



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
GABINETE DO PREFEITO
OFÍCIO AO LEGISLATIVO

Câmara Municipal de São Paulo
A/C: Excelentíssimo Senhor Ricardo Teixeira
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO: Ofício SGP - 12 nº 376/2025

Senhor Presidente,

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa acerca do Projeto de Lei nº 248/2024, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que "Altera o Zoneamento das Quadras e Lotes do Setor 081 para Zona Predominantemente Residencial (ZPR) no Mapa da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Subprefeitura de Pinheiros e dá outras providências", encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

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



Denise Soares Ramos
Secretária Adjunta Substituta
Em 19/09/2025, às 18:49.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **130074238** e o código CRC **E737DAF0**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

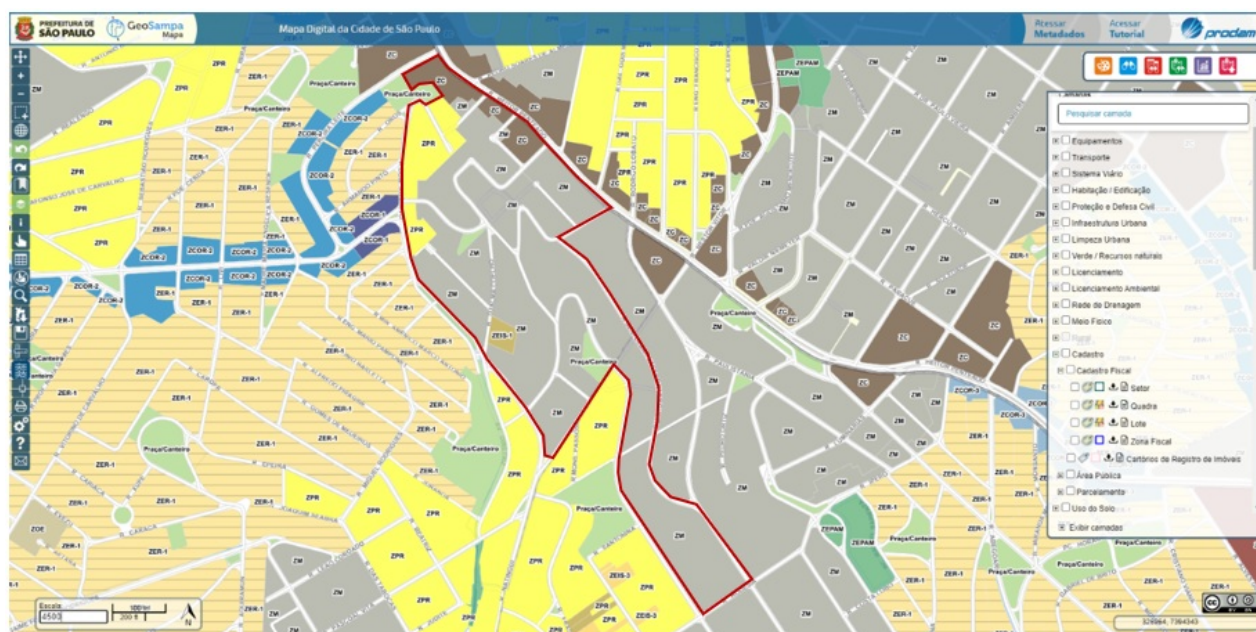
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
DIVISÃO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
 Rua São Bento, 405, Ed. Martinelli - Bairro Sé - São Paulo/SP - CEP 01011-100
 Telefone:
PROCESSO 6010.2025/0001951-7
Informação SMUL/PLANURB/DOT N° 128590523

São Paulo, 01 de julho de 2025.

SMUL/PLANURB

Sr. Coordenador

Em resposta aos encaminhamentos SMUL/PLANURB 128476342, SMUL/GAB 128381658 e PREF/CASA CIVIL/ATL III 128260138, trata o presente de pedido de subsídios apresentado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa da Câmara Municipal, tratando, especificamente, do Projeto Lei n° 248/2024, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel (128259995). A referida proposição "Altera o Zoneamento das Quadras e Lotes do Setor 081 para Zona Predominantemente Residencial (ZPR) no Mapa da Lei n° 16.402, de 22 de março de 2016, Subprefeitura de Pinheiros e dá outras providências", incidindo total ou parcialmente sobre lotes atualmente enquadrados como Zona Mista (ZM) das quadras inseridas no perímetro identificado em vermelho na imagem abaixo, localizadas na subprefeitura Pinheiros.



