



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### GABINETE DO PREFEITO

### OFÍCIO AO LEGISLATIVO

São Paulo, 12 de julho de 2024.

Câmara Municipal de São Paulo

A/C: Excelentíssimo Senhor Milton Leite

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

#### ASSUNTO: Ofício SGP - 12 nº 285/2024

Em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, conforme Ofício SGP-12 nº 285/2024, acerca do Projeto de Lei nº 250/2024, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que altera o MAPA 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir a região conhecida como o Beco do Batman (lotes de frente para a Rua Medeiros de Albuquerque e Gonçalo Afonso das quadras 174 e 209 no Setor 081) como ZEPEC AUE (Áreas de Urbanização Especial), encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pelas Secretarias Municipais de Urbanismo e Licenciamento e Cultura.

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



Tatiana Robles Seferjan

Chefe de Gabinete

Em 24/07/2024, às 14:18.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **106756702** e o código CRC **D1625AD7**.



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

**Assessoria Técnica e Jurídica**

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011100

Telefone:

**PROCESSO 6010.2024/0002693-7**

**Informação SMUL/ATAJ Nº 104960995**

São Paulo, 12 de junho de 2024.

**SMUL/GAB**

**Senhor Chefe de Gabinete,**

Trata-se de Ofício, de nº SGP12 285/2024, do Ilustre Presidente da Câmara Municipal de São Paulo - CMSP, Vereador Milton Leite, em que são solicitadas informações, da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa - CCJLP, relativamente ao Projeto de Lei nº 250/2024, de autoria do Ilustre Vereador Eliseu Gabriel, 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 a região conhecida como o "Beco do Batman" (lotes de frente para a Rua Medeiros de Albuquerque e Gonçalo Afonso das quadras 174 e 209 no Setor 081) como ZEPEC-AUE (Zona Especial de Preservação Cultural - Área de Urbanização Especial) (104503586).

Na solicitação de informações da CCJLP, da Câmara Municipal, é indagado se: i) a descrição da área efetuada pelo projeto é suficiente para sua identificação; e ii) a proposta é compatível com os ditames da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico - PDE (104503586).

Na Justificativa ao PL nº 250/2024, indica-se o objetivo de se preservar o "Beco do Batman", que é uma região histórica da Vila Madalena, mundialmente conhecida e visitada, um ponto turístico importante da Cidade de São Paulo, mediante o enquadramento do imóvel onde se localiza como ZEPEC-AUE, nos termos do art. 63, II, da Lei nº 16.050, de 2014 (104503586).

A Assessoria Técnico-Legislativa - ATL, da Casa Civil, do Gabinete do Senhor Prefeito, solicitou, a esta Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL e à Secretaria Municipal da Cultura - SMC, análise e manifestação sobre a propositura, sob todos os aspectos, especialmente quanto à sua viabilidade (104504529).

E essa Chefia de Gabinete encaminhou o presente processo a esta Assessoria Técnica e Jurídica - ATAJ e à Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, desta Pasta, para análise e manifestação (104574042).

É o relatório.

Verificamos que a primeira indagação, de se a descrição da área é suficiente para sua identificação, é de cunho eminentemente técnico, a que deixamos de nos manifestar. A segunda indagação é de natureza jurídica, sendo que indicamos que se refere, também, ao procedimento e aos órgãos municipais previstos na legislação municipal para o reconhecimento de uma área na categoria AUE de ZEPEC.

No PDE, há definição de ZEPEC-APC, consoante o inciso II de seu artigo 63, nestes termos:

*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:*

*(...)*

*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.*

No § 1º do artigo 64 do PDE, é previsto 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 munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro".

E, 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".

Assim, de acordo com o PDE e a sua legislação regulamentadora, o enquadramento em ZEPEC-AUE depende de parecer técnico por órgão competente e deliberação pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP.

Apesar de meritória, entendemos que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC-AUE, independentemente de parecer técnico de órgão competente e de deliberação do CONPRESP, contraria o artigo 64, § 2º, do PDE.

Com este nosso entendimento, retornamos o presente processo a essa Chefia de Gabinete.

