



PROJETO DE LEI Nº ____/ 2026

Altera a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 , e a Lei nº 18.177, de 25 de julho de 2024, para ajustar os limites da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental, reclassificar áreas de Zona Mista – ZM para Zona Mista de Interesse Social e Ambiental – ZMISa, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

Art. 1º Ficam alterados os limites da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, definida pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, passando a integrar essa macrozona a área delimitada pelos logradouros: Rua Cerro Baú; Rua Lagoinha de Leste; Rua Monte Simeão José de Nazaré; Rua Déia de Campos Lemos; Avenida Inajar de Souza; Rua José Pedro D'Oro; e, Avenida General Penha Brasil.

Parágrafo único. A alteração prevista no caput tem por objetivo adequar o macrozoneamento à ocupação urbana consolidada, às características socioambientais do território, às estratégias de adaptação às mudanças climáticas e às diretrizes de proteção e recuperação dos recursos hídricos, da cobertura vegetal e dos serviços ecossistêmicos.

Art. 2º Ficam alterados os limites da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental, definida pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, passando a integrar essa macroárea a área delimitada pelos logradouros: Rua Cerro Baú; Rua Lagoinha de Leste; Rua Monte Simeão José de Nazaré; Rua Déia de Campos Lemos; Avenida Inajar de Souza; Rua José Pedro D'Oro; e, Avenida General Penha Brasil.



Parágrafo único. A alteração prevista no caput visa promover a qualificação urbana e ambiental do território, a redução de situações de vulnerabilidade socioambiental, a recuperação de áreas degradadas e a ampliação do acesso à infraestrutura urbana e ambiental.

Art. 3º Ficam reclassificados para Zona Mista de Interesse Social e Ambiental – ZMISa os polígonos delimitados pelos logradouros: Rua Cerro Baú; Rua Lagoinha de Leste; Rua Monte Simeão José de Nazaré; Rua Déia de Campos Lemos; Avenida Inajar de Souza; Rua José Pedro D'Oro; e, Avenida General Penha Brasil; cuja classificação atual é de Zona Mista – ZM, passando a integrar o Mapa 1 – Perímetros das Zonas da Lei nº 18.177, de 25 de julho de 2024.

§ 1º Os perímetros referidos no caput passam a observar os parâmetros urbanísticos, ambientais e edifícios aplicáveis às ZMISa.

§ 2º A reclassificação prevista no caput tem por objetivo:

I – promover a compatibilização entre a produção de Habitação de Interesse Social e a proteção ambiental;

II – induzir a regularização urbanística e fundiária;

III – estimular a recuperação ambiental e a ampliação da infraestrutura urbana em territórios vulnerabilizados;

IV – a produção de Habitação de Interesse Social;

V – fortalecer a permanência da população residente, evitando processos de expulsão decorrentes da valorização imobiliária.

§ 3º O polígono dentro do perímetro informado cuja classificação é Zona Especial de Interesse Social - 1 permanece classificado como tal.

Art. 4º O Poder Executivo promoverá a atualização dos mapas oficiais, bases georreferenciadas e cadastros urbanísticos decorrentes das alterações previstas nesta Lei.



Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, podendo ser suplementadas, se necessário.

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

Sala das Sessões, 25 de junho de 2026.

Keit Lima

Vereadora



JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo promover a adequação do ordenamento territorial municipal às condições urbanísticas, sociais e ambientais verificadas em território já ocupado e consolidado, mediante ajustes pontuais no macrozoneamento, no enquadramento da macroárea e na classificação de zoneamento estabelecidos pelo Plano Diretor Estratégico e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

A área delimitada pelos logradouros Rua Cerro Baú; Rua Lagoinha de Leste; Rua Monte Simeão José de Nazaré; Rua Déia de Campos Lemos; Avenida Inajar de Souza; Rua José Pedro D'Oro; e, Avenida General Penha Brasil conta com algumas variações de tipologias e usos do solo. Há habitação de média e baixa renda já incorporada à cidade formal, caracterizada por prédios baixos e casas assobradadas, algumas com comércio no térreo. Há também dois conjuntos diferentes de habitação de baixa renda consolidados, mas ainda não regularizados, caracterizados por casas pequenas sem recuo, de alvenaria, sem revestimentos externos e autoconstruídas - um deles já demarcado como ZEIS-1 e que não é alvo da mudança proposta nesta Lei. Na mesma quadra há um terceiro padrão: uma loja de grande porte e um equipamento público, uma escola. Ainda, uma área verde com dois cursos d'água que é utilizada como um local de retenção de água de chuva e é uma importante infraestrutura que evita alagamentos e enchentes em áreas próximas.

