



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 12 de novembro de 2019.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 478/2019-C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 600/2019

DOCREC

772/2019

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente acerca do Projeto de Lei nº 572/2018, de autoria do Legislativo, que acrescenta artigo 169-A na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Disciplina o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

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


IVAN TEIXEIRA DA COSTA BUDINSKI
Chefe de Gabinete da Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

EDUARDO TUMA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

MTGS/HTSR/vvs
Resp 572-18

Protocolo Legislativo - SGP-22
15:53 14/11/2019 020691



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:

Informação SMUL/DEUSO Nº 022535759

São Paulo, 29 de outubro de 2019

SMDU.DEUSO

Senhora Coordenadora

Trata o presente de encaminhamento de SMDU/GABINETE, sobre o assunto em referência, para conhecimento e manifestação, atentando para o prazo em curso (30/10).

Mais especificamente, a Assessora Técnico-Legislativa – ATL solicita o que segue:

“Em atenção ao pedido de subsídios apresentado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, encaminho o presente para que sejam oferecidas respostas às indagações constantes do documento 022057255, bem como para exame e manifestação sobre a propositura. Cuidando-se de demanda da Câmara Municipal, com prazo legal para resposta, é necessária a devolução a esta Assessoria até o próximo dia 30 de outubro.”

Inicialmente, no âmbito das competências de DEUSO, entendemos que o PL em tela é incompatível (s.m.j) com as disposições do Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto Quota Ambiental, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei nº 16.402/16, haja vista que altera substancialmente alguns parâmetros de ocupação do solo previstos no referido quadro, nas situações descritas em seu Art. 1º, conforme transcrito a seguir:

“” (...)

Art. 1º. Fica acrescido o artigo 169 A na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Disciplina o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no município de São Paulo, de acordo com a Lei 16.050, de 31

de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico - com a seguinte redação:

“Art. 169 A - Os lotes localizados em - ZEP, ZEPAM e ZPDS com tamanho inferior ao lote mínimo da respectiva zonas e situação regular anterior a promulgação desta lei ficam desobrigados de atender o Quadro 03, devendo atender aos parâmetros equivalentes aos de ZER-a, tanto para uso residencial como não residencial, sem prejuízo do atendimento ao quadro 04 quanto aos usos permitidos

para a Zona.” (NR)

(...) ””

(grifo nosso)

Isto posto, no intuito de oferecer subsídios para a discussão da matéria, temos as seguintes considerações sobre o presente PL na forma proposta:

- De acordo com a legislação em vigor, Lei nº 16.402/16, não há impedimento para a ocupação de lotes com área inferior ao mínimo estabelecido para cada zona, nos termos do art. 134 da LPUOS;
- A zona ZEP – Zona Especial de Preservação, não consta do referido Quadro 3, pois não se destina a construção, como o seu próprio nome já revela, salvo em condições muito específicas, conforme previsto no Art. 20 da LPUOS, em consequência não faz sentido que os seus parâmetros sejam indistintamente iguais aos de ZER-a;
- Quanto à zona ZEPAM, o aumento do CA máximo atual (0,1) para o proposto (1), caso o presente PL prospere e tenha os seus parâmetros iguais aos de ZER-a, nos parece excessivo e contraproducente quanto aos objetivos de proteção ambiental, intrínsecos a essa zona, conforme previsto pela LPUOS (art.19) e pelo PDE (art. 69) em vigor. Ressaltamos que se trata de zona com ocorrência bastante extensa no território da cidade e lote mínimo relativamente grande (5.000 m² e 20.000 m²), o que implicará em grande impacto em termos de potencial incidência de casos no território da cidade;
- Quanto à zona ZPDS, entendemos que o impacto do PL em tela é bem menor, haja vista que o C.A. máximo atual (1) fica mantido, porém com a alteração de outros parâmetros de ocupação;
- As alterações propostas para os parâmetros de ocupação do solo previstos no Quadro 3, devem guardar coerência com os demais quadros da LPUOS, notadamente o Quadro 3A que define as taxas de permeabilidade conforme os perímetros de qualificação ambiental, e em sua nota (a) estabelece taxas específicas para ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
- Por fim, elaboramos quadro sintético com as principais alterações propostas pelo PL em tela para os parâmetros de ocupação do solo previstos no Quadro 3 da LPUOS, afim de facilitar a compreensão do impacto das mesmas:

Situação atual

Zona	CA básico	CA Max.	TO (lotes<500m ²)	TO (lotes>500m ²)	Gabarito
ZEPAM	0,1	0,1	0,10	0,10	10
ZPDS	1	1	0,35	0,25	20

Situação proposta

Zona	CA básico	CA Max.	TO (lotes<500m ²)	TO (lotes>500m ²)	Gabarito
ZER-a	1	1	0,50	0,50	10

Adicionalmente, ressaltamos que as alterações proposta pelo PL em tela, modificam disposições e parâmetros da LPUOS - Lei nº 16.402/16, o que deve ser objeto de análise jurídica sobre a sua pertinência e viabilidade legal.

Em síntese, entendemos que o Projeto de Lei nº 572/18, de autoria do Legislativo, em discussão na Comissão de Política Urbana da CMSP (022057301), deve ser reformulado, haja vista que tal alteração vai de encontro aos princípios, diretrizes e objetivos da LPUOS e do PDE, na medida em que iguala os parâmetros de ocupação do solo em ZEP, ZEPAM e ZPDS aos parâmetros equivalentes aos de ZER-a, sem que se vislumbre justificativa suficiente para tanto.

É o que temos a destacar sobre a proposta em tela. Nada mais havendo a acrescentar, encaminhamos o presente expediente para prosseguimento.

Arqº Lisandro Frigerio

Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo

SMDU/GABINETE

Senhora Chefe de Gabinete

Retorno o presente, com a informação acima, que acolho, para as providências cabíveis.

Rosane Cristina Gomes

Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo

Coordenadora



Documento assinado eletronicamente por **Lisandro Frigerio, Arquiteto(a)**, em 29/10/2019, às 12:13, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Rosane Cristina Gomes, Coordenador(a) IV**, em 29/10/2019, às 12:43, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **022535759** e o código CRC **0263F797**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Assessoria Jurídica

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

Telefone:

Informação SMUL/AJ Nº 022665404

SMDU.AJ

Senhora Procuradora Assessora Chefe

Trata-se de solicitação de avaliação técnica do conteúdo do Projeto de Lei n. 01-00572/2018, do Vereador José Police Neto, que "Acrescenta artigo 169-A na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Disciplina o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no município de São Paulo, de acordo com a Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico". Dispõe a propositura, unicamente, nos seguintes termos:

Art. 1º. Fica acrescido o artigo 169 A na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Disciplina o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no município de São Paulo, de acordo com a Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico - com a seguinte redação: "Art. 169 A - Os lotes localizados em - ZEP, ZEPAM e ZPDS com tamanho inferior ao lote mínimo da respectiva zonas e situação regular anterior a promulgação desta lei ficam desobrigados de atender o Quadro 03, devendo atender aos parâmetros equivalentes aos de ZER-a, tanto para uso residencial como não residencial, sem prejuízo do atendimento ao quadro 04 quanto aos usos permitidos para a Zona." (NR)

Entrado o feito nesta SMDU, foi imediatamente remetido ao DEUSO, onde recebeu a Informação SMUL/DEUSO Nº 022535759, na qual aquele departamento manifesta entendimento de que a alteração proposta é com as disposições do Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto Quota Ambiental, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei nº 16.402/16). Tal ocorreria, nos termos da apontada informação, em razão de alterar substancialmente parâmetros de ocupação do solo apontados no referido Quadro 3. Informa, ainda, que:

