

**OFICIO SGP12 n. 40/2021**

SEI 6010.2021/0000804-6 / pg. 1



**DEMARCA COMO ZEIS 1 ÁREA DO MUNICÍPIO DA CIDADE DE SÃO PAULO LOCALIZADA ENTRE A AVENIDA BENTO GUELFY COM A AVENIDA RAGUEB CHOHEI NO JARDIM IGUATEMI.**

**Art.1º** – Fica definida como Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I) , conforme a Lei 16.050/2014, Artigo 44 e artigo 45, parágrafo I , a área onde hoje está consolidada a comunidade chamada “Piscinão Iguatemi”, localizada entre a Avenida Bento Guelfi com a Avenida Raqueb Chohfi no Jardim Iguatemi.

§ 2º A ZEIS 1 prevalecerá sob os perímetros da ZEPAM, das ZEIS 2, ZEIS 5 e da ZCa nos limites da ocupação definidos na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.402/16) ;

§ 3º O projeto de regularização deverá ser realizado em consonância com as diretrizes da Área de Proteção Ambiental do Iguatemi, conforme a Lei Estadual 8.284/93.

Sala das sessões em,

30 de Setembro de 2020.

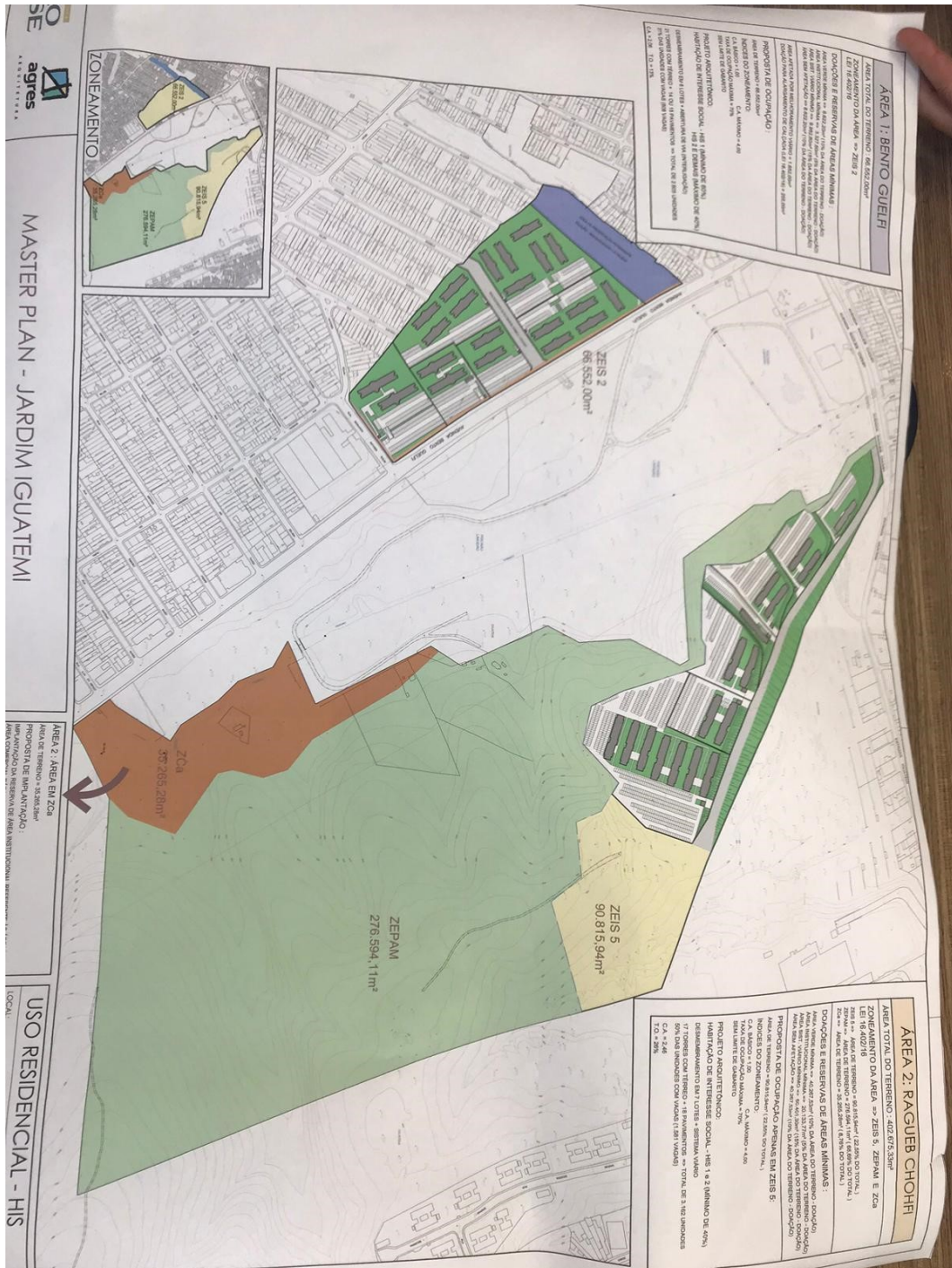
**ALESSANDRO GUEDES**  
**VEREADOR**

**EDUARDO SUPPLYC  
VEREADOR**

Câmara Municipal de São Paulo - Palácio Anchieta - Viaduto Jacareí, 100 – Bela Vista,  
São Paulo - SP, 01319-040 - **Telefone:** (11) 3396-4000



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**



Câmara Municipal de São Paulo - Palácio Anchieta - Viaduto Jacaré, 100 – Bela Vista,  
São Paulo - SP, 01319-040 - **Telefone:** (11) 3396-4000



## JUSTIFICATIVA

## ***Dos Conceitos e Classificação da ZEIS***

**Art. 44.** *As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas nos Mapas 4 e 4A, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.*

**§ 1º** Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba.

**§ 2º** Nas ZEIS, o agente promotor público e privado deve comprovar o atendimento aos percentuais mínimos de área construída por faixas de renda, referente à HIS 1, em ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, e de HIS em ZEIS 5 estabelecidos no Quadro 4 da presente lei.

**§ 3º** *Novas ZEIS podem ser demarcadas na revisão da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.*



[illegible]