Primeiramente, cabe apontar que tanto o Plano Diretor Estratégico (PDE – Lei n° 16.050/14) quanto a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS – Lei n° 16.402/16) são dispositivos legais estruturantes para avançar no desenvolvimento das funções sociais da cidade e no uso socialmente justo e equilibrado do território. O alcance dos objetivos estabelecidos nesses dispositivos legais requer tempo para que as transformações pretendidas se efetivem, além de olhar integrado para a cidade, a fim de que as diversas estratégias de planejamento sejam mobilizadas e combinadas para a resolução de seus desafios sociais, ambientais e econômicos.

Desse modo, alterações a essas leis demandam amplo debate público, envolvimento de diversos segmentos da sociedade e quórum qualificado dos representantes eleitos, além de subsídios a partir de diagnóstico elaborado pelas áreas técnicas competentes. As revisões previstas em lei incluem processo participativo abrangente, tanto no âmbito do Executivo quanto do Legislativo, proporcionando espaço para que todos os setores se articulem e reivindiquem eventuais alterações nos dispositivos de planejamento urbano, em consonância com suas visões particulares de cidade, tornando a legislação urbana um pacto social coletivo. Assim, ainda que haja margem para ajustes pontuais no decorrer da implementação da política urbana - quando necessários para viabilizar sua melhor aplicação -, consideramos inoportuna a recorrência de alterações extemporâneas aos momentos de revisão, incluindo alterações em perímetros de zona, uma vez que essas dificultam o dimensionamento de investimentos e intervenções públicas sobre os territórios e geram insegurança jurídica e econômica aos proprietários e investidores privados.

Ressalta-se que os referidos marcos legais passaram por processo de revisão recente, consolidado por meio da Lei n° 17.975/23, que alterou o PDE, e da Lei n° 18.081/24, que alterou a LPUOS. Ao longo do ano de 2024, outras quatro leis já promoveram alterações ou correções à aplicação das referidas leis (as Leis n° 18.157/24 e 18.209/24 alteraram o PDE e as Leis n° 18.177/24 e 18.209/24 alteraram a LPUOS).

Em relação aos objetivos e às diretrizes previstos pelo PDE, aponta-se que parte das quadras alteradas foram inicialmente demarcadas como

Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (EETU), em vista da proximidade com a estação Vila Madalena do Metrô, e, por isso, transformadas em Zona Eixo de Estruturação Urbana (ZEU) na LPUOS. Nessas áreas, o PDE e a LPUOS estabelecem parâmetros e incentivos para adensamento construtivo e populacional e para a diversificação de usos, visando o melhor aproveitamento da infraestrutura existente.

