

**PROJETO DE LEI Nº ____/2026**

Altera o art. 50 da Lei nº 14.223, de 26 de setembro de 2006 (Lei Cidade Limpa), para estabelecer critérios de transparência, controle, contrapartida financeira e participação social nos termos de cooperação com a iniciativa privada, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

Art. 1º O art. 50 da Lei nº 14.223, de 26 de setembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 50. O Poder Executivo poderá celebrar termo de cooperação com a iniciativa privada, visando à execução, manutenção ou qualificação de melhorias urbanas, ambientais e paisagísticas, bem como à conservação de áreas municipais, atendendo o interesse público e a função social do espaço urbano.

§ 1º A celebração dos termos de cooperação será precedida de:

I - chamamento público que especificará quais melhorias e áreas municipais serão objeto da cooperação, assegurados os princípios da publicidade, isonomia, transparência e seleção da proposta mais vantajosa;

II - audiência pública, nos casos de relevante impacto urbanístico, ambiental ou paisagístico, devidamente caracterizados em regulamento, assegurada a participação da população potencialmente afetada.

§ 3º Os interessados deverão submeter proposta contendo estudos técnicos de impacto urbano, ambiental, trânsito e paisagístico, bem como indicação de contrapartida, munida de estimativa de receitas diretas ou indiretas decorrentes da exploração de marca, publicidade ou vantagens associadas ao termo e observados o disposto no § 7º deste artigo.

§ 4º O Poder Público poderá solicitar alterações na contrapartida indicada pelo interessado na proposta, tendo em vista o interesse público e a legislação existente.

§ 5º A exposição de marca vinculada ao termo de cooperação observará os seguintes limites:

I – não poderá exceder limites definidos em regulamento, observado teto de referência de 15% (quinze por cento) do tempo;

II – terá caráter exclusivamente institucional;

III – é vedada a utilização de linguagem promocional, slogans, ofertas ou qualquer



forma de publicidade ativa;

IV – é vedado o uso de iluminação, painéis digitais, tecnologia LED ou quaisquer dispositivos que ampliem o impacto publicitário.

§ 6º Fica vedada a cessão de “naming rights” ou qualquer forma de atribuição de denominação publicitária, inclusive por meio indireto de associação nominal, a:

I – praças públicas;

II – parques urbanos e áreas verdes;

III – equipamentos públicos de uso comum do povo;

IV – bens tombados ou protegidos por legislação específica;

V - bens e espaços públicos objeto de concessão, permissão ou parceria público-privada, ainda que haja exploração econômica autorizada.

§ 7º Na hipótese de exploração econômica, direta ou indireta, ou de obtenção de vantagem associada ao termo de cooperação, deverá ser prevista contrapartida em favor do Município, observados os seguintes parâmetros:

I – a proposta deverá conter descrição detalhada das intervenções urbanísticas, ambientais, mobilidade e paisagísticas, acompanhada de memória técnica e elementos gráficos, demonstrando sua compatibilidade com as diretrizes, normas e instrumentos de planejamento urbano definidos pelo Poder Executivo Municipal, mediante manifestação dos órgãos competentes, incluindo, no que couber:

- a) o Plano Diretor Estratégico e a legislação de uso e ocupação do solo;
- b) compatibilidade com o planejamento urbano e territorial do Município os planos regionais, planos setoriais e diretrizes territoriais da Subprefeitura competente;
- c) as normas de proteção do patrimônio histórico, cultural e ambiental;
- d) os padrões técnicos e manuais urbanos editados pelos órgãos municipais competentes;

II – a contrapartida financeira será fixada de forma proporcional ao benefício econômico estimado, conforme critérios definidos em regulamento, observado, sempre que mensurável, o valor mínimo de 10% (dez por cento);

III – a contrapartida poderá ser integralizada por meio de:

- a) execução direta de ações ou investimentos;
- b) destinação de recursos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB ou a outro fundo correlato;

IV – a contrapartida possui natureza adicional e não substitui as obrigações de execução, manutenção ou conservação assumidas no termo de cooperação.

§ 8º A formalização do termo dependerá de manifestação do Conselho Participativo Municipal da Subprefeitura competente.



§ 9º O Poder Executivo manterá Cadastro Público de Termos de Cooperação, contendo, no mínimo:

- I – objeto, localização e prazo;
- II – valores investidos e benefícios estimados;
- III – contrapartidas financeiras;
- IV – descrição das intervenções;
- V – indicadores de desempenho.

§ 10º O Cadastro Público incluirá sistema de avaliação e indicadores de desempenho, considerados em futuros chamamentos públicos, com base em:

- I – cumprimento contratual;
- II – qualidade da intervenção urbana;
- III – impacto territorial;
- IV – avaliação da comunidade;
- V – conformidade legal.

§ 11º O Poder Executivo regulamentará os critérios de proporcionalidade entre o investimento realizado e a identificação institucional.

