



**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 924/2025

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 753/2025**, de autoria da Vereadora Keit Lima, que dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Secretaria Municipal das Subprefeituras e Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

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



Marcos Estevão Marques Saraiva
Chefe de Gabinete Substituto(a)
Em 20/02/2026, às 11:26.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **151249950** e o código CRC **B587212D**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DIVISÃO DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS

Rua São Bento, 405 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone: 3322-4548

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Informação SEHAB/DEPLAN/PLAN Nº 148093351

São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

À

SEHAB/DEPLAN

Com escusas pela restituição, diante do prazo expirado, trata-se o presente processo de subsídio a análise de projeto de lei nº 753/25, que pretende definir como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS I) a área demarcada como Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS), localizada próximo à Rua Carlos Augusto Barroso, n. 63 (Parelheiros), a pedido da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa da Câmara Municipal de São Paulo.

Importante esclarecer que pela definição do atual Plano Diretor Estratégico de São Paulo a ZPDS são porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas.

Foi verificado que SEHAB não possui nenhuma ação na área, no que tange a provisão habitacional ou urbanização de assentamentos precários, estando o perímetro objeto da alteração de zoneamento situado em Área de Proteção aos Mananciais.

SMUL se manifestou contrariamente a alteração de zoneamento (147475906):

Ainda que se trate de um projeto de lei com pedido de alteração pontual do zoneamento, este não atende o rito previsto para possível alteração, pois mesmo com as revisões realizadas recentemente, cabe-nos informar que não existe na legislação atual qualquer dispositivo que autorize a alteração de zoneamento no Município de forma pontual, a eventual alteração de zonas no

Município somente poderá ocorrer quando da revisão da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Isto é, a alteração do Mapa 1 anexo à LPUOS somente pode ser realizada por meio de Lei Municipal apresentada pelo Poder Executivo e aprovada pelo Poder Legislativo, mediante quórum qualificado nos termos da Lei Orgânica do Município.

SVMA reitera que a área possui características que justificam a manutenção do atual zoneamento (147873967):

[...] reiteramos que a área apresenta atributos ambientais importantes de serem conservados e recuperados, sobretudo pelo contexto de sua localização em Área de Mananciais, pela presença de Área de Preservação Permanente (APP) de curso d'água e proximidade com Parque Proposto.

Considerando a impossibilidade jurídica apontada e a relevância ambiental do perímetro, além do modo de ocupação do território, solicitamos a manifestação da Secretaria Executiva de Mananciais sobre a solicitação inicial.

Atenciosamente,

Fábio Custódio Costa

Arquiteto - Urbanista - QEAG

Divisão de Planejamento e Captação de Recursos - DEPLAN-PLAN

À

SEHAB/DEPLAN

Sr. Diretor,

Em concordância com a cota retro, ressaltamos que acompanhamos as informações prestadas por SMUL/DEUSO (doc.147475906) e SMU/PLANURB (doc.148036194), e, na devolutiva a SEHAB/AJ, concordamos com a indicação de encaminhamento deste para SEPM e SEHAB/CRF, para ciência, análise e manifestação, no que couber.

Com escusas pelo encaminhamento nesta data, restituímos para prosseguimento.

Atenciosamente,

Jenny Zoila Baldiviezo Perez

Arquiteta Urbanista - QEAG

Diretora da Divisão de Planejamento e Captação de Recursos - DEPLAN-PLAN



Fabio Custodio Costa
Profissional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia
Em 19/12/2025, às 16:18.



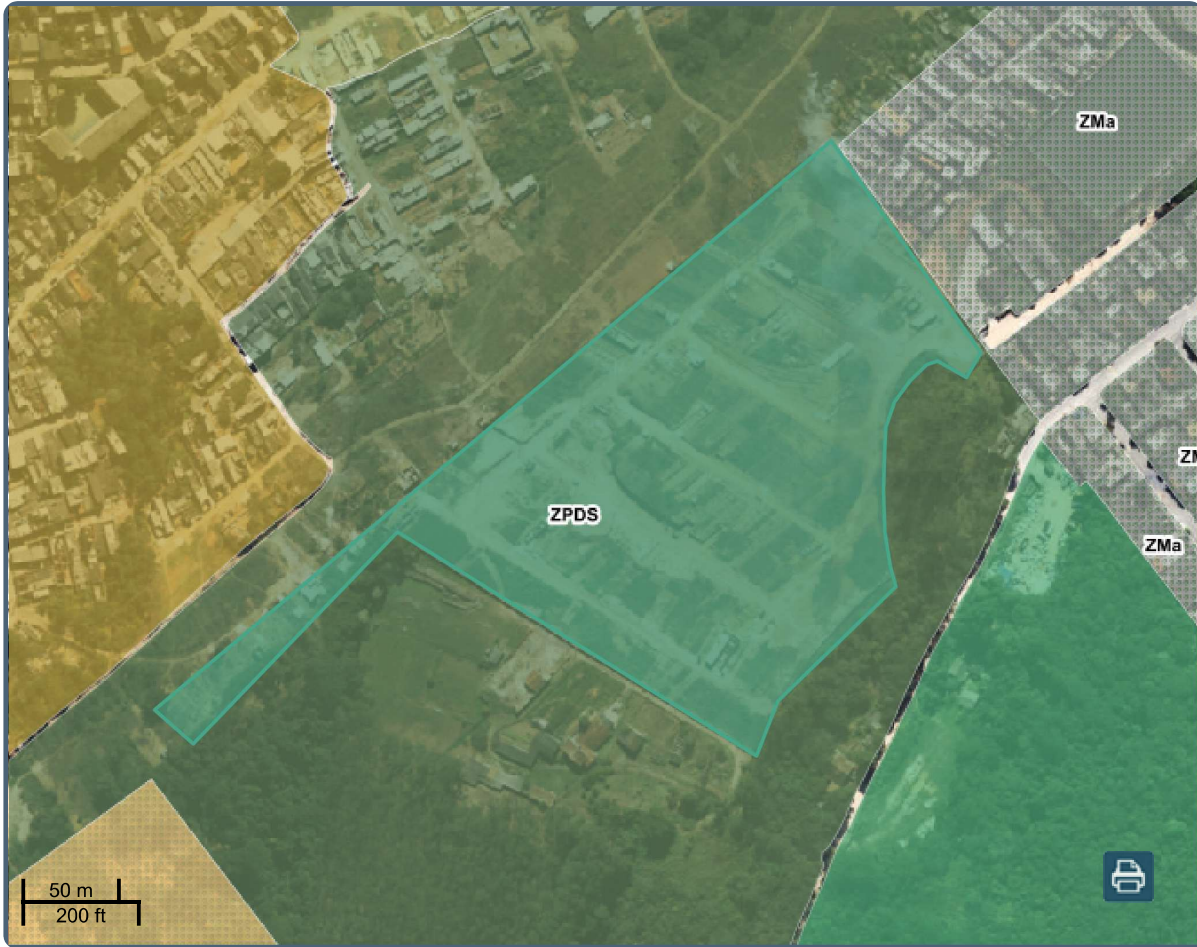
Jenny Zoila Baldiviezo Perez
Diretor(a) de Divisão Técnica
Em 19/12/2025, às 16:19.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **148093351** e o código CRC **7E43DFD0**.

12/01/2026, 10:15

.: Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo .:

Zoneamento - Lei 18.177/24



Escala:

3510



Link: http://mapas.geosampa.prodiam/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=35107

Data e Hora: 12/01/2026 10:15:46

Legendas

Perímetros das Zonas - Lei
18.177/24 (Mapa 1)

 Ortofoto 2020 - PMSP RGB

12/01/2026, 10:15

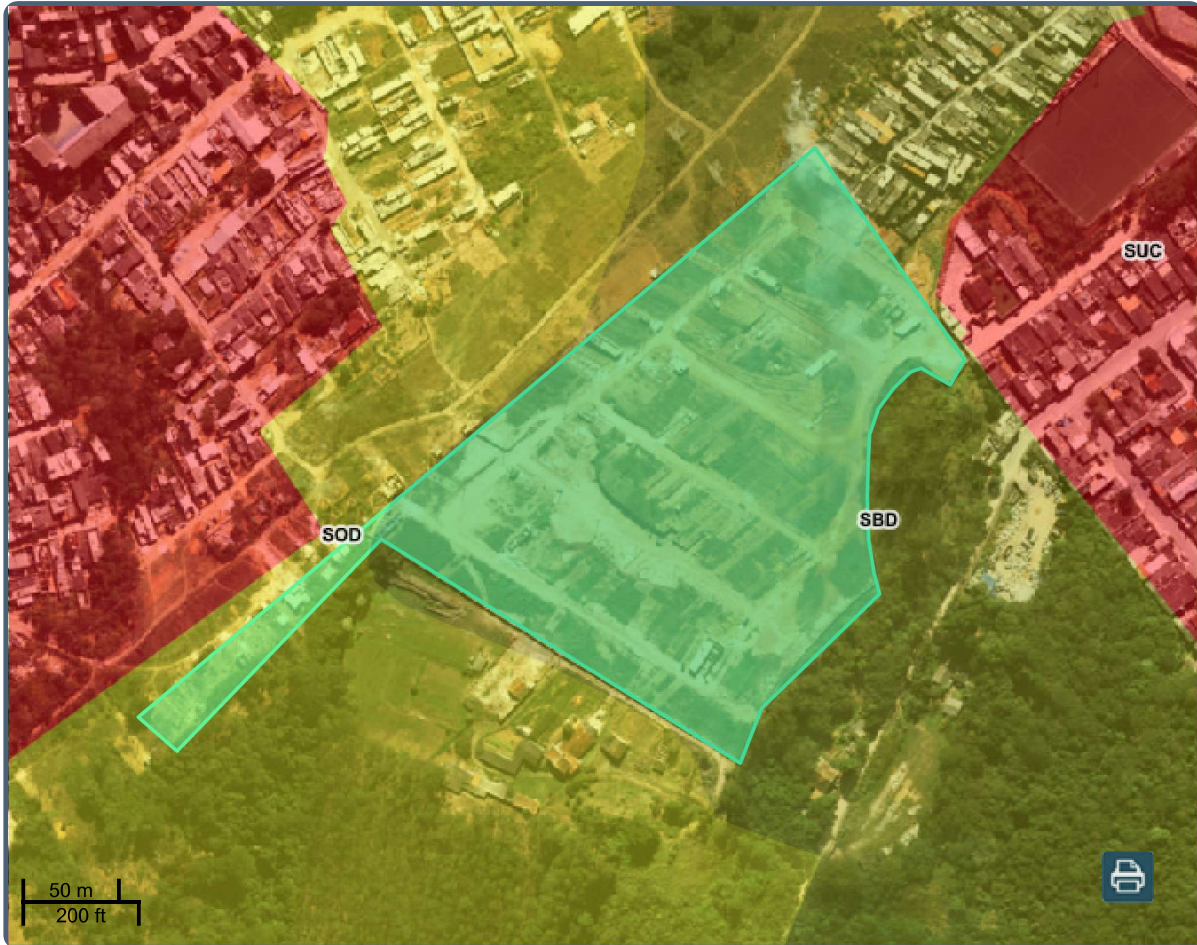
.. Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo ..

QUALIFICAÇÃO	TRANSFORMAÇÃO
ZCs	ZEU
 ZC	 ZEU
 ZCa	 ZEUa
 ZC-ZEIS	ZEUP
ZCOR	 ZEUP
 ZCOR-1	 ZEUPa
 ZCOR-2	ZEM
 ZCOR-3	 ZEM
 ZCORa	 ZEMP
ZM	
 ZM	PRESERVAÇÃO
 ZMa	ZPR
 ZMIS	 ZPR
 ZMISa	ZER
ZEIS	 ZER-1
 ZEIS-1	 ZER-2
 ZEIS-2	 ZERa
 ZEIS-3	ZPDS
 ZEIS-4	 ZPDS
 ZEIS-5	 ZPDSr
ZDE	ZEPAM
 ZDE-1	 ZEPAM
 ZDE-2	ZEP
ZPI	 ZEP
 ZPI-1	ZOE
 ZPI-2	 ZOE
CLUBES	PRACASE CANTEIROS
 AC-1	 Praça/Canteiro
 AC-2	

12/01/2026, 10:18

.: Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo .:

Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga (APRM-G)



Escala:
3510



Link: http://mapas.geosampa.prodiam/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=38061

Data e Hora: 12/01/2026 10:18:13

Legendas

Guarapiranga

 Ortofoto 2020 - PMSP RGB

Sub-área

 SBD - Baixa Densidade

 SEC - Especial Corredor

 SER - Envolvória da Represa

 SOD - Ocupação Diferenciada

 SUC - Urbanização Consolidada

 SUCf - Urbanização Controlada

12/01/2026, 10:28

.: Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo .:

Parques e Unidades de Conservação



Escala:
5000



Link: http://mapas.geosampa.prodiam/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=33790

Data e Hora: 12/01/2026 10:28:04

Legendas

Área de Proteção Ambiental
(APA)

Estadual
Municipal
Municipal - proposta

Parques e Unidades de
Conservação

Refugio de Vida Silvestre
Parque Estadual - UC
Parque Natural Municipal
Parque - Estado
Parque - SVMA
Parque - outra secretaria
Implantacao - obras
Proposto - imovel SVMA
Proposto - imovel municipal
Proposto - outros
RPPN

Ortofoto 2020 - PMSP RGB

Terra Indígena

12/01/2026, 10:26

.: Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo .:

Favela, Núcleo e Loteamento Irregular



Escala:
4500



Link: http://mapas.geosampa.prodiam/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=65185

Data e Hora: 12/01/2026 10:26:37

Legendas

Loteamento Irregular -
Habilitasampa



Ortofoto 2020 - PMSP RGB



Favela - Habitasampa



Núcleo - Habitasampa

Renda familiar de até 6
salários mínimos

Renda familiar acima
de 6 salários mínimos

Sem Informação

SEI 6010.2025/0004147-4



IMAGEM 1: 16/08/2016 (fonte: Google Earth)

SEI 6010.2025/0004147-4



IMAGEM 2: 25/05/2017 (fonte: Google Earth)

SEI 6010.2025/0004147-4



IMAGEM 3: 18/04/2019 (fonte: Google Earth)



IMAGEM 4: 06/09/2019 (fonte: Google Earth)

SEI 6010.2025/0004147-4



IMAGEM 5: 08/05/2020 (fonte: Google Earth)

SEI 6010.2025/0004147-4



IMAGEM 6: 12/10/2020 (fonte: Google Earth)

SEI 6010.2025/0004147-4



IMAGEM 7: 21/05/2022 (fonte: Google Earth)

SEI 6010.2025/0004147-4



IMAGEM 8: 15/07/2025 (fonte: Google Earth)



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO CRF/CADASTRO E INFORMAÇÃO

Rua: São Bento - nº 405 - 9º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone: 3322-4571 e 3322-4572

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Informação SEHAB/CRF/CAD/INFOR Nº 149203550

São Paulo, 12 de janeiro de 2026.

