



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 23ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

1 **Data, hora e local:** 30 de setembro de 2014, às 09h00m, na Rua São Bento, 405, Auditório do
2 10º andar do Edifício Martinelli, São Paulo, SP. **Pauta do dia:** **1.** Informes gerais; **2.** Revisão
3 Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), Lei n. 13.885, de 25 de
4 agosto de 2004: **2.1.** Informe das atividades das Comissões Internas do CMPU de
5 Acompanhamento dos Trabalhos Técnicos e de Acompanhamento do Processo de Revisão
6 Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. **2.2.** Apresentação e discussão:
7 **a)** Conteúdos da proposta de revisão da LPUOS; **b)** Calendário, principais ações do processo
8 participativo e regras para recepção de propostas. **Conselheiros Presentes CMPU:** Fernando
9 de Mello Franco (Presidente CMPU e CTLU); José Floriano de Azevedo Marques Neto (Vice-
10 Presidente); Felipe Teixeira Gonçalves (Gabinete do Prefeito); Nuria Pardillos Vieira (Secretaria
11 Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU); Suiane Inez da Costa Fernandes (Secretaria
12 Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico – SF); Marcos Cartum (Secretaria
13 Municipal de Cultura – SMC); Vânia Baptista Nery (Secretaria Municipal de Assistência e
14 Desenvolvimento Social – SMADS); João Abukater Neto (Companhia Metropolitana de Habitação
15 de São Paulo – COHAB); Lucila Falcão Pessoa Lacrete (Macrorregião Oeste – Eleito); Antonio
16 Gomes dos Santos (Macrorregião Leste 2 – Eleito); Carlos Eduardo Silva Diethelm (Macrorregião
17 Norte 2 – Indicado); Luis Octavio da Silva (Macrorregião Centro – Indicado); Ricardo Yazbek e
18 Eduardo Della Manna (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de
19 Imóveis de São Paulo - SECOVI); Odair Garcia Senra (Sindicato da Indústria da Construção Civil
20 do Estado de São Paulo – SINDUSCON); Sérgio Antonio Reze Junior (Associação dos Moradores
21 e Amigos do Parque Previdência – AMAPAR) e Cibele Martins Sampaio (Associação Amigos do
22 Brooklin Novo – SABRON); Valter Luis Caldana Júnior (Universidade Presbiteriana Mackenzie);
23 Luiz Renato Horta de Siqueira (Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura – ASBEA);
24 Luiz Carlos Costa (Movimento Defesa São Paulo); Sueli Moretti (Federação Nacional dos
25 Urbanitários – FNU); João Manoel Scudeler de Barros (Secretaria de Estado da Habitação).
26 **Conselheiros Presentes CTLU:** Daniel Todtmann Montandon (Secretaria Municipal de
27 Desenvolvimento Urbano – SMDU); Cláudio de Campos (Secretaria Municipal de Coordenação
28 das Subprefeituras – SMSP); Vicente Pedro Maria Petrocelli (Secretaria Municipal de Transportes
29 – SMT); Teresa Maria Emídio (Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMMA);
30 Fernando Ferreira Lima Martines e Renata Semin (Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB);
31 Eduardo Della Manna (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de
32 Imóveis de São Paulo – SECOVI); Odair Garcia Senra e Elcio Sigolo (Sindicato da Indústria da
33 Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON); Luiz Frederico Rangel de Freitas
34 (Federação do Comércio do Estado de São Paulo – FECOMERCIO); Pedro Rinaldi de Oliveira
35 Lima (Federação das Indústrias do Estado de São Paulo – FIESP); Lucila Falcão Pessoa Lacrete
36 (Movimento Defesa São Paulo); João Fernando Pires Meyer (FAU-USP); Paulo Machado Lisboa
37 Filho (Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura – ASBEA). **Ordem do dia: 01)** O
38 Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira, iniciou a reunião às 09h45m e
39 apresentou a pauta do dia, esta aprovada por unanimidade pelo plenário. **02)** Após as
40 colocações iniciais a palavra foi franqueada ao Secretário de Desenvolvimento Urbano e



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 23ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