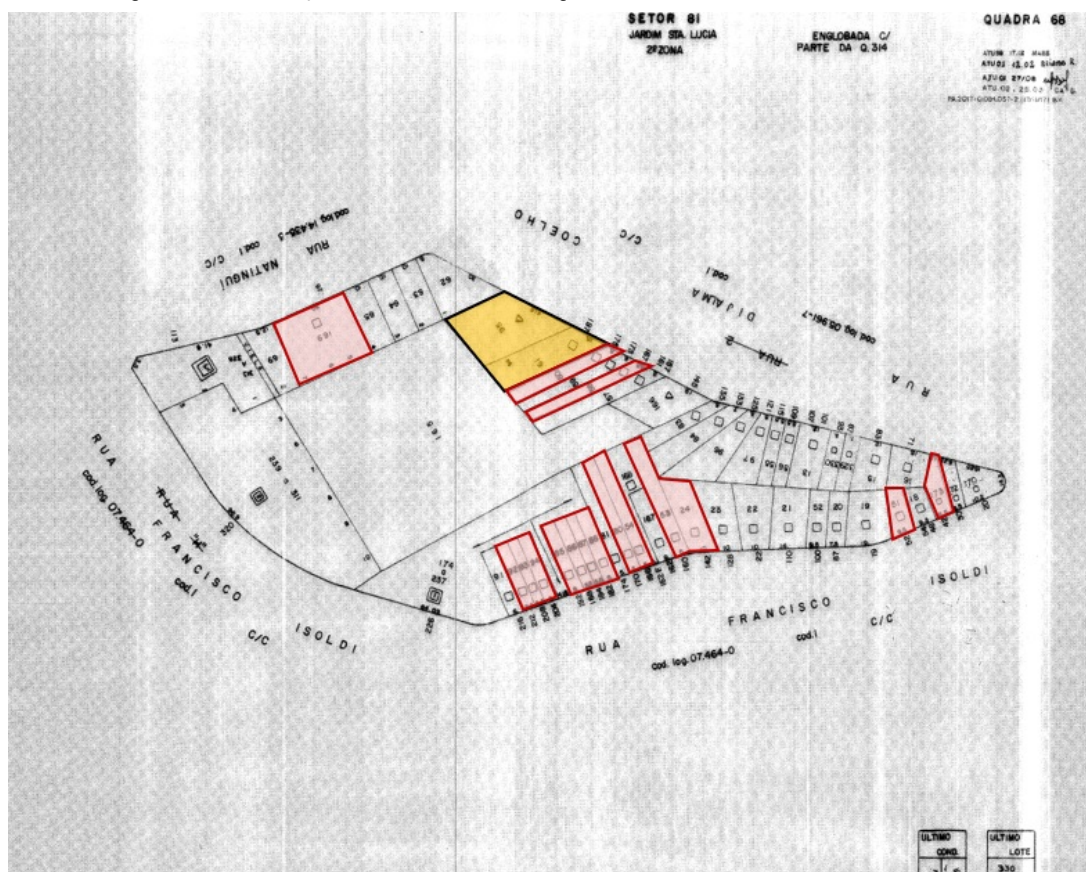
Todavia, na Lei nº 18.177/24, que atualizou a LPUOS, a demarcação de ZEU foi alterada para Zona Mista (ZM), zona de uso que apresenta potencial de adensamento construtivo mais limitado, mas com possibilidade de preservação e fomento à diversidade de usos compatível com as características da região. Tal alteração pode ter se dado pelos objetivos estabelecidos no Art. 13 do PDE para a Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC), que incluem o controle do processo de adensamento construtivo e da saturação viária, por meio da contenção da verticalização, mas estímulo ao adensamento populacional onde for urbanisticamente viável.

O PDE também estabeleceu conceitos, diretrizes e regramentos para o Zoneamento do município, instituindo uma lógica de aplicação das diferentes zonas vinculada à densidade construtiva e populacional existente ou pretendida, à incomodidade dos usos em relação ao entorno, às funções sociais e ambientais a serem atendidas, entre outros elementos. Nesse sentido, a ZM também tem um papel de transição do adensamento e da incomodidade da ZEU e da Zona de Centralidade (ZC) em relação às zonas residenciais, como a Zona Predominantemente Residencial (ZPR) e a Zona Exclusivamente Residencial (ZER).

Nesse sentido, entendemos ser pertinente a manutenção da demarcação de ZM nas quadras objeto deste PL, tendo em vista que tal zoneamento já apresenta restrições de coeficiente de aproveitamento e gabarito máximos, em consonância com as características topográficas da região, conforme preocupação exposta na justificativa da presente propositura. Ademais, tal zoneamento possibilita relativa diversidade de usos, que além de proporcionar suporte à vizinhança residencial, não se contrapõe às características existentes no bairro, o que não é possibilitado pela demarcação de ZPR, zona que apresenta parâmetros de uso e ocupação muito mais restritivos.

Ainda sobre a propositura em pauta, consideramos importante destacar que, no âmbito do planejamento urbano e do zoneamento, a adoção da quadra como unidade básica é importante tanto para coerência do desenho urbano e da organização dos usos da cidade como para preservar os princípios da isonomia e da impessoalidade, uma vez que as leis urbanísticas, em especial o zoneamento, tem o potencial de afetar os preços de imóveis na cidade. A demarcação de zoneamento por lote só ocorre em situações muito específicas, tais como as Zonas Corredores (ZCOR), vinculadas à frente para determinada via, e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que buscam a reserva de áreas para produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

Entretanto, para as quadras 068, 307, 319, 320 e 341 do setor 081, a proposta de alteração foi feita no âmbito do lote, sem clara justificativa para a distinção de zoneamento entre lotes de uma mesma quadra, o que não consideramos apropriado em função dos argumentos anteriormente expostos. A título de exemplo, reproduzimos abaixo o croqui da quadra 068, destacando os lotes em ZEIS-1 (em amarelo), não alterados, e os lotes excluídos da proposta de alteração (em vermelho), que seriam mantidos como ZM, enquanto o restante dos lotes seria alterado para ZPR. Tal situação é recorrente nas demais quadras.