A classificação atual como Zona Mista não descreve mais a complexibilidade, diversidade e função do território. Para destrinchar isso cabe destacar dois dos usos e tipologias descritas acima.

Primeiro, a área de habitação de baixa renda consolidada, mas ainda não regularizada, caracterizada por casas pequenas sem recuo, de alvenaria, sem revestimentos externos e autoconstruídas que é ocupada por mais de 70 famílias e conta com uma instituição a "Associação Cultural e Comunitária Vila dos Heróis" que atua com um contra-turno escolar e como um ponto de apoio às famílias. É possível verificar que para além da estrutura material, física consolidada - com espaços para o lazer, paisagismos realizados com recursos simples como plantas ornamentais em pneus e pinturas em vielas - as famílias apresentam vínculo entre si que é materializado e pela Associação. A área é



conhecida como Vila dos Heróis e nasce de uma área aparentemente residual que era utilizada somente como uma via de pedestres improvisada e insegura de modo a agilizar a passagem pela enorme quadra em que se situa. Com o estabelecimento das casas, a passagem fica ainda mais movimentada e mais segura para a passagem. Em “Morte e vida das grandes cidades” (1961), Jane Jacobs argumenta que cidades são mais seguras com quadras menores, com gente e movimento constantes, onde os edifícios tenham visão para as calçadas, para que muitos olhos a protejam.

Segundo, a área verde de aproximadamente 6 hectares utilizada como piscinão atualmente não conta com nenhuma qualificação - a não ser pequenos paisagismos realizados pelos moradores de Vila dos Heróis. A área é caracterizada pela planta típica de beira de rios, que de tempos em tempos é podada, mas onde não há nenhum outro tipo de cuidado extra. A nova classificação, tanto para a nova macrozona, macroárea e no zoneamento reconhece a importante função que a área desempenha e, portanto, facilita que qualificações sejam realizadas no local. Ainda, a classificação do zoneamento como área de interesse social assume a necessidade de estruturação. A área que hoje permanece fora do alcance de transeuntes das ruas lindeiras tem potencial para ser um parque alagável, com espécies nativas que auxiliam na drenagem do solo, trazem valor estético e melhoram a qualidade da água, sendo transvertida em um equipamento público multifacetado que adiciona qualidade à vida da população dos bairros vizinhos. Ademais, no contexto atual de mudanças climáticas e novos extremos de volumes de chuvas, o reconhecimento de espaços como este adquirem um valor ainda mais urgente e simbólico, beneficiando substancialmente a cidade e seus cidadãos.

Dessa forma, a área abrangida pela proposta apresenta processo consolidado de ocupação urbana, presença de população residente de baixa renda, demanda por regularização urbanística e fundiária, necessidade de ampliação da infraestrutura urbana e ambiental e elevada vulnerabilidade socioambiental. Tais características recomendam a adoção de instrumentos urbanísticos capazes de compatibilizar a proteção dos recursos naturais com a permanência digna da população residente e a melhoria das condições urbanas do território.

A alteração dos limites da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental busca



aprimorar a coerência territorial do Plano Diretor Estratégico, incorporando áreas cujas características socioambientais e urbanísticas justificam tratamento integrado voltado à redução das vulnerabilidades, à recuperação ambiental e à qualificação urbana. Trata-se de medida alinhada às diretrizes de adaptação às mudanças climáticas, proteção dos recursos hídricos, recuperação da cobertura vegetal e ampliação da resiliência urbana.

A reclassificação dos polígonos atualmente enquadrados como Zona Mista – ZM para Zona Mista de Interesse Social e Ambiental – ZMISa permitirá a aplicação de parâmetros urbanísticos mais adequados à realidade local, fortalecendo a produção de Habitação de Interesse Social, a regularização fundiária, a implantação de infraestrutura urbana e ambiental, a recuperação de áreas degradadas e a permanência da população em seu território de origem.

A proposta está em consonância com os princípios constitucionais da função social da propriedade e da cidade, com as diretrizes do Estatuto da Cidade, com os objetivos do Plano Diretor Estratégico de promoção da justiça socioambiental e da redução das desigualdades territoriais, bem como com a necessidade de conciliar o direito à moradia adequada com a proteção e recuperação ambiental.

Não se trata de medida destinada a incentivar a expansão urbana sobre áreas ambientalmente sensíveis, mas de reconhecer e disciplinar uma realidade territorial existente, criando condições para que o Poder Público promova a urbanização sustentável, a recuperação ambiental e a melhoria da qualidade de vida da população residente, em conformidade com os princípios do desenvolvimento urbano sustentável.

Sala das Sessões, 25 de junho de 2026.

Keit Lima

Vereadora