41 Presidente do CMPU e da CTLU, Fernando Mello Franco, que saudou a todos e discorreu sobre a
42 ação da Prefeitura em conjunto com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SMDU
43 denominada “Centro Aberto”, iniciada na última sexta-feira e parte do processo de requalificação
44 da área central debatido com diversos agentes da sociedade civil. O trabalho parte da premissa
45 de que o projeto não é apenas uma atividade que formaliza um programa de ação, mas sim um
46 campo de articulação e mediação entre os agentes e os conflitos existentes. A requalificação do
47 centro não se constitui apenas na reforma material do espaço público, ela se estende a um
48 processo de ressignificação de suas formas de uso. Para tal a Prefeitura buscou empreender
49 ações que priorizam a participação da população, não somente em um campo discursivo, mas
50 também em um campo prático de experimentação. Foi elaborada uma série de projetos de
51 intervenções temporárias em *workshops*. Duas destas intervenções foram implantadas e ficarão
52 disponíveis por dois meses, sendo uma no Largo do Ouvidor e outra no Largo do Paissandu.
53 Durante esse período será monitorada a forma como as pessoas estão utilizando esses espaços
54 e a aderência, ou não, da população a essas propostas. Logo após, o Secretário pontuou que
55 esta reunião conjunta entre CMPU e CTLU tem como objetivo ampliar a participação dos
56 representantes dos Órgãos Colegiados no processo de Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e
57 Ocupação do Solo. Ademais, em outubro começará uma nova etapa do processo de discussão
58 pública em que será essencial garantir a articulação dos conteúdos com o estabelecido no novo
59 Plano Diretor Estratégico. Destacou que, para tanto, é preciso ter visão sistêmica com intuito de
60 evitar a permanência da fragmentação espacial da Cidade de São Paulo. Observou que a falsa
61 dicotomia entre as forças de conservação e transformação da cidade é uma questão importante
62 a ser considerada na revisão. A cidade precisa conservar suas virtudes, assim como iniciar um
63 processo incisivo de transformação, posto que na totalidade São Paulo é desigual e
64 desequilibrada. Sendo assim, o zoneamento, em conjunto com PDE, irá identificar os pontos
65 passíveis de qualificação e os territórios estratégicos de transformação. Por fim, salientou que
66 ambas as estratégias são complementares e não excludentes. **03)** O Secretário Executivo do
67 CMPU, Fernando Túlio, realizou informe a respeito do andamento dos trabalhos das Comissões
68 Internas do CMPU de Acompanhamento dos Trabalhos Técnicos e do Processo Participativo de
69 Revisão do Zoneamento conforme item 2.1 da pauta. Destacou o calendário dos encontros
70 realizados e os principais pontos discutidos. **04)** Na sequência, franqueou a palavra à
71 Conselheira Núria Pardillos Vieira (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU)
72 que apresentou o calendário referente ao processo participativo iniciado em 16/08/2014 com o
73 Seminário de Lançamento de Revisão Participativa do Zoneamento. Em seguida, explicou que
74 foram constituídas duas Comissões Internas do CMPU, uma para acompanhar os trabalhos
75 técnicos e outra para o processo participativo. A Conselheira esclareceu que foi acordada a
76 realização de 32 oficinas participativas regionais para debater a proposta de revisão. Essas
77 oficinas terão início no dia 11/10 com término previsto para o dia 6/12/2014, e acontecerão em
78 todos os finais de semana, exceto no dia 15/11. Destacou que, em seguida, no início de
79 dezembro, será divulgada a Minuta do Projeto de Lei de Revisão Participativa do Zoneamento
80 com previsão de duas audiências públicas para sua discussão. Em janeiro será encaminhado o
81 Projeto de Lei final à Câmara, bem como será feita a devolutiva à sociedade. Logo após,



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 23ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

82 afirmou que as 32 oficinas participativas das Subprefeituras serão organizadas com o objetivo
83 de consultar a sociedade a respeito da proposta de revisão, considerando o que se quer para a
84 cidade e para suas diferentes regiões. Visa-se, também, instigar o debate acerca dos
85 problemas perceptíveis em relação à legislação de zoneamento vigente. Destacou que se
86 pretende, nestas oficinas regionais, fazer uma apresentação geral com ênfase na região em
87 questão. Em seguida, a plenária será dividida em grupos que trabalharão com cadernos dos
88 mapas de sua região procurando responder se a proposta atende às expectativas de futuro
89 para cidade e região. A Conselheira explanou que a ideia inicial é que cada grupo, com dez
90 integrantes, elejam três principais contribuições. As propostas serão discutidas, apresentadas e
91 registradas em formulários específicos, tanto fisicamente nas oficinas, como posteriormente em
92 formulários disponíveis online. Todas as propostas recebidas serão disponibilizadas
93 semanalmente pela internet para que todos tenham acesso às discussões. Clarificou que a
94 Minuta de Projeto de Lei ficará disponível por 30 dias na internet e, paralelamente serão feitas
95 duas audiências para receber novas propostas. Destacou que apenas serão sistematizadas
96 as propostas advindas por meio de formulários disponíveis tanto na internet quanto nas oficinas,
97 posto que o objetivo é facilitar o entendimento, evitar erros de interpretações e conferir isonomia
98 nas ferramentas de encaminhamento das propostas. Aquelas que não estiverem no formato
99 serão recebidas, mas não serão sistematizadas. **05)** Em seguida, o Secretário Executivo
100 do CMPU, Fernando Túlio, passou a palavra ao Diretor do Departamento de Uso do Solo –
101 DEUSO, Daniel Todtmann Montandon, que destacou a importância da constituição deste fórum
102 e em seguida, apresentou a modelagem das Zonas de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo e
103 o instrumento Cota Ambiental. Ressaltou que o estudo da Revisão da Lei de Parcelamento Uso e
104 Ocupação do Solo está sendo realizado a partir dos parâmetros do Plano Diretor, este organizou
105 o território em Macroáreas e estabeleceu três redes de estruturação urbana: rede hídrica, rede
106 de transporte e rede de estruturação local, esta visão de organização territorial orientou a
107 modelagem das zonas na proposta de revisão do Zoneamento. Saliu que o fato do
108 zoneamento ser tratado a partir de uma lei específica não significa que os aspectos locais serão
109 menosprezados. Pelo contrário, há um diálogo bastante forte com as subprefeituras e o formato
110 de oficinas regionais garante que os aspectos locais serão discutidos com a sociedade,
111 subprefeitura por subprefeitura. Em seguida, observou que os Eixos de Estruturação da
112 Transformação Urbana do Plano Diretor estão sendo encarados como uma zona própria
113 denominada Zona de Estruturação Urbana – ZEU. Abordou, na sequência, sobre como serão
114 tratados os eixos previstos, aqueles que serão implementados e podem atingir o C.A. máximo 4.
115 Para tal foi proposta uma zona que tem a mesma característica da ZEU, mas que será
116 denominada como ZEUP – Zona de Estruturação de Eixo Urbano Prevista. Esta terá os incentivos
117 da ZEU acionados somente quando forem atendidos os requisitos estabelecidos no PDE.
118 Explicou que as Zonas de Centralidade apresentam-se como áreas complementares aos Eixos,
119 porém com uma densidade menor. O objetivo foi identificar as centralidades que estão nas
120 quadras lindeiras ao sistema viário estrutural e também às avenidas e vias do município, que
121 tem uma grande predominância do uso não residencial. Assim, a Zona de Centralidade pode ter
122 uma função de proteção das atividades não residenciais de pequeno porte. Pretende-se obter



