



**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 865/2025**

Em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, acerca do Projeto de Lei nº 249/2024, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que altera o MAPA 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir o imóvel localizado na Rua Fradique Coutinho, 361 (Setor 015, Quadra F008, Lote CD08) como ZEPEC APC (Área de Proteção Cultural), encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e pela Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa.

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



**Denise Soares Ramos**  
**Secretária Adjunta Substituta**  
Em 17/11/2025, às 16:48.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **145776713** e o código CRC **DB06E02F**.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**Assessoria Técnica e Jurídica**

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011100

Telefone:

**PROCESSO 6010.2024/0002695-3**

**Informação SMUL/ATAJ Nº 104949041**

São Paulo, 12 de junho de 2024.

**SMUL/GAB**

**Senhor Chefe de Gabinete,**

Trata-se de Ofício, de nº SGP12 286/2024, do Ilustre Presidente da Câmara Municipal de São Paulo - CMSP, Vereador Milton Leite, em que são solicitadas informações, da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa - CCJLP, relativamente ao Projeto de Lei nº 249/2024, de autoria do Ilustre Vereador Eliseu Gabriel, que altera o Mapa 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, para incluir o imóvel localizado na Rua Fradique Coutinho, 361 (Setor 015, Quadra F008, Lote CD08) como ZEPEC-APC (Zona Especial de Preservação Cultural - Área de Proteção Cultural) (104507364).

Na solicitação de informações da CCJLP, da Câmara Municipal, é indagado se: i) a descrição da área efetuada pelo projeto é suficiente para sua identificação; e ii) a proposta é compatível com os ditames da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico - PDE (104507364).

Na Justificativa ao PL nº 249/2024, indica-se o objetivo de se preservar o Cinesala, que é um tradicional cinema de rua, mediante o enquadramento do imóvel onde se localiza como ZEPEC-APC, nos termos do art. 63, IV, da Lei nº 16.050, de 2014 (104507364).

A Assessoria Técnico-Legislativa - ATL, da Casa Civil, do Gabinete do Senhor Prefeito, solicitou, a esta Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL e à Secretaria Municipal da Cultura - SMC, análise e manifestação sobre a propositura, sob todos os aspectos, especialmente quanto à sua viabilidade (104507616).

E essa Chefia de Gabinete encaminhou o presente processo a esta Assessoria Técnica e Jurídica - ATAJ e à Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, desta Pasta, para análise e manifestação (104620940).

É o relatório.

Verificamos que a primeira indagação, de se a descrição da área é suficiente para sua identificação, é de cunho eminentemente técnico, a que deixamos de nos manifestar. A segunda indagação é de natureza jurídica, sendo que indicamos que se refere, também, ao procedimento e aos órgãos municipais previstos na legislação municipal para o reconhecimento de uma área na categoria APC de ZEPEC.

No PDE, há definição de ZEPEC-APC, consoante o inciso IV de seu artigo 63, nestes termos:

*Art. 63. As ZEPEC classificam-se em 4 (quatro) categorias de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais:*

*(...)*

*IV - Área de Proteção Cultural (APC) - imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.*

No § 1º do artigo 64 do PDE, é previsto que a "identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC deve ser feita pelo órgão a partir de indicações apresentadas pelo próprio órgão competente, assim como por munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro".

E, no § 3º do mesmo artigo 64, é previsto que as "propostas de enquadramento em ZEPEC-APC deverão ser analisadas por comissão integrada por membros de órgão responsável pela preservação do patrimônio e de órgão responsável pelo desenvolvimento urbano, que deverá emitir parecer e encaminhar o processo à deliberação do órgão competente, a ser definido pelo Executivo".

O Decreto nº 56.725, de 16 de dezembro de 2015, prevê que as propostas de enquadramento como ZEPEC-APC serão avaliadas por Comissão Técnica de Análise específica, constituída no âmbito da SMC, com membros daquela Pasta e desta SMUL (artigo 4º).

No *caput* do artigo 5º do Decreto nº 56.725, de 2015, é previsto que, após análise e emissão de parecer circunstanciado, pela citada Comissão Técnica de Análise, a proposta de enquadramento em ZEPEC-APC será submetida à deliberação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRES.

Assim, de acordo com o PDE e a sua legislação regulamentadora, o enquadramento em ZEPEC-APC depende de parecer técnico por comissão e deliberação pelo CONPRES.

