

**Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)****PROJETO DE LEI nº \_\_\_, de 2025**

Dispõe sobre a preservação das vilas no Município de São Paulo e altera a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e a Lei nº 18.081, de 19 de dezembro de 2024.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

**Art. 1º** Esta Lei estabelece normas para a preservação das vilas no Município de São Paulo, reconhecendo sua relevância histórica, cultural, urbanística, ambiental e habitacional.

**Art. 2º** Para os fins desta Lei, considera-se vila o agrupamento de habitações originalmente semelhantes, sem origem em arruamento aprovado e sem instituição de condomínio, caracterizado pela ocupação de áreas internas às quadras do tecido urbano, por meio de conjunto de pequenos lotes com acesso a espaço comum de uso local, formando rua, viela, corredor, pátio ou outra configuração semelhante.

**§ 1º** A vila poderá ser constituída por um ou mais lotes fiscais, compostos ou não por casas geminadas.

**§ 2º** Nas vilas, cada domicílio ocupa imóvel constituído por lote subdividido, sendo os jardins, pátios ou corredores de acesso considerados áreas de uso comum que se conectam com uma ou mais vias oficiais de circulação existentes.

**Art. 3º** As vilas poderão apresentar diferentes tipologias de configuração e acesso, compreendendo:

I – vila com rua particular: via de ligação entre ruas locais do sistema viário;

II – vila com viela: via de acesso único ou que se ramifica, terminando em paredes cegas de fundo de lote ou pátios internos;

III – vila com viela com pátio: via de acesso que se abre em espaço maior, formando pátio de uso comum;



### Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45°GV)

IV – vila com corredor: via com largura reduzida, tendo um dos lados ocupado por habitações;

V – vila com viela com múltiplos pátios: via ou vias de acesso que se abrem em espaços maiores, formando pátios de uso comum.

**Art. 4º** Para fins de reconhecimento e enquadramento como vila, serão consideradas as ocupações cujo perímetro urbano:

I – esteja identificado no Mapa 1, anexo a esta Lei, referente às vilas identificadas no eixo ferroviário da São Paulo Railway;

II – seja assim considerado judicialmente, em decisão com trânsito em julgado;

III – tenha sido originalmente constituído em ato registrado no Cartório de Registro de Imóveis até o início da vigência da Lei nº 10.015, de 16 de dezembro de 1985, para fins de agrupamento de construções residenciais em conjunto com abertura de passagem;

IV – tenha sido reconhecido pela Prefeitura, para fins de agrupamento de construções residenciais em conjunto com abertura de passagem no interior da quadra, até o início da vigência da Lei nº 10.015, de 16 de dezembro de 1985.

**Art. 5º** As vilas reconhecidas nos termos desta Lei ficam enquadradas como Zona Especial de Preservação Cultural – Área de Urbanização Especial – ZEPEC-AUE, nos termos do art. 63, inciso II, da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e do art. 22 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

**Art. 6º** O art. 64 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“I – na faixa envoltória da vila ou via sem saída deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 15m (quinze metros) nas edificações, quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;

(...)



### **Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45°GV)**

VII – enquanto for mantida a caracterização de determinada vila, fica vedado o remembramento dos lotes que a compõem, ainda que pertencentes a um mesmo proprietário

(...).”

**Art. 7º** Fica revogado o inciso X do art. 64 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

**Art. 8º** O § 3º do art. 3º da Lei nº 18.081, de 19 de dezembro de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 3º O enquadramento de um perímetro urbano como vila para fins da aplicação do disposto na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com a redação dada pela Lei nº 17.975, de 8 de agosto de 2023, bem como para fins de aplicação desta Lei, quando não for enquadrado na legislação vigente, será avaliado caso a caso pelo órgão municipal competente, que deverá manter atualizado o cadastro no Mapa Digital da Cidade quanto às vilas reconhecidas nos termos desta Lei e àquelas que foram analisadas e não caracterizadas como vilas.”

**Art. 9.** O Quadro 1 – Conceitos e definições, integrante do Anexo da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, passa a vigorar acrescido da seguinte definição:

“Vilas: Vila é o agrupamento de habitações originalmente semelhantes, sem origem em arruamento aprovado e sem instituição de condomínio, podendo ser constituído por um ou mais lotes fiscais e composto ou não por casas geminadas. Caracteriza-se pela ocupação de áreas internas às quadras do tecido urbano, por meio de um conjunto de pequenos lotes com acesso a um espaço comum de uso local, formando rua ou praça no interior da quadra, com ou sem caráter de logradouro público. Pode apresentar diferentes tipologias de acesso, conforme definidas em lei específica.”

**Art. 10.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



**Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45°GV)**

**NABIL BONDUKI**  
Vereador



## Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45°GV)

### JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei estabelece normas para a preservação das vilas no Município de São Paulo e promove alterações na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (Lei Municipal nº 16.402/2016) e na Lei Municipal nº 18.081/2024, com o objetivo de aprimorar a proteção conferida a essa tipologia de ocupação do solo urbano, de reconhecida relevância histórica, cultural, urbanística, ambiental e habitacional.

Para os fins desta Lei, o projeto estabelece uma definição de vila baseada em suas características de ocupação do solo, considerando a formação de agrupamentos de habitações originalmente semelhantes, sem origem em arruamento aprovado e sem instituição de condomínio, situados no interior das quadras e constituídos por pequenos lotes com acesso a espaços comuns de uso local. A definição considera estudos técnicos e pesquisas acadêmicas sobre as vilas paulistanas, especialmente o estudo da antiga EMURB, de 1978, e a pesquisa da professora da FAUUSP Rosana Helena Miranda, intitulada *Georeferenciamento das vilas operárias no município de São Paulo em cartografias históricas*, de 2017, que mapeou e caracterizou centenas dessas formações nos distritos centrais da cidade.

