



PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E
LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA PROPONDO A REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE
LEI Nº 0691/25.

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”*.

O projeto foi aprovado em 20 de agosto, em 2ª votação durante a 25ª Sessão Extraordinária da 19ª legislatura, na forma do Substitutivo da Liderança do Governo com Emenda do Líder do Governo.

Feitas as modificações necessárias à incorporação ao texto da alteração aprovada, segue abaixo o texto com a redação final, realizando alguns ajustes de grafia; ajustando a ementa e o art. 1º face à emenda aprovada; e excluindo a expressão “e dá outras providências” do inciso XVII, do art. 20, por questão de técnica legislativa:

PROJETO DE LEI Nº 691/25



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, para fins de definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis à Zona de Ocupação Especial do Instituto Butantan – ZOE Butantan; Altera a Lei nº 16.402, de 22 de março 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), e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

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 (AIU-ACP), para fins de definição os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis à Zona de Ocupação Especial do Instituto Butantan – ZOE Butantan e altera Lei nº 16.402, de 22 de março 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).



Art. 2º A Lei nº 18.222, de 2024, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 19.

.....

I - ZOE-Jaguarié: lote nº 0006 do Setor Fiscal 082, Quadra 231;

II - ZOE-Presidente Altino: áreas demarcadas como ZOE no Setor 079, Quadras 073, 396 e 401.

III - ZOE-CEAGESP: Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP);

IV - ZOE-CDP: lote nº 0001 do Setor Fiscal 097, Quadra 001;

V – ZOE-Butantan: lotes nº 011 e nº 012 do Setor Fiscal 082, Quadra 517, do Instituto Butantan;

VI – ZOE-IPT: lote nº 0013 do Setor Fiscal 082, Quadra 517, do Instituto de Pesquisas Tecnológicas;

VII - ZOE-USP: lote nº 0014 do Setor Fiscal 082, Quadra 517, da Universidade de São Paulo (USP);

Parágrafo único. Para fins de precisão cartográfica, os limites de cada ZOE estão definidos no Mapa II - Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C), integrante desta Lei.” (NR)

“Art. 20

.....



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 2º As Zonas de Ocupação Especial ZOE–CDP; ZOE–IPT e ZOE–USP deverão ser objeto de Plano de Intervenção Urbana (PIU) de Zonas de Ocupação Especial (ZOE) – PIU–ZOE – específico, elaborado conforme os estudos técnicos, as etapas de participação social e as demais exigências previstos no art. 136-A da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014.

§ 3º Na ZOE–Butantan, indicada como Área de Preservação – PS no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C), aplica-se, suplementarmente à regulação prevista no Quadro 3A da Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024, a seguinte disciplina urbanística:

I - CA mínimo = NA; CA básico = 0,50;

II - Taxa de Ocupação Máxima = 0,30;

III - Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados quando a altura da edificação for menor ou igual a 10m (dez metros) medida em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município;

IV - Aplicam-se a Pontuação Mínima da Quota Ambiental, a Taxa de Permeabilidade Mínima e os Fatores de Ponderação, conforme o Compartimento Ambiental incidente, nos termos do Quadro 3B, anexo à Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024.

V - Cálculo e Composição da Pontuação da Quota Ambiental conforme o disposto no Quadro 3B, anexo à Lei nº 16.402, 22 de março de 2016;



VI - Inserção no Perímetro Ambiental 4 (PA 4), conforme Mapa 3 – Perímetros de Qualificação Ambiental, anexo à Lei nº 16.402, 22 de março de 2016;

VII - Fator de Incentivo da Quota Ambiental, nos termos do Quadro 3C, anexo à Lei nº 16.402, 22 de março de 2016;

VIII - É vedado o parcelamento do solo na ZOE-Butantan, sendo proibida a realização de qualquer forma de loteamento ou desmembramento;

IX - Aplicam-se os Parâmetros de Incomodidade definidos para zona de uso ZPI-2 (Zona Predominantemente Industrial 2) nos termos do Quadro 4B, anexo à Lei nº 16.402, 22 de março de 2016, com exceção da área hachurada indicada no mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C), ao qual se aplica os parâmetros da ZM (Zona Mista);

X - Não se aplicam os parâmetros qualificadores da ocupação previstos no artigo 57 da Lei nº 16.402, 22 de março de 2016;

XI - Para fins do disposto no art. 61 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativo à definição do nível do pavimento térreo, deverão ser consideradas, como referência para aferição das cotas das extremidades da testada do lote, as vias internas do Instituto Butantan, da ZOE-Butantan;

XII - Na área localizada no interior da ZOE-Butantan, especificamente delimitada no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C), o gabarito de altura máximo é de 48 metros, exceto na área hachurada cujo gabarito é de 28 metros;



XIII - Fica admitida a instalação de atividades enquadradas nas seguintes subcategorias de uso, desde que relacionadas às atividades de pesquisa, ensino e educação; serviços de saúde; serviços profissionais; serviço público social; serviços da administração e serviços públicos; associações comunitárias e culturais; fabricação de produtos químicos; fabricação de quinas e equipamentos:

- a) nRa (uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico);
- b) nR1 (uso não residencial compatível com a vizinhança residencial);
- c) nR2 (uso não residencial tolerável à vizinhança residencial);
- d) nR3 (uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial);
- e) Ind-1 (atividade industrial não incômoda, compatível com a vizinhança residencial, restrita à área não hachurada localizada no interior da ZOE-Butantan delimitada no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos, P5; e
- f) Ind-2 (atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais), restrita à área não hachurada localizada no interior da ZOE-Butantan delimitada no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos, P5.