SEHAB/CRF/DAC

Sra. Diretora,

Trata o presente do Ofício SGP 12 n. 924/2025, encaminhado pelo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo ao Prefeito do Município, solicitando informações acerca do Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima, que “dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros, e dá outras providências”.

A área em questão, indicada à fl. 9 do doc. 146669484, está localizada próximo à Rua Carlos Augusto Barroso, nº 63, Setor 266 e Quadra 990 (rural), situada na Subprefeitura de Parelheiros.

Nos documentos nºs 147475906, 147873967 e 148093351 constam, respectivamente, as manifestações de SMUL/DEUSO, de SVMA/CPA/DEAPT e de SEHAB/DEPLAN.

Em atenção à solicitação da SEHAB/AJ nº 148499850, a fim de subsidiar manifestação desse Departamento, informa-se que a área demarcada como Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS), conforme Lei Municipal nº 18.177/24, para a qual se propõe a reclassificação como Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1):

- encontra-se na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga (APRM-G);
- está inserida na Área de Proteção Ambiental (APA) Municipal Bororé-Colônia;
- não possui processo administrativo em andamento nesta Coordenadoria que trate de regularização fundiária;
- não possui pedido de Certidão de Consulta Prévia para averiguar a aplicabilidade da Reurb.

Anexaram-se mapas (doc. 149202952) e histórico com imagens (doc. 149203340), obtidas através do Google Earth, por meio do qual se observa que a ocupação do local teve início **após** 2016.

Sendo o que havia a informar, encaminha-se para análise e manifestação.

Prazo: 15/01/2026.



Telma Terumi Shimabukuro
Arquiteto(a)

Em 12/01/2026, às 11:58.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **149203550** e o código
CRC **440E1E2E**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO COORDENADORIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Rua São Bento, 405 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone: 3322-4601 - 3322-4607

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Encaminhamento SEHAB/CRF Nº 149467073

São Paulo, 15 de janeiro de 2026.

SEHAB/AJ

Sr(a). assessor(a),

Restituímos o presente com as informações prestadas por SEHAB/CRF/CAD/INFOR (149203550), em atenção ao solicitado e esclarecemos que, ainda que haja alteração do zoneamento, não será possível conceder legitimação fundiária a população local (§1º do artigo 4º da Lei Municipal n.º 17.734/22).



Eric Vieira
Coordenador(a) Geral
Em 15/01/2026, às 17:59.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **149467073** e o código CRC **5125D5E9**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO SECRETARIA EXECUTIVA DO PROGRAMA MANANCIAIS

Rua: São Bento - nº 405 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone: 3322-4698 e 3322-4773

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Encaminhamento SEHAB/MANANCIAIS Nº 149559159

São Paulo, 19 de janeiro de 2026.

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo

Assunto: Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima, que dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências. **Pedido de subsídios.**

SEHAB/AJ

Em atenção ao solicitado por SEHAB/AJ, doc.149486713, que trata do Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima, que propõe a alteração de zoneamento de área atualmente classificada como Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) para Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1, esta Secretaria Executiva registra que tomou ciência das manifestações técnicas já constantes nos autos, em especial aquelas de SEHAB/DEPLAN, doc.148093351, e SEHAB/CRF, doc. 149203550, cujos fundamentos abordam aspectos urbanísticos, ambientais e procedimentais relacionados à proposta.

No âmbito das atribuições desta Secretaria Executiva, informa-se que não há obras, projetos ou intervenções previstos para o referido perímetro.

Registra-se, ainda, que SVMA e SMUL também apresentaram manifestações técnicas no sentido da manutenção do zoneamento vigente, conforme docs. 148195663 e 148384018.

Diante do exposto, esta Secretaria Executiva acompanha as manifestações técnicas já apresentadas nos autos.

Encaminha-se para ciência e providências cabíveis.

Atenciosamente,

MARIA TERESA FEDELI

**SECRETÁRIA EXECUTIVA DO PROGRAMA MANANCIAIS
SEHAB**



Maria Teresa Cardoso Fedeli
Secretário(a) Executivo(a)
Em 19/01/2026, às 10:26.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **149559159** e o código CRC **01C40ABB**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO CHEFIA DE GABINETE

Rua: São Bento - nº 405 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone: 3322-4661 / 3322-4663

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Encaminhamento SEHAB/CG Nº 149662752

São Paulo, 20 de janeiro de 2026.

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo

Assunto: Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima, que dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências. **Pedido de subsídios.**

À PREF/CASA CIVIL/ATL III

Sr. Procurador,

Com escusas pelo tempo decorrido, em atenção ao solicitado, restituímos o presente com as informações prestadas pelas áreas técnicas desta Pasta, bem como pela Secretaria Executiva do Programa Mananciais, conforme docs. 148093351, 149203550, 149467073 e 149559159.

Atenciosamente,



José Carlos Domingues Latorraca
Chefe de Gabinete
Em 20/01/2026, às 18:12.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **149662752** e o código CRC **935A1458**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SUBPREFEITURA DE PARELHEIROS UNIDADE TÉCNICA DE FISCALIZAÇÃO

Estrada Ecoturística de Parelheiros, 5252 - Bairro Jardim dos Álamos - São Paulo/SP

Telefone: 1159266500

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Informação SUB-PA/CPDU/SFISC/F Nº 149905020

SUB-PA/CPDU

Em vista as informações já prestadas em doc n.149203550, passa-se a relatar os fatos que estão sob a tutela desta Unidade de Fiscalização, a qual têm para o local o Processo de Fiscalização n. **6047.2020/0000868-2**, sendo este instaurado a partir do recebimento de ofício pelo DPPC, no qual o Ministério Público de São Paulo determinou a investigação de crimes ambientais como desmatamento e a venda irregular de terrenos por meio de Inquérito Policial.

Assim, desde o ano de 2020, esta Unidade de Fiscalização mantém rotina de fiscalização no local, tendo autuado somente o parcelador, e quanto às obras no local realizou diversas apreensões e inutilização de materiais de construção, na esteira do que preleciona a legislação aplicável, sem sucesso em autuar infratores por edificação em parcelamento irregular.

Também foram expedido ofícios para ENEL e SABESP, a fim de saber se havia prestação de serviços por concessionárias oficiais, somente a SABESP respondeu ao referido e informou que não há instalações suas disponíveis no local, e quanto à energia elétrica, aparentemente se tratam de ligações clandestinas.

Convém salientar que o local apresenta dificuldades operacionais em razão de aclave significativo, com vias sem pavimentação, e nas últimas fiscalizações realizadas no local houve hostilidade por parte dos moradores com as equipes de fiscalização e de apoio, inclusive impedindo o prosseguimento da ação fiscal por questões de segurança.

Portanto, em resumo são estas as principais informações a serem prestadas, razão pela qual restitui-se este procedimento para os seus devidos encaminhamentos.



Marco Antônio de Boni
Chefe de Unidade I

Em 23/01/2026, às 13:22.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **149905020** e o código
CRC **3137159C**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SUBPREFEITURA DE PARELHEIROS

Assessoria Jurídica

Estrada Ecoturística de Parelheiros, 5252, - Bairro Jardim dos Álamos - São Paulo/SP - CEP 04883-025
Telefone: 1159266500

Manifestação

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo

Assunto: Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima, que dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros

OBJETO: área demarcada como ZPDS, localizada próximo à Rua Carlos Augusto Barroso, n. 63, cadastrada no Setor 266 e Quadra 990, e delimitada pelas coordenadas: X -46,716933682809, Y - 23,789887114155; X -46,71778213067, Y - 23,788802258229; X - 46,717070317424, Y -23,789994277133; X - 46,717235185516, Y -23,789872733332; X - 46,717488166075, Y - 23,79010618586; X -46,717514703934, Y -23,790497307839; X - 46,717461426503, Y -23,791001939263; X -46,71807793407, Y -23,791544005268; X - 46,718252176877, Y -23,791809835361; X -46,720189699141, Y - 23,790723664173; X - 46,72124133182, Y -23,791680831413; e, X - 46,721471791858, Y -23,791503422367.

À

SUB-PA/GAB

Sr. Subprefeito,

Trata o presente do pedido de subsídio da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa referente ao Projeto de Lei no 753/2025 (146669484) de autoria de Vereadora Keit Lima, que dispõe sobre a definição de Zona Especial e Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros indicada acima.

Em atenção ao pedido, esta Assessoria Jurídica, manifesta-se nos termos que seguem:

1. Da Tramitação e Instrução Técnica

Cumpra informar, inicialmente, que o presente expediente foi encaminhado às demais instâncias competentes para manifestação técnica especializada, incluindo a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e a Secretaria Municipal de Habitação. Tais manifestações constam dos documentos nº

148195663 e 149203550, respectivamente, e subsidiam o entendimento exarado por este órgão executivo.

2. Dos Óbices Ambientais e Urbanísticos

A área objeto da proposta está inserida em perímetros de proteção ambiental rigorosa, a saber: Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga (APRM-G) e Área de Proteção Ambiental (APA) Bororé-Colônia. O atual enquadramento como Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) visa justamente o equilíbrio ecológico, objetivos que seriam comprometidos pelo adensamento inerente a uma ZEIS-1.

3. Do Impedimento Legal - Marco Temporal da Reurb

Informações da SEHAB, baseadas em histórico de imagens de satélite (doc. 149203340), confirmam que a ocupação do local teve início após o ano de 2016. Nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, a regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), que fundamenta a criação de ZEIS-1, exige que a ocupação esteja consolidada até 22 de dezembro de 2016. A ocupação em tela, por ser posterior ao marco legal, não preenche os requisitos para o reenquadramento.

4. Da Fiscalização e Segurança

A Supervisão de Fiscalização desta Subprefeitura informa que o local é objeto de Inquérito Policial por crimes de desmatamento e parcelamento irregular. As ações fiscais no local têm sido frequentes desde 2020, registrando-se, inclusive, episódios de hostilidade contra as equipes de apoio, o que evidencia a precariedade e a irregularidade da ocupação, conforme informação 149905020.

5. Conclusão

Diante das razões apresentadas, concluímos que o Projeto de Lei não reúne condições para avançar conforme proposto, motivo pelo qual nos posicionamos contra sua continuidade. Devolvemos o expediente para análise e endosso, com a sugestão de que seja encaminhado à Casa Civil/ATL para o devido processamento.

Atenciosamente,



Jaira Cristina de Lima Machado
Assistente Administrativo de Gestão
Em 26/01/2026, às 13:11.



Maria Elizete Rodrigues da Trindade
Assessor(a)
Em 26/01/2026, às 13:27.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **149986310** e o código CRC **EB680CAE**.

Referência: Processo nº 6010.2025/0004147-4

SEI nº 149986310



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS ASSESSORIA JURÍDICA

Rua São Bento, 405 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone: 49343000

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Encaminhamento SMSUB/AJ Nº 146962387

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo

Assunto: Projeto de Lei nº 753/2025, que dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências.

SUB-PA/AJ

Senhor Diretor Jurídico,

Em atenção ao quanto solicitado pela CASA CIVIL/ATL III, no doc nº 146674173, servimo-nos do presente para dar ciência quanto ao **Projeto de Lei nº 753/2025**, que "Dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS . da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências." (doc. nº 146669484), bem como para solicitar a manifestação que essa Subprefeitura entender pertinente, sob o prisma formal e material, nos limites das atribuições respectivad.

Roga-se a devolução do presente, devidamente instruído, **impreterivelmente, até 10/12/2025 (quarta-feira)**, para que esta SMSUB/AJ tenha tempo na oportuna análise e manifestação conclusiva. Outrossim, caso entenda pela conveniência de se alterar os termos da propositura, rogamos a apresentação de sugestão de texto substituto.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos e, no ensejo, renovamos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

BRUNA C. MOLINA
Assessora III - SMSUB/AJ
OAB/SP nº 477.981

De acordo.

RODRIGO MARTINS AUGUSTO

Diretor Jurídico I - SMSUB/AJ
Procurador do Município
OAB/SP nº 214.627



Rodrigo Martins Augusto
Diretor(a) Jurídico I

Em 01/12/2025, às 18:56.