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 23ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

123 ganhos de qualidade urbanística em lugares onde há bastante circulação de pedestres. Para isso
124 busca-se aplicar parâmetros diferenciados de recuo frontal, bem como a fachada ativa. Sobre a
125 proposta Zona Corredor observou que se trata, basicamente, do que temos hoje, ZCLz1 e
126 ZCLz2. Está sendo denominada como Zona Corredor posto que perde sua característica de Zona
127 de Centralidade. São definidas como os lotes lindeiros à ZER que fazem frente pra vias
128 estruturais e algumas vias coletoras. Explicou que as Zonas Exclusivamente Residenciais são
129 conceitualmente similares ao que existe na Lei nº 13.885/2004, mas ainda é preciso fazer um
130 debate sobre a manutenção dessas zonas à luz das características ambientais que possuem.
131 Observou que nos estudos da Cota Ambiental foi possível perceber que existem territórios onde
132 a temperatura do município é mais baixa, justamente, nas áreas de ZER, em que se tem maior
133 arborização, porém existem ZERs que não possuem qualidade ambiental. Talvez nessas áreas
134 seja possível avaliar se será mantido o uso exclusivamente residencial ou predominantemente
135 residencial. Sobre a Zona Predominantemente Industrial, trata-se de uma zona que já existe na
136 Lei 13.885/2004 e que será mantida para atividades produtivas, ou seja, a tendência é de
137 manutenção. Em relação às ZEIS, estas tiveram seus perímetros definidos pelo Plano Diretor e
138 serão mantidas na proposta. A ZEPAM constitui-se sobre o que já consta na Lei nº 13.885/2004
139 somados os parques previstos e os parques urbanos existentes determinados como ZEPAM no
140 Plano Diretor. Sobre a Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS existente na
141 Lei nº 13.885/2004 pontuou que o PDE determinou que se avalie a incorporação da ZLT e da
142 ZEPAG à ZPDS. Ao falar sobre a Zona Especial de Preservação – ZEP, que consta na Lei
143 13.885/2004, clarificou que serão mantidas. Referente à Zona Mista esclareceu que esta é a
144 zona dos miolos dos bairros e que se pode variar o C.A. em virtude das diferentes densidades
145 pretendidas para áreas específicas. **07)** Em seguida, a Secretário de Desenvolvimento Urbano e
146 Presidente do CMPU e da CTLU, Fernando Mello Franco, explanou que a imagem do mapa,
147 referente a revisão de zoneamento, traduz um princípio passível de debate do qual surge o
148 partido do zoneamento através de uma cidade estruturada por uma grelha não ortogonal, mas
149 que corresponde não só as especificidades do território, da geografia e da topografia como
150 também as especificidades históricas de conformação. Nessa grelha há duas categorias de
151 zonas, de um lado as Zonas de Centralidade e as Zonas Corredor que visam a qualificação das
152 estruturas já existentes na cidade, de outro a ZEU e a ZEUp que são novas estruturas que
153 buscam a articulação entre o desenvolvimento da cidade e a expansão das redes de
154 infraestrutura de mobilidade urbana. Salientou que, com exceção da ZEU, as zonas propostas
155 foram criadas a partir de um zoneamento pré-existente que interage com um processo histórico
156 e buscam estabelecer uma estrutura difusa e abrangente que dê conta da totalidade do
157 território do município. **8)** Logo após, o Diretor do Departamento de Uso do Solo – DEUSO,
158 Daniel Todtmann Montandon, retomou a palavra e ponderou que a Cota Ambiental é um
159 instrumento novo, que surgiu da preocupação com a problemática da baixa qualidade ambiental
160 no município. No escopo das questões ambientais este instrumento abrange a drenagem, o
161 microclima, a biodiversidade e sustentabilidade das edificações, pontos que a lei de zoneamento
162 poderá contribuir. Em seguida, apresentou a estratégia de utilização desse instrumento e



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 23ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