Apesar de meritória, entendemos que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC-APC, independentemente de parecer técnico de comissão, composta por membros de órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio e pelo desenvolvimento urbano, e de deliberação pelo órgão competente, na hipótese, o CONPRES, contraria o artigo 64, § 3º, do PDE.

Com este nosso entendimento, retornamos o presente processo a essa Chefia de Gabinete.

**Nelson Seiji Matsuzawa**

Procurador do Município

OAB/SP nº 209.809

SMUL/ATAJ

**Luiz Paulo dos Santos Diniz**

Procurador do Município

Chefe da Assessoria Técnica e Jurídica

OAB/SP nº 415.508

SMUL/ATAJ



**Luiz Paulo dos Santos Diniz**  
**Chefe de Assessoria Jurídica**

Em 12/06/2024, às 17:22.



**Nelson Seiji Matsuzawa**  
**Procurador(a) do Município**

Em 12/06/2024, às 17:26.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **104949041** e o código CRC **2EF91CF5**.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**Divisão de Monitoramento do Uso do Solo**

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

**PROCESSO 6010.2024/0002695-3**

**Informação SMUL/DEUSO/DMUS Nº 105206733**

São Paulo, 17 de junho de 2024.

**SMUL/DEUSO**

**Coordenadoria de Legislação de Uso do Solo**

Sra. Coordenadora,

Trata o presente de Ofício, de nº SGP12 286/2024, do Ilustre Presidente da Câmara Municipal de São Paulo - CMSP, Vereador Milton Leite, em que são solicitadas informações, da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa - CCJLP, relativamente ao Projeto de Lei nº 249/2024, de autoria do Ilustre Vereador Eliseu Gabriel, que altera o Mapa 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, para incluir o imóvel localizado na Rua Fradique Coutinho, 361 (Setor 015, Quadra F008, Lote CD08) como ZEPEC-APC (Zona Especial de Preservação Cultural - Área de Proteção Cultural) (104507364).

Em atenção ao Encaminhamento SMUL/GAB Nº 104620940 a Chefia de Gabinete encaminhou o presente processo para análise e manifestação da Assessoria Técnica e Jurídica - ATAJ e à esta Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo – DEUSO.

Na Justificativa ao PL nº 249/2024, indica-se o objetivo de se preservar o **Cinesala**, que é um tradicional cinema de rua, mediante o enquadramento do imóvel onde se localiza como ZEPEC-APC, nos termos do art. 63, IV, da Lei nº 16.050, de 2014, conforme doc. 104507364.

Diante da Informação SMUL/ATAJ Nº 104949041, há a análise da natureza jurídica da proposição, à qual iremos tecer considerações complementares no âmbito das competências atribuídas para esta Coordenadoria conforme art. 31 do Decreto 60.061/21 e desta Diretoria de Monitoramento de Uso do Solo, conforme art. 32 do decreto supracitado.

É breve o relatado.

A Lei nº 16.050/14, Plano Diretor Estratégico, alterado pela Lei nº 17.975/23, estabelece Seção V - Da Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), por meio dos artigos 61 a 68, o regime das ZEPECS, dos quais destacamos:

*Art. 63. As ZEPEC classificam-se em 4 (quatro) categorias de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais:*

*(...)*

*IV - Área de Proteção Cultural (APC) - imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é*

**necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.**

*Parágrafo único. Os bens ou áreas que se enquadram como ZEPEC poderão ser classificados em mais de uma das categorias definidas no presente artigo.*

Art. 64. As ZEPEC deverão ser identificadas e instituídas por meio dos seguintes instrumentos existentes e os a serem criados:

**I – tombamento;**

*II – inventário do patrimônio cultural;*

**III – registro das Áreas de Proteção Cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem;**

*IV – registro do patrimônio imaterial;*

*V – chancela da paisagem cultural;*

*VI – Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município – LECAM.*

**§ 1º A identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC deve ser feita pelo órgão a partir de indicações apresentadas pelo próprio órgão competente, assim como por munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro.**

**§ 2º Para os casos de enquadramento em ZEPEC-BIR, AUE, APPa, as propostas deverão ser analisadas por órgão competente, que poderá, caso julgue a proposta pertinente, abrir processo de enquadramento e emitir parecer a ser submetido à aprovação do CONPRESP.**

