



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos nove dias do mês de fevereiro de 2018, às 10h08m, foi realizada a 48ª Reunião
2 Ordinária na Rua São Bento, 405, Auditório do 15º andar do Edifício Martinelli, São
3 Paulo, SP. Pauta do dia: 1) Informes Gerais; 2) Discussão de ajustes na Lei nº 16.402-
4 LPUOS; 3) Considerações Finais. **CONSELHEIROS PRESENTES DO CMPU:** Heloisa
5 M. Salles Penteado Proença (Presidente); **ÓRGÃOS MUNICIPAIS:** **Secretaria**
6 **Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL,** Marcos Camargo
7 Campagnone (Titular 1), Arlete dos Anjos Grespan (Suplente 1), Rosane Cristina
8 Gomes (Titular 2), Ana Maria Gambier Campos (Titular 3); **Secretaria Municipal de**
9 **Gestão – SMG,** Ricardo Luis Melão (Titular); **Secretaria do Governo Municipal –**
10 **SGM,** Jabs Cres Maia Santos (Titular); **Secretaria Municipal de Justiça – SMJ,**
11 Orlando Correia da Paixão (Suplente); **Secretaria Municipal da Fazenda – SF,**
12 Otavio Carneiro de Souza Nascimento (Titular); **Secretaria Municipal das**
13 **Prefeituras Regionais – SMPR,** Matilde da Costa (Titular); **Secretaria Municipal**
14 **de Direitos Humanos e Cidadania – SMDHC,** Ronaldo Luiz Risseto (Titular);
15 **Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB,** Zoraide Amarante Itapura de
16 Miranda (Titular); **Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes – SMT,**
17 José Guilherme Faria de Figueira Cruz (Titular); **Secretaria Municipal Serviços e**
18 **Obras – SMSO,** Dirce Carregã Balzan (Suplente); **Secretaria Municipal de Cultura**
19 **– SMC,** Mariana de Souza Rolim (Suplente); **Secretaria Municipal de Trabalho e**
20 **Empreendedorismo – SMTE,** Pedro Henrique Somma Campos (Titular); **Secretaria**
21 **Municipal de Inovação e Tecnologia – SMIT,** Tatiana Gomes Lopes (Suplente);
22 **São Paulo Urbanismo – SP-URBANISMO,** Patricia Saran (Titular); **Companhia**
23 **Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB,** Sinesio Aparecido da Silva
24 (Titular) e Renata Milanesi (Suplente); **Macrorregião Norte 1,** José Travassos Junior
25 (Titular); **Macrorregião Leste 2,** Alfredo Francelino Faljana (Suplente);
26 **Macrorregião Sul 1,** Priscila Duarte Oliveira Ribeiro (Titular); **Macrorregião Sul 2,**
27 Rosane Segantin Keppke (Suplente). **SOCIEDADE CIVIL: Conselho Participativo**
28 **Municipal - Macrorregião Centro,** Alberto Milani Junior (Suplente); **Macrorregião**
29 **Leste 1,** Angela Maria Calabria (Titular), Georgina Helena de Freitas (Suplente);
30 **Macrorregião Leste 2,** Leonardo Medeiros e Silva (Titular); **Movimentos de**
31 **Moradia,** Evaniza Lopes Rodrigues (Titular 1), Benedito Roberto Barbosa (Titular 2),
32 Miguel Gomes Lima (Titular 3), Osmar Silva Borges (Suplente 3), Vera Lucia Dias
33 Padilha (Titular 4); **Associações de Bairros,** Sergio Antonio Reze Junior (Titular 1),
34 Renata Esteves de Almeida Andretto (Suplente 1), Carlos Cruzelhes Filho (Titular 2),
35 Iara Biscegli Jatene (Titular 3), Lucila Falcão Pessoa Lacrete (Suplente), Mariana Ferraz
36 Kastrup (Titular 4); **Setor Empresarial,** Ricardo Yazbek (Titular 1), Odair Garcia
37 Senra (Titular 2), Roberto de Castro Mello (Titular 3), Adriana Blay Levisky (Suplente
38 3), Larissa Garcia Campagner (Titular 4), Andy Alexandre Gruber (Suplente 4);
39 **Organizações Não Governamentais – ONG's,** Danielle Cavalcanti Klintowitz
40 (Titular); **Entidades Profissionais Ligadas à Área de Planejamento Urbano-**
41 **Ambiental,** Celso Aparecido Sampaio (Titular); **Entidades Acadêmicas e de**
42 **Pesquisa Ligadas à Área de Planejamento Urbano-Ambiental,** Valter Luís
43 Caldana Junior (Titular 1), Eduardo Alberto Cusce Nobre (Titular 2); **Movimentos**
44 **Ambientalistas,** Paulo Machado Lisbôa Filho (Titular 1); **Movimentos de**