163 pontuou que os parâmetros podem ser combinados de forma cumulativa e alternativa, a partir
164 de um rol de alternativas elegíveis. A pontuação será atingida variando de 0,15 a 0,6, sendo que
165 o mais importante nesse momento são os aspectos comparativos que variam conforme a
166 localização e tamanho do lote, quanto maior o lote maior a pontuação a ser atingida. **9)**
167 Finalizadas as apresentações a palavra foi aberta à plenária. **10)** Eduardo Della Manna
168 (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo -
169 SECOVI) manifestou sua preocupação com a eficácia do uso da Cota Ambiental no lote. Em sua
170 opinião é importante pensar a questão no âmbito das Operações Urbanas, posto que essas sim
171 terão a capacidade de promover uma requalificação ambiental mais interessante e mais
172 profunda. Em seguida, questionou se a cota terá aplicação nos lotes de interesse social. **11)**
173 Logo após, Luiz Carlos Costa (Movimento Defesa São Paulo) iniciou sua fala observando que
174 existe empenho da Prefeitura em orientar os padrões a serem adotados pela produção
175 imobiliária. Isso é aceitável, mas não é o único ponto importante, pois muitas vezes a solução
176 dos problemas dos bairros não está em uma nova regra do jogo, mas em uma programação das
177 ações, obras e projetos concretos que o poder público pode realizar em cada uma das
178 localidades. Isso leva a inferência de que existem inúmeros aspectos que a população da cidade
179 tem que se posicionar como agente formulador de soluções. Segundo o Conselheiro, não se
180 sabe como isso será possível através das audiências. **12)** Em seguida, Valter Luis Caldana Júnior
181 (Universidade Presbiteriana Mackenzie) iniciou sua fala afirmando que o mapa apresentado tem
182 contribuição fundamental para fazer com que todos entendam como é a planta da cidade de
183 São Paulo e como se dá a transposição para uma nova ordem possível a partir do novo Plano
184 Diretor. Porém, demonstrou sua preocupação com o avanço do zoneamento o qual deve ser
185 tratado como um reflexo do PDE e não como uma transposição cartográfica de algumas
186 disposições. Afirmou que a Lei de Zoneamento é um instrumento de materialização das
187 diretrizes do Plano e entende que a Prefeitura está em um caminho muito tímido de correção,
188 não de revisão da lei. Pontuou que o Zoneamento deve ser entendido como um instrumento
189 indutor, propositivo e educador e não no sentido da Lei de Zoneamento histórico que parte da
190 negação para depois apresentar as possibilidades aos poucos. Ponderou que isso não significa
191 jogar fora tudo que foi feito e desconsiderar a história da cidade, mas significa pensar nos
192 marcos e sistemas de zoneamento de outra forma e com outra metodologia. Se não mudarmos
193 a questão metodológica dificilmente teremos um avanço à altura das proposições do Plano. A
194 legislação tem que mudar radicalmente deixando de ser proibitiva para indutora, dialogando
195 com a estrutura geomorfológica da cidade. **13)** Renata Semin (Instituto de Arquitetos do Brasil
196 – IAB) destacou que a Cota Ambiental é oportuna e bem vinda para qualificação dos espaços da
197 cidade. Em sua opinião a escala do lote talvez não seja o melhor meio de aplicação. Observou
198 que na escala dos projetos urbanos, como Operações Urbanas e áreas em que se pretende
199 requalificar os espaços públicos, como as primeiras experiências que a SMDU tem feito, é que se
200 confundiram as oportunidades de implementação da Cota Ambiental. **14)** Na sequência, João
201 Fernando Pires Meyer (FAU-USP), questionou sobre quais zonas se referem as áreas brancas
202 presentes no mapa. **15)** Lucila Falcão Pessoa Lacreta (Macrorregião Oeste – Eleito) “Eu peço



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – C MPU
ATA DA 23ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