**§ 3º As propostas de enquadramento em ZEPEC-APC deverão ser analisadas por comissão integrada por membros de órgão responsável pela preservação do patrimônio e de órgão responsável pelo desenvolvimento urbano, que deverá emitir parecer e encaminhar o processo à deliberação do órgão competente, a ser definido pelo Executivo.**

(grifos nossos)

Conforme definido no Sistema Municipal de Patrimônio Cultural, sob a égide da Lei nº 16.050/14, Plano Diretor Estratégico, alterado pela Lei nº 17.975/23, estabeleceu por meio dos artigos Art. 310 a 317, a estrutura e seus elementos constituintes, os quais, têm direta relação com o objeto em tela, em especial os instrumentos de gestão do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural, definidos pelo art. 313 do PDE, nos termos:

Art. 313. Os instrumentos de gestão do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural são:

*I – as ZEPEC, em suas distintas categorias;*

*II – os Territórios de Interesse Cultural e da Paisagem;*

*III – os Planos Regionais das Subprefeituras;*

*IV – os Planos de Bairros;*

*V – os Projetos de Intervenção Urbana;*

*VI – os incentivos fiscais;*

*VII – a regulamentação das áreas envoltórias de bens protegidos;*

*VIII – a Agência de Apoio aos proprietários de bens culturais preservados;*

*IX – o Escritório Técnico de Gestão Compartilhada;*

*X – a listagem de Bens Culturais em Risco;*

*XI – o plano de ação e salvaguarda do bem protegido;*

*XII – o plano integrado para a área envoltória de bens protegidos;*

*XIII – o plano de valorização do acervo de obras de arte urbanas e monumentos da cidade.*

O Plano Diretor Estratégico tratou também de definir o Sistema Municipal de Planejamento Urbano, nos termos dos arts. 318 ao 325 dos quais destacamos o art. 320, na seguinte conformidade:

Art. 320. Além do Plano Diretor Estratégico, fazem parte do Sistema Municipal de Planejamento:

*I – o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual;*

*II – o Programa de Metas, constante na Lei Orgânica do Município;*

**III – a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;**

*IV – os Planos Regionais das Subprefeituras;*

V – os Planos de Bairro;

VI – os planos setoriais de políticas urbano-ambientais;

VII – o Código de Obras e Edificações e demais normas complementares previstas nesta lei.

VIII - Plano Municipal de Cidades inteligentes.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

*Parágrafo único. As leis e planos citados no “caput” deverão observar as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta lei.*

(grifo nosso)

Já a Lei 16.402/16 disciplina o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do solo no Município de São Paulo, alterada pela 18.081/24, e traz disposições sobre as ZEPEC nos artigos 21 a 26, dos quais, destaca-se:

*Art. 21. As Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, constituintes do patrimônio cultural do Município, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais, sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos, templos religiosos, elementos paisagísticos, conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial ou a usos de valor socialmente atribuído.*

***§ 1º Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombados por legislação municipal, estadual ou federal enquadram-se como ZEPEC.(Redação dada pela Lei nº 18.081/2024)***

***§ 2º Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser reconhecidos como área de proteção cultural enquadram-se como ZEPEC.(Incluído pela Lei nº 18.081/2024)***

*Art. 22. As ZEPECs classificam-se em 4 (quatro) categorias, definidas nos termos dos incisos I a IV do “caput” do art. 63 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aplicando-se a tais zonas as disposições da Seção V do Capítulo II do Título II da mesma lei.*

***Art. 23. Ficam indicados como territórios e imóveis a serem estudados para fins do art. 64 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aqueles delimitados no Mapa 2 desta lei.***

(grifos nossos)

Em consonância com a manifestação Assessoria Técnica e Jurídica desta pasta, reiteramos que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC-APC, independentemente de parecer técnico de órgão competente e de deliberação do CONPRESP, contraria o artigo 64, § 3º, do PDE.

Não obstante, tem-se que no art. 23 da Lei nº 16.402/16, a definição de quais territórios, naquele momento de elaboração da referida lei, elegíveis à condição de ZEPEC, aos quais, foram determinados sobre uma clara classificação, conforme legenda do Mapa 2 - Imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para tombamento, anexo à Lei conforme art. 178, inciso II, alínea “b”: diferenciando os imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e Indicados para Tombamento de acordo com a delimitação constante no Mapa 2 da LPUOS, se diferenciam, conforme a imagem da legenda acima, em 2 condições: I- àqueles que já determinados como ZEPEC, em suas respectivas características em conformidade com as resoluções de tombamento que os enquadraram nesse condição; II – àqueles que são imóveis e áreas indicadas para tombamento ou com processos de abertura de tombamento em análise no órgão competente.