Bruna Caroline Molina
Assessor(a) II

Em 03/12/2025, às 14:35.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **146962387** e o código CRC **57CFC310**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS

Assessoria Jurídica

Rua São Bento, 405, 24º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100
Telefone: 49343000

Manifestação

INTERESSADAS: Câmara Municipal de São Paulo (CMSP) e Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP).

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 753/2025, que dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências.

SMSUB/GAB

Sra. Secretária Adjunta,

Trata-se de análise de **Projeto de Lei n.º 753/2025 (doc. n.º 146669484)**, de autoria do Legislativo, que "Dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências", encaminhado pela Assessoria Técnico-Legislativa III, no doc. n.º 146674173, no intuito de solicitar análise e manifestação quanto à viabilidade da proposta.

A justificativa para a norma encontra-se no doc. n.º 146669484 e pauta-se, em síntese, no bem-estar social, no direito à moradia digna e nas diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Estratégico do Município, ao atualizar o perímetro de área residencial. Explica que a área a que se refere, no "Jardim Herplin, distrito de Parelheiros e subprefeitura de mesmo nome e apresenta características urbanas com lotes edificadas em alvenaria e desenho viário definido. O polígono demarca área de 58.071m² caracterizada por lotes pequenos de 5 metros de frente por 22 ou 23 metros ao fundo. Em relação ao seu entorno, é lindeira a outras duas regiões já demarcadas como ZEIS, o que evidencia a integração da morfologia e tipologia urbana. A reclassificação do zoneamento para ZEIS Zona Especial de Interesse Social possibilita o uso habitacional e é essencial para regularização fundiária, adequação aos usos já consolidados pelo tecido urbano".

Encaminhado para a análise da unidade técnica da Subprefeitura de Parelheiros - SUB-PA, esta forneceu sua contribuição técnica ao expediente, no doc. n.º 149986310, apontando que entende que o Projeto "não reúne condições para avançar conforme proposto, motivo pelo qual nos posicionamos contra sua continuidade. Devolvemos o expediente para análise e endosso, com a sugestão de que seja encaminhado à Casa Civil/ATL para o devido processamento".

É o relatório do essencial. Passo a me manifestar.

De início, em relação ao aspecto jurídico-formal que cerca o projeto, destaca-se o princípio da predominância do interesse, que delimita a repartição de competências entre os entes federados em território nacional, estabelecendo competir à União legislar sobre matéria de interesse geral.

A Constituição da República Federativa do Brasil – CRFB, promulgada em 1988, por sua vez, estatui em seu artigo 22, incisos I a XXX, a competência privativa da União para legislar sobre matérias diversas, consideradas pelo constituinte originário como temas iminentes aos interesses predominantes de nível federal, sendo a União encarregada de conferir unidade e sistematização à república brasileira.

No que tange aos Municípios, foi reservada a competência para legislar sobre assuntos de interesse local, bem como suplementar à legislação federal e estadual, quando cabível, em consonância com o artigo 30, incisos I e II, da CRFB.

Define-se o interesse local pela predominância, mas não pela exclusividade do interesse, em assuntos onde o Município, por ser mais intimamente ligado a questões cotidianas da região, prestando-lhes, direta ou indiretamente, os serviços públicos mais básicos inerentes à vida em coletividade, conhece as necessidades prementes de seus habitantes.

Portanto, smj, o PL em questão, sob o ponto de vista jurídico-formal, não está maculado de elementos que possam suscitar eventual inconstitucionalidade quanto à competência municipal para legislar sobre o tema. De outro lado, quanto à iniciativa legislativa por parte da Câmara Municipal, parece-nos que o assunto tratado não incorre nas hipóteses do artigo 37, § 2º, da Lei Orgânica do Município, que reserva a iniciativa legislativa de propostas que estabelecem incrementos ao orçamento público municipal ao Sr. Prefeito.

O escopo principal do projeto de lei é o dedefinir como Zona Especial e Interesse Social - ZEIS a área demarcada, na região administrativa da Subprefeitura de Parelheiros, que hoje é classificada como ZPDS.

Atualmente, a Lei nº 16.402/2016 estipula que a Zona Especial de Interesse Social - ZEIS está inserida em território de qualificação, ou seja, área em que se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que constituem estes territórios. Por sua vez, a Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS é parte dos territórios de preservação, onde se objetiva a preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural.

Em que pese a justificativa de que a reclassificação da área teria importante fim habitacional, como medida de regularização fundiária, por haver ocupação no local, com características urbanas, importa ressaltar que a criação da ZEIS-1, portanto, é fundamentada na regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), mas exige que a ocupação esteja consolidada até 22 de dezembro de 2016. A ocupação em tela, por ser posterior ao marco legal, não preenche os requisitos para o reenquadramento, da forma que prevê o § 1º, do artigo 4º, da [Lei nº 17.734/2022](#).

De mais a mais, ressalte-se que o Município de São Paulo teve seu zoneamento porcionado conforme previsões do Título II da Lei nº 16.402/2016, onde

fica estabelecido que a cada zona incidirão parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo.

A área objeto da proposta está inserida em perímetros de proteção ambiental rigorosa, sendo que o atual enquadramento como Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) parece ter por objetivo tal equilíbrio ecológico.

Assim, em consonância com a manifestação da Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA/AJ, entendemos que o enquadramento da referida área como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS-1, com a presente proposta de reclassificação do perímetro de ZPDS para ZEIS-1, não parece encontrar respaldo técnico urbanístico e ambiental, seja pela manutenção histórica do zoneamento nas sucessivas revisões do PDE e da LPUOS, além de a medida ter grave potencial de comprometer os objetivos de proteção e recuperação ambiental.

Derradeiramente, trazemos à baila a previsão do § 2º, do artigo 46, da Constituição Municipal (Lei nº 0, de 04 de abril de 1990), no sentido de que a legislação que trata do Plano Diretor e de zoneamento urbano poderá apenas ser alterada uma vez por ano, devendo-se, para tanto, observar os requisitos, pressupostos e procedimentos legais.

Derradeiramente, cabe destaque à informação trazida pela Subprefeitura responsável pela região, informando que o local é objeto de Inquérito Policial por crimes de desmatamento e parcelamento irregular e que as ações fiscais no local têm sido frequentes desde 2020, registrando-se, inclusive, episódios de hostilidade contra as equipes de apoio; o que evidenciaria a precariedade e a irregularidade da ocupação.

Por tais razões, opinamos pelo não prosseguimento do Projeto de Lei em comento da forma como se encontra redigido.

Ex positis, com as ponderações supra, encaminho o presente para as deliberações que V. Sa. entender pertinentes, bem como para subsequente restituição à CASA CIVIL/ATL.

BRUNA C. MOLINA

Assessora III - SMSUB/AJ
OAB/SP nº 477.981

De acordo.

Em adendo, considera-se que a alteração no zoneamento proposta deve ser tratada no âmbito das revisões periódicas da Lei nº 16.402/2016 (lei de uso e ocupação do solo).

RODRIGO MARTINS AUGUSTO

Diretor Jurídico I - SMSUB/AJ
Procurador do Município
OAB/SP nº 214.627



Rodrigo Martins Augusto
Diretor(a) Jurídico I
Em 11/02/2026, às 18:17.



Bruna Caroline Molina
Assessor(a) II
Em 11/02/2026, às 19:51.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **149170802** e o código
CRC **38C3031A**.

Referência: Processo nº 6010.2025/0004147-4

SEI nº 149170802



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS ASSESSORIA JURÍDICA

Rua São Bento, 405 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone: 49343000

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Encaminhamento SMSUB/AJ Nº 150029178

INTERESSADAS: Câmara Municipal de São Paulo (CMSP) e Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP).

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima.

PREF/CASA CIVIL/ATL III

Senhor Procurador Assessor,

Restituo-lhe o presente, para o prosseguimento cabível, com as manifestações das unidades técnicas competentes, relacionadas a esta Pasta, a saber, a Subprefeitura de Parelheiros - SUB-PA (docs. nº 149986310) e a Assessoria Jurídica - SMSUB/AJ (doc. nº 149170802), esta que acolho e corroboro, contrariamente ao prosseguimento do **Projeto de Lei nº 753/2025** (doc. nº 146669484), que "dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências", observadas as ponderações formuladas por SMSUB/AJ.

A propósito, nada obstante a nobre iniciativa da autora do projeto de lei em questão, considera-se que a alteração no zoneamento proposta deve ser tratada no âmbito das revisões periódicas da Lei nº 16.402/2016 (lei de uso e ocupação do solo).

Em tempo, aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos de alta estima e consideração.

TATIANA ROBLES SEFERJAN

Secretária Adjunta da Secretaria Municipal de Subprefeituras
SMSUB



Tatiana Robles Seferjan
Secretário(a) Adjunto(a)
Em 12/02/2026, às 16:45.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **150029178** e o código
CRC **D4B2F9C7**.

**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 6010.2025/0004147-4**Informação SMUL/DEUSO Nº 147475906****SEI 6010.2025/0.004.147-4****INTERESSADO:** Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa da Câmara Municipal de São Paulo - CCJ/CMSP.**LOCAL:** Área próxima da Rua Carlos Augusto Barroso, nº63, Distrito Parelheiros, Subprefeitura PARELHEIROS - Setor 266 e Quadra 990**ASSUNTO: Pedido de subsídio da CCJ/CMSP,** através do Ofício SGP12 nº 924/2025, Informações sobre o Projeto de Lei - PL 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima (PSOL), que "Dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS . da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências." (consulta de zoneamento: PDE e LPUOS)**DEUSO/GABINETE****Sra. Coordenadora,**

Trata o presente de pedido de subsídio da Comissão Constituição, Justiça e Legislação Participativa da Câmara Municipal de São Paulo - CCJ/CMSP, para análise do PL 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima (PSOL), que "Dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1 da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências.", conforme consta do Ofício SGP12 nº 924/2025, sob doc SEI 146669484, encaminhado pelo Gabinete de SMUL a esta Coordenadoria. Neste mesmo documento também há cópia do projeto de lei e sua justificativa.

A CCJ/CMSP solicita esclarecimentos sobre a legislação urbana vigente e sobre a possibilidade de mudança do zoneamento pretendida pelo referido projeto de lei.

No âmbito das competências desta Coordenadoria realizamos análise e informamos que, segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei 16.402/16, revisada pela Lei 18.081/24, alterada pela Lei 18.177/24, sobre a área em questão incide Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável, "ZPDS", conforme Mapa 1, e em Perímetro de Qualificação Ambiental PA-12, conforme Mapa 3, ambos da lei citada.

Analizando segundo o Plano Diretor Estratégico - PDE, Lei nº 16.050/2014, revisada pelas Leis nº 17.975/2023 e 18.157/2024, a área em questão está localizada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, na zona urbana e na Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental, de acordo com os Mapas 1, 1A e 2 anexos às leis.

Desta análise inicial pudemos verificar que a área indicada mantém as mesmas características legais de quando as legislações urbanísticas vigentes foram instauradas, para o PDE em 2014 e para a LPUOS em 2016.

Considerando que os conceitos, estratégia e princípios das duas leis, PDE e PUOS, previram revisões intermediárias subsequentes em ambos os casos, para realizar ajustes necessários em cada lei após a consolidação do espaço urbano segundo a aplicação de seus preceitos, tivemos o processo completo de revisão da Lei do Plano Diretor Estratégico iniciado em 2023, finalizado efetivamente em 2024, e de revisão da Lei de Parcelamento, Uso Ocupação do Solo iniciada e finalizada em 2024. É necessário frisar que estes processos incluíram processo participativo extenso, através da realização de audiências públicas, garantindo a participação social e assim atendendo também à legislação federal.

Nos dois procedimentos de revisão da legislação urbanística citados, a área em questão não foi submetida à revisão e alteração para o zoneamento pretendido no referido projeto de lei.

Ainda que se trate de um projeto de lei com pedido de alteração pontual do zoneamento, este não atende o rito previsto para possível alteração, pois mesmo com as revisões realizadas recentemente, cabe-nos informar que não existe na legislação atual qualquer dispositivo que autorize a alteração de zoneamento no Município de forma pontual, a eventual alteração de zonas no Município somente poderá ocorrer quando da revisão da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Isto é, a alteração do Mapa 1 anexo à LPUOS somente pode ser realizada por meio de Lei Municipal apresentada pelo Poder Executivo e aprovada pelo Poder Legislativo, mediante quórum qualificado nos termos da Lei Orgânica do Município.

Cabe colocar que a próxima alteração da Lei de Zoneamento está prevista para ocorrer subsequentemente à próxima alteração do PDE, com previsão para 2030.

Era o que tínhamos a informar e nada mais havendo a acrescentar, encaminhamos o presente expediente para prosseguimento e o que mais couber.

São

Paulo,
05 de
dezembro
de
2025.