**Nelson Seiji Matsuzawa**  
Procurador do Município  
OAB/SP nº 209.809  
SMUL/ATAJ

**Luiz Paulo dos Santos Diniz**

Procurador do Município  
Chefe da Assessoria Técnica e Jurídica  
OAB/SP nº 415.508  
SMUL/ATAJ



**Luiz Paulo dos Santos Diniz**  
**Chefe de Assessoria Jurídica**  
Em 12/06/2024, às 17:22.



**Nelson Seji Matsuzawa**  
**Procurador(a) do Município**  
Em 12/06/2024, às 17:26.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **104960995** e o código CRC **274C0075**.

---



**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 6010.2024/0002693-7**

**Informação SMUL/DEUSO/DMUS Nº 105201132**

São Paulo, 17 de junho de 2024.

**SMUL/DEUSO**

**Coordenadoria de Legislação de Uso do Solo**

Sra. Coordenadora,

Trata o presente de Ofício, de nº SGP12 285/2024, do Ilustre Presidente da Câmara Municipal de São Paulo - CMSP, Vereador Milton Leite, em que são solicitadas informações, da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa - CCJLP, relativamente ao Projeto de Lei nº 250/2024, de autoria do Ilustre Vereador Eliseu Gabriel, 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 a região conhecida como o "Beco do Batman" (lotes de frente para a Rua Medeiros de Albuquerque e Gonçalo Afonso das quadras 174 e 209 no Setor 081) como ZEPEC-AUE (Zona Especial de Preservação Cultural - Área de Urbanização Especial) (104503586).

Em atenção ao Encaminhamento SMUL/GAB Nº 104574042 a Chefia de Gabinete encaminhou o presente processo para análise e manifestação da Assessoria Técnica e Jurídica - ATAJ e à esta Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo – DEUSO.

Na Justificativa ao PL nº 250/2024, indica-se o objetivo de se preservar o "Beco do Batman", que é uma região histórica da Vila Madalena, mundialmente conhecida e visitada, um ponto turístico importante da Cidade de São Paulo, mediante o enquadramento do imóvel onde se localiza como ZEPEC-AUE, nos termos do art. 63, II, da Lei nº 16.050, de 2014, conforme doc. 104503586.

Diante da Informação SMUL/ATAJ Nº 104960995, há a análise da natureza jurídica da proposição, à qual iremos tecer considerações complementares no âmbito das competências atribuídas para esta Coordenadoria conforme art. 31 do Decreto 60.061/21 e desta Diretoria de Monitoramento de Uso do Solo, conforme art. 32 do decreto supracitado.

É breve o relato.

A Lei nº 16.050/14, Plano Diretor Estratégico, alterado pela Lei nº 17.975/23, estabelece Seção V - Da Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), por meio dos artigos 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:*

*(...)*

*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;**

*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 CONPESP.****

(grifos nossos)

Conforme definido no Sistema Municipal de Patrimônio Cultural, sob a égide da Lei nº 16.050/14, Plano Diretor Estratégico, alterado pela Lei nº 17.975/23, estabeleceu por meio dos artigos Art. 310 a 317, 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, definidos pelo art. 313 do PDE, nos termos:

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.**

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)

Já a Lei 16.402/16 disciplina o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do solo no Município de São Paulo, alterada pela 18.081/24, e traz disposições sobre as ZEPEC nos artigos 21 a 26, dos quais, destaca-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.**

(grifos nossos)

Em consonância com a manifestação Assessoria Técnica e Jurídica desta pasta, reiteramos que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC-AUE, independentemente de parecer técnico de órgão competente e de deliberação do CONPRESP, contraria o artigo 64, § 2º, do PDE.

Não obstante, tem-se que no art. 23 da Lei nº 16.402/16, a definição de quais territórios, naquele momento de elaboração da referida lei, elegíveis à condição de ZEPEC, aos quais, foram determinados sobre uma clara classificação, conforme legenda do Mapa 2 - Imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para tombamento, anexo à Lei conforme art. 178, inciso II, alínea “b”: diferenciando os imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e Indicados para Tombamento de acordo com a delimitação constante no Mapa 2 da LPUOS, se diferenciam, conforme a imagem da legenda acima, em 2 condições: I- àqueles que já determinados como ZEPEC, em suas respectivas características em conformidade com as resoluções de tombamento que os enquadraram nesse condição; II – àqueles que são imóveis e áreas indicadas para tombamento ou com processos de abertura de tombamento em análise no órgão competente.