- a) de acordo com a LPUOS não há impedimento para a ocupação de lotes com área inferior ao mínimo estabelecido para cada zona (art. 134);
- b) a zona ZEP – Zona Especial de Preservação, não consta do referido Quadro 3, pois não se destina a construção, como o seu próprio nome já revela, salvo em condições muito específicas, conforme previsto no Art. 20 da LPUOS - a possibilidade de utilização de parâmetros de ZER-a representaria importante aumento no tocante à possibilidade de adensamento construtivo para tais locais;
- c) no tocante às ZEPAM, o aumento do CA máximo atual (0,1) para o proposto (1,0, das ZER-a) é excessivo e contraproducente quanto aos objetivos de proteção ambiental, intrínsecos a essa zona, conforme previsto pela LPUOS (art.19) e pelo PDE (art. 69) em vigor. Destaca, ainda, que esta é uma zona de grande ocorrência no território da cidade, e de lote mínimo relativamente grande (5.000 m² e 20.000 m²), o que implicará grande impacto em termos de potencial incidência de casos no território da cidade;
- d) Quanto a ZPDS, o impacto do PL em tela pequeno, haja vista que o coeficiente de aproveitamento máximo atual fica mantido;

e) as alterações propostas para os parâmetros de ocupação do solo previstos no Quadro 3 devem guardar coerência com os demais quadros da LPUOS, notadamente o Quadro 3A que define as taxas de permeabilidade conforme os perímetros de qualificação ambiental, e em sua nota (a) estabelece taxas específicas para ZEPAM (0,90), ZPDSr (0,70), ZPDS (0,50), ZCOR (0,30), ZPR (0,30) e ZER (0,30), independente do tamanho do lote;

DEUSO oferece, ainda, quadro sintético acerca das alterações propostas, a seguir transcrito:

Situação atual

Zona	CA básico	CA Max.	TO (lotes<500m²)	TO (lotes>500m²)	Gabarito
ZEPAM	0,1	0,1	0,10	0,10	10
ZPDS	1	1	0,35	0,25	20

Situação proposta

Zona	CA básico	CA Max.	TO (lotes<500m²)	TO (lotes>500m²)	Gabarito
ZER-a	1	1	0,50	0,50	10

Por fim, o Departamento do Uso do Solo relembra que as alterações proposta modificam disposições e parâmetros da LPUOS solicitando análise jurídica sobre a pertinência da medida

Relatado o necessário.

A presente proposta tem por objetivo adicionar um novo artigo ao Título VII da LPUOS - das Disposições Finais. Sua redação determina que nas zonas que especifica (ZEP, ZEPAM e ZPDS), os lotes com tamanho inferior ao lote mínimo das respectivas zonas estariam "desobrigados" a atender o Quadro 3 da Lei, devendo a tais ser aplicado os parâmetros urbanísticos pertinentes a ZER-a.

O primeiro ponto a destacar é que o Executivo, nesta data, iniciou a consulta pública da segunda minuta de projeto de lei de revisão da LPUOS. Tal revisão, iniciada no ano de 2017, propõe uma ampla rediscussão daquele diploma legal, de modo a torná-lo mais útil à sua finalidade precípua: implantar o Plano Diretor Estratégico - nos termos do seu art. 1º, "O parcelamento, o uso e a ocupação do solo no território do Município de São Paulo ficam disciplinados pelas disposições desta lei, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, e legislação correlata."

Nesta tarefa, de amplo espectro, o Executivo tem objetivos e limites bem definidos - nos termos da Justificativa Técnica ofertada ao ensejo da apresentação da etapa de consulta pública que inicia nesta data:

Após análise de todos esses elementos, a Prefeitura de São Paulo deu prosseguimento ao processo de ajustes à Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com o objetivo de aperfeiçoar a aplicação de alguns dos dispositivos instituídos, solucionar algumas omissões e esclarecer dúvidas recorrentes nos processos de licenciamento, trazendo maior segurança jurídica na aplicação da lei.

Nesse sentido, reafirma-se a principal diretriz de que não se trata de uma revisão da Lei de Zoneamento, mas sim da promoção de alguns ajustes na sua aplicação. Não estão sendo propostas alterações nos mapas e as alterações nos quadros são bastante pontuais, em especial nas notas explicativas.