203 por gentileza que a minha fala fosse transcrita na íntegra, quando fosse feita a ata. Em primeiro
204 lugar, eu quero lembrar o histórico do zoneamento na cidade e da divisão administrativa.
205 Primeiro nós tivemos as administrações regionais. Isso a bastante tempo atrás, porque é
206 impossível administrar essa cidade imensa centralizadamente. Depois teve o plano da lei de
207 2001 que fez as 31 subprefeituras que em decorrência do plano diretor, tivemos 31 planos
208 regionais e seus zoneamento específico para cada uma das 31 subprefeituras. Os planos
209 regionais, eles são planos mesmo, dizendo onde vias devem ser alargadas, o que é que deve
210 acontecer em cada subprefeitura. Lembrando que por exemplo; a subprefeitura do Butantã ela é
211 tão grande que se equivale a cidade de Bauru; a de Campo Limpo à Londrina do Paraná com
212 537 mil pessoas que é uma cidade universitária; a Casa Verde com Guarujá, Cidade Ademar
213 com Bauru; Freguesia do Ó com Diadema; a Lapa com Taubaté. Então cada cidade média dessa
214 tem o seu zoneamento que é conhecido por essa população e isso deveria evoluir. Ao contrário
215 dessa proposta, nós voltamos atrás, propondo um zoneamento único para cidade inteira. Essa é
216 a pergunta que eu faço; Qual é a motivação de adotar esse caminho e qual é o interesse público
217 nisso? Porque, na minha opinião como cidadã, eu entendo que existe um retrocesso, uma vez
218 que já existe uma subdivisão. Agora em 32 subprefeituras com seus zoneamentos definidos,
219 seria muito mais fácil corrigir esse zoneamento e avançar dentro dessas escalas menores. Eu
220 diria até que teria que ser feito dentro de uma escala de distrito, porque não há controle do uso
221 do solo, quadra a quadra, lote a lote nessa escala de 1.500 km² que é como tá se propondo
222 agora. É a mesma coisa que o governador Alckmin fizesse uma lei com rol de zonas e disse olha
223 prefeito de Bauru, de Mauá, Limeira, São José do Rio Preto agora implantem isso nas cidades,
224 sem considerar as especificidades locais. Então essa foi a pergunta que eu fiz no grupo de
225 acompanhamento da consulta pública do qual eu faço parte e até agora num obtive resposta.
226 Inclusive eu quero deixar claro que nesse grupo de acompanhamento nós simplesmente fomos
227 espectadores do programa que inclusive foi apresentado aqui, de como essa consulta pública se
228 dará, essa questão é extremamente complexa. Nós estamos tomando conhecimento agora e
229 certamente não dominamos e não detectamos os problemas locais que essa proposta trás.
230 Como é que vai chamar a população de cada subprefeitura para mostrar isso e a partir daí as
231 pessoas se manifestarem e se essa proposta é viável para cada um de seus bairros. Concluindo
232 diante disso, então eu peço formalmente a cópia das gravações dos áudios dessas reuniões, das
233 comissões internas, tanto de acompanhamento da revisão participativa, como dos trabalhos
234 técnicos da revisão participativa. Porque eu entendo que nós simplesmente somos espectadores
235 desse processo. Até agora não estamos conseguindo intervir em nada, simplesmente porque
236 nós não conhecemos o conteúdo da proposta em detalhe, para que nos possibilite uma
237 participação efetiva e certamente alteração do processo que está em curso. Obrigado.” **16)**
238 Logo após, Paulo Machado Lisboa Filho (Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura –
239 ASBEA) parabenizou a forma pela qual a Cota Ambiental está sendo elaborada, pois possibilita
240 para aqueles que projetam incentivo aos recursos na escala do lote, agregando uma qualidade
241 que hoje a cidade não tem. Em seguida, questionou sobre como isso se aplica no código de
242 edificações, e como se pode fazer para que ela seja valorizada a partir das questões que o

243 código exige. Questionou, também, se a pontuação pode se transformar em incentivo. Salientou
244 que esta é uma questão importante e, talvez, na medida em que ela se transforme em incentivo
245 real o pequeno proprietário passe a utilizar-se dela. Preocupou-se com o controle do
246 instrumento, posto que fazer uma fiscalização à escala de pequeno lote na cidade é difícil, sendo
247 necessário um processo de simplificação que transforme as regras em algo facilmente
248 apreensíveis pelos não profissionais. **17)** Luis Octavio da Silva (Macrorregião Centro – Indicado)
249 parabenizou a equipe pelos avanços inequívocos dos trabalhos e ponderou sobre a proposta da
250 lei de zoneamento trabalhar na escala do lote. Lembrou que a Lei de Zoneamento é exigida dos
251 particulares sendo incontornável ser efetivado nos lotes, inclusive, nos pequenos, que são a
252 maior parte do mercado. Em seguida questionou como será feito o controle da vegetação
253 arbórea em relação à Cota Ambiental. **18)** Fábio Mariz (Diretor de DEURB/SMDU) observou que
254 as colocações dos membros e da sociedade são ouvidas e incorporadas no processo de trabalho
255 interno. Salientou que é importante perceber que o PDE foi apontado por alguns como algo
256 tímido e por outros como algo inovador. A partir disso, se percebe que a população está
257 entendendo de formas muito distintas um mesmo objeto. Destacou que a Cota Ambiental não
258 tem a pretensão de resolver todos os problemas ambientais da cidade. **19)** Em seguida, o
259 Diretor do Departamento de Uso do Solo – DEUSO, Daniel Todtmann Montandon, esclareceu a
260 todos que o Plano Diretor é instrumento que propõe uma estrutura urbana a ser atingida; regras
261 gerais de uso do solo; plano de infraestrutura em sua concepção macro; instrumentos de gestão
262 do solo; mecanismo de gestão participativa; questão de financiamento; entre outras. O
263 zoneamento trata da especificamente do uso do solo e opera por meio do planejamento
264 urbanístico feito lote a lote. Já a Operação Urbana tem como característica específica a
265 articulação das ações no território. Os Planos Regionais, por sua vez, hoje apresentam
266 fragilidades além de tornar complexa a aplicação da Lei. Salientou que o Zoneamento vai tratar
267 do licenciamento lote a lote e não da quadra, isso é fundamental para não subestimar o
268 instrumento, exigindo respostas que não são de sua competência. Ponderou que não é um
269 instrumento que desde sua concepção buscou a facilidade de leitura, transparência e segurança
270 na aplicação. Sobre o conceito da Cota Ambiental, salientou a importância do Conselho em
271 fortalecer a ideia de melhorar a qualidade ambiental na produção imobiliária da cidade. Com
272 relação à preocupação da capacidade de fiscalizar a aplicação da regra, clarificou que uma das
273 formas eficientes é dar transparência aos processos de licenciamento, assim, todos podem
274 auxiliar no monitoramento. Por fim, esclareceu que estão sendo estudados incentivos para a
275 Cota Ambiental. **20)** Em seguida, Sergio Antonio Reze Junior (Associação dos Moradores e
276 Amigos do Parque Previdência – AMAPAR) manifestou seu apoio em relação à Cota Ambiental
277 como instrumento urbanístico. No que se refere ao zoneamento, demonstrou sua preocupação
278 em relação às oficinas que acontecerão nas subprefeituras, pois podem não ser suficientes para
279 solucionar os conflitos que surgirão nas discussões. Pontuou que é preciso pensar na criação de
280 mais encontros para chegar ao melhor consenso possível. Em seguida, questionou como se dará
281 a relação entre zoneamento e os Planos de Bairro que virão. **21)** Logo após, Renata Semin
282 (Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB) esclareceu que os lotes pequenos apesar do porte não