Adicionalmente, 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.**

Nesse sentido, confirma-se a intencionalidade do legislador no sentido de que as indicações demarcadas no do 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 do exposto, ressaltamos que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC, **contraria o artigo 64, § 2º, do PDE**, e que a instrução de expediente para a Abertura de Processo de Tombamento, via Departamento do Patrimônio Histórico, integrante da Secretaria Municipal de

Cultura, para estudo e parecer, com análise do mérito e deliberação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo-CONPRESP e ocorre, inclusive, de modo a normatizar a identificação, implicações cartográficas e cadastrais dos imóveis que vierem a compor uma hipotética resolução.

Nada mais havendo a acrescentar, sugerimos o retorno do presente à **SMUL/GAB**.



**Tales Eduardo Ferretti Pacheco**  
**Diretor(a) de Divisão**  
 Em 17/06/2024, às 11:55.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **105201132** e o código CRC **EE686FB7**.



**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 6010.2024/0002693-7**  
**Encaminhamento SMUL/DEUSO Nº 105210216**

**SMUL/GAB**

Sr. Chefe de Gabinete

Restituímos o presente prosseguimento, em atendimento ao solicitado em **Encaminhamento SMUL/GAB N º 104574042**, com nossa manifestação em **Informação SMUL/DEUSO/DMUS N105201132**, que acolho, entendendo conforme exposto, s.m.j, a leitura da legislação mencionada.



**Daniella Lucas Richards**  
**Coordenador(a) IV**  
Em 04/07/2024, às 22:56.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **105210216** e o código CRC **A1B1CC63**.



**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 6010.2024/0002693-7**

**Encaminhamento SMUL/GAB Nº 106349124**

São Paulo, 04 de julho de 2024.

**Interessado:** Câmara Municipal de São Paulo - CMSP.

**Assunto:** Projeto de Lei nº **250/24**, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que altera o MAPA 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir a região conhecida como o Beco do Batman (lotes de frente para a Rua Medeiros de Albuquerque e Gonçalo Afonso das quadras 174 e 209 no Setor 081) como ZEPEC AUE (Áreas de Urbanização Especial). **Pedido de Subsídios.**

**À PREF/CASA CIVIL/ATL III**

Senhor Procurador,

Considerando as informações prestadas pelas nossas áreas técnicas abaixo informadas, bem como as conclusões ali lançadas, as quais endosso, envio os autos para prosseguimento.

- I - Assessoria Técnica e Jurídica SMUL/ATAJ em doc. 104960995;
- II - Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo SMUL/DEUSO em doc. 's 105210216 e 105201132.

Atenciosamente,

**José Armênio de Brito Cruz**

**Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento Substituto**

**SMUL**



José Armênio de Brito Cruz  
Secretário(a) Substituto(a)  
Em 05/07/2024, às 16:02.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **106349124** e o código CRC **816BFC4C**.

---



No PDE, há definição de ZEPEC-AUE , consoante o inciso II de seu artigo 63, nestes termos:

*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:*

(...)

*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.*

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.

No § 1º do artigo 64 do PDE, é previsto 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 munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro".

E, 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

Lembramos que na prática não há qualquer possibilidade na criação de ZEPEC-AUE por inventário do patrimônio cultural; registro das Áreas de Proteção Cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem, registro do patrimônio imaterial, chancela da paisagem cultural e Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município -LECAM..

A ZEPEC-AUE confunde-se com o tombamento ambiental ou de bairro qque deve seguir o processo especial administrativo da Lei Municipal n.º 10.032 de 1985.

Lembramos a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal a respeito do tombamento por lei.

[ACO 1208 AgR](#)