Destacamos que se optou pela republicação integral dos quadros alterados a fim facilitar a compreensão e a aplicação da normativa como um todo, concentrando as informações em um único conjunto de quadros.

Como se observa, mesmo na revisão geral da LPUOS houve a deliberada opção do Poder Público de não propor alteração de perímetros de zonas. Os fundamentos urbanísticos de tal medida defluem da própria manifestação de DEUSO: a alteração pontual do zoneamento, desacompanhada de criteriosa análise técnica, tende a gerar efeitos negativos na implantação dos desideratos da política de desenvolvimento urbano do Município, e não são, por isso, recomendáveis em termos urbanísticos.

Do ponto de vista jurídico, é preciso lembrar que o zoneamento é o regramento urbanístico que fixa os usos e condições de aproveitamento adequados para as diversas áreas do solo municipal. A definição das zonas, com suas peculiares características de uso e ocupação solo, explicitará em grandes linhas as destinações urbanísticas das propriedades num determinado espaço urbano. Tal estipulação é a base da configuração do direito de propriedade em um município, essencial para sua conformação à sua função social.

Sob o ponto de vista axiológico, a razoabilidade deve ser considerada e cuidadosamente utilizada no momento da elaboração das regras jurídicas do zoneamento - as discriminações não razoáveis, odiosas, não podem ser admitidas, vinculando-se a definição das zonas ao planejamento urbanístico que lhe dá suporte. O zoneamento, reitera-se, conforma a própria propriedade imobiliária urbanística na cidade, estatuidando a disciplina de aquisição, limitação e sacrifícios de direitos vinculados à possibilidade de uso e ocupação do solo.

Ainda no tocante à possibilidade de alteração pontual do zoneamento, cumpre tecer considerações sobre o denominado "Princípio da Reserva de Plano". Tal princípio é o que garante institucionalmente que as diversas demandas setoriais sejam coordenadas pelo órgão de planejamento, consistindo na exigência de que as medidas que possam vir a afetar a transformação do território constem dos planos urbanísticos, como condição para que possam ser executadas. É este princípio que permite a articulação ente o ordenamento jurídico e o planejamento, sendo a base precípua de emanação de suas disposições o zoneamento. Desta forma, a alteração pontual do zoneamento proposta pela minuta - pois não é outro o resultado da aplicação de seus dispositivos - poderá gerar situações de lotes com aproveitamentos urbanísticos grandemente distintos na mesma região, sem qualquer base lógica, em termos de perspectiva de implantação de política de desenvolvimento urbano. Esta condição, em que pese os nobres interesses públicos motivadores da propositura, não pode ser aceita sem evidente quebra do princípio da reserva de plano, e de malferimento da condição isonômica de conformação da propriedade urbanística pelo zoneamento.

Cumprido o que cabia ao ensejo, sugiro o encaminhamento do feito à origem, para ciência e o que couber.

São Paulo, 31 de outubro de 2019.

Jose Antonio Aparecido Junior
Procurador do Município - Assessor
OAB/SP n. 228.237 - SMDU.AJ

SMDU.GAB

Senhor Secretário

Nos termos da manifestação retro, sugerimos encaminhamento do feito à CASA CIVIL/Assessoria Técnico-Legislativa III.

São Paulo, ds.

Flávia Barros
Chefe da Assessoria Jurídica
OAB/SP n. 190.425



Documento assinado eletronicamente por **Flavia Moraes Barros, Assistente Jurídico**, em 01/11/2019, às 11:30, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **José Antonio Aparecido Junior, Procurador do Município**, em 01/11/2019, às 17:04, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **022665404** e o código CRC **42A6433C**.



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

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

Encaminhamento SMUL/AJ Nº 022665706

CASA CIVIL/Assessoria Técnico-Legislativa III

Senhora Assessora

Pelo presente, instruído o feito nesta Pasta, restituo para ciência e prosseguimento.

São Paulo, 31 de outubro de 2017.

FERNANDO CHUCRE

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Chucre, Secretário(a)**, em 04/11/2019, às 17:14, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **022665706** e o código CRC **7299CF03**.