

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****GABINETE DO PREFEITO****Núcleo de Preparo e Registro de Atos Oficiais**

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Ofício ATL SEI nº 107503672

Ref.: Ofício SGP-23 nº 540/2024

Senhor Presidente,

Por meio do Ofício acima referenciado, essa Presidência encaminhou à sanção cópia do Projeto de Lei nº 399/24, de autoria da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, aprovado em sessão de 2 de julho do ano corrente, que compatibiliza a redação do art. 2º da Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, para tornar expressa a metodologia aplicada ao MAPA I, adequa legendas do MAPA I e a redação de outros dispositivos constantes da Lei nº 18.081, de 2024.

O texto vindo à sanção, contudo, não detém condições de ser sancionado em sua íntegra, sendo indeclinável a oposição de veto parcial, atingindo os seguintes dispositivos, na conformidade da fundamentação a seguir exposta:

1) Art. 3º do Projeto de Lei nº 399/24, na parte em que altera o inciso I do art. 3º da Lei nº 18.081, de 2024

Cumprir vetar a modificação que o art. 3º do PL busca promover na redação do inciso I do art. 3º da Lei 18.081, de 2024, pelo art. 3º do PL.

Isso porque a redação atualmente vigente do art. 3º, I, da Lei nº 18.081, de 2024, em consonância com o quanto disposto no artigo 76, §1º, I, do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014), exclui da área de incidência dos parâmetros de ZEU, ZEUP, ZEUA e ZEUPa os lotes enquadrados como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), independentemente de sua categoria.

Nesse sentido, a nova redação dada pelo art. 3º pelo PL nº 399/2024 restringe o alcance da norma positivada no PDE ao condicionar a exclusão da área de influência de eixos à categorização da ZEPEC como Bem Imóvel Representativo (BIR), ou seja, permitindo que os parâmetros de ZEU, ZEUP, ZEUA e ZEUPa incidam em lotes enquadrados como ZEPEC de Área de Urbanização Especial (AUE), de Área de Proteção Paisagística (APPa) e de Área de Proteção Cultural (APC), em afronta direta a comando do Plano Diretor Estratégico.

2) Art.14 do Projeto de Lei nº 399/24

A alteração do regramento urbanístico incidente sobre o Lote 025-1 da Quadra 012 do Setor 007 de Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-3) para Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) reduz o potencial de construção de habitação social na área infraestruturada da região central, aspecto essencial disciplinado pelo Plano Diretor Estratégico (PDE).

3) Art. 18 do Projeto de Lei nº 399/24

A alteração do regramento urbanístico incidente sobre os Lotes 0012-7 e 0011-9 da Quadra 390 do Setor 111 de Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1) e Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-5) para Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) obstaculiza a implementação das políticas de desenvolvimento econômico e habitacional do Município, dado que, no presente caso concreto, a atribuição aos referidos imóveis de parâmetros urbanísticos destinados a induzirem a instalação de usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas conflita com as diretrizes de manutenção no Município de atividades econômicas industriais e de demarcação de áreas, preferencialmente vazias ou subutilizadas, situadas em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

4) Art. 21 do Projeto de Lei nº 399/24

Na linha do quanto exposto relativamente o veto do art. 18 do PL nº 399/2024, a alteração proposta do regramento urbanístico incidente sobre as Quadras 017, 018 e 019 do Setor 243 de Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1) para Zona Mista (ZM) obstaculiza a implementação da política de desenvolvimento econômico municipal, em especial dada a presença consolidada de atividade industrial na região.

5) Art. 22 do Projeto de Lei nº 399/24

A área objeto da alteração proposta se encontra inserida no perímetro do Arco Tietê, porção do território da Cidade de São Paulo que, nos termos do artigo 76, §3º, II, do PDE, deverá ser objeto de regulação urbanística específica, por intermédio de Plano de Intervenção Urbana (PIU), até o final do ano corrente. Tendo em vista, portanto, que se encontra em estudo proposta regulatória para o referido território, voltada à construção de soluções que melhor estabeleçam estratégias de desenvolvimento integrado, a ser concluída e encaminhada, na forma de projeto de lei, à Câmara Municipal ainda em 2024, entendemos que a mudança de zoneamento proposta não é oportuna, devendo ser realizada no bojo, e como resultado, do planejamento técnico específico em curso.

6) Art. 23 do Projeto de Lei nº 399/24

A modificação do regramento urbanístico incidente sobre o Lote 0095-2 da Quadra 003 do Setor 020 de Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3) para Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) contradiz a diretriz de reserva de áreas para a implementação da política habitacional do Município de São Paulo e implica falta de coerência e de aderência do zoneamento no território do caso concreto, dada a realidade fática fundiária e de ocupação do entorno e os correspondentes parâmetros urbanísticos atribuídos aos lotes que lhe são contíguos.

7) Art. 26 do Projeto de Lei nº 399/24

Considerando que área a que se refere o dispositivo em questão se encontra inserida no perímetro do Arco Tietê, reitera-se os fundamentos do veto ao art. 22 do PL nº 399/2024.