Órgão julgador: Tribunal Pleno

Relator(a): Min. GILMAR MENDES

Julgamento: 24/11/2017

Publicação: 04/12/2017

Ementa

Agravo em ação cível originária. 2. Administrativo e Constitucional. 3. *Tombamento* de bem público da União por Estado. Conflito Federativo. Competência desta Corte. 4. Hierarquia verticalizada, prevista na *Lei* de Desapropriação (Decreto-*Lei* 3.365/41). Inaplicabilidade no *tombamento*. Regramento específico. Decreto-*Lei* 25/1937 (arts. 2º, 5º e 11). Interpretação histórica, teleológica, sistemática e/ou literal. Possibilidade de o Estado tomar bem da União. Doutrina. 5. *Lei* do Estado de Mato Grosso do Sul 1.526/1994. Devido processo legal observado. 6. Competências concorrentes material (art. 23, III e IV, c/c art. 216, § 1º, da CF) e legislativa (art. 24, VII, da CF). Ausência de previsão expressa na Constituição Estadual quanto à competência legislativa. Desnecessidade. Rol exemplificativo do art. 62 da CE. Proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico regional. Interesse estadual. 7. Ilegalidade. Vício de procedimento por ser implementado apenas por ato administrativo. Rejeição. **Possibilidade de lei realizar tombamento de bem. Fase provisória. Efeito meramente declaratório. Necessidade de implementação de procedimentos ulteriores pelo Poder Executivo.** 8. Notificação prévia. *Tombamento* de ofício (art. 5º do Decreto-*Lei* 25/1937). Cientificação do proprietário postergada para a fase definitiva. Condição de eficácia e não de validade. Doutrina. 9. Ausência de argumentos capazes de infirmar a decisão agravada. 10. Agravo desprovido. 11. Honorários advocatícios majorados para 20% do valor atualizado da causa à época de decisão recorrida (§ 11 do art. 85 do CPC).

[ADI 5670](#)

Órgão julgador: Tribunal Pleno

Relator(a): Min. RICARDO LEWANDOWSKI

Julgamento: 11/10/2021

Publicação: 26/10/2021

Ementa

Ementa: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. *LEI* 312/2016, DO ESTADO DO AMAZONAS, QUE DISPÕE SOBRE O *TOMBAMENTO* DAS EFIFICAÇÕES DE PROJETOS DO ARQUITETO SEVERIANO MÁRIO VIEIRA DE MAGALHÃES PORTO. PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL. ART. 216, § 1º DA CF. COMPETÊNCIA COMUM DE PROTEGER OBRAS E BENS. *TOMBAMENTO* PROVISÓRIO. ATO NORMATIVO DE EFEITOS CONCRETOS DO PODER LEGISLATIVO. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE RAZÕES PARA SUPERAÇÃO DO PRECEDENTE FIRMADO NO JULGAMENTO DA ACO 1.208-AGR/MS, REL. MIN. GILMAR MENDES. INOCORRÊNCIA DE INVASÃO DE COMPETÊNCIA DO PODER EXECUTIVO. POSTERIOR OBSERVÂNCIA DO PROCEDIMENTO CONSTATANTE DO DECRETO-*LEI* 25/1937. GARANTIA DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE JULGADA IMPROCEDENTE. I - A previsão constitucional de proteção do patrimônio histórico-cultural brasileiro possui relevante importância no direcionamento de criação de políticas públicas e de mecanismos infraconstitucionais para a sua concretização (art. 216, § 1º da CF). II - A Constituição outorgou a todas as unidades federadas a competência comum de proteger as obras e bens de valor histórico, artístico e cultural, compreendida nela a adoção de quaisquer medidas que se mostrem necessárias para promover e salvaguardar o patrimônio cultural brasileiro, incluindo-se o uso do instrumento do *tombamento*. III – Ao julgar a ACO 1.208-AgR/MS, de relatoria do Ministro Gilmar Mendes, suplantando entendimento anterior em sentido oposto, o Plenário do Supremo Tribunal Federal, dentre outras deliberações, entendeu possível o *tombamento* de bem por meio de *lei*. IV - Assim, ainda que não tenha sido proferido em controle concentrado, entendo que não há razões

para superar o entendimento firmado na ACO 1.208-AgR/MS, seja porque não houve discussões recentes a respeito do tema, seja porque transcorridos pouco mais de 3 anos daquele julgamento, cujo elevado score contou com apenas um voto divergente. V – O legislador estadual não invadiu a competência do Poder Executivo para tratar sobre a matéria, mas exerceu atribuição própria de iniciar o procedimento para tombamento bens imóveis com a finalidade de proteger e promover o patrimônio cultural amazonense. VI - **Com base no entendimento fixado na deliberação da ACO 1.208-AgR/MS, considera-se a Lei 312/2016, do Estado do Amazonas, de efeitos concretos, como o ato acautelatório de tombamento provisório a provocar o Poder Executivo local, o qual deverá perseguir, posteriormente, o procedimento constante do Decreto-Lei 25/1937, sem descuidar da garantia da ampla defesa e do contraditório, previstas nos arts. 5º ao 9º do referido ato normativo.** VII - O Poder Executivo, ainda que esteja compelido a levar adiante procedimento tendente a culminar no tombamento definitivo, não se vincula à declaração de reconhecimento do valor do bem como patrimônio cultural perfectibilizada pelo Poder Legislativo VIII - Ação direta de inconstitucionalidade julgada improcedente.

A Lei Municipal ao criar ou estabelecer uma ZEPC-AUE terá o mero efeito de abertura de tombamento de dependerá de deliberação do CONPRESP;

Apesar de meritória, concordamos que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC-AUE por ato do Poder Legislativo, independentemente de parecer técnico de órgão competente e de deliberação do CONPRESP, que deveria seguir o rito do processo especial de tombamento, contraria o artigo 64, § 2º, do PDE, e na prática **seria equivocadamente e mera abertura de tombamento nos termos da Lei Municipal n.º 10.032 de 1985**, e para o tombamento definitivo haveria necessidade de final deliberação do CONPRESP e homologação 9ato) do secretário municipal de cultura.

São Paulo, 17 de junho de 2024.



**Fabio Dutra Peres**  
Procurador(a) do Município  
Em 17/06/2024, às 16:20.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **105237110** e o código CRC **5BA0390E**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA****DPH/Núcleo de Identificação e Tombamento**

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

Telefone: 3397-0215

**PROCESSO 6010.2024/0002693-7****Informação SMC/DPH-NIT Nº 105271553****DPH | Divisão de Preservação do Patrimônio****Sr. Diretor**

Trata o presente de Ofício nº SGP12 285/2024, do Presidente da Câmara Municipal de São Paulo - CMSP, Vereador Milton Leite, que solicita informações sobre o Projeto de Lei 250/2024, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que "altera o Mapa 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir a região conhecida como o "Beco do Batman" (lotes de frente para a Rua Medeiros de Albuquerque e Gonçalo Afonso das quadras 174 e 209 no Setor 081, como ZEPEC AUE (Áreas de Urbanização Especial) e dá outras providências. " (SEI 104503586)

São solicitadas informações com relação ao referido Projeto de Lei:

- a) se a descrição da área efetuada pelo projeto é suficiente para a sua identificação;
- b) se a proposta é compatível com os ditames da Lei Municipal nº16.050, de 31 de julho de 2014.

Como justificativa ao presente PL, o Beco do Batman é apontado como uma região histórica da Vila Madalena, mundialmente conhecida e um importante ponto turístico para a cidade de São Paulo. A área é caracterizada pelos grafites e desenhos que se estendem pelas suas ruas, onde o trânsito só é permitido para pedestres. O PL entende que, por meio da definição do Art 63. do PDE, a ZEPEC AUE seria o enquadramento mais adequado para a preservação deste território.

*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;*

Em resposta às informações solicitadas e em alinhamento à informação apresentada pela Assessoria Jurídica (SEI 105237110), concordamos que a presente proposição contraria o artigo 64, § 2º do PDE:

*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.*

*[...]*

*§ 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.*

A presente propositura seria equivalente à abertura de processo de tombamento nos termos da Lei Municipal n.º 10.032 de 1985 e para o tombamento definitivo da área sinalizada haveria necessidade de estudos técnicos realizados por este Núcleo de Identificação e Tombamento (NIT) e Departamento (DPH) para subsidiar a deliberação do CONPRES e homologação da Secretária Municipal de Cultura. Desta forma, a descrição da área efetuada pelo projeto seria analisada e estudada para verificarmos se é suficiente para a sua identificação.

**Mariana D'Oliveira**

Arquiteta e Urbanista

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



**Mariana Rezende D'Oliveira**

**Chefe de Seção Técnica**

Em 18/06/2024, às 10:30.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **105271553** e o código CRC **9CA104A6**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA****Assessoria Técnica**

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

Telefone: (11) 3397-0034

**PROCESSO 6010.2024/0002693-7****Encaminhamento SMC/AT Nº 105838868****À****SMC/CHEFIA-GAB/PROJETOSDELEI****Senhor Chefe de Gabinete,**

Trata-se do Projeto de Lei nº **250/24**, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que altera o MAPA 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir a região conhecida como o Beco do Batman (lotes de frente para a Rua Medeiros de Albuquerque e Gonçalo Afonso das quadras 174 e 209 no Setor 081) como ZEPEC AUE (Áreas de Urbanização Especial). **Pedido de Subsídios.**