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

45 **Mobilidade Urbana**, Américo Monteiro Sampaio (Suplente); **Conselho Municipal**
46 **do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES**, Alessandro Luiz
47 Oliveira Azzoni; **ORGÃOS ESTADUAIS E INTERMUNICIPAIS: Secretaria**
48 **Estadual do Meio Ambiente**, Marcia Renata Iani (Suplente). **01)** A Secretária
49 Municipal de Urbanismo e Licenciamento e Presidente do CMPU, Heloisa M. Salles
50 Penteado Proença, com a apresentação da pauta proposta para a reunião declarou
51 aberta a 48ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana às 10h08m. A
52 Presidente fez um breve relato sobre os ajustes à Lei de Parcelamento, Uso e
53 Ocupação do Solo, Lei 16.402/16. Enfatizando que a lei é mais conhecida como Lei do
54 Zoneamento, destacou que se trabalhou nos ajustes da lei por todo o ano passado
55 [2017] e que a junção das pastas de urbanismo e licenciamento permitiu que se
56 tivessem muitos subsídios com relação às dificuldades de sua aplicação na prática.
57 Destacou, ainda, que grande parte deste ajuste vai na linha de permitir a aplicação
58 desses instrumentos, que estavam previstos no Plano Diretor e detalhados na Lei de
59 Zoneamento. Ressaltou, também, que a partir conhecimento prático de cada projeto
60 que entrava possibilitou compreender as dificuldades que os projetistas e os
61 proponentes tinham em aplicar aqueles instrumentos. Observou que muitos orientaram
62 esses pequenos ajustes que estão sendo propostos agora. Ressaltou que se tem como
63 objetivo baratear custo da unidade residencial para o consumidor final, e o
64 reconhecimento de algumas atividades econômicas que caracterizam o perfil de
65 cidade, terceira maior metrópole do mundo, cidade mundial. Destacando ainda o
66 reconhecimento da cidade real, ressaltou as muitas demandas que foram apresentadas
67 em vários debates sobre a dificuldade de proceder às reformas em *retrofit* na cidade. A
68 Presidente fez também um registro de que grande parte dessas dificuldades que foram
69 indicadas na aplicação não eram, de forma nenhuma, intencionais da gestão anterior.
70 Ressaltou que a gestão anterior trabalhou com uma visão mais generalista, mais
71 conceitual, mas que, na prática, quando se vai aplicar se detectam estes problemas.
72 Enfatizou que está trazendo para o Conselho, para discussão, esses objetivos e a
73 forma que se pretende fazer esses ajustes. **02)** A palavra foi franqueada para a Arlete
74 dos Anjos Grespan, Assessora Técnica Chefe da SMUL, que fez a apresentação da
75 Minuta do Projeto de Lei dos ajustes da Lei 16.402/16 – Lei de Parcelamento, Uso e
76 Ocupação do Solo. **03)** Arlete dos Anjos Grespan iniciou falando da entrada em vigor o
77 atual Plano Diretor Estratégico em 2014, que trouxe grandes inovações de conceitos.
78 Ressaltando a evolução nas premissas do novo urbanismo, destacou que ele propõe
79 um desenvolvimento mais humano e sustentável da cidade. Destacou, também, que
80 em 2016 entrou em vigor a atual Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo,
81 popularmente conhecida como Lei de Zoneamento. Ressaltou que essa lei estabelece
82 regras para a aplicação dos objetivos e das diretrizes do Plano Diretor Estratégico. Na
83 sequência fez a pergunta “Por que ajustar?”. Respondeu que quando da
84 regulamentação da Lei 16.402/16 já foi possível observar que a utilização de conceitos
85 tão inovadores quando aplicados ao lote precisavam de ajustes, apontavam a
86 necessidade de ajustes. Ressaltou que, após um ano de aplicação da LPUOS,
87 confirmou-se que estes ajustes eram imprescindíveis, e que, além disso, as áreas
88 técnicas de licenciamento apontaram dispositivos que estão gerando ambiguidades,