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 23ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

283 deixam de ser importantes e reforçou a necessidade em pensar sobre a permeabilidade visual
284 dos lotes para o espaço público. Elogiou a leitura das ZEUs que existem, mas essas ainda
285 precisam ser reveladas. Por fim, observou que são eixos históricos da cidade e é importante que
286 sejam compreendidos pela população. **22)** Valter Luis Caldana Júnior (Universidade
287 Presbiteriana Mackenzie) solicitou a palavra e iniciou sua fala insistindo sobre a questão
288 metodológica do zoneamento o qual, segundo o Conselheiro, pode ser verificado lote a lote,
289 mas não precisa necessariamente ser elaborado lote a lote. Citou a Cota Ambiental como um
290 exemplo de inovação metodológica, sendo um instrumento de lei que coloca o projetista como
291 aliado e não somente como alguém que apenas é fiscalizado. Finalizou manifestando sua
292 preocupação pelo fato do Código de Obras estar sendo revisado concomitantemente ao
293 Zoneamento e não haver uma discussão conjunta. **23)** Em seguida, a Conselheira Sueli Moretti
294 (Federação Nacional dos Urbanitários – FNU) iniciou sua fala evidenciando que a questão de
295 haver uma oficina por Subprefeitura já foi discutida na Comissão Interna do CMPU de
296 Acompanhamento do Processo de Revisão Participativa do Zoneamento. Destacou que após os
297 debates avaliou-se que em algumas regiões, as quais possuem mais conflitos, realmente haverá
298 necessidade de criar novos diálogos. **24)** Na sequência, a palavra foi franqueada ao Conselheiro
299 Cláudio de Campos (Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras) que parabenizou
300 a equipe pelo trabalho. Em seguida, pontuou que nas Subprefeituras das periferias existe uma
301 grande dificuldade na aplicação da lei e a busca da simplificação é muito importante para sua
302 aplicação efetiva. Sobre a questão da Cota Ambiental, o Conselheiro julgou ser ideal que suas
303 regras sejam simplificadas, para que assim possam ser facilmente aplicáveis. **25)** Logo após, a
304 Conselheira Lucila Falcão Pessoa Lacreta (Macrorregião Oeste – Eleito) solicitou a palavra: “Eu
305 peço novamente que minha fala seja transcrita na íntegra na ata, por favor. Me referindo a
306 questão que o Sergio muito bem tocou, a questão dos conflitos. Eu entendo que talvez essa
307 proposta de formulação do zoneamento, um pacote pra cidade inteira, possa exacerbar ainda
308 mais os conflitos do uso do solo e do viver na cidade. Eu me refiro, especificamente, o que está
309 acontecendo no eixo da Vila Madalena, em volta da estação do metrô da Vila Madalena, ali está
310 havendo um verdadeiro massacre em relação às pessoas que detêm propriedades nos
311 seiscentos metros que conformam o eixo. Pelo que nós estamos conversando e pelo relatório
312 das pessoas, cada quadra, isso é até uma denúncia que tem que ficar pública, cada quadrado é
313 de controle, digamos assim, de uma construtora. Então quem está na quadra “x” a construtora
314 “y” é que impõe uma determinada negociação. Enfim, cria um estado de tensão enorme para
315 conseguir comprar aqueles imóveis para verticalizar de acordo com proposto no Plano Diretor. A
316 pergunta é: quem media esse conflito? Onde está a Prefeitura, para mediar essa questão?
317 Porque as pessoas, na realidade, foram jogadas, digamos assim, à sanha do mercado
318 imobiliário. O bairro ele será totalmente transformado, agente não sabe se para o bem ou para
319 o mal, porque não tem plano, não tem capacidade de suporte definida, não tem nada. Então
320 existe nesse momento a sanha de empresas comprarem, até a “caçarem” os moradores para
321 que vendam seus lotes, os seus imóveis. As pessoas têm a vida estabelecida há décadas, para
322 transformar a cidade, para contemplar a tal da possibilidade do zoneamento, de se fazer quatro



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 23ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

