CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

DECRETO Nº 65.227, DE 3 DE JUNHO DE 2026

Regulamenta a constituição e o funcionamento dos Conselhos Gestores de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos dos arts. 48 a 53 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), com as alterações introduzidas pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023.

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO o disposto nos arts. 48 a 53 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, que estabelecem as hipóteses, condições e diretrizes para a constituição de Conselhos Gestores de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, compostos por representantes dos moradores, do Poder Público Municipal e da sociedade civil, com a finalidade de participar da formulação, acompanhamento e implementação das intervenções a serem realizadas nessas áreas,

DECRETA:

Art. 1º A constituição de Conselhos Gestores de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS será obrigatória quando, por ocasião da intervenção no território, a área atender, simultaneamente, às seguintes condições:

I - ser habitada predominantemente por população de baixa renda, assim considerada a população enquadrada na faixa de renda familiar mensal a que se refere o inciso I do § 2º do art. 46 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE);

II - exigir a elaboração de Plano de Ação Integrada – PAI em ZEIS que envolva remanejamento ou impacto direto nas moradias existentes, quando a natureza da intervenção justificar a necessidade de acompanhamento social estruturado e diálogo continuado com os moradores.

§ 1º Nas áreas de ZEIS que demandem intervenções emergenciais, a constituição dos Conselhos Gestores poderá ser efetivada posteriormente à implementação dessas medidas, mediante decisão devidamente fundamentada.

§ 2º Nas intervenções de significativo impacto territorial que excedam a capacidade de atuação ou de representação do Conselho Gestor de ZEIS, deverão ser adotados os instrumentos de gestão democrática previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e na Lei nº 16.050, de 2014, tais como:

I - audiências públicas;

II - consultas públicas;

III - conferências ou fóruns participativos;

IV - comissões de acompanhamento com representação da sociedade civil organizada e de moradores das áreas diretamente afetadas.

§ 3º Para os fins deste artigo, presumem-se de significativo impacto territorial as intervenções que:

I - estejam definidas nos arts. 99, 100, 101, 102, 103, 104 e 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS);

II - envolvam remoção ou reassentamento de, no mínimo, 20% (vinte por cento) das famílias moradoras;

III - impliquem alteração relevante do sistema viário;

IV - compreendam a implantação de equipamentos estruturadores; ou

V - acarretem alteração substantiva da dinâmica territorial, assim reconhecida mediante decisão motivada do ente responsável pela intervenção.

§ 4º A definição do instrumento de participação mais adequado caberá ao ente responsável pela intervenção, que deverá, em decisão fundamentada, considerar a escala do projeto, o número de pessoas impactadas, a complexidade da intervenção e a necessidade de assegurar a efetiva escuta e participação da população envolvida.

§ 5º A constituição de Conselho Gestor poderá ser requerida, independentemente das condições previstas no "caput" deste artigo, mediante solicitação dos moradores ou de entidades representativas da respectiva ZEIS, observado o limite mínimo de anuência estabelecido no § 1º do art. 48 da Lei nº 16.050, de 2014.

§ 6º O indeferimento do requerimento de que trata o § 5º deste artigo deverá ser motivado e publicizado, com a indicação das medidas alternativas de participação social a serem adotadas.

§ 7º Para os fins do inciso I do "caput" deste artigo, considera-se predominante a ocupação por população de baixa renda quando esta representar mais de 50% (cinquenta por cento) das famílias residentes, apurada com base em cadastro municipal, levantamento socioeconômico ou diagnóstico do PAI.

Art. 2º Os Conselhos Gestores de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS atuarão em caráter consultivo e informativo, participando da formulação e da implementação das intervenções a serem realizadas em suas respectivas áreas, com a finalidade de assegurar a transparência dos processos, promover o acesso à informação e viabilizar o acompanhamento, pelos moradores, das medidas de transformação do território.

