

Projeto de Lei cria regras para preservar vilas antigas

Texto prevê limite de 15 metros no entorno das vilas e proíbe a união de lotes

Da Redação

Um projeto em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo pretende ampliar as regras de proteção das vilas existentes na capital e impedir que a concentração dos imóveis nas mãos de um único proprietário resulte na perda das restrições urbanísticas. O Projeto de Lei nº 740/2026, do vereador Nabil Bonduki (PT), também estabelece regras para construções no entorno e prevê o enquadramento das vilas reconhecidas como Zona Especial de Preservação Cultural – Área de Urbanização Especial (ZEPEC-AUE).

Atualmente, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo determina que a caracterização de um imóvel como vila é revogada quando todos os lotes que a compõem passam a pertencer a um único proprietário. Segundo a justificativa do projeto, essa regra pode permitir a aquisição progressiva dos imóveis para afastar as restrições urbanísticas e viabilizar a subs-

tituição do conjunto por outro empreendimento.

O projeto revoga esse dispositivo e determina que, enquanto for mantida a caracterização da vila, será proibido o remembramento dos lotes, mesmo quando pertencerem ao mesmo proprietário.

A proposta também estabelece que edificações na faixa envoltória das vilas ou vias sem saída deverão respeitar altura máxima de 15 metros, quando o limite previsto para a zona não for mais restritivo.

RECONHECIMENTO

O texto define vila como um agrupamento de habitações originalmente semelhantes, localizado no interior das quadras e formado por pequenos lotes com acesso a espaços comuns, como ruas, vielas, corredores ou pátios, sem origem em arruamento aprovado e sem instituição de condomínio.

São previstas cinco configurações: vila com rua particular; com viela; com viela



Vilas da região da Mooca estão entre os conjuntos mapeados no eixo ferroviário usado como referência pelo projeto

e pátio; com corredor; e com viela com múltiplos pátios.

O reconhecimento poderá alcançar os conjuntos identificados no mapa ao projeto, referente às vilas identificadas no eixo ferroviário da antiga São Paulo Railway. A justificativa cita uma pesquisa da FAU-USP, de 2017, que mapeou centenas dessas formações nos distritos centrais da cidade. Também poderão ser reconhecidos conjuntos classificados como vila por decisão judicial definitiva e aqueles constituídos por ato registrado em cartório ou reconhecidos pela Prefeitura antes da vigência da Lei nº 10.015, de dezembro de 1985.

Nos demais casos, o enquadramento será analisado

individualmente pelo órgão municipal competente. A Prefeitura deverá manter atualizado o Mapa Digital da Cidade com os conjuntos reconhecidos como vilas e aqueles que foram analisados e não receberam a classificação.

PROTEÇÃO COMO ZEPEC

As vilas reconhecidas pela nova legislação serão enquadradas como ZEPEC-AUE. Segundo a justificativa, as regras atuais de parcelamento, uso e ocupação do solo não impedem todas as formas de descaracterização, como demolição de fachadas, alterações nas edificações e retirada de áreas ajardinadas de uso comum.

O enquadramento acrescenta instrumentos para proteção

da configuração arquitetônica e paisagística das vilas.

O projeto altera a Lei nº 16.402/2016, que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo, e a Lei nº 18.081/2024. A definição de vila também será incorporada ao quadro de conceitos da legislação municipal.

Na justificativa, Bonduki afirma que parte dessa tipologia residencial foi construída no início do século XX e que os conjuntos remanescentes estão concentrados principalmente no centro expandido e em distritos ligados ao eixo ferroviário.

O projeto foi apresentado em 23 de setembro e encaminhado às comissões competentes da Câmara Municipal.

MPF discute acesso à água em aldeias indígenas

Da Redação

O Ministério Público Federal (MPF) realizou visitas técnicas a duas aldeias da Terra Indígena Jaraguá, em São Paulo, na zona norte da capital, para avaliar alternativas de abastecimento de água potável. Nas comunidades Tekoa Itakupe e Tekoa Yvy Porã, lideranças e representantes de instituições discutiram o uso de poços artesianos, o tratamento da água e o fornecimento de energia necessário para levá-la aos reservatórios.

As visitas ocorreram no dia 15 de setembro e foram divulgadas pelo MPF na quarta-feira (23). Segundo o órgão, a área indígena tem 536 hectares e reúne cerca de mil moradores Guarani Mbya, distribuídos por sete aldeias. Os levantamentos se concen-

traram em três núcleos de Itakupe e Yvy Porã.

Em Itakupe, a principal questão discutida foi como obter energia para bombear a água dos poços existentes. Os participantes avaliaram a ligação à rede elétrica e opções de geração local. A falta de acesso viário dificulta a entrada dos caminhões da Enel para os serviços. Lideranças também relataram a ausência de reservatórios suficientes, que obriga a comunidade a racionar a distribuição de água, e a escassez de banheiros nas aldeias indígenas.

Em Yvy Porã, o debate se voltou ao monitoramento e ao tratamento da água. A área onde fica a aldeia já foi usada como depósito de lixo, o que, segundo o MPF, representa risco de contaminação do solo e dos recursos hídricos. Os par-



Encontro reuniu representantes do Distrito Sanitário Especial Indígena

ticipantes examinaram possibilidades de descontaminação e de instalação de sistemas de energia solar. Também foram discutidas fontes de financiamento para as obras e manutenção dos equipamentos.

O encontro reuniu representantes do Distrito Sanitário Especial Indígena, ligado ao Ministério da Saúde, de projetos da Universidade Federal de São Carlos e do Insper, da Enel e do Instituto

Pasteur, além de organizações e empresas. A Sabesp foi convidada, mas não enviou representante, de acordo com o MPF. A procuradora Sandra Akemi Shimada Kishi acompanhou as atividades.

O Ministério Público Federal informou que os dados levantados pelas equipes servirão de base para novas reuniões e para definir as medidas adequadas a cada aldeia. Entre os temas em análise está a formação de agentes indígenas para operar e acompanhar soluções de saneamento e de gestão territorial. O órgão não anunciou prazo para implantar as medidas nem informou o custo estimado das intervenções. As propostas deverão ser discutidas com as lideranças antes dos próximos encaminhamentos.