Nada mais havendo a acrescentar, restituímos o presente com as considerações desta área técnica.

Atenciosamente,



Rosana Yamaguti
Arquiteto(a)
Em 02/07/2025, às 12:50.



Gustavo Rogerio de Lucca
Diretor(a)
Em 02/07/2025, às 14:57.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128590523** e o código CRC **D080A57D**.



PREFEITURA 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

Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0001951-7

Informação SMUL/DEUSO Nº 129742846

São Paulo, 22 de julho de 2025.

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo (CMSP).

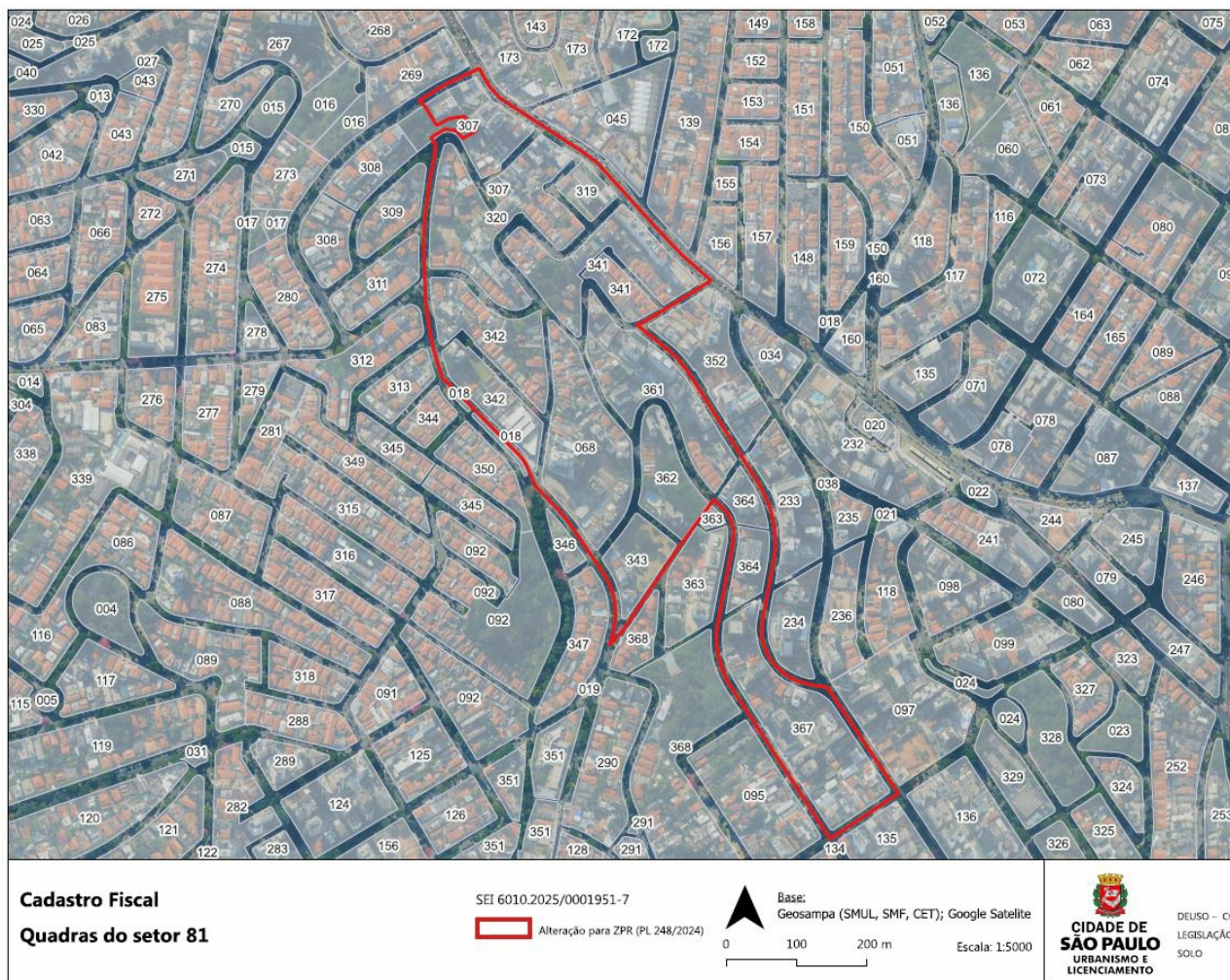
Assunto: Projeto de Lei nº 248/2024, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que "Altera o Zoneamento das Quadras e Lotes do Setor 081 para Zona Predominantemente Residencial (ZPR) no Mapa da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Subprefeitura de Pinheiros e dá outras providências." *Pedido de subsídios.*