*qualificação desta ocupação, em consonância às diretrizes da APA Iguatemi.*

Expostos tais motivos, o projeto tem fundamental importância uma vez aprovado para garantia do Direito Fundamental e constitucional a moradia assegurada em nossa Carta Magna de 1988.



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**LISTA DE MÚLTIPLAS ASSINATURAS (PL-650/2020)**

---

**Autores**

Ver. ALESSANDRO GUEDES (PT)

Ver. EDUARDO MATARAZZO SUPPLY (PT)



Exmo. Sr. Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa,

De acordo com a propositura, a classificação como ZEIS 1 prevalecerá sobre os perímetros da ZEPAM, das ZEIS 2, ZEIS 5 e da ZCa nos limites da ocupação definidos na Lei de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo e o projeto de regularização deverá ser realizado em consonância com as diretrizes da Área de Proteção Ambiental do Iguatemi, conforme a Lei Estadual 8.284/93.

Encontra-se anexo ao projeto, o mapa com a demarcação da área pretendida. 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 do perímetro no qual a proposta pretende alterar o zoneamento está correta e é suficiente para sua identificação;
- b) se o perímetro em análise encontra correspondência na Lei nº 16.402/2016; e
- c) se a proposta é compatível com os ditames da Lei nº 16.050/2014,

Este documento contém assinatura digital





**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**LISTA DE MÚLTIPLAS ASSINATURAS (DSP-9875/2021)**

---

**Autores**

Ver. FARIA DE SÁ (PP)

Ver. CARLOS BEZERRA JR. (PSDB)

**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 041949460****INTERESSADO:** Câmara Municipal de São Paulo**ASSUNTO:** Projeto de Lei nº 650/2020**DEUSO.G**

Sr. Coordenador,

Trata-se de pedido de subsídios técnicos quanto ao Projeto de Lei nº 650/2020, de autoria dos Vereadores Alessandro Guedes e Eduardo Suplicy, que altera o Mapa 01 integrante da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para definir como ZEIS I a área onde hoje estaria consolidada a comunidade chamada "Piscinão Iguatemi", localizada entre a Avenida Bento Guelfi com a Avenida Ragueb Chohfi, no Jardim Iguatemi.