323 vezes a área do terreno. Onde está o poder público para mediar esse conflito? Em que bairro vai
324 se tornar a Vila Madalena? Então, que dizer, eu acho que as coisas não são bem assim. Muito
325 bacana essa história do Eixo e tudo mais, mas acontece que tem vida ali, tem milhares de
326 famílias que estão sofrendo uma transformação brutal. E que bairro será esse? Como é que a
327 gente vai continuar morando e que bairro que vamos morar sem a menor perspectiva de uma
328 situação planejada e mediada. Eu acho que isso é uma coisa que vocês devem ponderar.” **26)**
329 Em seguida, o Conselheiro Luiz Frederico Rangel de Freitas (Federação do Comércio do Estado
330 de São Paulo – FECOMERCIO) afirmou que o zoneamento está indo no caminho certo e o seu
331 maior desafio é como resgatar a São Paulo ilegal que existe onde o mercado informal atua.
332 Explanou que talvez um dos motivos para a existência desta “São Paulo ilegal” seja a falta de
333 clareza na aplicação das regras nessas áreas. Em seguida, demonstrou sua satisfação com a
334 criação da Cota Ambiental que auxiliará aqueles que atuam no projeto formal, para assim poder
335 criar uma cidade com maior qualidade ambiental. **27)** Por fim, o Conselheiro João Fernando
336 Pires Meyer (FAU-USP) explanou que o zoneamento trata da regulação das obras privadas. Já os
337 Planos Regionais e os Planos de Bairro tratam de questões mais amplas que os lotes. Ponderou
338 que é preciso considerar as questões estruturantes para se estabelecer um processo de
339 reestruturação urbana. Como exemplo citou as vias e o sistema hídrico que, de se certa forma,
340 acabam definido a configuração dos lotes. Recordou que no começo da primeira apresentação
341 do PDE o Secretário demonstrou preocupação em relação à articulação dos equipamentos nos
342 bairros através de algumas vias arborizadas e, predominantemente, de uso de pedestre, com
343 calçadas maiores e fazendo articulação com o comércio local. Expôs que havia uma preocupação
344 desta articulação dos elementos de serviços públicos por meio dos CEUs. Por fim, questionou se,
345 em função dessas vias, o zoneamento também não seria afetado. **28)** O Diretor do
346 Departamento de Uso do Solo – DEUSO, Daniel Todtmann Montandon, esclareceu que a
347 metodologia adotada para revisão do Zoneamento possui um viés de mediar estratégias de
348 transformação e preservação. Em relação às especificidades das Macroáreas, pontuou que os
349 parâmetros poderão mudar e isso deverá ser estabelecido futuramente com o estudo mais
350 aprofundado por região. **29)** O Secretário de Desenvolvimento Urbano e Presidente do CMPU e
351 da CTLU, Fernando Mello Franco, realizou explanação final destacando os benefícios para a
352 cidade com a transformação da Chácara do Jockey em parque público. Destacou, também, a
353 agenda Habitat 3 que norteará as políticas públicas tanto para as questões locais quanto para as
354 metropolitanas. **Encerramento:** O Secretário Executivo da CMPU, Fernando Túlio, realizou os
355 encaminhamentos finais e encerrou a reunião às 12h25m. A reunião foi secretariada por
356 Fernando Túlio Salva Rocha Franco, Secretário Executivo do Conselho Municipal de Política
357 Urbana – CMPU, e Júlio César de Moura, Secretário Executivo da Câmara Técnica de Legislação
358 Urbanística – CTLU, que lavraram a presente ata. **Demais presentes:** Daniela Guarieiro
359 (PATRI); Fábio Mariz Gonçalves (SMDU/DEURB); Lucia Noemia Simoni (SVMA); Patricia Marra
360 Sepe (SMDU/GAB); Penha Pacca (SMDU/DEUSO); Regina Monteiro (SABROVE); Renato Barreto
361 (PATRI); Sully Alonso (ACSP); e Thais Chueiri (SMDU/GAB). **Entidades Ausentes CMPU:**
362 Secretaria do Governo Municipal – SGM; Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos – SNJ;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 23ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

363 Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras – SMSP; Secretaria Municipal de
364 Transportes – SMT; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB; Secretaria
365 Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA; Secretaria Municipal de Serviços – SES;
366 Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo – SDTE; São Paulo
367 Urbanismo – SPUrbanismo; Macrorregião Norte 1 – Eleito; Macrorregião Norte 2 – Eleito;
368 Macrorregião Centro – Eleito; Macrorregião Leste 1 – Eleito; Macrorregião Sul 1 – Eleito;
369 Macrorregião Sul 2 – Eleito; Macrorregião Norte 1 – Indicado; Macrorregião Oeste – Indicado;
370 Macrorregião Leste 1 – Indicado; Macrorregião Leste 2 – Indicado; Macrorregião Sul 1 –
371 Indicado; Macrorregião Sul 2 – Indicado; Associação de Moradores (Associação Ambiental e
372 Habitacional João de Barro – AAHJB e Movimento por Direito a Moradia – MDM); Movimento de
373 Moradia (União dos Movimentos de Moradia da Grande São Paulo e Interior e Liderança
374 Movimento Popular); Movimento de Moradia (Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona
375 Oeste e Associação dos Movimentos de Moradia da Leste 1) Entidade Ambiental (Associação
376 Vitae Civilis Cidadania e Sustentabilidade e Instituto Democracia e Sustentabilidade – IDS);
377 Universidade (Universidade de São Paulo – USP e Fundação Armando Álvares Penteado –
378 FAAP); Categoria Profissional em Planejamento Urbano (Sindicato Nacional das Empresas de
379 Arquitetura e Engenharia Consultiva – SINAENCO e Sindicato dos Corretores de Imóveis no
380 Estado de São Paulo – SCIESP); Categoria Profissional em Planejamento Urbano (Conselho de
381 Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP); Empresa, Entidade ou ONG da área de
382 Desenvolvimento Urbano (Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Política Sociais –
383 POLIS e Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos); Central Sindical (Central Única dos
384 Trabalhadores do Estado de São Paulo – CUT); Secretaria de Estado do Meio Ambiente;
385 Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos; Secretaria de Saneamento e Recursos
386 Hídricos; Consórcio Intermunicipal da Região Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo.
387 **Entidades Ausentes CTLU:** Gabinete do Prefeito; Secretaria do Governo Municipal – SGM
388 (justificada); Secretaria dos Negócios Jurídicos – SNJ (justificada); Secretaria Municipal De
389 Licenciamento – SEL; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB; São Paulo
390 Urbanismo – SPUrbanismo; Instituto de Engenharia – IE e Associação Comercial de São Paulo –
391 ACSP.