Beatriz Bruno Mendes
Arquiteta Urbanista
Assessoria do Gabinete da Coordenadoria de Uso e Ocupação do Solo
DEUSO | SMUL



Beatriz Bruno Mendes
ASSESSOR II
Em 05/12/2025, às 18:14.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **147475906** e o código CRC **F044E53F**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO URBANO

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

Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Informação SMUL/PLANURB Nº 148036194

São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

SMUL/ATAJ

Sra. Procuradora

Trata-se de pedidos de subsídios ao Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria do legislativo, que propõe modificar o zoneamento de área de 58.071m² demarcada como Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) pela Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, para Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1), considerando a ocupação existente e visando possibilitar a regularização fundiária, conforme justificativa constante no doc. 146669484. Após manifestação de SMUL/DEUSO em docs. 147475906 e 147524203, SMUL/ATAJ nos encaminha o presente em doc. 147557142, solicitando que sejam oferecidas respostas às indagações constantes no doc. 146669484, a saber:

- se a descrição da área efetuada pelo projeto é suficiente para sua identificação;
- se a proposta é compatível com os ditames da Lei Municipal nº 16.050/2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo;
- se a área descrita no projeto é de proteção ambiental e, assim a sendo, se ainda assim é compatível com os ditames da Lei Municipal nº 16.050/2014, bem como com a pretendida alteração do zoneamento da referida área para Zona Especial de Interesse Social - ZEIS I, e se essa alteração é plausível e possível.

De acordo com os Mapas 1, 1A e 2 do Plano Diretor Estratégico (PDE), Lei nº 16.050/2014, alterada pelas Leis nº 17.975/2023, 18.157/2024 e 18.209/2024, a área em questão encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, em zona urbana, em Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais, e majoritariamente inserida na Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental (MCQUA), havendo uma pequena porção a norte do perímetro na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental (MRVRA), conforme Figura 1.



Figura 1. Macroáreas estabelecidas pelo Mapa 2 da Lei nº 16.050/2014, alterado pela Lei nº 18.209/2024. Fonte: Geosampa, 2025.

A definição e os objetivos específicos da MCQUA são estabelecidos no art. 19 do PDE, transcrito parcialmente abaixo (grifos nossos):

Lei nº 16.050/2014

Art. 19. A Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental é caracterizada pela existência de vazios intraurbanos com ou sem cobertura vegetal e áreas urbanizadas com distintos padrões de ocupação, predominantemente horizontais, ocorrendo, ainda, reflorestamento, áreas de exploração mineral, e algumas áreas com concentração de atividades industriais, sendo este um território propício para a qualificação urbanística e ambiental e para provisão de habitação, equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais.

Parágrafo único. Os objetivos específicos da Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental são: (...)

III - promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes dotando-os de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, garantido o direito social à moradia adequada;

IV - contenção da expansão e do adensamento construtivo e demográfico dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes; (...)

XI - apoio e incentivo à agricultura urbana e periurbana;

XII - proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural;

XIII - manutenção e incentivo das atividades minerárias e usos correlatos, assegurando a condição rural dos imóveis.

Já a MRVRA tem sua definição e objetivos estratégicos estabelecidos no art. 18 do PDE, transcrito parcialmente abaixo (grifos nossos):

Lei nº 16.050/2014

Art. 18. A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental localiza-se no extremo da área urbanizada do território municipal, e se caracteriza pela predominância de elevados índices de vulnerabilidade socioambiental, baixos índices de desenvolvimento humano e assentamentos precários e irregulares, como favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais populares, que apresentam diversos tipos de precariedades territoriais e sanitárias, irregularidades fundiárias e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, ocupada predominantemente por moradias da população de baixa renda que, em alguns casos, vive em áreas de riscos geológicos e de inundação.

§ 1º Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental a ocupação decorrente da produção pública e privada de baixa renda, a falta de investimentos públicos articulados entre si e a irregularidade da ocupação resultam em várias áreas com baixa qualidade ambiental e comprometimento da prestação de serviços ambientais.

§ 2º Os objetivos específicos da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental são:

I - fortalecimento das capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições socioambientais de convivência e de acesso às políticas públicas;

II - promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental; (...)

IX - universalização do saneamento ambiental, inclusive para os assentamentos isolados, em especial os assinalados nos Mapas 6 e 7 anexos, respeitadas as condicionantes de relevo, geológico-geotécnicas, a legislação estadual de proteção e recuperação aos mananciais e a legislação referente às unidades de conservação existentes, incluindo sua zona de amortecimento;

X - proteção, recuperação e valorização dos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso e ambiental; (...)

Observa-se que a promoção da regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários encontra-se entre os objetivos de ambas as macroáreas, sendo a MCQUA, onde a maior parte do perímetro em pauta se encontra, apontada no PDE como "território propício para a qualificação urbanística e ambiental e para provisão de habitação, equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais". Desse modo, essa regularização deve ser feita concomitantemente com a contenção da expansão urbana e do adensamento construtivo e demográfico dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes de modo a possibilitar a proteção e a requalificação ambientais e o incentivo à realização de atividades de agricultura urbana e periurbana e de mineração.

O PDE estabeleceu, ainda, diretrizes para a revisão da LPUOS que incluíram conceituação e regramentos para algumas zonas de uso. Nesse sentido, as ZPDS e as ZEIS foram definidas conforme arts. 41, 44 e 45, parcialmente transcritos na sequência:

Lei nº 16.050/2014

Art. 41. As Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS são porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas.

Parágrafo único. A revisão da LPUOS poderá incorporar aos perímetros das ZPDS as atuais Zonas de Lazer e Turismo - ZLT e Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral - ZEPAG, quando as características dessas áreas e as diretrizes para sua ocupação forem correspondentes às das ZPDS.

Art. 44. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas nos Mapas 4 e 4A, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

I - ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social; (...)

Visando o alcance dos fins previstos para cada uma das referidas zonas, a LPUOS estabeleceu parâmetros urbanísticos mais restritivos para a ZPDS, dentre os quais área mínima de lote de 1.000 m² e frente mínima de 20m, coeficiente de aproveitamento máximo de 1 vez a área do terreno, taxa de ocupação entre 0,25 e 0,35 e gabarito de altura máxima de 20m, conforme Quadros 2A e 3 da LPUOS.

Já nas ZEIS 1, com o intuito de viabilizar a regularização fundiária e urbanística, os parâmetros são mais permissivos, incluindo área mínima do lote de 125 m², frente mínima de 5m, coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 vezes a área do terreno (podendo chegar a 4, caso estabelecido em plano de urbanização aprovado), taxa de ocupação entre 0,7 e 0,85 e ausência de limite de gabarito de altura máxima, conforme Quadro 3 do PDE e Quadros 2A e 3 da LPUOS. Também incidem regramentos específicos, estabelecidos nos arts. 44 a 58 do PDE e no Decreto nº 63.728/2024. Para a área em pauta, deve ser atendida, ainda, lei estadual específica relativa à Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica Guarapiranga, que pode estabelecer parâmetros mais restritivos.

Além disso, pelo Mapa 5 do PDE, revisto pela Lei nº 17.975/2023, uma parte da área em questão encontra-se inserida no perímetro do Parque de Conservação Proposto - Mananciais Paulistanos - Itaim-Viterbo (PQ_PQ_04), conforme apontado no parecer de SVMA de doc. 147873967, ressaltando-se a informação do referido órgão de incidência de curso d'água em estado natural e Área de Preservação Permanente no perímetro.

Pelo histórico das imagens de satélites do local, reproduzido no mencionado parecer de SVMA, é possível notar que, pelo menos até 2018, o local não era ocupado e apresentava grande quantidade de vegetação (Imagem 2 da referida informação), o que justificou sua demarcação como ZPDS. Em 2019, já se observa a retirada da vegetação e trabalhos de terraplenagem para abertura de vias (Imagem 3). As primeiras construções são identificadas em 2020 (Imagem 4), sendo que, atualmente, a área apresenta um maior adensamento.

Cabe apontar que os parâmetros urbanísticos estabelecidos para ZPDS não possibilitam a regularização fundiária e urbanística da ocupação ocorrida nos últimos anos. Nesse sentido, e em resposta ao item 'b' das indagações da inicial, entendemos que a proposta é compatível com os ditames do PDE, pois possibilitaria a regularização fundiária do loteamento, prevista entre os objetivos estratégicos das macroáreas em que ele se encontra. Entretanto, e em conformidade à manifestação de DEUSO, entendemos que as alterações ao PDE e à LPUOS não deveriam ser feitas de modo pontual, necessitando de estudos que as embase e de amplo processo de participação social. Ademais, para alcançar dos objetivos relacionados à contenção da expansão urbana e à recuperação ambiental dessas macroáreas, bem como para a implementação do parque proposto, é importante que a identificação de áreas a serem demarcadas como ZEIS 1 seja feita de modo sistêmico por SEHAB, considerando o impacto na política habitacional como um todo, com aval de SVMA.

Quanto ao item 'a', recomenda-se que a representação seja feita por meio de mapa anexo à lei, uma vez que a delimitação por

coordenadas geográficas depende de programa e conhecimento específicos para sua identificação. Por fim, quanto ao item 'c', deve-se observar as informações prestadas por SVMA, pela competência.

Nada mais havendo a tratar no momento, retornamos para prosseguimento.



Rosana Yamaguti
Arquiteto(a)

Em 16/12/2025, às 11:54.



Fernando Henrique Gasperini
Coordenador(a) II

Em 16/12/2025, às 12:12.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **148036194** e o código CRC **D51969B7**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO ASSESSORIA TÉCNICA E JURÍDICA

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

Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Encaminhamento SMUL/ATAJ Nº 148153591

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo - CMSP

Assunto: Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima, que dispõe sobre alteração da área demarcada como ZPDS para Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências. Pedido de subsídios.

SMUL/ATAJ

Sr. Chefe de Assessoria Técnica Jurídica

Trata o presente de pedido de informações e subsídios, feito pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa da CMSP, acerca do PL nº 753/2025, abaixo reproduzido:

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº ____/2025

Dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

Art. 1º Fica demarcada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1, nos termos da Lei Municipal nº 16.050/2014, a área demarcada como ZPDS, localizada próximo à Rua Carlos Augusto Barroso, n. 63, cadastrada no Setor 266 e Quadra 990, e delimitada pelas coordenadas: X -46,716933682809, Y -23,789887114155; X -46,71778213067, Y -23,788802258229; X -46,717070317424, Y -23,789994277133; X -46,717235185516, Y -23,789872733332; X -46,717488166075, Y -23,79010618586; X -46,717514703934, Y -23,790497307839; X -46,717461426503, Y -23,791001939263; X -46,71807793407, Y -23,791544005268; X -46,718252176877, Y -23,791809835361; X -46,720189699141, Y -23,790723664173; X -46,72124133182, Y -23,791680831413; e, X -46,721471791858, Y -23,791503422367.

Art. 2º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

De acordo com a justificativa de doc. 146669484 a alteração proposta visa permitir a regularização fundiária de área já ocupada.

A referida Comissão indaga:

- a) se a descrição da área efetuada pelo projeto é suficiente para sua identificação;
- b) se a proposta é compatível com os ditames da Lei Municipal nº 16.050/2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo;
- c) se a área descrita no projeto é de proteção ambiental e, assim sendo, se ainda assim é compatível com os ditames da Lei Municipal nº 16.050/2014, bem como com a pretendida alteração do zoneamento da referida área para Zona Especial de Interesse Social - ZEIS I, e se essa alteração é plausível e possível.

Este SEI foi encaminhado pela Casa Civil ao Gabinete da SMUL, que enviou a esta ATAJ e à DEUSO, para manifestação (doc146706082).

Na Informação 147475906, DEUSO assim se manifestou:

...

No âmbito das competências desta Coordenadoria realizamos análise e informamos que, segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei 16.402/16, revisada pela Lei 18.081/24, alterada pela Lei 18.177/24, sobre a área em questão incide Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável, "ZPDS", conforme Mapa 1, e em Perímetro de Qualificação Ambiental PA-12, conforme Mapa 3, ambos da lei citada.

Analisando segundo o Plano Diretor Estratégico - PDE, Lei nº 16.050/2014, revisada pelas Leis nº 17.975/2023 e 18.157/2024, a área em questão está localizada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, na zona urbana e na Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental, de acordo com os Mapas 1, 1A e 2 anexos às leis.

Desta análise inicial pudemos verificar que a área indicada mantém as mesmas características legais de quando as legislações urbanísticas vigentes foram instauradas, para o PDE em 2014 e para a LPUOS em 2016.

Considerando que os conceitos, estratégia e princípios das duas leis, PDE e PUOS, previram revisões intermediárias subsequentes em ambos os casos, para realizar ajustes necessários em cada lei após a consolidação do espaço urbano segundo a aplicação de seus preceitos, tivemos o processo completo de revisão da Lei do Plano Diretor Estratégico iniciado em 2023, finalizado efetivamente em 2024, e de revisão da Lei de Parcelamento, Uso Ocupação do Solo iniciada e finalizada em 2024. É necessário frisar que estes processos incluíram processo participativo extenso, através da realização de audiências públicas, garantindo a participação social e assim atendendo também à legislação federal.

Nos dois procedimentos de revisão da legislação urbanística citados, a área em questão não foi submetida à revisão e alteração para o zoneamento pretendido no referido projeto de lei.

Ainda que se trate de um projeto de lei com pedido de alteração pontual do zoneamento, este não atende o rito previsto para possível alteração, pois mesmo com as revisões realizadas recentemente, cabe-nos informar que não existe na legislação atual qualquer dispositivo que autorize a alteração de zoneamento no Município de forma pontual, a eventual alteração de zonas no Município somente poderá ocorrer quando da revisão da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Isto é, a alteração do Mapa 1 anexo à LPUOS somente pode ser realizada por meio de Lei Municipal apresentada pelo Poder Executivo e aprovada pelo Poder Legislativo, mediante quórum qualificado nos termos da Lei Orgânica do Município.

Cabe colocar que a próxima alteração da Lei de Zoneamento está prevista para ocorrer subsequentemente à próxima alteração do PDE, com previsão para 2030.