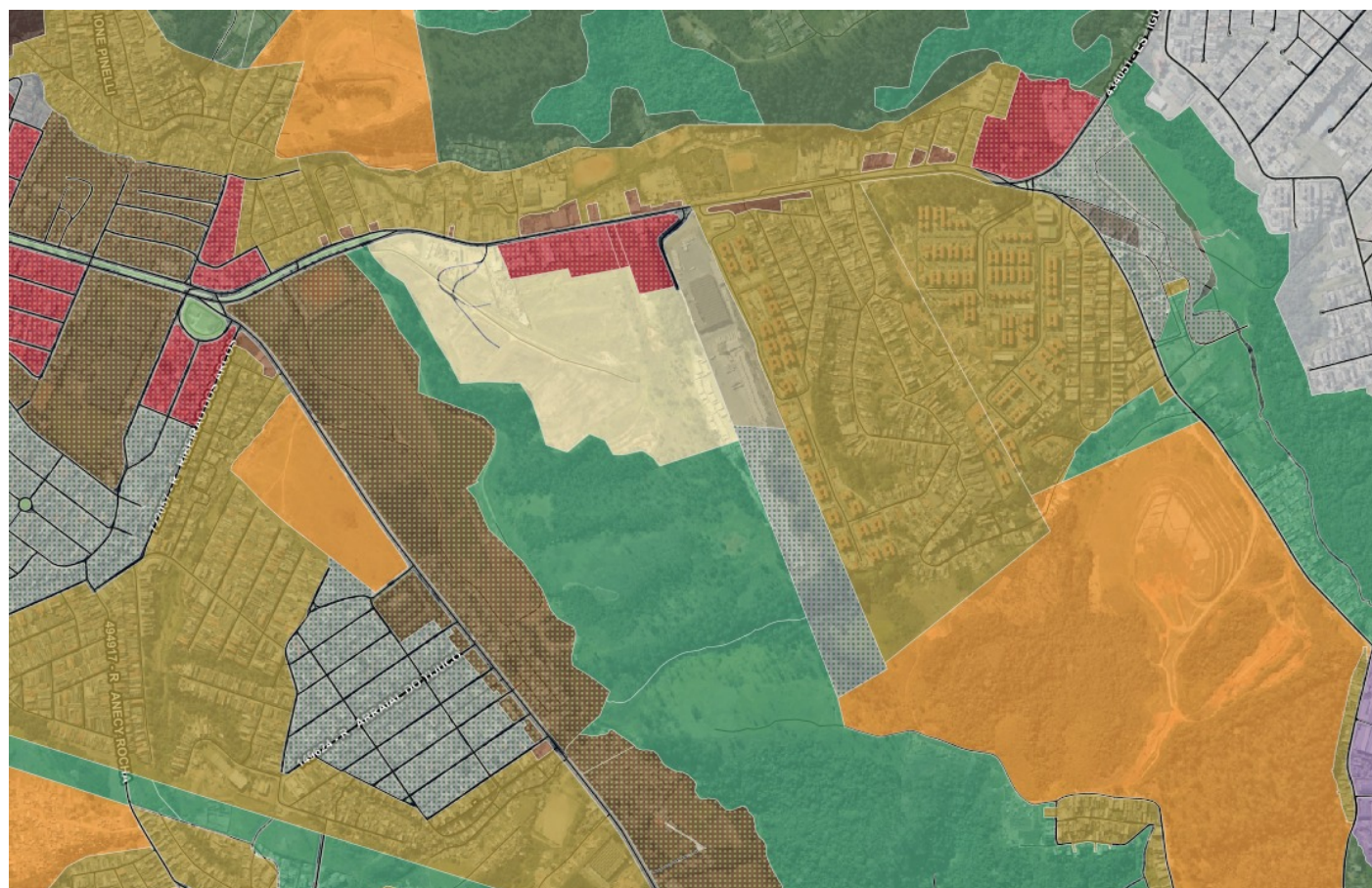
O presente PL foi encaminhado à esta Coordenadoria para manifestação acerca da proposta, acompanhado de um *master plan* do Jardim Iguatemi, bem como da justificativa do projeto que visa garantir a proteção da moradia e habitação aos moradores da comunidade Piscinão Iguatemi, a qual teria iniciado a ocupação do local há cerca de quatro anos.