Presidente CMPU/CTLU

Fernando de Mello Franco

Assinatura: _____

Vice-Presidente CMPU

José Floriano de Azevedo Marques Neto

Assinatura: _____



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 23ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Secretário Executivo CMPU

Fernando Túlio Salva Rocha Franco

Assinatura: _____

Secretário Executivo CTLU

Júlio César de Moura Oliveira

Assinatura: _____

ENTIDADES PRESENTES CMPU

Gabinete do Prefeito

Suplente: Felipe Teixeira Gonçalves

Assinatura: _____

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Suplente: Nuria Pardillos Vieira

Assinatura: _____

Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB

Suplente: José Floriano de Azevedo Marques Neto

Assinatura: _____

Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico - SF

Suplente: Suiane Inez da Costa Fernandes

Assinatura: _____

Secretaria Municipal de Cultura - SMC

Titular: Marcos Cartum

Assinatura: _____

Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS

Suplente: Vânia Baptista Nery

Assinatura: _____

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB

Titular: João Abukater Neto

Assinatura: _____

Macrorregião Oeste - Eleito

Titular: Lucila Falcão Pessoa Lacreta

Assinatura: _____

Macrorregião Leste 2 - Eleito

Titular: Antonio Gomes dos Santos

Assinatura: _____

Macrorregião Norte 2 - Indicado

Titular: Carlos Eduardo Silva Diethelm

Assinatura: _____

Macrorregião Centro – Indicado

Suplente: Luis Octávio da Silva

Assinatura: _____

Produção Imobiliária – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI-SP

Titular: Ricardo Yazbek

Assinatura: _____

Suplente: Eduardo Della Manna

Assinatura: _____

Indústria da Construção Civil com atuação com obras públicas

Suplente: Odair Garcia Senra – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - SINDUSCON

Assinatura: _____

Associação de Moradores

Titular: Sergio Antonio Reze Junior- Assoc. dos Moradores e Amigos do Pq. Previdência - AMAPAR

Assinatura: _____

Suplente: Cibele Martins Sampaio – Associação Amigos do Brooklin Novo - SABRON

Assinatura: _____

Universidade

Titular: Valter Luis Caldana Júnior – Universidade Presbiteriana Mackenzie

Assinatura: _____

Categoria Profissional em Planejamento Urbano

Suplente: Luiz Renato Horta da Siqueira – Associação Bras. dos Escrit. de Arquitetura – ASBEA

Assinatura: _____

Empresa, entidade ou ONG da área de Desenvolvimento Urbano

Titular: Luiz Carlos Perilo Costa – Movimento Defenda São Paulo

Assinatura: _____

Central Sindical – Federação Nacional dos Urbanitários - FNU

Titular: Sueli Moretti

Assinatura: _____

Secretaria de Estado da Habitação

Suplente: João Manoel Scudeler de Barros

Assinatura: _____

ENTIDADES PRESENTES CTLU

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Suplente: Daniel Todtmann Montandon

Assinatura: _____

Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras – SMSP

Titular: Cláudio de Campos

Assinatura: _____

Secretaria Municipal De Transportes – SMT

Titular: Vicente Pedro Maria Petrocelli

Assinatura: _____

Secretaria Municipal Do Verde E Do Meio Ambiente – Svma

Suplente: Teresa Maria Emídio

Assinatura: _____

Instituto De Arquitetos Do Brasil – IAB

Titular: Fernando Ferreira Lima Martines

Assinatura: _____

Suplente: Renata Semin

Assinatura: _____

**Sindicato Das Empresas De Compra, Venda, Locação E Administração De Imóveis De
São Paulo – SECOVI**

Titular: Eduardo Della Manna

Assinatura: _____

Sindicato Da Indústria Da Construção Civil No Estado De São Paulo – Sinduscon

Titular: Odair Garcia Senra

Assinatura: _____

Suplente: Elcio Sígolo

Assinatura: _____

Federação Do Comércio Do Estado De São Paulo – Fecomércio

Titular: Luiz Frederico Rangel De Freitas

Assinatura: _____



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 23ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Federação Das Indústrias Do Estado De São Paulo – FIESP

Titular: Pedro Rinaldo de Oliveira Lima

Assinatura: _____

Organização Não Governamental – ONG

Titular: Lucila Falcão Pessoa Lacrete (Movimento Defesa São Paulo)

Assinatura: _____

Universidade

Titular: João Fernando Pires Meyer (FAU-USP)

Assinatura: _____

Asbea - Associação Brasileira Dos Escritórios De Arquitetura

Suplente: Paulo Machado Lisbôa Filho

Assinatura: _____