

**PROJETO DE LEI Nº**

Dispõe sobre critérios para alteração de zoneamento urbano vinculada à implantação de linhas de metrô no Município de São Paulo.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta:

Art. 1º A alteração de zoneamento urbano, bem como a criação, ampliação ou aplicação de Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, Zonas Eixo de Estruturação Urbana – ZEUs, ou instrumentos urbanísticos equivalentes, fundadas na previsão de implantação de novas linhas de metrô, somente poderá ocorrer após a conclusão mínima de 70% (setenta por cento) das obras físicas da respectiva linha.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I – Obra física: o conjunto de intervenções civis efetivamente executadas, incluindo túneis, estações, vias permanentes, sistemas estruturais e demais elementos essenciais à implantação da linha;

II – Conclusão mínima de 70% da obra: percentual aferido com base em medições técnicas oficiais, devidamente certificadas pelo órgão executor da obra ou pela autoridade metropolitana competente.

Art. 3º A mera definição, aprovação, divulgação ou incorporação do traçado de futuras linhas de metrô em planos, mapas, estudos técnicos, contratos, parcerias público-privadas ou documentos de planejamento não autoriza, por si só, alterações de zoneamento urbano ou a aplicação de parâmetros urbanísticos diferenciados.

Art. 4º As alterações de zoneamento realizadas em desconformidade com o disposto nesta Lei serão consideradas nulas de pleno direito, sem prejuízo da apuração de responsabilidades administrativas, civis e urbanísticas.

Art. 5º O disposto nesta Lei aplica-se:

I – às revisões do Plano Diretor Estratégico;

II – à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS;

III – a leis, decretos, resoluções ou atos administrativos que disponham sobre zoneamento urbano vinculado a eixos de transporte metroviário.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões,

Eliseu Gabriel
Vereador Líder do PSB



JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo restabelecer o equilíbrio entre planejamento urbano, interesse público e segurança jurídica, ao condicionar a alteração de zoneamento urbano baseada na implantação de linhas de metrô à execução material efetiva das obras, e não apenas à definição formal de traçados.

Atualmente, a legislação urbanística do Município de São Paulo — especialmente o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014), sua revisão de 2023 e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 18.081/2024) — permite que mudanças significativas de zoneamento ocorram imediatamente após a definição do traçado de uma futura linha de metrô, ainda que nenhuma obra tenha sido iniciada.

Essa antecipação normativa produz efeitos urbanos e econômicos profundos, tais como:

- valorização fundiária artificial e especulativa;
- pressão imobiliária desproporcional sobre bairros consolidados;
- deslocamento indireto de populações vulneráveis;
- aumento do custo da terra para futuras desapropriações públicas;
- insegurança jurídica decorrente de judicializações sucessivas.

A experiência recente do Município demonstra que alterações de zoneamento desvinculadas da execução concreta das infraestruturas prometidas fragilizam o planejamento urbano e expõem a legislação a questionamentos judiciais, como ocorreu com a suspensão da aplicação da LPUOS e de seus mapas por decisão liminar, em razão de falhas técnicas e participativas.

O princípio do Planejamento Urbano Responsável, consagrado no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), exige que a função social da cidade e da propriedade seja promovida com base em intervenções reais e verificáveis, e não em expectativas futuras incertas.

A adoção do marco mínimo de 70% de conclusão das obras assegura que:

- o adensamento urbano ocorra de forma sincronizada com a oferta efetiva de transporte;
- o poder público reduza riscos financeiros e urbanísticos;
- o interesse coletivo prevaleça sobre a especulação imobiliária;
- o Município atue com maior previsibilidade e transparência.

Ressalte-se que o presente Projeto não inviabiliza o planejamento integrado entre mobilidade e uso do solo, mas apenas estabelece um critério temporal e técnico razoável, alinhado à execução concreta das políticas públicas.

Diante do exposto, trata-se de medida necessária, proporcional e juridicamente adequada, que fortalece o planejamento urbano, protege o interesse público e contribui para uma cidade mais justa, equilibrada e sustentável.

Sala das Sessões,



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
Vereador Eliseu Gabriel

Eliseu Gabriel

Eliseu Gabriel

Vereador Líder do PSB