XIV - Fica permitida a instalação de atividades auxiliares vinculada aos empreendimentos e instalações que sejam indispensáveis para o exercício da atividade principal, bem como a autorização de eventos, observada a prevalência para fins culturais e as disposições legais pertinentes;

XV - Será tolerado o uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta Lei, observado o atendimento aos parâmetros de incomodidade, especialmente o biotério que deverá se adequar aos novos parâmetros de ruído, vedada qualquer possibilidade de ampliação, exceto para realização de reformas essenciais à segurança, higiene e acessibilidade dessas edificações e a instalação de equipamentos



necessários, bem como a implantação de mobiliários e de obras complementares de acordo com o disposto na legislação edilícia;

XVI - Caso constatada a necessidade de supressão ou manejo arbóreo na ZOE-Butantan, a compensação ambiental deverá ocorrer no Distrito do Butantã, considerando a capacidade de suporte ambiental e visando à preservação e ampliação do corredor verde existente, por meio do plantio de espécies nativas no interior e/ou entorno do Instituto Butantan ou em áreas que contribuam para a conectividade ecológica local, incluindo vegetação classificada como bosque heterogêneo, ainda que fora da cobertura de Mata Atlântica em regeneração;

XVII - Na área localizada no interior da ZOE-Butantan, especificamente demarcada no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C) como contendo formações vegetais nativas em estágio médio ou avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica, identificadas no Plano Municipal de Recuperação e Preservação da Mata Atlântica – PMMA, é vedada a supressão da vegetação existente, observados os casos excepcionais previstos na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica;

XVIII - Na área hachurada localizada no interior da ZOE-Butantan, especificamente demarcada no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C) fica proibida a supressão da vegetação existente, com exceção do manejo de vegetação exótica e invasora, do manejo preventivo com o intuito de evitar risco de queda e danos ao patrimônio e de árvores isoladas, devidamente autorizados pelos órgãos competentes,



devendo a compensação ambiental ocorrer obrigatoriamente no interior da área abrangida por este perímetro;

XIX - Sempre que tecnicamente viável, será priorizado o transplante de árvores nativas, em especial as ameaçadas de extinção, situadas nas áreas de intervenção.

§ 4º A realização de eventos na ZOE-Butantan deverá observar a prevalência de atividades relacionadas à missão e ao cumprimento das atribuições legais relativas ao desenvolvimento científico, tecnológico e cultural do Instituto Butantan, respeitando a capacidade de suporte ambiental e preservando o corredor verde, vedados eventos que gerem impactos ambientais incompatíveis com a vocação da ZOE-Butantan.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art . 150.

§ 1º

§ 2º

§ 3º Nas hipóteses previstas na Seção II deste Capítulo, as defesas serão dirigidas ao Diretor do PSIU ou ao Supervisor de Fiscalização da Subprefeitura, e os recursos ao Coordenador, da Coordenadoria de Posturas Urbanas – COPURB ou ao Subprefeito, a depender da unidade de fiscalização que lavrou o Auto de Multa, aplicando-se as demais disposições previstas neste artigo. (NR)"

Art. 4º A nota (a) do “Quadro 5 – Multas” do Anexo 12 integrante da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:



“(a) Os valores das multas previstas nos itens 05, 06 e 07 aplicam-se a cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou fração de área ocupada pelo estabelecimento ou local de trabalho” (NR)

Art. 5º O “Quadro 5 – Multas” do Anexo 12 integrante da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescido da infração prevista no Anexo Único desta lei.

Art. 6º Ficam substituídos o “Mapa 1 - Perímetro da AIU-ACP” (Planta Digital ACP996U001), o “Mapa II – Parâmetros Urbanísticos” (Planta Digital ACP996U002-A) e o “Quadro 3A – Fatores de Planejamento, Parâmetros de Ocupação, Exceto Quota Ambiental”, anexos à Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024, pelos novos “Mapa I - Perímetro da AIU-ACP” (Planta Digital ACP996U001-A), “Mapa II – Parâmetros Urbanísticos” (Planta Digital ACP996U002-C) e “Quadro 3A – Fatores de Planejamento, Parâmetros de Ocupação, Exceto Quota Ambiental”, que seguem anexos a esta Lei e passam a integrá-la, correspondendo aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, assinados eletronicamente e disponibilizados no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogado o parágrafo único do art. 19 da Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024.

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