...

Para complementar as informações solicitadas, o presente foi encaminhado também à PLANURB, que se manifestou em doc.148036194:

...

De acordo com os Mapas 1, 1A e 2 do Plano Diretor Estratégico (PDE), Lei nº 16.050/2014, alterada pelas Leis nº 17.975/2023, 18.157/2024 e

Manifestação (651425060891

SSE660020205000770724 ppg421

18.209/2024, a área em questão encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, em zona urbana, em Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais, e majoritariamente inserida na Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental (MCQUA), havendo uma pequena porção a norte do perímetro na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental (MRVRA), conforme Figura 1.



Figura 1. Macroáreas estabelecidas pelo Mapa 2 da Lei nº 16.050/2014, alterado pela Lei nº 18.209/2024. Fonte: Geosampa, 2025.

A definição e os objetivos específicos da MCQUA são estabelecidos no art. 19 do PDE, transcrito parcialmente abaixo (grifos nossos):

Lei nº 16.050/2014

Art. 19. A Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental é caracterizada pela existência de vazios intraurbanos com ou sem cobertura vegetal e áreas urbanizadas com distintos padrões de ocupação, predominantemente horizontais, ocorrendo, ainda, reflorestamento, áreas de exploração mineral, e algumas áreas com concentração de atividades industriais, sendo este um território propício para a qualificação urbanística e ambiental e para provisão de habitação, equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais.

Parágrafo único. Os objetivos específicos da Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental são: (...)

III - promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes dotando-os de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, garantido o direito social à moradia adequada;

IV - contenção da expansão e do adensamento construtivo e demográfico dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes (...)

XI - apoio e incentivo à agricultura urbana e periurbana;

XII - proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural;

XIII - manutenção e incentivo das atividades minerárias e usos correlatos, assegurando a condição rural dos imóveis.

Já a MRVRA tem sua definição e objetivos estratégicos estabelecidos no art. 18 do PDE, transcrito parcialmente abaixo (grifos nossos):

Lei nº 16.050/2014

Art. 18. A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental localiza-se no extremo da área urbanizada do território municipal, e se caracteriza pela predominância de elevados índices de vulnerabilidade socioambiental, baixos índices de desenvolvimento humano e assentamentos precários e irregulares, como favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais populares, que apresentam diversos tipos de precariedades territoriais e sanitárias, irregularidades fundiárias e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, ocupada predominantemente por moradias da população de baixa renda que, em alguns casos, vive em áreas de riscos geológicos e de inundação.

§ 1º Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental a ocupação decorrente da produção pública e privada de baixa renda, a falta de investimentos públicos articulados entre si e a irregularidade da ocupação resultam em várias áreas com baixa qualidade ambiental e comprometimento da prestação de serviços ambientais.

§ 2º Os objetivos específicos da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental são:

I - fortalecimento das capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições socioambientais de convivência e de acesso às políticas públicas;

II - promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental; (...)

IX - universalização do saneamento ambiental, inclusive para os assentamentos isolados, em especial os assinalados nos Mapas 6 e 7 anexos, respeitadas as condicionantes de relevo, geológico-geotécnicas, a legislação estadual de proteção e recuperação aos mananciais e a legislação referente às unidades de conservação existentes, incluindo sua zona de amortecimento;

X - proteção, recuperação e valorização dos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso e ambiental; (...)

Observa-se que a promoção da regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários encontra-se entre os objetivos de ambas as macroáreas, sendo a MCQUA, onde a maior parte do perímetro em pauta se encontra, apontada no PDE como "território propício para a qualificação urbanística e ambiental e para provisão de habitação, equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais". Desse modo, essa regularização deve ser feita concomitantemente com a contenção da expansão urbana e do adensamento construtivo e demográfico dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes, de modo a possibilitar a proteção e a requalificação ambientais e o incentivo à realização de atividades de agricultura urbana e periurbana e de mineração.

O PDE estabeleceu, ainda, diretrizes para a revisão da LPUOS que incluíram conceituação e regramentos para algumas zonas de uso. Nesse sentido, as ZPDS e as ZEIS foram definidas conforme arts. 41, 44 e 45, parcialmente transcritos na sequência:

Lei nº 16.050/2014

Art. 41. As Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS são porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas.

Parágrafo único. A revisão da LPUOS poderá incorporar aos perímetros das ZPDS as atuais Zonas de Lazer e Turismo - ZLT e Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral - ZEPAG, quando as características dessas áreas e as diretrizes para sua ocupação forem correspondentes às das ZPDS.

Art. 44. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas nos Mapas 4 e 4A, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

I – ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social; (...)

Visando o alcance dos fins previstos para cada uma das referidas zonas, a LPUOS estabeleceu parâmetros urbanísticos mais restritivos para a ZPDS, dentre os quais área mínima de lote de 1.000 m² e frente mínima de 20m, coeficiente de aproveitamento máximo de 1 vez a área do terreno, taxa de ocupação entre 0,25 e 0,35 e gabarito de altura máxima de 20m, conforme Quadros 2A e 3 da LPUOS.

Já nas ZEIS 1, com o intuito de viabilizar a regularização fundiária e urbanística, os parâmetros são mais permissivos, incluindo área mínima do lote de 125 m², frente mínima de 5m, coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 vezes a área do terreno (podendo chegar a 4, caso estabelecido em plano de urbanização aprovado), taxa de ocupação entre 0,7 e 0,85 e ausência de limite de gabarito de altura máxima, conforme Quadro 3 do PDE e Quadros 2A e 3 da LPUOS. Também incidem regramentos específicos, estabelecidos nos arts. 44 a 58 do PDE e no Decreto nº 63.728/2024. Para a área em pauta, deve ser atendida, ainda, lei estadual específica relativa à Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica Guarapiranga, que pode estabelecer parâmetros mais restritivos.

Além disso, pelo Mapa 5 do PDE, revisto pela Lei nº 17.975/2023, uma parte da área em questão encontra-se inserida no perímetro do Parque de Conservação Proposto - Mananciais Paulistanos - Itaim-Viterbo (PQ_PQ_04), conforme apontado no parecer de SVMA de doc. 147873967, ressaltando-se a informação do referido órgão de incidência de curso d'água em estado natural e Área de Preservação Permanente no perímetro.

Pelo histórico das imagens de satélites do local, reproduzido no mencionado parecer de SVMA, é possível notar que, pelo menos até 2018, o local não era ocupado e apresentava grande quantidade de vegetação (Imagem 2 da referida informação), o que justificou sua demarcação como ZPDS. Em 2019, já se observa a retirada da vegetação e trabalhos de terraplenagem para abertura de vias (Imagem 3). As primeiras construções são identificadas em 2020 (Imagem 4), sendo que, atualmente, a área apresenta um maior adensamento.

Cabe apontar que os parâmetros urbanísticos estabelecidos para ZPDS não possibilitam a regularização fundiária e urbanística da ocupação ocorrida nos últimos anos. Nesse sentido, e em resposta ao item 'b' das indagações da inicial, entendemos que a proposta é compatível com os ditames do PDE, pois possibilitaria a regularização fundiária do loteamento, prevista entre os objetivos estratégicos das macroáreas em que ele se encontra. Entretanto, e em conformidade à manifestação de DEUSO, entendemos que as alterações ao PDE e à LPUOS não deveriam ser feitas de modo pontual, necessitando de estudos que as embase e de amplo processo de participação social. Ademais, para alcance dos objetivos relacionados à contenção da expansão urbana e à recuperação ambiental dessas macroáreas, bem como para a implementação do parque proposto, é importante que a identificação de áreas a serem demarcadas como ZEIS 1 seja feita de modo sistêmico por SEHAB, considerando o impacto na política habitacional como um todo, com aval de SVMA.

Quanto ao item 'a', recomenda-se que a representação seja feita por meio de mapa anexo à lei, uma vez que a delimitação por coordenadas geográficas depende de programa e conhecimento específicos para sua identificação. Por fim, quanto ao item 'c', deve-se observar as informações prestadas por SVMA, pela competência.

...

As manifestações das área técnicas acima reproduzidas buscaram responder aos questionamentos feitos pela CMSP e trouxeram ponderações que, entendemos, devem ser consideradas pela Egrégia Câmara.

Apesar do mérito da proposta, deve-se reforçar o que foi apontado pela DEUSO e PLANURB, uma vez que a Lei do Plano Diretor Estratégico e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo foram recentemente revistas, após discussões e audiências públicas no âmbito do Executivo e do Legislativo e as alterações pontuais, sem um estudo mais aprofundado e sem participação social, são inadequadas, por desconsiderar uma análise sistêmica das consequências dessas alterações.

Com essas considerações, sugerimos retorno do presente ao Gabinete desta Pasta, para posterior encaminhamento à Casa Civil.

Nicolle Chistien Mesquita Marques Megda

Procuradora do Município

OAB/SP 307.150

SMUL/ATAJ

Rosane Cristina Gomes

Assessoria

SMUL/ATAJ

SMUL/GAB

Sr. Chefe de Gabinete

Retornamos o presente, com as informações retro, em atenção ao solicitado em doc. 146706082.

ROGER FRANCISCO BORGES

Procurador do Município

Chefe de Assessoria Técnica e Jurídica

OAB SP 311.929

SMUL/ATAJ



Nicolle Chistien Mesquita Marques Megda
Procurador(a) do Município
Em 17/12/2025, às 16:05.



Roger Francisco Borges
Chefe de Assessoria Jurídica II
Em 17/12/2025, às 16:57.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **148153591** e o código CRC **931E2914**.



PROCESSO 6010.2025/0004147-4



Erika Valdman
Supervisor(a) Técnico(a)
Em 08/12/2025, às 14:57.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **147553634** e o código
CRC **9A681928**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE DIVISÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS E PLANEJAMENTO TERRITORIAL

Rua do Paraíso, nº 387 - Bairro Paraíso - São Paulo/SP

Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Informação Técnica SVMA/CPA/DEAPT Nº 981

São Paulo, 12 de dezembro de 2025.

NÚMERO DO PROCESSO: 6010.2025/0004147-4

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima, que dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências. **Pedido de subsídios.** -

Análise técnica da minuta do projeto de Lei

SUBPREFEITURA: Parelheiros

DISTRITO: Parelheiros

COORDENADAS: 324911; 7367930

INF_TECNICA_981_CPA_DEAPT_2025

SVMA/ CPA - Sra. Coordenadora

O presente SEI (**Processo 6010.2025/0004147-4**) trata de **pedido de análise técnica da minuta do Projeto de Lei nº 753/2025**, de autoria da Vereadora Keit Lima, que dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS-1 da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros. O perímetro em questão está localizado **próximo a R. Carlos Augusto Barroso, 63 - Jardim Herplin**, pertencente a subprefeitura também de Parelheiros. De acordo com a justificativa da minuta, a área do presente processo, apresenta características urbanas, como lotes edificadas e perímetro viário definido. Levado em consideração os atributos da área e o contexto urbano no qual ela está inserida, a minuta do referido PL destaca que a reclassificação do zoneamento viabilizaria intervenções urbanísticas que atenderiam a população local, além de colaborar com o processo de regularização fundiária do perímetro.

Inicialmente, informamos que em consulta às bases de dados de informações técnicas elaboradas por essa divisão, não identificamos nenhum processo anterior que tenha tratado do mesmo assunto.

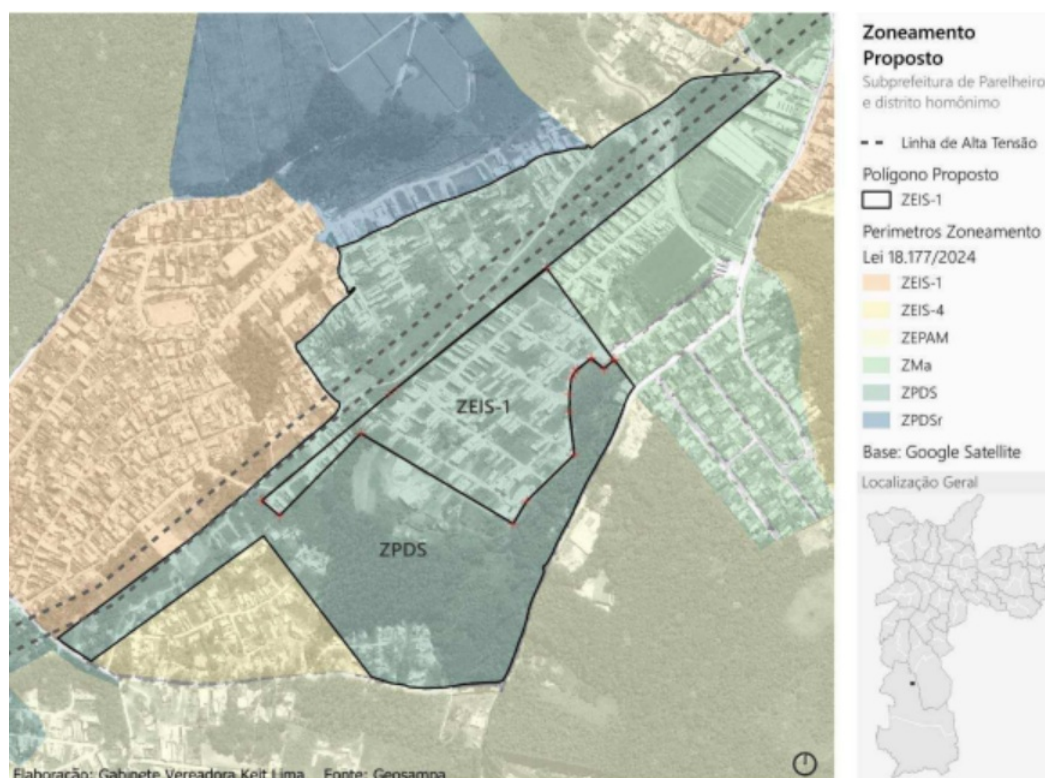
Dentro das competências desta divisão, analisaremos a solicitação levantado em conta aspectos urbanísticos e ambientais que colaborem com o desenvolvimento da resposta, como

por exemplo: a categoria de uso e suas diretrizes estabelecidas pela LPUOS – Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, a incidência de remanescente de mata atlântica, o tipo de cobertura vegetal, presença ou não de APP - Área de Preservação Permanente, entre outros elementos que forem interessantes a análise.

