



PREFEITURA DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO Assessoria Técnico-Legislativa

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

Ofício ATL SEI nº 127505535

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação desta Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que altera a Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024, que aprova o Plano de Intervenção Urbana para o território do Arco Pinheiros e cria a Área de Intervenção Urbana Arco Pinheiros, com vistas a instituir as Zonas de Ocupação Especial do Butantã e do Instituto de Pesquisas Tecnológicas - IPT, bem como disciplinar a elaboração dos respectivos Planos de Intervenção Urbana – PIU nos termos do art. 136-A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que trata da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Inicialmente, é importante pontuar que as alterações promovidas derivam de pedido formal apresentado pelo Instituto Butantan, por meio do Ofício IB nº 69/2025, para melhor compatibilização do Plano de Intervenção Urbana do Arco Pinheiros (PIU-ACP) com suas atividades, que são essenciais para o desenvolvimento e para a saúde em âmbito nacional.

No referido ofício, apontou-se que o Butantan está definido, na atual redação da Lei nº 18.222, de 2024, como área de preservação P4 no seu Mapa II, área que engloba o Butantan e a USP, bem como enquadrado no Quadro 3A da lei em parâmetros urbanísticos com coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 e gabarito máximo de 28 metros, sendo certo que essa previsão se mostra incompatível com o atual projeto de expansão do Instituto, já aprovado tanto no CONPRESF como no CONDEPHAAT e financiado com recursos do Ministério da Saúde, BNDES, Governo do Estado de São Paulo e o Banco Interamericano de Desenvolvimento- BID, totalizando um investimento de aproximadamente 1,2 bilhões de reais, que prevê o gabarito máximo de 48 metros, com maior verticalização das edificações a fim de reduzir o perímetro de construção e, consequentemente, a quantidade de árvores a serem removidas.

Ademais, informa o Instituto que a manutenção do gabarito atual causará a paralisação das obras de ampliação do parque produtivo, que se mostram essenciais à produção de vacinas, soros e medicamentos monoclonais, como as vacinas da Dengue, Chikungunya, HPV dentre outras.

Bem por isso, solicitou a alteração da citada Lei para promover a compatibilização do PIU-ACP com o referido projeto de expansão, especialmente a fim de revisar o gabarito aplicável a sua área.

Isto posto, as alterações que ora se propõe destinam-se a viabilizar uma justa e necessária intervenção urbanística na área com vistas a potencializar a atuação do Instituto Butantan, como exemplo de cooperação interfederativa.

Evidenciado, assim, o relevante interesse público de que se reveste a iniciativa, bem como amparado nas razões que a justificam, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação desta Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e de consideração.

RICARDO NUNES

Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

RICARDO TEIXEIRA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Ricardo Luis Reis Nunes

Prefeito(a)

Em 11/06/2025, às 21:56.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **127505535** e o código CRC **51E03C51**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6068.2025/0004330-9

SEI nº 127505535



PREFEITURA DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI

Altera a Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024, que aprova o Plano de Intervenção Urbana para o território do Arco Pinheiros e cria a Área de Intervenção Urbana Arco Pinheiros, com vistas a instituir as Zonas de Ocupação Especial do Butantã e do Instituto de Pesquisas Tecnológicas - IPT, bem como disciplinar a elaboração dos respectivos Planos de Intervenção Urbana – PIU nos termos do art. 136-A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que trata da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Art. 1º Esta Lei promove a revisão da Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024, que aprova o Plano de Intervenção Urbana (PIU) para o território do Arco Pinheiros e cria a Área de Intervenção Urbana Arco Pinheiros, a fim de desmembrar a atual ZOE-USP, criando a ZOE-Butantã e a ZOE-IPT, bem como adequar o procedimento de formulação do PIU-ZOE às exigências do art. 136-A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com redação dada pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, que trata da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Art. 2º O art. 19 da Lei nº 18.222, de 2024, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 19.
I - ZOE-CEAGESP: Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP);
II - ZOE-USP: lote 014 do Setor Fiscal 082, Quadra 517, da Universidade de São Paulo (USP);
III - ZOE-Butantã: lotes 011 e 012 do Setor Fiscal 082, Quadra 517, do Instituto Butantan;
IV - ZOE-IPT: lote 013 do Setor Fiscal 082, Quadra 517, do Instituto de Pesquisas Tecnológicas;
V - ZOE-Jaguari: lote com contribuinte nº 082.231.0006;
VI - ZOE-CDP: lote com contribuinte nº 097.001.0001;
VII - ZOE-Presidente Altino: áreas demarcadas como ZOE no Setor 079, Quadras 073, 396 e 401.
Parágrafo único. Para fins de precisão cartográfica, os limites de cada ZOE estão definidos no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U0022B), parte integrante desta Lei.” (NR)

Art. 3º O art. 20 da Lei nº 18.222, de 2024, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 20.
§ 3º A ZOE-USP, a ZOE-Butantã e a ZOE-IPT deverão ser objeto de Plano de Intervenção Urbana de Zonas de Ocupação Especial - PIU-ZOE específico, elaborado conforme os estudos técnicos, as etapas de participação social e as demais exigências previstas no art. 136-A da Lei 16.050, de 2014.” (NR)

Art. 4º Ficam substituídos o “Mapa II – Parâmetros Urbanísticos” e o “Quadro 3A – Fatores de Planejamento, Parâmetros de Ocupação, Exceto Quota Ambiental”, anexos da Lei nº 18.222, de 2024, pelos novos Mapa e Quadro que seguem anexos a esta lei e passam a integrar a Lei nº 18.222, de 2024, correspondendo aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, assinados eletronicamente, disponibilizados no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Ricardo Luis Reis Nunes