Adicionalmente, a LPUOS traz em suas disposições finais o disposto no art.166, na seguinte conformidade:

***Art. 166. Os imóveis ou territórios demarcados como ZEPEC, com fundamento no inciso I do art. 64 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, indicados para tombamento no Mapa 2 desta lei e aqueles com processo de tombamento aberto serão automaticamente desenquadrados como ZEPEC se no período de 2 (dois) anos após a publicação desta lei não tiverem sido tombados pelos órgãos de preservação competentes.***

Nesse sentido, confirma-se a intencionalidade do legislador no sentido de que as indicações demarcadas no do Mapa 2 - Imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para tombamento, são um retrato próprio daquele momento de elaboração da Lei, que orientou essa face da Política Municipal de Preservação Cultural por meio de um dos instrumentos do Sistema Municipal de Planejamento Urbano, e delegando aos instrumentos próprios da política de preservação cultural, e seus órgãos competentes a confirmação da condição como ZEPEC, nos termos do destacado art. 166 da LPUOS.

Para o presente caso tem tela, ressaltamos ainda o Decreto nº 56.725/15, que regulamenta disposições da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico, relativas às Zonas Especiais de Preservação Cultural - Área de Proteção Cultural - ZEPEC/APC, do qual destacamos o art. 3º:

*Art. 3º A indicação de imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC/APC poderá ser realizada pela Administração Pública, pelo proprietário, inquilino ou usuário do imóvel, assim como por munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro.*

*§ 1º O pedido de enquadramento deverá ser apresentado ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, da Secretaria Municipal de Cultura, por meio de requerimento protocolado no citado órgão.*

(grifo nosso)

Diante do exposto, ressaltamos que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC, **contraria o artigo 64, § 3º, do PDE**, e que a instrução de expediente para de enquadramento, segundo o procedimento estabelecido por meio do Decreto nº 56.725/15, via Departamento do Patrimônio Histórico, integrante da Secretaria Municipal de Cultura, para estudo e parecer, com análise do mérito e deliberação da Comissão Técnica de Análise - CTA-ZEPEC-APC e posterior apreciação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo-CONPRESP e ocorre, inclusive, de modo a normatizar a identificação, implicações cartográficas e cadastrais dos imóveis que vierem a compor um futuro enquadramento como ZEPEC/APC.

Nada mais havendo a acrescentar, sugerimos o retorno do presente à **SMUL/GAB**.



Tales Eduardo Ferretti Pacheco  
Diretor(a) de Divisão  
Em 17/06/2024, às 11:54.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **105206733** e o código CRC **F7AE4674**.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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 - CEP 01011-100  
Telefone:  
**PROCESSO 6010.2024/0002695-3**  
**Encaminhamento SMUL/DEUSO Nº 105210658**

**SMUL/GAB**

Sr. Chefe de Gabinete

Restituímos o presente para prosseguimento, em atendimento ao solicitado em **Encaminhamento SMUL/GAB Nº104620940**, com nossa manifestação em **Informação SMUL/DEUSO/DMUS Nº 105206733**, que acolho, entendo conforme exposto, s.m.j, a leitura da legislação mencionada.



**Daniella Lucas Richards**  
**Coordenador(a) IV**  
Em 04/07/2024, às 22:54.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **105210658** e o código CRC **1D778626**.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**Gabinete da Secretária**

Rua São Bento, 405, 22º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3243-1042

**PROCESSO 6010.2024/0002695-3**

**Encaminhamento SMUL/GAB Nº 106405036**

São Paulo, 05 de julho de 2024.

**Interessado:** Câmara Municipal de São Paulo - CMSP.

**Assunto:** Projeto de Lei nº **249/24**, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que altera MAPA 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir o imóvel localizado na Rua Fradique Coutinho, 361 (Setor 015, Quadra F008, Lote CD08) como ZEPEC APC (Área de Proteção Cultural). **Pedido de Subsídios.**

**À PREF/CASA CIVIL/ATL III**

Senhor Procurador,

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

- I - Assessoria Técnica e Jurídica SMUL/ATAJ em doc. 104949041;
- II - Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo SMUL/DEUSO em doc. 105210658 e 105206733.