Segue a informação:

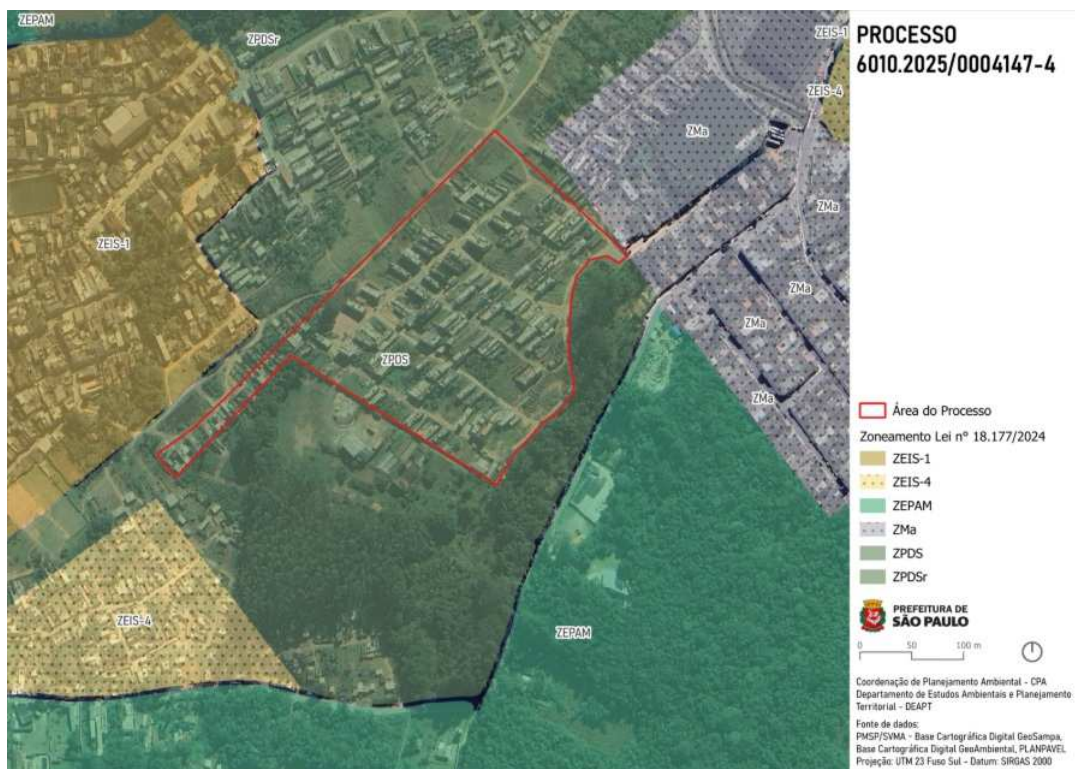
De acordo com as informações fornecidas, a área possui SQL de número 266990. O mapa da minuta, copiado a seguir (Imagem 1) propõe que parte do perímetro de ZPDS, que compõe essa quadra, seja alterado para ZEIS-1.

Imagem 1 - Mapa anexado a minuta do PL n° 753/2025



A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, o zoneamento, em sua revisão dada pela Lei n° 18.177/2024 categoriza, por sua vez, a quadra inteira como ZPDS – Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (Mapa 1). Como destacado na minuta, essa categoria de zona não se alterou entre a legislação de 2016 e 2024, se mantendo, portanto, como ZPDS. No mapa abaixo, traçamos a área proposta para alteração (trata-se de uma aproximação do perímetro proposto, pois não foi anexado ao processo o shapefile utilizado na elaboração do mapa da minuta)

Mapa 1 - Zoneamento Lei n° 18.177/2024



O PDE – Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.402/2014, com revisão dada pela Lei nº 17.975/2023) traz as seguintes definições sobre ZPDS e ZEIS-1, respectivamente:

Definição ZPDS:

Art. 41. As Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS são porções do território **destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais** por elas prestados, em especial os relacionados às **cadeias produtivas da agricultura e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas.**

Parágrafo único. A revisão da LPUOS poderá incorporar aos perímetros das ZPDS as atuais Zonas de Lazer e Turismo - ZLT e Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral - ZEPAG, quando as características dessas áreas e as diretrizes para sua ocupação forem correspondentes às das ZPDS.

(Lei nº 16.050/2014, com revisão dada pela Lei nº 17.975/2023)

Definição de ZEIS-1:

Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

I - ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela **presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares**, habitados predominantemente por **população de baixa renda**, onde **haja interesse público em manter a população moradora e promover a**

regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

(Lei nº 16.050/2014, com revisão dada pela Lei nº 17.975/2023)

No que tange aos parâmetros urbanísticos em ZPDS, os usos permitidos segundo a LPUOS **são voltados para atividades econômicas voltadas ao uso sustentável** como por exemplo agricultura e turismo ecológico, e as taxas de ocupação são de 0,35 para lotes de até 500m² e de 0,25 para lotes iguais ou superiores a 500m², o coeficiente de aproveitamento máximo por sua vez é igual a 1.

Analizando as imagens de satélite do perímetro em questão é possível compreender que se trata de uma ocupação relativamente recente, que começou pela implantação de traçado do viário e posteriormente por moradias. Até dezembro de 2018 a área ainda se encontrada vegetada, a partir de outubro de 2019 foi iniciado o processo de parcelamento do perímetro conjuntamente com o desmatamento da área. As imagens de satélite a seguir evidenciam esse processo:

Imagem 2 - Imagem de satélite: dezembro de 2018



Imagem 3 - Imagem de satélite: setembro de 2019

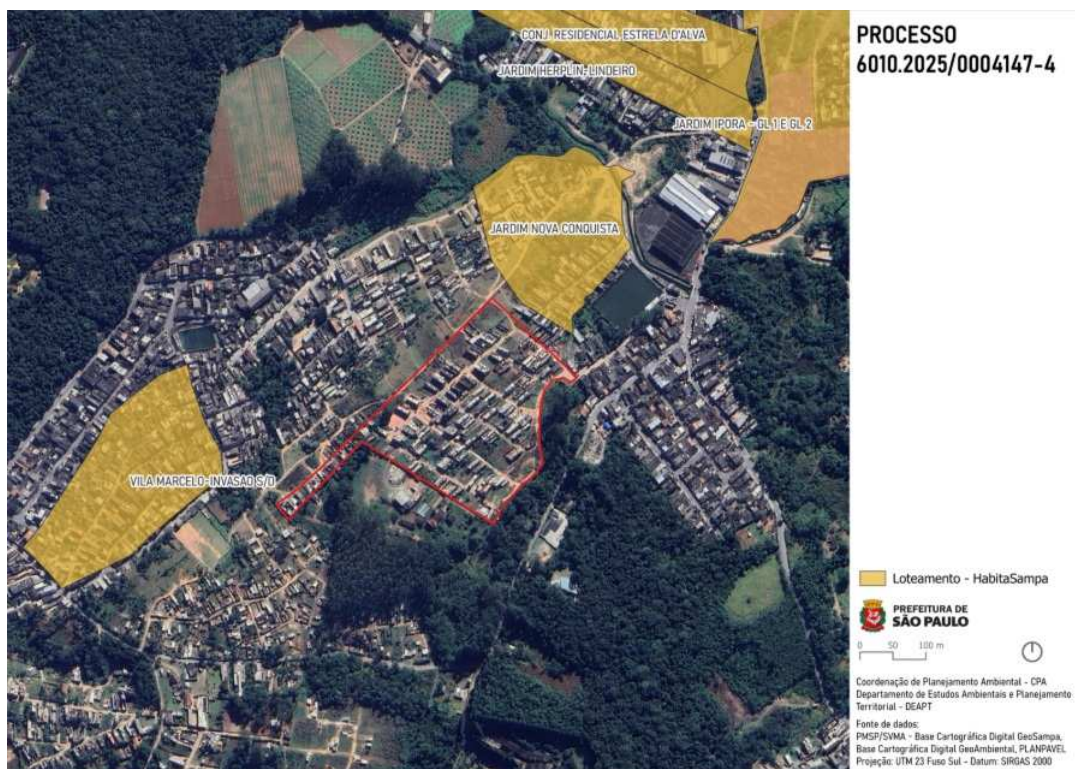


Imagem 4 - imagem de satélite: outubro de 2020



De acordo com o levantamento de loteamentos irregulares, cortiços e favelas do HabitaSampa, a área fruto de análise desse processo não consta na base. Próximo a ela estão o Jardim Nova Conquista e a Vila Marcelo, com projetos em desenvolvimento pela Secretaria Executiva do Programa Mananciais (SEPM). O mapa 2 abaixo indica esses perímetros:

Mapa 2 - Loteamentos, Habita Sampa.



Analisando as características do entorno da área identificamos que ela se encontra lindeira ao Parque de Conservação Proposto - Mananciais Paulistanos - Itaim-Viterbo (PQ_PA_04). Como característica ambiental é importante ressaltar que incide no perímetro curso d'água em estado natural e sua respectiva Área de Preservação Permanente; como demonstrado no mapa 3 abaixo:

Mapa 3 - Parques (Lei nº 17.975/23) e rede de drenagem



Considerando o exposto e acompanhando a Informação 147894226 de SMUL/DEUSO reiteramos que a área apresenta atributos ambientais importantes de serem conservados e recuperados, sobretudo pelo contexto de sua localização em Área de Mananciais, pela presença de Área de Preservação Permanente (APP) de curso d'água e proximidade com Parque Proposto.

Sugere-se, por fim, consulta em SEPM acerca de ações na área e, envio do presente para CFA/SVMA para consulta quanto à fiscalização.



Paula Victoria Santos Gonçalves de Souza
Assessor(a) Técnico(a) II
Em 12/12/2025, às 12:10.



Ligia Pinheiro de Jesus
Diretor(a) de Divisão Técnica
Em 12/12/2025, às 12:13.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **147873967** e o código CRC **D425C806**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE ASSESSORIA JURÍDICA

Rua do Paraíso, nº 387 - Bairro Paraíso - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Encaminhamento SVMA/AJ Nº 148105108

Processo SEI: 6010.2025/0004147-4.

Interessado(a)(s): Câmara Municipal de São Paulo - CMSP e Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP.

Assunto: Projeto de Lei - PL n.º 753/2025, de iniciativa do Legislativo e autoria da vereadora Keit Lima, que "*Dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS . da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências.*", e dá outras providências. **Pedido de subsídios.**

Prazo para retorno: 17/12/2025.

SVMA/CFA

Senhora Coordenadora,

Trata-se de **PL n.º 753/2025** (doc. SEI n.º 146669484), de iniciativa parlamentar, que "*Dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS . da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências.*", e dá outras providências, sob a justificativa constante no doc. SEI n.º 146669484.

Em atenção ao encaminhamento da Assessoria Técnico-Legislativa III da Casa Civil - PREF/CASA CIVIL/ATL III (doc. SEI n.º 146674173), submetemos o presente para que, no prazo assinalado, sejam fornecidos subsídios técnicos, de maneira fundamentada e pormenorizada, a fim de viabilizar a análise e manifestação acerca da propositura na sua forma de conteúdo, com pronunciamento acerca de todos os aspectos, precipuamente acerca da sua viabilidade, sugerindo, se for o caso, eventuais alterações necessárias à adequação do seu teor para o seu aperfeiçoamento - **notadamente acerca da ocupação de área com cobertura vegetal no perímetro que se pretende modificar a zona urbana, conforme informado e sugerido por SVMA/CPA/DEAPT na Informação Técnica no doc. SEI n.º 147873967.**

Por oportuno, caso seja verificada a competência de outro órgão/unidade desta Pasta e/ou de outra Secretaria, recomendamos a remessa direta com a brevidade necessária, a fim de viabilizar a análise em tempo hábil, destacando a necessidade de resposta conclusiva no prazo estabelecido pela Casa Civil/ATL III.

Ante o prazo para retorno fornecido pela ATL, reiterado por SVMA/G, servimo-nos do presente para solicitar os dignos préstimos no sentido de promover a devolução do presente expediente aos cuidados de SVMA/AJ, devidamente instruído e fundamentado, impreterivelmente até o dia **17 de dezembro de 2025 (quarta-feira)**, impreterivelmente, com escusas pelo prazo exíguo.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos e, ao ensejo, renovamos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

GABRIEL SAAD DE AVILA MORALES

Assessor II
RF 927.327-1
SVMA.G/AJ

De acordo.

GABRIEL SILVESTRE GOITIA GARCIA

Procurador do Município de São Paulo
OAB/SP n.º 290.245
SVMA.G/AJ



Gabriel Silvestre Goitia Garcia
Procurador(a) do Município
Em 16/12/2025, às 17:30.



