de São Paulo. O Decreto nº 56.725/2015, que determina a análise e parecer prévios da Comissão Técnica de Análise (CTA) das ZEPEC-APC, que encaminha ao CONPRESP. É necessário um trabalho técnico e especializado, reunindo profissionais de várias áreas do conhecimento que fundamentarão o reconhecimento do significado cultural e assegurar que a proposta cumpra o que está disposto em lei. Portanto, encaminhar essa proposta por meio de lei não é o caminho adequado, uma vez que há uma legislação específica para que uma área possa ser declarada como ZEPEC APC.

Além disso, já foram desenvolvidos estudos e pareceres técnicos que assistem aos pedidos de Abertura de Processo de Tombamento do conjunto edificado do Esporte Clube Banespa, no processo SEI 6025.2023/0023045-3 e aguarda deliberação do colegiado.

A Assessoria Jurídica - SMC/AJ, em SEI! (118740622) entende que há procedimento que deve ser observado ao enquadrar bens, imóveis, espaços ou áreas na categoria de ZEPEC, conforme o § 1º do artigo 64 do PDE:

"identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC deve ser feita pelo órgão a partir de indicações apresentadas pelo próprio órgão competente, assim como por munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer

tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro". Já no § 2º do mesmo artigo 64, é previsto que para "os casos de enquadramento em ZEPEC-BIR, AUE, APPa, as propostas deverão ser analisadas por órgão competente, que poderá, caso julgue a proposta pertinente, abrir processo de enquadramento e emitir parecer a ser submetido à aprovação do CONPRESP"

E corrobora a posição do Departamento de Patrimônio Histórico: a inclusão de um imóvel no zoneamento como ZEPEC-BIR ou APPa, deve ser precedida de estudo técnico e de possível tombamento que siga o disposto pela Lei municipal n.º 10.032/1985.

A Assessoria Jurídica explica que o enquadramento em ZEPEC-APC é feito por ato do Poder Executivo, conforme Decreto Municipal n.º 56.725 de 16 de dezembro de 2015. Enquadrar a área do Clube Banespa como ZEPEC-APC por ato do Poder Legislativo, invade a competência do poder executivo por contrariar o artigo 64, § 2º e § 3º, do PDE, assim como os ritos previstos no Decreto Municipal nº 56.725/15 e na Lei Municipal n.º 10.032/85.

Diante do exposto, atentando-se aos aspectos jurídicos, a Assessoria Jurídica se manifesta **com sugestão pela inviabilidade do Projeto de Lei n.º 390/2024**. Todavia, salienta que se trata de ato discricionário da autoridade competente, de modo que também devem ser observados os critérios técnico-jurídicos acima ponderados em sua tomada de decisão.

A Assessoria Técnica SMC/AT (118885716), corroborou o parecer jurídico emitido em a competência na análise do Projeto de Lei nº 390/2024., **manifestando-se pela inviabilidade técnica**.

Desta forma, considerando as manifestações exaradas pelos setores competentes desta Secretaria, as quais acolhemos, respeitosamente nos manifestamos pela inivalibidade e **encaminhamos o PL para prosseguimento**.

Aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos de estima e consideração.

Cordialmente,



Rogério Custódio de Oliveira
Chefe de Gabinete
Em 14/02/2025, às 17:05.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **118994272** e o código CRC **8F95AE59**.