Atenciosamente,

**José Armênio de Brito Cruz**  
**Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento Substituto**  
**SMUL**



**José Armênio de Brito Cruz**  
**Secretário(a) Substituto(a)**  
Em 05/07/2024, às 16:02.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **106405036** e o código CRC **EAAB49CC**.

---



# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

## **SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**

### **Assessoria Jurídica**

Rua Líbero Badaró, 346, 7º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: (11) 3397-0026

**PROCESSO 6010.2024/0002695-3**

**Informação SMC/AJ Nº 105240205**

**SMC-Chefia de Gabinete**

**Senhor Chefe de Gabinete**

Por erro material corrigimos a informação 105233830.

Trata-se de Ofício, de nº SGP12 286/2024, do Sr. Presidente da Câmara Municipal de São Paulo - CMSP, Vereador Milton Leite, em que são solicitadas informações, da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa - CCJLP, relativamente ao Projeto de Lei nº 249/2024, de autoria do Ilustre Vereador Eliseu Gabriel, que altera o Mapa 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, para incluir o imóvel localizado na Rua Fradique Coutinho, 361 (Setor 015, Quadra F008, Lote CD08) como ZEPEC-APC (Zona Especial de Preservação Cultural - Área de Proteção Cultural) (104507364).

Na solicitação de informações da CCJLP, da Câmara Municipal, é indagado se: i) a descrição da área efetuada pelo projeto é suficiente para sua identificação; e ii) a proposta é compatível com os ditames da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico - PDE (104507364).

Na Justificativa ao PL nº 249/2024, indica-se o objetivo de se preservar o Cinesala, que é um tradicional cinema de rua, mediante o enquadramento do imóvel onde se localiza como ZEPEC-APC, nos termos do art. 63, IV, da Lei nº 16.050, de 2014 (104507364).

Concordamos inteiramente com a manifestação de SMUL -AJ ( 104949041).

A criação de ZEPEC-APC é feita por ato do Poder Executivo e segue inteiramente o processo administrativo especial do Decreto nº 56.725 Municipal, de 16 de dezembro de 2015, prevê que as propostas de enquadramento como ZEPEC-APC serão avaliadas por Comissão Técnica de Análise específica, constituída no âmbito da SMC, com membros daquela Pasta e desta SMUL (artigo 4º).

No *caput* do artigo 5º do Decreto nº 56.725, de 2015, é previsto que, após análise e emissão de parecer circunstanciado, pela citada Comissão Técnica de Análise, a proposta de enquadramento em ZEPEC-APC será submetida à deliberação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e

Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRES P.

Assim, de acordo com o PDE e a sua legislação regulamentadora, o enquadramento em ZEPEC-APC depende de parecer técnico por comissão e posterior deliberação pelo CONPRES P.

Concordamos que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC-APC, por lei independentemente de parecer técnico de comissão, composta por membros de órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio e pelo desenvolvimento urbano, e de deliberação pelo órgão competente, na hipótese, o CONPRES P, invade a competência do Poder Executivo por contrariar o artigo 64, § 3º do PDE e especialmente o processo administrativo especial fixado pelo Decreto Municipal nº 56.725, de 2015

Com este nosso parecer, retornamos o presente processo a essa Chefia de Gabinete.

São Paulo, 17 de junho de 2024.



**Fabio Dutra Peres**  
**Procurador(a) do Município**  
Em 17/06/2024, às 16:24.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **105240205** e o código CRC **77EB922B**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA****Comissão Técnica de Análise da ZEPEC-APC**

Rua Líbero Badaró, 346, 11.º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: 3397-0217

**Manifestação**

SMC / DPH

Senhor Diretor

Encaminhamos resposta ao documento SEI 105130927, que solicita análise e manifestação acerca do **Projeto de Lei nº 249/24**, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que altera o MAPA 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir o imóvel localizado na **Rua Fradique Coutinho, 361**, onde funcionaram várias salas de cinema, que atualmente abriga o **Cine Sala**, como ZEPEC-APC (Área de Proteção Cultural).