Gabriel Saad de Avila Morales
Assessor(a) II
Em 16/12/2025, às 17:46.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **148105108** e o código CRC **57F09758**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE APOIO À DEMANDAS DA AJ

Rua do Paraíso, 387 - Bairro Paraíso - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Encaminhamento SVMA/CFA/AT-OF._AJ Nº 148157138

São Paulo, 17 de dezembro de 2025.

Interessado(a)(s): Câmara Municipal de São Paulo - CMSP e Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP.

Assunto: Projeto de Lei - PL n.º 753/2025, de iniciativa do Legislativo e autoria da vereadora Keit Lima, que "*Dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS . da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências.*", e dá outras providências. **Pedido de subsídios.**

Prazo para retorno: 17/12/2025.

SVMA/CFA/DFA

Senhor Diretor

Por determinação do Senhor Coordenador desta Fiscalização Ambiental, para conhecimento do SEI nº 148105108, que solicita que "sejam fornecidos subsídios técnicos, de maneira fundamentada e pormenorizada, a fim de viabilizar a análise e manifestação acerca da propositura na sua forma de conteúdo, com pronunciamento acerca de todos os aspectos, precipuamente acerca da sua viabilidade, sugerindo, se for o caso, eventuais alterações necessárias à adequação do seu teor para o seu aperfeiçoamento - **notadamente acerca da ocupação de área com cobertura vegetal no perímetro que se pretende modificar a zona urbana, conforme informado e sugerido por SVMA/CPA/DEAPT na Informação Técnica no doc. SEI n.º 147873967.**"

Att,



Ana Luiza Thomaz da Silva
Assessor(a)
Em 17/12/2025, às 12:14.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **148157138** e o código CRC **3D18868B**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO AMBIENTAL

Rua do Paraíso, 387 - Bairro Paraíso - @cidade_unidade@/SP
Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Informação SVMA/CFA/DFA Nº 148161330

À

SVMA/CFA/DFA

Sr. Diretor

Trata-se o presente de análise técnica de Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima, que dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências. O perímetro em questão está localizado próximo a R. Carlos Augusto Barroso, 63 - Jardim Herplin, pertencente a subprefeitura também de Parelheiros.

Como abordado por SMUL/DEUSO (147475906) a área objeto do projeto encontra-se integralmente inserida em ZPDS, conforme Mapa 1 da referida lei, bem como em Perímetro de Qualificação Ambiental PA-12, nos termos do Mapa 3. À luz do Plano Diretor Estratégico - PDE, a área está situada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, na zona urbana, inserida na Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental, mantendo as mesmas características legais desde a instituição dessas legislações urbanísticas.

Ressalta-se que tanto o PDE quanto a LPUOS passaram por processos completos e recentes de revisão, concluídos, respectivamente, em 2024, precedidos de amplo processo participativo, com a realização de audiências públicas e demais instrumentos de participação social, em atendimento à legislação urbanística e ao Estatuto da Cidade. Em nenhuma dessas revisões a área em questão foi objeto de reclassificação ou alteração de seu zoneamento para ZEIS, permanecendo, portanto, enquadrada como ZPDS.

No tocante às manifestações das divisões da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, SVMA/CLA/DAIA/GTANI (147553634) esclarece que, embora existam linhas de transmissão de alta tensão nas proximidades da área analisada, estas se encontram fora do perímetro proposto para alteração de zoneamento, não interferindo diretamente no objeto do PL, não tendo sido identificados processos de licenciamento ambiental municipal relacionados a essas infraestruturas.

SVMA/CPA/DEAPT (147873967) faz a análise sob os aspectos urbanísticos e ambientais e conclui que a área permanece classificada como ZPDS desde a

LPUOS de 2016 até sua revisão em 2024, destinando-se, nos termos do PDE, à conservação da paisagem e ao desenvolvimento de atividades compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais, com baixas densidades demográfica e construtiva. É demonstrada na informação técnica, a partir de imagens de satélite, que a ocupação existente é relativamente recente, iniciada após 2018, com supressão de vegetação e parcelamento do solo a partir de 2019, não se tratando, portanto, de assentamento historicamente consolidado reconhecido nas bases oficiais de loteamentos irregulares, favelas ou cortiços do Município.

Informa ainda que o perímetro incide sobre área de mananciais, apresenta curso d'água em estado natural com respectiva Área de Preservação Permanente - APP, e é lindeiro a Parque de Conservação Proposto - Mananciais Paulistanos (Itaim-Viterbo), além de situar-se em proximidade com áreas classificadas como ZEPAM. Esses atributos ambientais reforçam a necessidade de preservação e recuperação ambiental do local, sendo incompatíveis com a intensificação do uso urbano decorrente da transformação do zoneamento para ZEIS-1, conforme pretendido pelo projeto.

Por parte de SVMA/CFA/DFA, informamos ainda, que há registros de atuação dos órgãos de fiscalização ambiental no local, com denúncia formulada junto ao Departamento de Polícia de Proteção à Cidadania - DPPC e ao Ministério Público, em razão de loteamento irregular e supressão de vegetação sem autorização, tendo sido autuado o processo de fiscalização ambiental nº 6027.2020/0006914-3. Tal circunstância evidencia que a ocupação existente ocorreu à margem da legislação urbanística e ambiental, não podendo, sob o enfoque técnico e jurídico, servir de fundamento para a regularização automática do uso do solo por meio de alteração legislativa pontual de zoneamento.

Diante do exposto, conclui-se que o PL nº 753/2025 não se mostra compatível com a legislação urbanística vigente, nem com os princípios e diretrizes do Plano Diretor Estratégico, seja por afronta ao rito legal de alteração de zoneamento, seja pela incompatibilidade ambiental da área, marcada pela presença de APP, inserção em área de mananciais, proximidade de ZEPAM e histórico de ocupação irregular. Nessas condições, a proposta não encontra respaldo técnico-urbanístico e ambiental para seu prosseguimento nos termos apresentados.

Para consideração e prosseguimento.



Fabiana Moreto
Analista de Meio Ambiente
Em 17/12/2025, às 15:30.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **148161330** e o código CRC **2EBB1A4B**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE Assessoria Jurídica

Rua do Paraíso, nº 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000
Telefone:

Manifestação

Processo SEI: 6010.2025/0004147-4.

Interessado(a)(s): Câmara Municipal de São Paulo - CMSP e Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP.

Assunto: Projeto de Lei - PL n.º 753/2025, de iniciativa do Legislativo e autoria da vereadora Keit Lima, que "*Dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS . da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências*", e dá outras providências.

SVMA/G

Senhor Secretário,

Cuida o presente de processo administrativo SEI, autuado sob o n.º 6010.2025/0004147-4, para tratar do **PL n.º 753/2025** (doc. SEI n.º 146669484), de iniciativa parlamentar, que "*Dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS . da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências*", com a seguinte redação:

"Art. 1º Fica demarcada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1, nos termos da Lei Municipal nº 16.050/2014, a área demarcada como ZPDS, localizada próximo à Rua Carlos Augusto Barroso, n. 63, cadastrada no Setor 266 e Quadra 990, e delimitada pelas coordenadas: X -46,716933682809, Y -23,789887114155; X -46,71778213067, Y -23,788802258229; X -46,717070317424, Y -23,789994277133; X -46,717235185516, Y -23,789872733332; X -46,717488166075, Y -23,79010618586; X -46,717514703934, Y -23,790497307839; X -46,717461426503, Y -23,791001939263; X -46,71807793407, Y -23,791544005268; X -46,718252176877, Y -23,791809835361; X -46,720189699141, Y -23,790723664173; X -46,72124133182, Y -23,791680831413; e, X -46,721471791858, Y -23,791503422367.

Art. 2º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação."

A justificativa da propositura encontra-se no doc. SEI n.º 146669484, vide exposição que

se transcreve abaixo:

"A presente proposta de alteração de zoneamento busca compatibilizá-lo aos princípios constitucionais da função social da propriedade (art. 182 e 186 da Constituição Federal) e do direito à moradia digna (art. 6º da Constituição), bem como com as diretrizes estabelecidas no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e no Plano Diretor Estratégico do Município (Lei nº 16.050/2014), atualizando perímetro de área residencial.

A área localiza-se no Jardim Herplin, distrito de Parelheiros e subprefeitura de mesmo nome e apresenta características urbanas com lotes edificados em alvenaria e desenho viário definido. O polígono demarca área de 58.071m² caracterizada por lotes pequenos de 5 metros de frente por 22 ou 23 metros ao fundo. Em relação ao seu entorno, é lindeira a outras duas regiões já demarcadas como ZEIS, o que evidencia a integração da morfologia e tipologia urbana. A reclassificação do zoneamento para ZEIS Zona Especial de Interesse Social possibilita o uso habitacional e é essencial para regularização fundiária, adequação aos usos já consolidados pelo tecido urbano.

A alteração do zoneamento busca viabilizar intervenções urbanísticas que atendam à população local e a coletividade, garantindo o cumprimento da função social da terra urbana e possibilitando tratamento adequado para a região que é uma zona de transição de uso do solo urbano para zonas voltadas à preservação ambiental. Ressalta-se que no processo de urbanização é obrigatória e viável a destinação de 5% da área a equipamento público, o que deve atuar no tecido como uma barreira à expansão da área urbana, colaborando com a preservação de matas no entorno. Ainda é relevante destacar que a regularização do loteamento parcialmente adensado permite intervenções de adequação sem maior custo ao município do que em um cenário de adensamento populacional que demandaria desapropriações e grandes obras de reurbanização que, além de invasivas a uma população já vulnerabilizada, ainda seriam mais onerosas aos cofres públicos.

Trata-se, portanto, de medida que promove a efetividade do direito urbanístico, coaduna-se com as diretrizes de desenvolvimento sustentável, e se alinha aos princípios da inclusão social, da equidade no acesso ao território e da racionalização do uso do solo urbano. A manutenção de seu enquadramento legal incompatível com a realidade local configura entrave à promoção da moradia digna e da integração territorial, contrariando os objetivos da política urbana municipal e a atual caracterização do território.

Assim, solicitamos o apoio dos nobres pares para a aprovação desta proposta, que representa um avanço na construção de uma cidade mais justa, equilibrada e acessível a todos os seus habitantes."

No âmbito desta Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, o expediente foi encaminhado aos cuidados das áreas técnicas da Pasta, quais sejam a Coordenação de Licenciamento Ambiental – SVMA/CLA, a Coordenação de Planejamento Ambiental – SVMA/CPA e a Coordenação de Fiscalização Ambiental – SVMA/CFA, consoante docs. SEI n.º 146884627 e 148105108.

Na sequência, os autos retornaram das unidades técnicas com as respostas inseridas nos docs. SEI n.º 147553634, 147608790, 147873967 e 148161330, nos seguintes termos:

SVMA/CLA/DAIA/GTANI (doc. SEI n.º 147553634):

"Trata o presente de pedido de subsídio da Comissão Constituição, Justiça e Legislação Participativa da Câmara Municipal de São Paulo – CCJ/CMSP, para análise do PL 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima (PSOL), que 'Dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 da área

demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências.', conforme consta do Ofício SGP12 nº 924/2025 146669484.

Em atendimento ao Encaminhamento SVMA/CLA 146885787, que remeteu Encaminhamento SVMA/AJ 146884627, e no âmbito de nossas atribuições, informamos que a linha de alta tensão ilustrada na figura à página 9 do doc 146669484 foi identificada como sendo a Linha de Transmissão 345kV Interlagos/Embu-Guaçu e a Linha de Transmissão 345kV Ibiúna/Interlagos, ambas de responsabilidade de ISA CTEEP, cujo licenciamento ambiental deve ter sido conduzido pelo órgão ambiental estadual pela tensão da linha, visto que não localizamos processos de licenciamento ambiental nos termos da Resolução CONAMA 237/1997 e Resolução CADES 284/2024. No entanto, estas linhas encontram-se fora do limite proposto para a alteração do zoneamento para ZEIS.

Sendo o que tínhamos a informar e nada a acrescentar, encaminhamos o presente para ciência e prosseguimento."

SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP (doc. SEI n.º 147608790):

"Em atenção ao solicitado, analisamos o PL 753/2025 da Sra. Vereadora Keit Lima e entendemos que não temos competência normativa para avaliar o assunto. Restituo o presente para ciência."

SVMA/CPA/DEAPT (doc. SEI n.º 147873967):

"O presente SEI (Processo 6010.2025/0004147-4) trata de pedido de análise técnica da minuta do Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima, que dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS-1 da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros. O perímetro em questão está localizado próximo a R. Carlos Augusto Barroso, 63 - Jardim Herplin, pertencente a subprefeitura também de Parelheiros. De acordo com a justificativa da minuta, a área do presente processo, apresenta características urbanas, como lotes edificadas e perímetro viário definido. Levado em consideração os atributos da área e o contexto urbano no qual ela está inserida, a minuta do referido PL destaca que a reclassificação do zoneamento viabilizaria intervenções urbanísticas que atenderiam a população local, além de colaborar com o processo de regularização fundiária do perímetro.

Inicialmente, informamos que em consulta às bases de dados de informações técnicas elaboradas por essa divisão, não identificamos nenhum processo anterior que tenha tratado do mesmo assunto.