8) Art. 29 do Projeto de Lei nº 399/24

A alteração do regramento urbanístico incidente sobre as Quadras 040 e 042 do Setor 084 de Zona Exclusivamente Residencial (ZER) para Zona Mista (ZM) contradiz de forma direta o comando normativo positivado no artigo 27, XLV, do PDE, o qual determina que em perímetros de ZER-1, ZER-2 e ZER-3 não incidirão índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que os vigentes quando de sua promulgação, motivo pelo qual propomos seu veto.

9) Art. 30 do Projeto de Lei nº 399/24

Com base nas mesmas razões expostas quando da análise do art. 29 do PL, cumpre vetar o dispositivo em questão.

10) Art. 32 do Projeto de Lei nº 399/24

A alteração do regramento urbanístico incidente sobre os Lotes 0002-9, 0004-5, 0025-

8, 0026-6, 0027-4, 0028-2, 0029-0, 0030-4, 0031-2, 0033-9, 0034-7, 0035- 5, 0036-3, 0037-1 e 0038-1 da Quadra 038 do Setor 008, convertendo-os de Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2) para Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-5), contradiz a diretriz de reserva de áreas para a implementação da política habitacional do Município de São Paulo, em especial na região central da cidade, além de alterar parâmetros urbanísticos de área objeto de planejamento urbano, a Área de Intervenção Urbana do Setor Central (AIU-SCE), e projeto urbanístico, qual seja, a instalação do Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo.

11) Art. 35 do Projeto de Lei nº 399/24

O dispositivo em questão propõe a alteração do Quadro 4 da Lei nº 16.402, de 2016, acrescentando as notas “l”, “m”, “n” e “o” ao quadro em questão.

Ocorre que a proposta de alteração em comento, ao que parece, teria por objetivo acrescentar a alínea “o” ao Quadro 4 da Lei nº 16.402, de 2016, com o texto “fica permitido o grupo de atividades nR3-6 em ZPI, gabarito máximo de 48 (quarenta e oito) m”; entretanto, sua redação propõe a alteração do texto do inciso IV do artigo 73. Ademais, não há no sistema jurídico-urbanístico vigente no Município relação entre uso e gabarito, mas sim entre zona e gabarito, de modo que a alteração proposta não encontra suporte técnico-normativo que justifique sua sanção.

12) Art. 36 do Projeto de Lei nº 399/24

O art. 36 do PL tem como objetivo acrescentar ao artigo 29-A da Lei nº 16.402, de 2016 a definição de “zona lindeira”.

Entretanto, a definição apresentada não se coaduna com a definição dicionarizada do termo, que é utilizado em diversos contextos na legislação urbanística municipal, tampouco com a que lhe tem sido conferida pela Administração no sistema jurídico-urbanístico vigente, o que poderá ensejar considerável insegurança jurídica.

13) Art. 37 do Projeto de Lei nº 399/24

A alteração proposta pelo art. 37 do PL é desnecessária, pois já foi realizada por intermédio do artigo 5º da Lei nº 18.157, de 2024.

14) Art. 38 do Projeto de Lei nº 399/24

A alteração proposta pelo art. 38 do PL é desnecessária, pois já foi realizada por intermédio do art. 4º da Lei nº 18.157, de 2024.

15) Art. 39 do Projeto de Lei nº 399/24

As revogações propostas pelo art. 39 do PL têm como objeto os artigos 27, XLV, e 76, §1º, I, da Lei nº 16.050, de 2014, ou seja, operam profunda alteração do Plano Diretor Estratégico, por meio de PL cujo escopo é a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Tendo em vista tratar-se, portanto, de alteração por via transversa do PDE, necessário o veto.

16) Alteração de zoneamento na quadra 060 do setor 006 no mapa do PL nº 399/2024

A demarcação da área como ZEU não se mostra viável em face da existência de bem tombado na quadra fiscal

17) Alteração de zoneamento na quadra 100 do setor 016 no mapa do PL nº 399/2024

A demarcação da área como ZC não se mostra viável em face de existência de características de ZEU.

18) Alteração de zoneamento no mapa pela Emenda nº 9 ao Projeto de Lei nº 399/24

A Emenda 9º do PL nº 399/24, ao prever a “alteração no mapa 1 – Perímetro das Zonas de Uso do Projeto de Lei nº 586/2023, criando a delimitação de perímetro de Zona Especial de Interesse Social ZEIs 2 formadas pelos lotes 148,156, 170, 176, 178, 200, 16, 230, 246, 278, 39, 295, 341, 419 da quadra 044 do setor 115 do Distrito de Guaianazes”, aponta lotes aleatórios, em descontinuidade, com referência equivocada de lotes, conflitando com a política de zoneamento urbano que, eminentemente, tem como unidade predominante a quadra.

Ante o exposto, evidenciada a motivação que me conduz a apor veto parcial ao texto vindo à sanção, vejo-me na contingência de vetar os dispositivos acima mencionados, na conformidade das razões elencadas.

Com fundamento no artigo 42, § 1º, da Lei Orgânica do Município de São Paulo, devolvo o assunto ao reexame dessa Egrégia Câmara Municipal, renovando a Vossa Excelência os meus protestos de elevado apreço e consideração.

RICARDO NUNES
Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Ricardo Luis Reis Nunes
Prefeito(a)
Em 25/07/2024, às 22:49.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **107503672** e o código CRC **E018B4A3**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6010.2024/0002882-4

SEI nº 107503672