O projeto também reconhece as diferentes tipologias de configuração e acesso que podem caracterizar as vilas, incluindo rua particular, viela, viela com pátio, corredor e viela com múltiplos pátios. Ao estabelecer critérios objetivos para o reconhecimento e enquadramento dessas ocupações, busca-se conferir maior segurança jurídica à aplicação da legislação e reduzir a dependência de análises discricionárias em cada caso.

A proteção das vilas também exige a preservação de sua configuração fundiária. A redação vigente do inciso X do art. 64 da Lei nº 16.402/2016 estabelece que a caracterização de um imóvel como vila é automaticamente revogada quando todos os lotes que a compõem passam a pertencer a um único proprietário, sem que seja necessário qualquer ato jurídico ou administrativo para tanto. Essa regra permite que a concentração da propriedade produza, por si só, a perda da proteção urbanística conferida à vila.

Na prática, essa possibilidade pode favorecer a aquisição progressiva dos imóveis que compõem uma vila com o objetivo de afastar as restrições urbanísticas incidentes sobre o conjunto e viabilizar sua substituição por empreendimentos de maior porte. Destaca-se que grande parte dessa tipologia residencial popular foi construída no início do século XX para fins rentistas, o que ajuda a explicar a recorrente concentração desses imóveis, mesmo quando mantidos em matrículas separadas, nas mãos de poucos proprietários ou grupos familiares. Essa característica reduz o número de proprietários envolvidos e pode facilitar processos de incorporação dos imóveis.

Diante disso, o projeto revoga o inciso X do art. 64 da Lei nº 16.402/2016 e altera o inciso VII do mesmo artigo para estabelecer que, enquanto for mantida a caracterização de determinada vila, fica



### **Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)**

vedado o remembramento dos lotes que a compõem, ainda que pertençam a um mesmo proprietário. A medida busca impedir que a concentração da propriedade seja utilizada como mecanismo de descaracterização da vila e de afastamento das proteções urbanísticas que incidem sobre ela.

O projeto mantém, ainda, a proteção relativa ao gabarito das edificações na faixa envoltória das vilas e disciplina a instalação de usos e atividades permitidos pela zona em que se situam os imóveis, condicionando-a à autorização da totalidade dos proprietários dos lotes pertencentes à vila.

A relevância dessa proteção se justifica pela raridade e pelo valor histórico, cultural e urbanístico das vilas remanescentes em São Paulo. Levantamentos acadêmicos apontam centenas dessas formações nos distritos historicamente vinculados ao eixo ferroviário da antiga São Paulo Railway, conjuntos que documentam o processo de industrialização paulistana entre o final do século XIX e meados do século XX e que, em alguns distritos, chegam a abrigar mais de 10% da população residente. Trata-se de patrimônio distribuído de forma desigual pelo território, concentrado majoritariamente no centro expandido, com poucos exemplares remanescentes diante do processo de transformação urbana observado nas últimas décadas.

Para além do valor histórico e cultural, as vilas desempenham papel ambiental relevante. A baixa taxa de ocupação do solo, associada à maior permeabilidade e à presença de áreas ajardinadas em seu interior, contribui para reduzir a sensação térmica em períodos de calor e para formar pequenos refúgios de biodiversidade no tecido urbano denso da cidade. Muitas das vilas localizadas no entorno da Orla Ferroviária estão em fundos de vale, integrando áreas nas quais a preservação da permeabilidade do solo e a contenção da impermeabilização possuem especial relevância ambiental.

Nesse mesmo sentido, o projeto estabelece o enquadramento das vilas reconhecidas nos termos da Lei como Zona Especial de Preservação Cultural – Área de Urbanização Especial (ZEPEC-AUE), nos termos do art. 63, inciso II, da Lei nº 16.050/2014 e do art. 22 da Lei nº 16.402/2016. O regime de proteção cultural complementa as restrições urbanísticas aplicáveis às vilas, permitindo alcançar aspectos de sua configuração arquitetônica e paisagística que não são protegidos exclusivamente pelas regras de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Com efeito, as restrições urbanísticas incidentes sobre as vilas não impedem, por si só, todas as formas de descaracterização do conjunto, como a demolição de fachadas, a alteração da configuração das edificações e a supressão de áreas ajardinadas de uso comum. O enquadramento como ZEPEC-AUE permite, nesse sentido, complementar a proteção fundiária e urbanística com instrumentos voltados à preservação da forma construída e das características que justificam o reconhecimento da vila.

O projeto também promove alteração no § 3º do art. 3º da Lei Municipal nº 18.081/2024, de modo a compatibilizar o procedimento de enquadramento de perímetros como vilas com os critérios



### **Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)**

estabelecidos nesta Lei e assegurar a atualização do cadastro mantido pelo órgão municipal competente no Mapa Digital da Cidade, incluindo tanto as vilas reconhecidas quanto aquelas que tenham sido analisadas e não caracterizadas como vilas.

Não se pretende, com este projeto, criar obstáculos à ampliação da oferta habitacional na cidade, tampouco restringir o direito de propriedade de forma desproporcional. O objetivo é preservar uma tipologia de ocupação do solo urbano de baixa incidência remanescente e relevante densidade habitacional, dotando o Poder Público de critérios claros para seu reconhecimento e de instrumentos legais capazes de evitar sua descaracterização, em benefício da diversidade das formas de morar que compõem a identidade histórica dos bairros de São Paulo.

Pelos motivos elencados, solicito aos nobres pares apoio a este projeto de lei.