Dentro das competências desta divisão, analisaremos a solicitação levantado em conta aspectos urbanísticos e ambientais que colaborem com o desenvolvimento da resposta, como por exemplo: a categoria de uso e suas diretrizes estabelecidas pela LPUOS - Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, a incidência de remanescente de mata atlântica, o tipo de cobertura vegetal, presença ou não de APP - Área de Preservação Permanente, entre outros elementos que forem interessantes a análise.

Segue a informação:

De acordo com as informações fornecidas, a área possui SQL de número 266990 O mapa da minuta, copiado a seguir (Imagem 1) propõe que parte do perímetro de ZPDS, que compõe essa quadra, seja alterado para ZEIS-1.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, o zoneamento, em sua revisão dada pela Lei nº 18.177/2024 categoriza, por sua vez, a quadra inteira como ZPDS - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (Mapa 1). Como destacado na minuta, essa categoria de zona não se alterou entre a legislação de 2016 e 2024, se mantendo, portanto, como ZPDS. No mapa abaixo, traçamos a área proposta para alteração (trata-se de uma aproximação do perímetro proposto, pois não foi anexado ao processo o

shapefile utilizado na elaboração do mapa da minuta)

O PDE – Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.402/2014, com revisão dada pela Lei nº 17.975/2023) traz as seguintes definições sobre ZPDS e ZEIS-1, respectivamente:

Definição ZPDS:

Art. 41. As Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS são porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas.

Parágrafo único. A revisão da LPUOS poderá incorporar aos perímetros das ZPDS as atuais Zonas de Lazer e Turismo - ZLT e Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral - ZEPAG, quando as características dessas áreas e as diretrizes para sua ocupação forem correspondentes às das ZPDS.

(Lei nº 16.050/2014, com revisão dada pela Lei nº 17.975/2023) Definição de ZEIS-1: Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos: I - ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social; (Lei nº 16.050/2014, com revisão dada pela Lei nº 17.975/2023)

No que tange aos parâmetros urbanísticos em ZPDS, os usos permitidos segundo a LPUOS são voltados para atividades econômicas voltadas ao uso sustentável como por exemplo agricultura e turismo ecológico, e as taxas de ocupação são de 0,35 para lotes de até 500m² e de 0,25 para lotes iguais ou superiores a 500m², o coeficiente de aproveitamento máximo por sua vez é igual a 1.

Analizando as imagens de satélite do perímetro em questão é possível compreender que se trata de uma ocupação relativamente recente, que começou pela implantação de traçado do viário e posteriormente por moradias. Até dezembro de 2018 a área ainda se encontrada vegetada, a partir de outubro de 2019 foi iniciado o processo de parcelamento do perímetro conjuntamente com o desmatamento da área. As imagens de satélite a seguir evidenciam esse processo:

De acordo com o levantamento de loteamentos irregulares, cortiços e favelas do HabitaSampa, a área fruto de análise desse processo não consta na base. Próximo a ela estão o Jardim Nova Conquista e a Vila Marcelo, com projetos em desenvolvimento pela Secretaria Executiva do Programa Mananciais (SEPM). O mapa 2 abaixo indica esses perímetros:

Analizando as características do entorno da área identificamos que ela se encontra lindeira ao Parque de Conservação Proposto - Mananciais Paulistanos - Itaim-Viterbo (PQ_PA_04). Como característica ambiental é importante ressaltar que incide no perímetro curso d'água em estado natural e sua respectiva Área de Preservação Permanente; como demonstrado no mapa 3 abaixo:

Considerando o exposto e acompanhando a Informação 147894226 de SMUL/DEUSO reiteramos que a área apresenta atributos ambientais importantes de serem conservados e recuperados, sobretudo pelo contexto de sua localização em Área de Mananciais, pela presença de Área de Preservação Permanente (APP) de curso d'água e proximidade com Parque Proposto.

Sugere-se, por fim, consulta em SEPM acerca de ações na área e, envio do presente para CFA/SVMA para consulta quanto à fiscalização."

SVMA/CFA/DFA (doc. SEI n.º 148161330):

"Trata-se o presente de análise técnica de Projeto de Lei nº 753/2025, de autoria da Vereadora Keit Lima, que dispõe sobre a definição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS da área demarcada como ZPDS no Distrito Parelheiros - Subprefeitura de Parelheiros e dá outras providências. O perímetro em questão está localizado próximo a R. Carlos Augusto Barroso, 63 - Jardim Herplin, pertencente a subprefeitura também de Parelheiros.

Como abordado por SMUL/DEUSO (147475906) a área objeto do projeto encontra-se integralmente inserida em ZPDS, conforme Mapa 1 da referida lei, bem como em Perímetro de Qualificação Ambiental PA-12, nos termos do Mapa 3. À luz do Plano Diretor Estratégico - PDE, a área está situada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, na zona urbana, inserida na Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental, mantendo as mesmas características legais desde a instituição dessas legislações urbanísticas.

Ressalta-se que tanto o PDE quanto a LPUOS passaram por processos completos e recentes de revisão, concluídos, respectivamente, em 2024, precedidos de amplo processo participativo, com a realização de audiências públicas e demais instrumentos de participação social, em atendimento à legislação urbanística e ao Estatuto da Cidade. Em nenhuma dessas revisões a área em questão foi objeto de reclassificação ou alteração de seu zoneamento para ZEIS, permanecendo, portanto, enquadrada como ZPDS.

No tocante às manifestações das divisões da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, SVMA/CLA/DAIA/GTANI (147553634) esclarece que, embora existam linhas de transmissão de alta tensão nas proximidades da área analisada, estas se encontram fora do perímetro proposto para alteração de zoneamento, não interferindo diretamente no objeto do PL, não tendo sido identificados processos de licenciamento ambiental municipal relacionados a essas infraestruturas.

SVMA/CPA/DEAPT (147873967) faz a análise sob os aspectos urbanísticos e ambientais e conclui que a área permanece classificada como ZPDS desde a LPUOS de 2016 até sua revisão em 2024, destinando-se, nos termos do PDE, à conservação da paisagem e ao desenvolvimento de atividades compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais, com baixas densidades demográfica e construtiva. É demonstrada na informação técnica, a partir de imagens de satélite, que a ocupação existente é relativamente recente, iniciada após 2018, com supressão de vegetação e parcelamento do solo a partir de 2019, não se tratando, portanto, de assentamento historicamente consolidado reconhecido nas bases oficiais de loteamentos irregulares, favelas ou cortiços do Município.

Informa ainda que o perímetro incide sobre área de mananciais, apresenta curso d'água em estado natural com respectiva Área de Preservação Permanente - APP, e é lindeiro a Parque de Conservação Proposto - Mananciais Paulistanos (Itaim-Viterbo), além de situar-se em proximidade com áreas classificadas como ZEPAM. Esses atributos ambientais reforçam a necessidade de preservação e recuperação ambiental do local, sendo incompatíveis com a intensificação do uso urbano decorrente da transformação do zoneamento para ZEIS-1, conforme pretendido pelo projeto.

Por parte de SVMA/CFA/DFA, informamos ainda, que há registros de atuação dos órgãos de fiscalização ambiental no local, com denúncia formulada junto ao Departamento de Polícia de Proteção à Cidadania - DPPC e ao Ministério Público, em razão de loteamento irregular e supressão de vegetação sem autorização, tendo sido autuado o processo de fiscalização ambiental nº 6027.2020/0006914-3. Tal circunstância evidencia que a ocupação existente ocorreu à margem da legislação urbanística e ambiental, não podendo, sob o enfoque técnico e jurídico, servir de fundamento para a regularização automática do uso do solo por meio de alteração legislativa pontual de zoneamento.

Diante do exposto, conclui-se que o PL nº 753/2025 não se mostra compatível com a legislação urbanística vigente, nem com os princípios e diretrizes do Plano Diretor Estratégico, seja por afronta ao rito legal de alteração de

zoneamento, seja pela incompatibilidade ambiental da área, marcada pela presença de APP, inserção em área de mananciais, proximidade de ZEPAM e histórico de ocupação irregular. Nessas condições, a proposta não encontra respaldo técnico-urbanístico e ambiental para seu prosseguimento nos termos apresentados.

Para consideração e prosseguimento."

São as manifestações técnicas.

Com efeito, há pontos relevantes a serem considerados.

É o relatório do essencial.

Convém destacar, inicialmente, que compete a esta Assessoria a análise sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos inerentes à conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa ou financeira.

O processo foi submetido às áreas competentes para fornecimento de questões de ordem técnica, razão pela qual não se adentra ao mérito da propositura, o que caberá aos órgãos da Municipalidade responsáveis. Sem prejuízo, algumas observações são feitas sem caráter vinculativo, cuja observância ou não será de exclusiva responsabilidade da Administração.

Sob o ponto de vista formal, não se verifica qualquer vício de competência, conforme estipulado no artigo 30 da Constituição Federal, tampouco de iniciativa, de acordo com o artigo 37, § 2.º, da Lei Orgânica do Município de São Paulo. A proposta respeita, em princípio, o núcleo intangível da separação de poderes, revelando a predominância de interesse local e harmonia com a legislação estadual e federal aplicável, que pode ser suplementada.

No que concerne às normas que regem o Direito Constitucional Ambiental e compõe o escopo de análise desta Pasta, verifica-se pertinência temática do conteúdo da propositura para o exame desta Assessoria Jurídica.

Finalmente, no aspecto material, a posição de SVMA/AJ é no sentido de **discordar** com a proposta de redação, na linha das cotas exaradas pelas áreas técnicas, que se pronunciaram de forma desfavorável ao seu prosseguimento, ao menos nos termos propostos.

Apesar da louvável iniciativa do edil autor, é preciso observar as ponderações feitas por SVMA/CPA/DEAPT (doc. SEI n.º 147873967), ao destacar que a área em questão se enquadra como ZPDS desde 2016, sem alterações com a revisão do Plano Diretor Estratégico ocorrida em 2023, bem como que o perímetro apresenta relevantes atributos ambientais a serem preservados, notadamente por sua inserção em Área de Mananciais, pela incidência de Área de Preservação Permanente de curso d'água e pela proximidade com parque de conservação proposto, circunstâncias que recomendam maior cautela quanto à pretendida reclassificação de zoneamento.

Adicionalmente, SVMA/CFA/DFA (doc. SEI n.º 148161330) traz uma série de observações, dentre as quais estão a confirmação de que a área permanece integralmente inserida em ZPDS e em perímetro de qualificação ambiental, a inexistência de reclassificação nas recentes revisões do PDE e da LPUOS, a constatação de que a ocupação é recente e decorrente de

parcelamento irregular do solo com supressão de vegetação, a incidência de área de mananciais, de curso d'água com respectiva APP, a proximidade com parque de conservação proposto e áreas ZEPAM, bem como a existência de atuação fiscalizatória ambiental e de apuração junto ao Ministério Público, elementos que, em conjunto, evidenciam a incompatibilidade técnico-urbanística e ambiental da pretendida alteração de zoneamento para ZEIS-1.

Em suma, à luz das manifestações técnicas constantes dos autos, a proposta de reclassificação do perímetro de ZPDS para ZEIS-1 não parece encontrar respaldo técnico urbanístico e ambiental, seja pela manutenção histórica do zoneamento nas sucessivas revisões do PDE e da LPUOS, seja pela presença de relevantes restrições ambientais e, sobretudo, pelo **caráter recente e irregular da ocupação**, com possíveis repercussões judiciais e alteração do quadro fático que funda a propositura, circunstâncias que inviabilizam o prosseguimento do PL nos termos apresentados.

Diante das considerações supra, tem-se que não há como prosperar a minuta em tela na forma como se encontra, de modo que nos manifestamos contrários ao prosseguimento do presente Projeto de Lei.

Ante o exposto, restituímos-lhe o presente para deliberação e endosso, *sub censura*, com a sugestão de encaminhamento à Casa Civil/ATL para o devido prosseguimento.

Contudo, V. Sa., melhor deliberará.

Ao ensejo, renovamos protestos de elevada estima e consideração.

Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

São Paulo, 17 de dezembro de 2025.

GABRIEL SAAD DE AVILA MORALES

Assessor II
RF 927.327-1
SVMA.G/AJ

De acordo.

GABRIEL SILVESTRE GOITIA GARCIA

Procurador do Município de São Paulo
OAB/SP n.º 290.245
SVMA.G/AJ



Gabriel Silvestre Goitia Garcia
Procurador(a) do Município
Em 18/12/2025, às 12:36.



Gabriel Saad de Avila Morales
Assessor(a) II
Em 18/12/2025, às 12:40.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **148195663** e o código CRC **62926A46**.

Referência: Processo nº 6010.2025/0004147-4

SEI nº 148195663



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE
ASSESSORIA JURÍDICA**

Rua do Paraíso, nº 387 - Bairro Paraíso - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0004147-4

Encaminhamento SVMA/AJ Nº 148195829

PREF/CASA CIVIL/ATL III

Senhor Procurador do Município,

Em atendimento ao solicitado no doc. SEI146674173, retorno-lhe o presente para conhecimento das manifestações exaradas pela Coordenação de Licenciamento Ambiental - SVMA/CLA (147553634 e 147608790), pela Coordenação de Planejamento Ambiental - SVMA/CPA (147873967), pela Coordenação de Fiscalização Ambiental - SVMA/CFA (148161330) e pela Assessoria Jurídica (148195663), as quais endosso.

Ao ensejo, renovo meus votos de elevada estima e consideração.

Tamires Carla de Oliveira
Chefe de Gabinete

Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente



Tamires Carla de Oliveira
Chefe de Gabinete
Em 18/12/2025, às 15:02.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **148195829** e o código CRC **B555E7F9**.