



PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E  
LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 691/25

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito, que visa alterar 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 3 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.

De acordo com a justificativa apresentada, *“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”*.

Sob o aspecto estritamente jurídico, o projeto pode prosperar, como veremos a seguir.

A propositura atende à competência do Município para “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”, nos estritos termos do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal.

Inicialmente, insta ressaltar que o Projeto de Intervenção Urbana é mecanismo previsto pelo Plano Diretor Estratégico, que no “caput” do seu art. 136 o define da seguinte maneira:

art. 136. Os Planos de Intervenção Urbana de Ordenamento e Reestruturação Territorial objetivam apresentar estudos técnicos para a transformação e qualificação urbanística, econômica e ambiental de territórios estratégicos para o desenvolvimento urbano do município, de modo a subsidiar a definição dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana referidos no art. 134 desta Lei



mais adequados à implementação das intervenções propostas.(Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)

Quanto à iniciativa legislativa, resta atendido o disposto no inciso VIII do art. 70 da Lei Orgânica, de acordo com o qual compete ao Prefeito “propor à Câmara Municipal alterações na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como de alterações nos limites das zonas urbanas e de expansão urbana”.

Ressalte-se que a alteração que o projeto busca, especialmente a instituição de Zonas de Ocupação Especial, está em sintonia com o previsto no Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014), especialmente em seu art. 136-A:

Art. 136-A. Os estudos técnicos que compõem os PIUs de Zonas de Ocupação Especial (ZOE) - PIU – ZOE - objetivam a fixação de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às especificidades da ocupação especial, considerando as características de seu contexto urbano, assegurada a participação social em sua elaboração. (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 1º Os PIUs – ZOE serão aprovados por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A desta Lei, ou estabelecidos por lei específica. (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 2º O PIU – ZOE que apresentar um programa de intervenções urbanísticas com mecanismos de financiamento deve contar com instrumento de ordenamento e reestruturação urbana e seu respectivo modelo de gestão democrática para o controle social de sua implantação. (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 3º O PIU – ZOE deve ser elaborado previamente ao desencadeamento de procedimentos visando à concessão de uso de equipamentos públicos e sociais localizados em Zonas de Ocupação Especial. (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

Durante a tramitação do projeto, devem ser realizadas pelo menos duas audiências públicas, nos termos do art. 41, inciso VI, da Lei Orgânica do Município.

Não obstante, compete à D. Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente (art. 47, III, do Regimento Interno) a análise quanto à adequação e conveniência da



propositura, competindo, ainda, dada a natureza técnica da matéria, a indicação do quórum para sua aprovação.

Ante todo o exposto, somos **PELA LEGALIDADE.**

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em