A CTA - Comissão Técnica de Análise das ZEPEC-APC tomou ciência dessa solicitação em sua 5ª. Reunião Ordinária, realizada no dia 20/06/2024, bem como de dois pareceres, exarados pela ATAJ/SMUL 104949041e AJ/SMC 105240205, que analisaram os aspectos legais desse PL perante a legislação que criou a categoria de ZEPEC-APC e regulamentou sua aplicação,

Ambas as assessorias jurídicas concordam que o enquadramento de espaços da cidade como APC não pode ser efetivado por projeto de lei de iniciativa do poder legislativo municipal. Do modo como foi estruturado legalmente, o enquadramento é iniciativa do poder executivo, a partir de solicitação da sociedade ou de instituições, submetida, preliminarmente, a parecer técnico da CTA e, finalmente, para deliberação do Conpresp, tanto para o enquadramento preliminar, inicial, como para o definitivo.

Neste sentido, em sua 5ª. Reunião Ordinária, a CTA deliberou que acompanha o posicionamento expresso nos citados pareceres jurídicos, considerando que a proposta de enquadramento desse cinema não deveria prosseguir por meio do PL nº 249/24.

Em complemento a CTA sugere que se informe à Câmara Municipal e ao Exmo. Sr. Vereador Eliseu Gabriel que a solicitação e a defesa do enquadramento do Cine Sala como ZEPEC-APC poderão ser protocolados no Conpresp que os encaminhará previamente à Comissão para ciência e manifestação.

Em 2 de julho de 2024

**Walter Pires**

Presidente - CTA ZEPEC-APC

Arquiteto - NPRC/DPP/DPH/SMC

**Walter Pires**  
**Arquiteto(a)**

Em 02/07/2024, às 21:45.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **105843170** e o código CRC **8423B5B9**.

---

Referência: Processo nº 6010.2024/0002695-3

SEI nº 105843170

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA****Assessoria Técnica**

Rua Líbero Badaró, 346, 9º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: (11) 3397-0034

**PROCESSO 6010.2024/0002695-3****Encaminhamento SMC/AT Nº 106335857****À****SMC/CHEFIA-GAB/PROJETOSDELEI****Senhor Chefe de Gabinete,**

Trata-se do Projeto de Lei nº **249/24**, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que altera MAPA 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir o imóvel localizado na Rua Fradique Coutinho, 361 (Setor 015, Quadra F008, Lote CD08) como ZEPEC APC (Área de Proteção Cultural).

**A Comissão Técnica de Análise da ZEPEC-APC - SMC/CTA-ZEPEC-APC** (SEI nº 105843170), em sua análise, informou que

tomou ciência dessa solicitação em sua 5ª. Reunião Ordinária, realizada no dia 20/06/2024. Do modo como foi estruturado legalmente, o enquadramento é iniciativa do poder executivo, a partir de solicitação da sociedade ou de instituições, submetida, preliminarmente, a parecer técnico da CTA e, finalmente, para deliberação do Conresp, tanto para o enquadramento preliminar, inicial, como para o definitivo.  
(...)

Neste sentido, em sua 5ª. Reunião Ordinária, a CTA deliberou que acompanha o posicionamento expresso nos citados pareceres jurídicos (105240205 e 104949041), considerando que a proposta de enquadramento desse cinema não deveria prosseguir por meio do PL nº 249/24.

Em complemento a CTA sugere que a solicitação e a defesa do enquadramento do Cine Sala como ZEPEC-APC poderão ser protocolados no Conresp que os encaminhará previamente à Comissão para ciência e manifestação.

**A Assessoria Jurídica - SMC/AJ**(105240205) informou que concordam inteiramente com a manifestação de SMUL-AJ (104949041) e que a criação de ZEPEC-APC é feita por ato do Poder Executivo, devendo seguir o processo administrativo especial do Decreto nº 56.725 Municipal, de 16 de dezembro de 2015, que dispõe que as propostas de enquadramento como ZEPEC-APC serão avaliadas por Comissão Técnica de Análise específica formada com membros de SMC e SMUL. Também informam que:

No *caput* do artigo 5º do Decreto nº 56.725, de 2015, é previsto que, após análise e emissão de parecer circunstanciado, pela citada Comissão Técnica de Análise, a proposta de enquadramento em ZEPEC-APC será submetida à deliberação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP.

Assim, de acordo com o PDE e a sua legislação regulamentadora, o enquadramento em ZEPEC-APC depende de parecer técnico por comissão e posterior deliberação pelo CONPRESP.

Concordamos que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC-APC, por lei independentemente de parecer técnico de comissão, composta por membros de órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio e pelo desenvolvimento urbano, e de deliberação pelo órgão competente, na hipótese, o CONPRESP, invade a competência do Poder Executivo por contrariar o artigo 64, § 3º do PDE e especialmente o processo administrativo especial fixado pelo Decreto Municipal nº 56.725, de 2015.

