



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

Na publicação havida no Diário Oficial da Cidade de 17/06/2021, página 106, coluna 1, leia-se como segue e não como constou:

### **PARECER Nº 488/2021 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0650/20.**

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa dos nobres Vereadores Alessandro Guedes e Eduardo Suplicy que dispõe sobre a definição como Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I) da área onde hoje está consolidada a comunidade chamada "Piscinão Iguatemi", localizada entre a Avenida Bento Guelfi com a Avenida Ragueb Chohfi, no Jardim Iguatemi.

De acordo com a propositura, a classificação como ZEIS 1 prevalecerá sobre os perímetros da ZEPAM, das ZEIS 2, ZEIS 5 e da ZCa nos limites da ocupação definidos na Lei de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo e o projeto de regularização deverá ser realizado em consonância com as diretrizes da Área de Proteção Ambiental do Iguatemi, conforme a Lei Estadual 8.284/93.

Encontra-se anexo ao projeto, o mapa com a demarcação da área pretendida.

Segundo sua justificativa, a propositura tem por finalidade garantir a proteção da habitação dos moradores da comunidade Piscinão Iguatemi, área onde há cerca de 4 (quatro) anos se iniciou um processo de ocupação que se consolidou na comunidade conhecida como "Piscinão", no Jardim Iguatemi, próxima ao Piscinão da Prefeitura Municipal de São Paulo. Ainda em conformidade com a justificativa acostada ao projeto, atualmente a área encontra-se demarcada como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), situada na Área de Proteção Ambiental do Iguatemi, uma APA Estadual, mas que, no entanto, apresenta apenas resquícios de vegetação e podendo ser considerada uma ZEPAM descaracterizada.

Para seguro pronunciamento, em razão da complexidade técnica da matéria, esta Comissão requereu fosse enviado ao Executivo pedido de informações, a fim de esclarecer se a descrição do perímetro cujo zoneamento a proposta pretende alterar está correta, bem como se a proposta é compatível com o novo Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050/14.

Em sua resposta às fls. 12/18 o Executivo esclareceu que:

i) "as informações apresentadas nos documentos que instruem o presente SEI não permitem a identificação com precisão do perímetro exato para o qual se pretende a alteração do zoneamento. Isso pois, conforme se verifica do Mapa juntado do doc. SEI nº 041283689 a proposta indica duas áreas distintas, distantes uma da outra, e sem referência acerca de outras vias que auxiliariam a delimitar a área";

ii) "em termos formais, uma mudança de zoneamento como a pretendida pelo interessado pressupõe a alteração, pelo menos, do Mapa 01 anexo à Lei 16.402/2016. Cumpre ressaltar que o atual Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050/2014, trouxe ampliação significava das Zonas Especiais de Interesse Social com relação à lei anterior. Tal demarcação envolve análise técnica das áreas objeto da demarcação a ser realizada por equipe especializada, uma vez que, cada ZEIS possui características específicas que devem ser levadas em consideração no momento da classificação";

iii) "eventual alteração de zonas de uso no município somente poderá ocorrer quando da revisão do Plano Diretor Estratégico ou da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme se depreende do disposto no § 3º art. 44, do PDE, não havendo na legislação atual qualquer dispositivo que autorize a alteração de zoneamento no Município de forma pontual";

iv) "em termos materiais, verifico que o caso em questão envolve área atualmente demarcada como ZEPAM, zoneamento que possui relevante importância na garantia de proteção ambiental, além de se encontrar próxima ao Piscinão Iguatemi, pelo qual, a comunidade levaria o nome. No entanto, não há qualquer informação quanto à desativação de referido piscinão e se a área em questão é considerada inundável ou de risco, havendo apenas o relato de que está inserida em uma APA. Desse modo, é certo que, quando da próxima revisão da lei de zoneamento, eventual apresentação de proposta de alteração do zoneamento da área deverá demandar, além de análise e visita técnica, a manifestação das pastas competentes".

Sob o aspecto estritamente formal, nada obsta o prosseguimento do presente projeto de lei, considerando que os artigos 13, incisos I e XIV, e 70, inciso VIII, combinado com o parágrafo único, ambos da Lei Orgânica Municipal, conferem expressamente a esta Casa Legislativa competência, para iniciar, na espécie, o processo legislativo.

No que tange ao aspecto material, esclarece-se que o zoneamento deriva da prerrogativa do Poder Público Municipal de dividir o município em áreas, segundo sua destinação precípua, com o escopo de planejar o desenvolvimento do aglomerado urbano e garantir o bem estar da sociedade.

É um desdobramento, portanto, de outra prerrogativa do Poder Público Municipal que é o de fixar as regras de uso e ocupação do solo, e que se destinam, segundo Hely Lopes Meirelles (Direito Municipal Brasileiro. São Paulo: Malheiros Editores, 1993, 6ª. Ed., p. 405), a "estabelecer as utilizações convenientes às diversas partes da cidade e localizar em áreas adequadas as diferentes atividades urbanas que afetem a comunidade". Decorre, assim, do poder de polícia do Município, que no uso de tais atribuições busca assegurar o ordenamento do ambiente urbano, a fim de garantir o interesse da comunidade.

Não obstante, compete à D. Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente (art. 47, III, do Regimento Interno) a análise quanto a adequação e conveniência da alteração e, eventualmente, fazer as correções que se façam necessárias.

No mais, por se tratar de matéria referente ao zoneamento urbano, deverão ser convocadas, pelo menos, duas audiências públicas durante a tramitação da propositura, conforme o disposto no art. 41, VI, da Carta Municipal e art. 85, I, do nosso Regimento Interno.

O projeto dependerá do voto favorável de 3/5 dos membros da Câmara para a sua aprovação, nos termos do art. 40, § 4º, inciso I, da nossa Lei Orgânica, sem prejuízo do disposto no art. 46, "caput" e § 1º da citada Lei.

Ante o exposto somos PELA LEGALIDADE, sem prejuízo de eventuais adequações que as Comissões de Mérito entendam pertinentes.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 16/06/2021.

Carlos Bezerra Jr. (PSDB) - Presidente

Alessandro Guedes (PT)

Faria de Sá (PP) - Relator

Gilberto Nascimento (PSC)

Professor Toninho Vespoli (PSOL)

Rubinho Nunes (sem partido)

Sandra Tadeu (DEM)

Sansão Pereira (REPUBLICANOS)

Thammy Miranda (PL)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 14/07/2021, p. 100

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br).