§ 12º O prazo máximo dos termos de cooperação será de 1 (um) ano, admitida prorrogação mediante nova avaliação de interesse público.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por finalidade aperfeiçoar o regime jurídico dos termos de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada, previsto na Lei nº 14.223/2006 (Lei Cidade Limpa), de modo a assegurar maior transparência, controle público, equilíbrio econômico e proteção efetiva da paisagem urbana no Município de São Paulo.

Embora tais instrumentos representam importante mecanismo de colaboração para a qualificação e manutenção dos espaços públicos, sua utilização sem parâmetros suficientemente objetivos pode ensejar distorções relevantes, especialmente no que se refere à exploração indireta de publicidade e à apropriação simbólica de bens públicos por agentes privados, em desconformidade com os princípios estruturantes da Lei Cidade Limpa.

O projeto Boulevard São João, que ficou conhecido como “Times Square de São Paulo”, foi aprovado no último dia 11 de março de 2026 na Comissão de Proteção à Paisagem Urbana (CPPU). O termo de cooperação aprovado impôs condições, considerando as regras da Lei Cidade Limpa, em vigor há quase vinte anos.

O projeto prevê a instalação de quatro grandes painéis de LED de última geração e alta transparência em quatro edifícios históricos do centro da cidade: Cine Paris República, Edifício Herculano de Almeida, Galeria Sampa e Edifício New York, além de uma projeção mapeada na empena cega do Edifício Independência II. As modificações vão englobar os trechos entre a Praça Antônio Prado, o Largo do Paissandu e a Praça Júlio Mesquita, com destaque para o cruzamento das avenidas São João e Ipiranga.

Estão previstos cerca de 6 milhões de reais em investimentos, divididos em três anos, sem custos para o município, para qualificar o trecho entre o Largo do Paissandu e o cruzamento das avenidas.

As melhorias incluem: a recuperação das fachadas da Igreja Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos e da estátua da Mãe Preta (ambas no Largo do Paissandu), restauro do histórico Relógio de Nichile (Praça Antônio Prado), instalação de novos bancos e lixeiras ao longo da Avenida São João, requalificação de calçadas.

Ainda que haja um ganho significativo para a cidade, é preciso avaliar alguns aspectos essenciais para que o espírito da Lei Cidade Limpa não seja violado como a previsão de percentual de contrapartida, participação social prévia, parâmetros de mobiliário, pertinência com o interesse público local, transparência e indicadores que permitam avaliar a efetividade das intervenções, visando o melhor interesse público.

Assim, a presente proposição não restringe a cooperação com a iniciativa privada, ao contrário, busca fortalecê-la institucionalmente, conferindo maior segurança jurídica, previsibilidade e legitimidade social.



A Constituição Federal estabelece, nos arts. 5º, XXIII, e 182, que a propriedade deve cumprir sua função social e que a política urbana deve assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes.

Nesse contexto, o espaço urbano — inclusive os bens públicos — não pode ser apropriado ou explorado de forma a comprometer sua fruição coletiva, sua identidade paisagística ou sua destinação pública.

A jurisprudência reconhece que a função social da cidade legitima a imposição de limites ao uso econômico do espaço urbano, especialmente quando necessário à proteção de interesses difusos e coletivos.

A paisagem urbana integra o conceito de meio ambiente, nos termos do art. 225 da Constituição Federal, configurando bem jurídico de natureza difusa e coletiva, cuja proteção exige a adoção de medidas proporcionais pelo Poder Público.

Os Municípios possuem competência para legislar sobre ordenamento territorial, paisagem urbana e controle da poluição visual, sendo a Lei Cidade Limpa instrumento legítimo de política urbana e ambiental.

O presente projeto não inaugura novas restrições, mas aprofunda diretrizes já consolidadas, conferindo maior efetividade à legislação vigente.

Nesse sentido, o controle da inserção de elementos de comunicação visual no espaço urbano, ainda que sob a forma indireta de identificação institucional, revela-se necessário para evitar a descaracterização do ambiente urbano.

Os termos de cooperação permitem ampliar investimentos privados e contribuir para o desenvolvimento urbano, contudo, não podem ser utilizados como mecanismo indireto de inserção de publicidade em espaços públicos sem transparência quanto ao valor econômico envolvido, às vantagens auferidas, ao impacto urbanístico e à adequada participação social.

A presente proposta estabelece critérios objetivos, fortalece a transparência, amplia o controle social e aprimora a governança pública, prevenindo distorções e assegurando o equilíbrio entre interesse público e iniciativa privada.

O Projeto de Lei promove, assim, atualização necessária e consistente da Lei Cidade Limpa, alinhando os termos de cooperação aos princípios constitucionais da função social da cidade, da proteção da paisagem urbana e da supremacia do interesse público.

As medidas propostas observam o princípio da proporcionalidade, pois não vedam a cooperação com a iniciativa privada, não eliminam a identificação institucional e não comprometem a viabilidade econômica dos projetos, limitando-se a estabelecer parâmetros razoáveis e compatíveis com o interesse coletivo.

Ao definir critérios objetivos e procedimentos transparentes, a proposta reduz a discricionariedade administrativa, previne conflitos e fortalece a confiança da população na gestão do espaço público.



Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa.