



**PARECER Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA
E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 566/2020**

Trata-se do Projeto de Lei nº 566/2020, de autoria da nobre Vereadora Edir Sales, que *“autoriza o Poder Executivo a alterar o zoneamento dos lotes do Setor 020, Quadra F009 da rua do Bosque, no Distrito de Santa Cecília na Subprefeitura da Sé, e fixa providências”*.

A iniciativa visa alterar o zoneamento dos lotes localizados no Setor 020, Quadra F009, da Rua do Bosque, para Zona de Estruturação Metropolitana - ZEM, constantes do Mapa de Zoneamento da Subprefeitura da Sé, Distrito de Santa Cecília, anexo à Lei nº 16.402, de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico - PDE.

De acordo com a justificativa apresentada, a autora alega que a medida se faz relevante uma vez que o zoneamento determinado pela legislação não está em acordo com o zoneamento adequado para a localidade. Para tanto, explica que o local está demarcado, no lado ímpar da via, na Rua do Bosque, altura do nº 645, como ZEIS-3, sendo que o ideal para a região é o zoneamento de estruturação metropolitana, como está marcado no lado par da mesma rua.

Em atenção ao pedido de informações formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, quanto à descrição dos lotes para sua identificação no PL, além da compatibilidade do projeto com os ditames da Lei nº 16.050/2014 – PDE, a Secretaria de Urbanismo e Licenciamento manifestou-se contrariamente à proposição.

Contudo, no que tange aos aspectos jurídicos, a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela **legalidade** da propositura na forma de **substitutivo**, elaborado com a finalidade de: (i) adequar a redação do projeto à melhor técnica legislativa, nos termos da Lei Complementar nº 95/98; (ii) eliminar o caráter "autorizativo" da



**PARECER Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA
E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 566/2020**

redação original, já que a alteração de zoneamento pode ser proposta diretamente pelo Legislativo; e (iii) eliminar o dispositivo que estipulava prazo para regulamentação da lei, por tratar-se de função inerente ao Poder Executivo.

Quanto ao mérito, cabe observar que as ZEIS consistem em categorias de zonas especiais previstas no Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001, como um instrumento da Política Urbana utilizado pelo PDE e pela LPUOS com a finalidade de reservar áreas para a produção habitacional em benefício da cidade como um todo, na medida em que objetivam reduzir o enorme déficit habitacional que assola o município.

As ZEIS 3, consoante o disposto no art. 45 do PDE, são definidas como áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social. Desse modo, a supressão ou redução dessas zonas são prejudiciais à política habitacional da cidade, enfraquecendo um instrumento estratégico para o acesso à moradia em áreas com boa infraestrutura, como a área central.

Em atenção ao pedido de informações formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa – CCJLP, o Executivo manifestou-se contrariamente ao projeto, ressaltando, através da **Informação SMUL/DEUSO Nº 042285043**, “que o atual Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050/2014, trouxe a ampliação das Zonas Especiais de Interesse Social com relação à lei anterior”; e acrescentando que “tal demarcação envolveu minuciosa análise e visitas técnicas *in loco* das áreas objeto de demarcações realizadas por equipe especializada, uma vez que, cada ZEIS possui características específicas que foram levadas em consideração no momento da classificação”. Acrescentou que, eventual alteração



**PARECER Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA
E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 566/2020**

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.

Com efeito, entende-se que revisões pontuais do zoneamento são incompatíveis com o processo de planejamento urbano preconizado pelo PDE, considerando-se que alterações no zoneamento urbano devem ser realizadas no âmbito de um processo de revisão mais amplo, fundamentado em estudos específicos da área e com a devida participação da população envolvida. Quanto à alegação na justificativa do projeto acerca da necessidade de correção do zoneamento em função da zona supostamente predominante na via, não se vislumbra possibilidade de sustentação técnica nesse argumento, uma vez que as ZEIS são zonas de categoria especial que foram demarcadas em determinadas áreas do território considerando-se as características dos imóveis e as necessidades habitacionais do município, e não são determinadas pelo zoneamento predominante do entorno.

Por fim, cabe destacar que a Lei de Zoneamento foi recentemente revista após a revisão intermediária do PDE, o que reforça a inadequação de novas alterações pontuais neste momento.

Ante o exposto, em que pese a nobre intenção da autora, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se **contrariamente** à aprovação da presente iniciativa.