Esclarece que o local está atualmente demarcado como ZEPAM, situado na área de proteção ambiental do Iguatemi, APA Estadual, podendo ser considerada uma ZEPAM descaracterizada. Informa que a estimativa é de que cerca de 30 mil pessoas residam na comunidade e, argumentando, por fim, que a demarcação da área como ZEIS possibilitará a regularização fundiária do local, nos termos do disposto na Lei Municipal nº 16.050/2014.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa da Câmara Municipal de São Paulo encaminhou o referido Projeto de Lei mediante Ofício SGP-12 nº 650/2020 (doc. SEI nº 013421133) ao Poder Executivo e solicitou que este prestasse informações sobre a propositura. O presente foi, então, encaminhado a esta Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo (DEUSO), para análise e manifestação, o que passa a ser feito.

Inicialmente, importante esclarecer que as informações apresentadas nos documentos que instruem o presente SEI não permitem a identificação com precisão do perímetro exato para o qual se pretende a alteração de zoneamento. Isso pois, conforme se verifica do Mapa juntado no doc. SEI nº 041283689 a proposta indica duas áreas distintas, distantes uma da outra, e sem referências acerca de outras vias que auxiliariam a delimitar a área.

Em consulta ao sistema Geosampa nas proximidades da Avenida Bento Guelfi com a Avenida Ragueb Chohfi, verifica-se a existência de diversos assentamentos irregulares, havendo áreas demarcadas como ZEPAM, outras como ZEIS 1, 2 e 5, conforme se depreende das imagens a seguir:



fls. 13

Fig. 01: Consulta de zonas de uso no Jardim Iguatemi. Fonte: Geosampa



Fig. 02: Consulta de ZEIS - 1 no Jardim Iguatemi. Fonte: Geosampa



fls. 14

Fig. 03: Consulta de ZEIS no Jardim Iguatemi. Fonte: Geosampa

É possível identificar na imagem aérea (Ortofoto) no sistema Geosampa a existência de diversos assentamentos habitacionais na região, com diferentes tempos de ocupação e tipos de construção, informações essas ausentes nos documentos que instruem o SEI em questão.

No entendimento desta DEUSO, o pedido não pode ser acolhido, seja por questões formais quanto materiais, que passamos a expor.

Em termos formais, uma mudança de zoneamento como a pretendida pelo interessado pressupõe a alteração, pelo menos, do Mapa 01 anexo à Lei 16.402/2016. Cumpre ressaltar que o atual Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050/2014, trouxe ampliação significativa das Zonas Especiais de Interesse Social com relação à lei anterior. Tal demarcação envolve análise técnica das áreas objeto da demarcação a ser realizada por equipe especializada, uma vez que, cada ZEIS possui características específicas que devem ser levadas em consideração no momento da classificação.

Desse modo, eventual alteração de zonas de uso no município somente poderá ocorrer quando da revisão do Plano Diretor Estratégico ou da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme se depreende do disposto no §3º art. 44, do PDE, não havendo na legislação atual qualquer dispositivo que autorize a alteração de zoneamento no Município de forma pontual.

Sobre o tema, acerca do art. 279, do PDE, apontado na justificativa do PL como dispositivo que autorizaria a revisão e recadastramento de áreas verdes, cabe esclarecer que tal regramento é referente ao Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), o qual consiste em áreas ambientalmente sensíveis, tais como as unidades de conservação e parques, como também pelas praças, espaços livres, áreas verdes de loteamentos, cemitérios. Tal sistema é uma importante ferramenta para contribuir com a agenda ambiental do município e está regulamentado pelos artigos 27 e seguintes da Lei Municipal nº 16.402/2016 (LPUOS).