§ 1º As manifestações e recomendações dos Conselhos Gestores deverão ser consideradas pela Administração Pública, que, na hipótese de não acolhimento, total ou parcial, deverá motivar expressamente a decisão e dar-lhe publicidade.

§ 2º Nas hipóteses em que for exigível a constituição de Conselhos Gestores, as obras e intervenções de caráter público consideradas imprescindíveis ao atendimento da população da área poderão ser implementadas independentemente de manifestação prévia do colegiado, desde que haja comunicação imediata ao respectivo Conselho Gestor, acompanhada de justificativa técnica e cronograma, sem prejuízo de posterior relato, registro em ata e inclusão no Plano de Ação Integrada – PAI, cabendo à Prefeitura assegurar a escuta ativa da população afetada e motivar a decisão por ocasião da apreciação da matéria pelo referido conselho.

Art. 3º A constituição e a coordenação dos Conselhos Gestores de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS caberão aos órgãos ou entidades do Município de São Paulo, do Estado de São Paulo ou da União responsáveis pela respectiva intervenção.

§ 1º A Secretaria Municipal da Habitação atuará no apoio à fiscalização, bem como na centralização e publicização das informações relativas aos Conselhos Gestores de ZEIS instituídos e coordenados por órgãos ou entidades não integrantes da Administração Municipal, podendo prestar suporte técnico às atividades de constituição e funcionamento dos referidos colegiados, na medida de sua capacidade operacional, observados o cronograma de atividades e as responsabilidades previamente pactuadas.

§ 2º Na hipótese de constituição e coordenação do colegiado de que trata o "caput" deste artigo por órgão ou entidade não integrante da Administração Municipal, deverão ser observados, no que couber e respeitada a autonomia federativa, parâmetros mínimos relativos à:

I - composição e representatividade;

II - convocação, quórum e periodicidade das reuniões;

III - publicidade de pautas, atas e documentos;

IV - existência de canal para recebimento de manifestações e demandas da população; e

V - articulação institucional com a Secretaria Municipal da Habitação.

Art. 4º Quando as intervenções previstas abrangerem mais de uma Zona Especial de Interesse Social - ZEIS contígua, o regulamento da eleição do respectivo Conselho Gestor de ZEIS deverá prever a composição proporcional da representação da sociedade civil, observado o limite de integrantes estabelecido em legislação específica.

Parágrafo único. O prazo para a elaboração e publicação do regulamento da eleição e para a constituição da comissão eleitoral será definido em ato normativo específico.

Art. 5º Nos processos de constituição, eleição e atuação dos Conselhos Gestores de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, deverão ser observados os princípios da transparência, da publicidade, da participação popular e do acesso à informação, assegurada ampla divulgação destinada à população residente nas respectivas áreas.

§ 1º Compete à Secretaria Municipal da Habitação manter repositório centralizado de informações relativas aos Conselhos Gestores de ZEIS por ela instituídos e coordenados, assegurando a divulgação, em meio físico e digital, de pautas, atas, relatórios, planos, cronogramas, documentos de referência e respostas às manifestações apresentadas pelos respectivos colegiados.

§ 2º A Secretaria Municipal da Habitação poderá receber, sistematizar e organizar a documentação de que trata o § 1º deste artigo relativa aos Conselhos Gestores de ZEIS instituídos por outros entes federativos, observados os cronogramas de atividades e as responsabilidades previstos no § 1º do art. 3º deste decreto.

Art. 6º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os arts. 51 e 52 do Decreto nº 63.728, de 10 de setembro de 2024.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 3 de junho de 2026, 473º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

DIOGO BATISTA SOARES

Secretário Municipal de Habitação

PAULO JESUS FRANGE

Secretário Municipal da Casa Civil

ANDRÉ LEMOS JORGE

Secretário Municipal de Justiça

EDSON APARECIDO DOS SANTOS

Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 3 de junho de 2026.

Documento original assinado nº 157090164

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 08/06/2026, p. 9-10 c. todas.

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.