SMUL/DEUSO

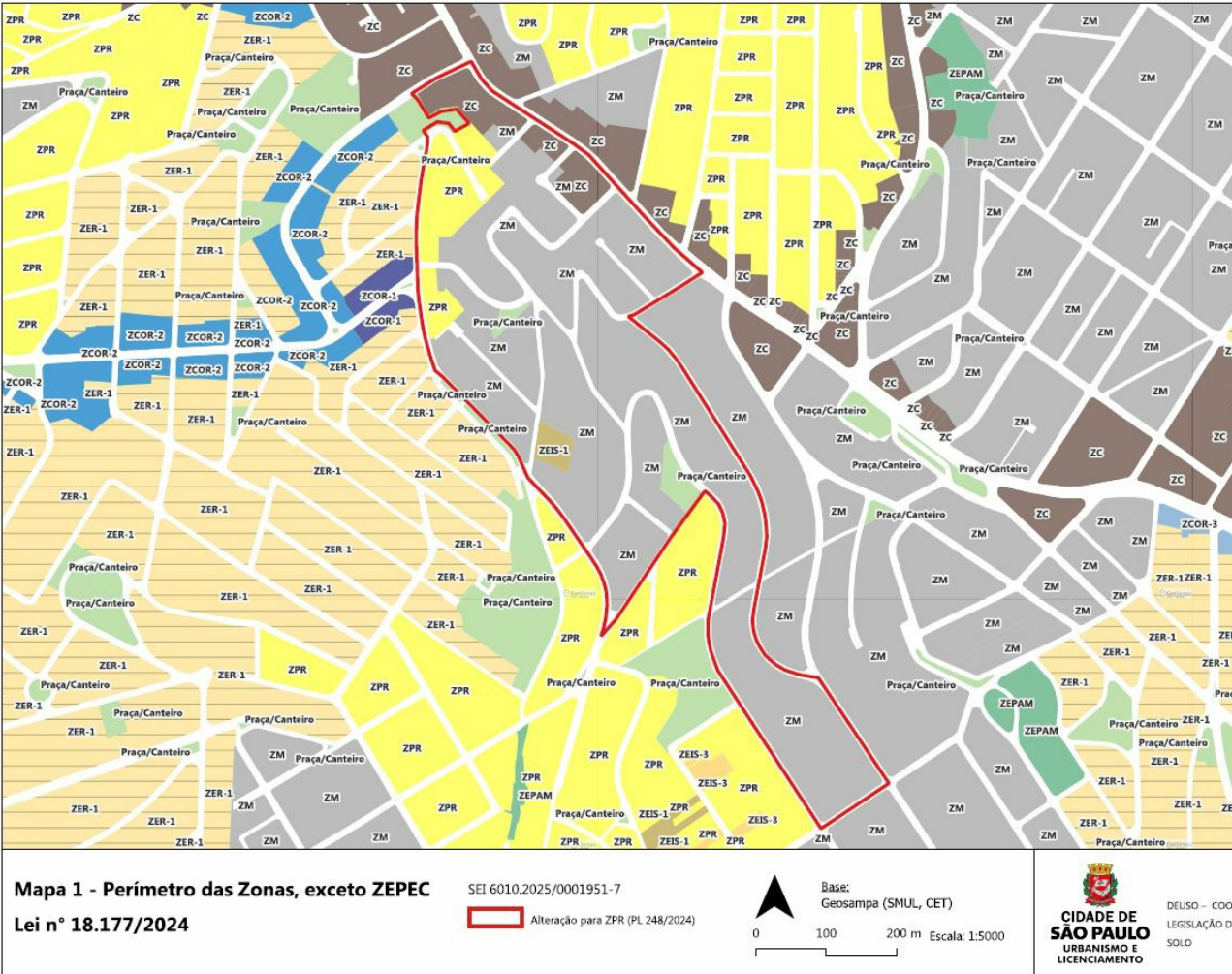
Senhora Coordenadora

Trata o presente de consulta a esta Coordenadoria, encaminhada por SMUL/GAB (doc. 128381658), também encaminhada à SMUL/PLANURB, relativa ao Projeto de Lei Municipal nº 248/2024, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que "Altera o Zoneamento das Quadras e Lotes do Setor 081 para Zona Predominantemente Residencial (ZPR) no Mapa da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Subprefeitura de Pinheiros e dá outras providências".

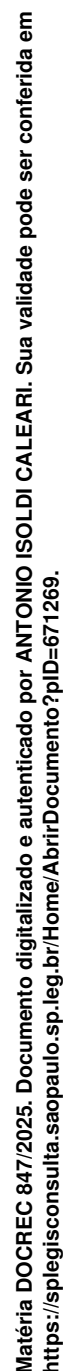
Mais especificamente, o referido PL (doc. 128259995) incide total ou parcialmente sobre lotes atualmente demarcados como Zona Mista (ZM) nas quadras fiscais do perímetro destacado em vermelho nos mapas a seguir.



Quadras Fiscais sobre Ortofoto 2020 – Portal Geosampa



Mapa 1 - Perímetro das zonas, exceto ZEPEC – LPUOS – Portal Geosampa
Lei nº 18.177/24



Manifestação (290428164) SIEB650.002026000295159-0 pág 7

- Assim, conforme os artigos citados, destacamos que as referidas zonas possuem características e parâmetros distintos, enquanto a ZM é classificada como integrante dos “Territórios de Qualificação”, a ZPR é classificada como integrante dos “Territórios de Preservação” juntamente com as Zonas Estritamente Residenciais – ZER, e as Zonas Corredor – ZCOR.
- Em relação aos parâmetros de ocupação, conforme o “Quadro 3 - Parâmetros de Ocupação” da LPUOS, as principais diferenças são: em ZM temos C.A. máximo = 2 e Gabarito de altura máxima = 28 m, enquanto a ZPR tem C.A. máximo = 1 e Gabarito de altura máxima = 10 m.
- Com relação aos parâmetros de uso, conforme o “Quadro 4 – Usos permitidos por zona” da LPUOS, enquanto em ZM quase todos os usos são permitidos, com restrição do grupo de atividades R2v-4 (conjunto residencial com mais de 20.000 m²), a ZPR também restringe os R2v-2 e o R2v-3, bem como os usos nR-2 e nR-3.