**O Departamento de Patrimônio Histórico - SMC/DPH-NIT**(SEI nº 105271553), em sua análise, informou que a presente propositura contraria o artigo 64, § 2º do PDE:

*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.*

*[...]*

*§ 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.*

A presente propositura seria equivalente à abertura de processo de tombamento nos termos da Lei Municipal n.º 10.032 de 1985 e para o tombamento definitivo da área sinalizada haveria necessidade de estudos técnicos realizados por este Núcleo de Identificação e Tombamento (NIT) e Departamento (DPH) para subsidiar a deliberação do CONPRESP e homologação da Secretária Municipal de Cultura. Desta forma, a descrição da área efetuada pelo projeto seria analisada e estudada para verificarmos se é suficiente para a sua identificação.

A **Assessoria Jurídica - SMC/AJ**(101030236) ressaltou que apesar de meritória, concordaram que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC-AUE por ato do Poder Legislativo, independentemente de parecer técnico de órgão competente e de deliberação do CONPRESP, deveria seguir o rito do processo especial de tombamento, contraria o artigo 64, § 2º, do PDE, e na prática **seria equivalente e mera abertura de tombamento nos termos da Lei Municipal n.º 10.032 de 1985**, e para o tombamento definitivo haveria necessidade de final deliberação do CONPRESP e homologação do ato pela Secretária municipal de cultura.

Considerando os pareceres emitidos pelas áreas competentes, os quais concordamos, encaminhamos o PL 250/2024 para deliberação final, sugerindo **inviabilidade**.

Atenciosamente,



**Karine Stephanie Alves**  
**Chefe de Assessoria Técnica**  
Em 02/07/2024, às 11:45.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **105838868** e o código CRC **C18DC30F**.

---

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA****Núcleo de Projetos de Lei**

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

Telefone: (11) 3397-0014

**PROCESSO 6010.2024/0002693-7****Encaminhamento SMC/CHEFIA-GAB/PROJETOSDELEI Nº 106175405****À****PREF/CASA CIVIL/ATL III****Senhor (a) Procurador (a) do Município,**

Com meus cumprimentos, e em atenção à solicitação contida no SEI! (104504529), restituímos o processo com as manifestações das coordenadorias desta Secretaria em relação ao Projeto de Lei nº **250/24**, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que altera o MAPA 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir a região conhecida como o Beco do Batman (lotes de frente para a Rua Medeiros de Albuquerque e Gonçalo Afonso das quadras 174 e 209 no Setor 081) como ZEPEC AUE (Áreas de Urbanização Especial).

**O Departamento de Patrimônio Histórico - SMC/DPH-NIT**(SEI nº 105271553), em sua análise, informou que a presente propositura contraria o artigo 64, § 2º do PDE:

*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.*

*[...]*

*§ 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.*

A presente propositura seria equivalente à abertura de processo de tombamento nos termos da Lei Municipal n.º 10.032 de 1985 e para o tombamento definitivo da área sinalizada haveria necessidade de estudos técnicos realizados por este Núcleo de Identificação e Tombamento (NIT) e Departamento (DPH) para subsidiar a deliberação do CONPRESP e homologação da Secretária Municipal de Cultura. Desta forma, a descrição da área efetuada pelo projeto seria analisada e estudada para verificarmos se é suficiente para a sua identificação.

**A Assessoria Jurídica - SMC/AJ(101030236)** ressaltou que apesar de meritória, concordaram que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC-AUE por ato do Poder Legislativo, independentemente de parecer técnico de órgão competente e de deliberação do CONPRESP, deveria seguir o rito do processo especial de tombamento, contraria o artigo 64, § 2º, do PDE, e na prática **seria equivocante e mera abertura de tombamento nos termos da Lei Municipal n.º 10.032 de 1985**, e para o tombamento definitivo haveria necessidade de final deliberação do CONPRESP e homologação do ato pela Secretária municipal de cultura.

**A Assessoria Técnica - SMC/AT (105838868)**, acatou os pareceres emitidos pela área técnica e jurídica e opinou pela inviabilidade do PL.

Desta forma, considerando as manifestações exaradas pelos setores competentes desta Secretaria, as quais acolhemos, respeitosamente opinamos pela inviabilidade do PL 250/2024.

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

Cordialmente,



**Rogério Custódio de Oliveira**

**Chefe de Gabinete**

Em 03/07/2024, às 15:31.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **106175405** e o código CRC **36F98B2E**.

---