



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Direta de Inconstitucionalidade nº 2257600-87.2025.8.26.0000

Relator(a): **LUIS FERNANDO NISHI**

Órgão Julgador: **ÓRGÃO ESPECIAL**

DECISÃO

Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2257600-87.2025.8.26.0000

Município: São Paulo

Autor: Procurador-Geral de Justiça do Estado de São Paulo

Réus: Prefeito e Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

Órgão Especial

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – MEDIDA CAUTELAR – Pretensão destinada à suspensão imediata da eficácia de dispositivos legais que tratam da alteração da classificação de zoneamento e uso e ocupação do solo no município de São Paulo, consoante regras estabelecidas na revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico – Cabimento – Preenchimento dos requisitos legais – Lei que estabelece novas regras para uso e ocupação do solo, influenciando a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano – Necessidade de aprofundada análise técnica, com a elaboração de projetos destinados à verificação dos impactos sociais, ambientais, viários, urbanísticos de eventual alteração do zoneamento municipal, assim como seja franqueada ampla participação comunitária, para desenvolvimento conjunto da proposta e compatibilização dos interesses inerentes à vida urbana – Documentos carreados aos autos que não demonstram, satisfatoriamente, o atendimento às regras previstas no art. 180, II e 191, ambos da Constituição Estadual – Medida cautelar deferida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Vistos.

I – Trata-se de medida cautelar requerida pelo **PROCURADOR-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO** que, nos autos da ação direta de inconstitucionalidade, proposta contra o **PREFEITO e o PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, tendo por objeto o artigo 84, da Lei nº 18.081/2024, na redação dada pelo artigo 8º, da Lei nº 18.177/2024, do Município de São Paulo, alterou a classificação de zoneamento e uso e ocupação do solo no município, consoante regras estabelecidas na revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico.

Afirma que a lei questionada contém vícios que impedem sua existência, dado que inobservadas regras basilares de população comunitária no processo legislativo, em confronto com princípios da publicidade e transparência que devem permear o desenvolvimento de políticas urbanas. Sustenta que as modificações realizadas pela nova legislação se deram após uma quantidade exígua de audiências para apresentação de mapas, com alterações do zoneamento municipal, não sendo possível o esclarecimento das dúvidas inerentes ao processo, o que ofende as diretrizes previstas no art. 180, II e 191, ambos da Constituição Estadual. Ainda, ressalta que a celeridade com que o projeto foi aprovado suprimiu a realização de planejamento técnico necessário, de modo a compatibilizar tais alterações com o Plano Diretor Estratégico vigente e o planejamento urbano integral. Finalmente, destaca que o projeto de lei originário era sintético, com apenas quatro artigos, ao passo que os substitutivos apresentados ampliaram sobremaneira o seu objeto, agregando complexidade não prevista originalmente, sem a imprescindível participação comunitária.

Nesse passo, pretende a concessão de medida cautelar de modo a suspender liminarmente a eficácia da norma questionada, impedindo-se a concessão de novas autorizações voltadas à demolição de imóveis existentes ou supressão vegetal para a construção de novos empreendimentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

II – Nos termos dos arts. 10 a 12, da Lei 9.868/1999, é cabível a concessão de medida cautelar, no bojo de ação direta de inconstitucionalidade, nos casos de evidente urgência, caracterizada pelo “*fumus boni iuris*” e “*periculum in mora*”, assim como a irreparabilidade ou insuportabilidade dos danos causados pelo ato normativo impugnado.

No caso dos autos, constata-se o preenchimento dos requisitos necessários à concessão da medida cautelar.

Com efeito, o cerne da fundamentação do requerente se pauta na ofensa aos princípios da participação popular, publicidade, transparência e na necessidade de realização de planejamento técnico prévio como forma de se viabilizar a modificação dos usos e ocupação do espaço urbano, em consonância com o Plano Diretor Estratégico em vigência.

De fato, em sede de cognição sumária, a aprovação do projeto de lei impugnado, com a reclassificação do uso e ocupação do solo, exige aprofundada análise técnica, com a elaboração de projetos destinados à verificação dos impactos sociais, ambientais, viários, urbanísticos de eventual alteração do zoneamento municipal, assim como seja franqueada ampla participação comunitária, para desenvolvimento conjunto da proposta e compatibilização dos interesses inerentes à vida urbana, nos termos dos artigos 180, II e 191, da Constituição Estadual.

Outrossim, consoante se extrai dos documentos apresentados com a exordial, especialmente as informações prestadas administrativamente pelo Prefeito e pela Mesa Diretora da Câmara Municipal de São Paulo, em cotejo com relatório técnico elaborado pelo CAEX, órgão vinculado ao Ministério Público do Estado de São Paulo, não se verifica que os requisitos de participação comunitária e de planejamento técnico e urbano integral tenham sido atendidos, durante o processo legislativo, de modo que a continuidade da implementação de políticas públicas de ocupação urbana de acordo com as regras estabelecidas no diploma legal impugnado traduzem riscos de modificações irreversíveis à vida comunitária.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

III – Assim, diante do preenchimento dos requisitos legais, **defiro a medida cautelar pleiteada**, com a suspensão de novos alvarás e autorizações destinadas à demolição de imóveis, supressão vegetal ou mesmo a construção de novos empreendimentos, nos termos da legislação questionada.

IV – Nos termos do art. 6º, da Lei 9.868/1999, requisitem-se informações ao Prefeito e ao Presidente da Câmara Municipal de São Paulo, consignado o prazo de trinta dias para tanto e, após, encaminhem-se os autos à Procuradoria Geral do Estado (art. 7º, §2º, Lei 9.868/1999).

V – Sucessivamente, remetam-se os autos à PGJ para parecer (art. 8º, Lei 9.868/1999) e tornem conclusos.

VI – Int.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026.

LUIS FERNANDO NISHI
Relator