Considerando os pareceres emitidos pelas áreas competentes, os quais concordamos, encaminhamos o PL 249/2024 para deliberação final, sugerindo **inviabilidade**.

Atenciosamente,



**Karine Stephanie Alves**  
**Chefe de Assessoria Técnica**  
Em 04/07/2024, às 16:34.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **106335857** e o código CRC **51FC67F6**.

---

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA****Núcleo de Projetos de Lei**

Rua Líbero Badaró, 346, 9º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: (11) 3397-0014

**PROCESSO 6010.2024/0002695-3****Encaminhamento SMC/CHEFIA-GAB/PROJETOSDELEI Nº 106355641****À****PREF/CASA CIVIL/ATL III****Senhor (a) Procurador (a) do Município,**

Com meus cumprimentos, e em atenção à solicitação contida no SEI! (104507616), restituímos o processo com as manifestações das coordenadorias desta Secretaria em relação ao Projeto de Lei nº **249/24**, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que altera MAPA 2 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, para incluir o imóvel localizado na Rua Fradique Coutinho, 361 (Setor 015, Quadra F008, Lote CD08) como ZEPEC APC (Área de Proteção Cultural).

**A Comissão Técnica de Análise da ZEPEC-APC - SMC/CTA-ZEPEC-APC** (SEI nº 105843170), em sua análise, informou que

tomou ciência dessa solicitação em sua 5ª. Reunião Ordinária, realizada no dia 20/06/2024. Do modo como foi estruturado legalmente, o enquadramento é iniciativa do poder executivo, a partir de solicitação da sociedade ou de instituições, submetida, preliminarmente, a parecer técnico da CTA e, finalmente, para deliberação do Conpresp, tanto para o enquadramento preliminar, inicial, como para o definitivo.

(...)

Neste sentido, em sua 5ª. Reunião Ordinária, a CTA deliberou que acompanha o posicionamento expresso nos citados pareceres jurídicos (105240205 e 104949041), considerando que a proposta de enquadramento desse cinema não deveria prosseguir por meio do PL nº 249/24.

Em complemento a CTA sugere que a solicitação e a defesa do enquadramento do Cine Sala como ZEPEC-APC poderão ser protocolados no Conpresp que os encaminhará previamente à Comissão para ciência e manifestação.

**A Assessoria Jurídica - SMC/AJ (105240205) informou que** concordam inteiramente com a manifestação de SMUL-AJ (104949041) e que a criação de ZEPEC-APC é feita por ato do Poder Executivo, devendo seguir o processo administrativo especial do Decreto nº 56.725 Municipal, de 16 de dezembro de 2015, que dispõe que as propostas de enquadramento como ZEPEC-APC serão avaliadas por Comissão Técnica de Análise específica formada com membros de SMC e SMUL. Também informam que:

No *caput* do artigo 5º do Decreto nº 56.725, de 2015, é previsto que, após análise e emissão de parecer circunstanciado, pela citada Comissão Técnica de Análise, a proposta de enquadramento em ZEPEC-APC será submetida à deliberação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRES.

Assim, de acordo com o PDE e a sua legislação regulamentadora, o enquadramento em ZEPEC-APC depende de parecer técnico por comissão e posterior deliberação pelo CONPRES.

Concordamos que a propositura, ao ter como objeto o enquadramento de área como ZEPEC-APC, por lei independentemente de parecer técnico de comissão, composta por membros de órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio e pelo desenvolvimento urbano, e de deliberação pelo órgão

competente, na hipótese, o CONPRESP, invade a competência do Poder Executivo por contrariar o artigo 64, § 3º do PDE e especialmente o processo administrativo especial fixado pelo Decreto Municipal nº 56.725, de 2015.

**A Assessoria Técnica - SMC/AT** (106335857), considerou os pareceres emitidos pelas áreas competentes, os quais concordaram, sugerindo seguir pela inviabilidade.

Desta forma, considerando as manifestações exaradas pelos setores competentes desta Secretaria, as quais acolhemos, respeitosamente opinamos pela inviabilidade do PL 249/2024.

Aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos de estima e consideração.

Cordialmente,



**Rogério Custódio de Oliveira**

**Chefe de Gabinete**

Em 04/07/2024, às 17:05.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **106355641** e o código CRC **C21F5D44**.

---