- No entanto, tanto a ZM quanto a ZPR são zonas que tem características e parâmetros bem mais restritivos que a ZEU (C.A. máximo = 4 e sem limite de Gabarito de altura máxima).
- Por fim, corroboramos o entendimento de SMUL/PLANURB de que a alteração de zoneamento em tela não é adequada, considerando os aspectos suscitados e as recentes revisões do PDE e da LPUOS.

Por ora, é o que temos a destacar sobre o PL em tela. Nada mais havendo a acrescentar, encaminhamos o presente expediente para prosseguimento.

Arq. Lisandro Frigerio

Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo



Lisandro Frigerio
Arquiteto(a)
Em 22/07/2025, às 20:38.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **129742846** e o código CRC **B2798C31**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO GABINETE DA SECRETÁRIA

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

Telefone: 3243-1042

PROCESSO 6010.2025/0001951-7

Encaminhamento SMUL/GAB Nº 129785618

São Paulo, 23 de julho de 2025.

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo

Assunto: Projeto de Lei nº 248/2024, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que “Altera o Zoneamento das Quadras e Lotes do Setor 081 para Zona Predominantemente Residencial (ZPR) no Mapa da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Subprefeitura de Pinheiros e dá outras providências.” **Pedido de subsídios.**

À PREF/CASA CIVIL/ATL III

Senhor Procurador,

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

- Coordenadoria de Planejamento Urbano SMUL/PLANURB em doc. 's 128659233 e 128590523;
- Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo SMUL/DEUSO em doc. 's 129760697 e 129742846.

Atenciosamente,

Elisabete França

Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SMUL



Elisabete França
Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Em 23/07/2025, às 18:53.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **129785618** e o código CRC **D44097B5**.