Ademais, em termos materiais, verifico que o caso em questão envolve área atualmente demarcada como ZEPAM, zoneamento que possui relevante importância na garantia de proteção ambiental, além de

se encontrar próxima ao Piscinão Iguatemi, pelo qual, a comunidade levaria o nome. No entanto, não há 15 qualquer informação quanto à desativação de referido piscinão e se a área em questão é considerada inundável ou de risco, havendo apenas o relato de que está inserida em uma APA. Desse modo, é certo que, quando da próxima revisão da lei de zoneamento, eventual apresentação de proposta de alteração do zoneamento da área deverá demandar, além de análise e visita técnica, a manifestação das pastas competentes.

No entanto, esclareço que a ausência de ZEIS no local não constitui óbice para eventual regularização fundiária pela Municipalidade, desde que preenchidos os demais requisitos legais para tal.

Diante disso, é de entendimento desta DEUSO que não haveria justificativa para o prosseguimento do PL nos termos apresentados.

Nada mais havendo a informar, sugiro que o presente seja encaminhado ao Gabinete de SMUL, para providências.

## SMUL/GAB

Sr. Chefe de Gabinete,

Retorno o presente com a Informação acima, que acolho.

**Guilherme Henrique Fatorelli Del'Arco**

Coordenador

SMUL/DEUSO



Documento assinado eletronicamente por **Maria Fernanda Penha Machado, Assessor(a)**, em 09/04/2021, às 16:32, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Henrique Fatorelli Del Arco, Coordenador(a) IV**, em 09/04/2021, às 16:43, 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 <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **041949460** e o código CRC **8677307A**.



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

**Gabinete do Secretário**

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

Telefone: 3243-1042

**Encaminhamento SMUL/GAB Nº 042186655**

São Paulo, 09 de abril de 2021

**Interessado:** Câmara Municipal de São Paulo

**Assunto:** PL 650/20 - Eduardo Suplicy Alessandro Guedes - Demarca como ZEIS 1 área do Município de São Paulo localizada entre as Avenidas Bento Guelfi e Ragueb Chohfi, no Jardim Iguatemi.

**PREF/CASA CIVIL ATL III**

**Sr. Procurador Assessor Chefe,**

Em atenção ao pedido de subsídios requerido no doc. 041283689 e ao encaminhamento dessa Assessoria através do doc. 041284838, seguem as informações prestadas pela Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO por meio do doc. 041949460, acerca do Projeto de Lei nº 650/20.

**Roberto Augusto Baviera**

Chefe de Gabinete

SMUL.G



Documento assinado eletronicamente por **Roberto Augusto Baviera, Chefe de Gabinete**, em 09/04/2021, às 19:22, 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 <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **042186655** e o código CRC **A71A3A7F**.

**Referência:** Processo nº 6010.2021/0000587-0

SEI nº 042186655



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**GABINETE DO PREFEITO**  
**OFÍCIO AO LEGISLATIVO**

São Paulo, 12 de abril de 2021.

Câmara Municipal de São Paulo

A/C: Excelentíssimo Senhor Milton Leite

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

**ASSUNTO: Ofício SGP - 12 nº 040/2021**

Senhor Presidente,

Em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, conforme Ofício SGP-12 nº 040/2021, acerca do Projeto de Lei nº 650/20, de autoria dos Vereadores Eduardo Suplicy e Alessandro Guedes, que demarca como ZEIS 1 área do Município de São Paulo localizada entre as Avenidas Bento Guelfi e Ragueb Chohfi, no Jardim Iguatemi, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

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

**BRUNA BORGHETTI CAMARA FERREIRA ROSA**  
Chefe de Gabinete da Casa Civil



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Borghetti Camara Ferreira Rosa, Chefe de Gabinete**, em 14/04/2021, às 18:39, 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 <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **042258024** e o código CRC **A363D99C**.

Matéria DOCREC 140/2021. Documento digitalizado e autenticado por ANTONIO ISOLDI CALEARI. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?plD=289843>.