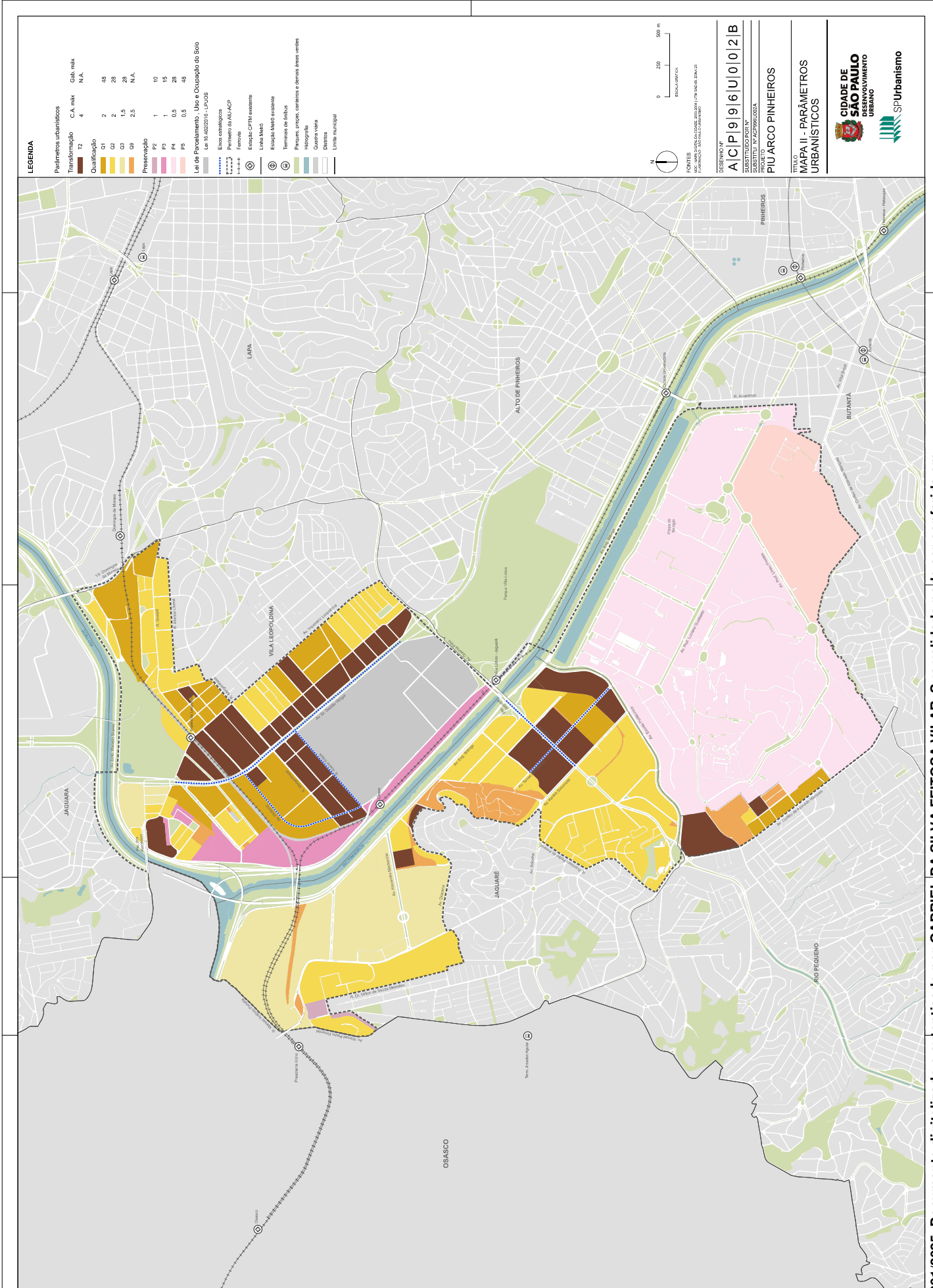
Prefeito(a)

Em 11/06/2025, às 21:56.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **127505406** e o código CRC **A38A802F**.

ANEXO I

(Mapa II – Parâmetros Urbanísticos)



ANEXO II

(Quadro 3A – Fatores de Planejamento, Parâmetros de Ocupação, Exceto Quota Ambiental)

QUADRO 3A - FATORES DE PLANEJAMENTO, PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO EXCETO QUOTA AMBIENTAL						
Atendidos os requisitos previstos no artigo 10, desta lei.						
Tipo de Área		CA máximo	Gabarito de altura máxima (m)	Cota Parte	Fp R	Fp nR
TRANSFORMAÇÃO	ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO – T2	4	NA	20	1,8	2,0
QUALIFICAÇÃO	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q1	2	48m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q2	2	28m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q3	1,5	28m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q9	2,5 (a)	NA	NA	-	-
PRESERVAÇÃO	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P2	1	10m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P3	1	15m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P4	0,5	28m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P5	0,5	48m	NA	1,0	1,0
	NÚCLEO DO PARQUE TECNOLÓGICO	NA	48m	NA	0,5	0,5
	FRENTE DO RIO PINHEIROS – José Maria da Silva, Engº Billings, Jaguaré e Mal. Mario Guedes	NA	48m	NA	0,8	0,8
	FRENTE DO RIO PINHEIROS – Alexandre Mackenzie	NA	48m	NA	0,0	0,0

Notas:

(a) O CA máx. pode ser superado até o limite máximo de 4 (quatro) de acordo com o plano de urbanização aprovado pelo Conselho Gestor de ZEIS 1 ou 3 e pela CAEHS (cf. DECRETO Nº 57.377 DE 11 DE OUTUBRO DE 2016)