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

89 insegurança jurídica e dificuldades para o munícipe e para os técnicos do
90 licenciamento. Enfatizou que, desta forma, se viu como necessário um projeto de lei
91 que preserve as conquistas urbanísticas do PDE, mas permita maior liberdade de
92 soluções de projeto e que estimule o setor produtivo, dando conta da multiplicidade de
93 demandas de seus habitantes e não impondo um único modelo urbanístico. Ressaltou
94 que se partiu das seguintes premissas: como de serem mantidas as zonas de uso
95 aprovadas na Lei 16.402/16; de serem mantidos os Coeficientes de Aproveitamento
96 que determinam o quanto pode ser edificado no lote aprovados na Lei e; de serem
97 mantidas as Taxas de Ocupação que determinam o quanto poder ser ocupado no lote.
98 Destacou, ainda, como objetivos das proposições dos ajustes à Lei 16.402, de 2016, o
99 de se reconhecer a cidade real, de se incentivar a produção de habitação, de se
100 incentivar a produção de edificações sustentáveis, de se estimular o *retrofit* das
101 edificações, de se obter melhor aplicabilidade da lei, e de se incentivar atividades
102 econômicas. Enfatizando como reconhecer a cidade real e viabilizar e estimular
103 reformas e *retrofit*, ressaltou que a proposta tem em vista a adequação dos
104 parâmetros à situação de reforma de edificações regulares existentes, com ou sem
105 ampliação de área, mudança do uso instalado, e requalificação da edificação. Desta
106 forma ressaltou, que aceita recuos, taxa de permeabilidade do lote e de ocupação
107 existente, permite alteração do uso permitido na zona, dispensa a quota ambiental,
108 dispensa o lote máximo, desde que não ocorra anexação de novo lote, dispensa a
109 doação de área para alargamento de calçada quando implicar em demolição, e
110 dispensa à obrigatoriedade de atendimento a fachada ativa. Enfatizou que vários
111 imóveis não conseguem cumprir isso. Quanto ao *retrofit* esclareceu que é uma
112 modalidade de reforma com foco na revitalização, requalificação e modernização das
113 edificações existentes e suas instalações, com ou sem aumento de área ou mudança
114 de uso, aplicada a edificações antigas tombadas ou não. Desta forma destacou a
115 dispensa à quota ambiental, à cota-parte máxima de terreno por unidade habitacional,
116 ao alargamento do passeio, e às dimensões máximas do lote; o número de vagas
117 mínimo, inclusive na mudança de uso, será calculado sobre a área construída
118 computável total; a dispensa a exigência de vagas, para lotes com até 10 (dez) metros
119 de testada; a dispensa a exigência de vagas, para lotes situados no perímetro da
120 Operação Urbana Centro; a dispensa a exigência de vagas, para lotes situados nos
121 "calçadões". Destacou também se permitir o atendimento de vagas por locação de
122 imóvel num raio de 300 metros e a dispensa reserva de vaga, inclusive para carga e
123 descarga, em *retrofit*. Enfatizou que pela primeira vez vai se conseguir ter uma
124 legislação voltada para a edificação existente que a lei nunca contemplou direito.
125 Voltando ao tema da cidade real, destacou que em ZEIS 3 os imóveis já edificados, em
126 funcionamento, com uso regularmente instalado, ficam desobrigados da destinação de
127 HIS admitindo-se reforma com acréscimo de área até o coeficiente de aproveitamento
128 máximo. Ressaltando que se refere àquele caso em que se tem uma indústria
129 funcionando, gerando emprego, sendo uma atividade produtiva na cidade, ponderou
130 ainda que não se quer uma HIS no local de uma indústria poluída ou cheio de ratos.
131 Enfatizando que isso seria impossível continuou esclarecendo sobre as ZEIS1, ZEIS 2,
132 ZEIS 3 e ZEIS 4 que quando o agente produtor público ou privado optar por executar

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU

ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

133 apenas HIS, o percentual mínimo obrigatório para atendimento de HIS 1, poderá ser
134 igual a 50%. Também destacou que nos lotes localizados em zonas de uso ZEIS
135 confrontantes às zonas de uso ZER deverão observar o gabarito de altura máxima das
136 edificações de 15m (quinze metros), numa faixa de 20m (vinte metros), medida
137 paralelamente semelhante ao alinhamento da via que faz frente com a ZER. Com
138 relação a se melhorar a aplicabilidade destacou que o PDE tem como diretriz estimular
139 o comércio e os serviços locais, especificamente os instalados em fachadas ativas, com
140 acesso direto e abertura para o logradouro. Destacou uma situação como a da fachada
141 ativa em que a largura de via menor que 8,00m, onde o uso não é permitido, e aos
142 lotes com grande aclividade ou declividade que impede seu acesso. Ressaltou que a
143 proposta da fachada ativa para efeitos do incentivo em área de construção não
144 computável poderia estar concentrada em uma única frente do lote. Quando à doação
145 de calçada esclareceu que a doação de área para alargamento de calçada está sujeita
146 a um processo complicado, cuja simplificação depende da alteração de legislação
147 federal. Enfatizando que a doação é um processo demorado, com benefício de
148 outorga, apresentou como proposta a instituição de servidão que garante o caráter
149 público da calçada, e tem um processo mais ágil. Ressaltando que o processo é rápido
150 sem benefício de outorga. Com relação às situações em largura de via estreita
151 destacou que, durante o período de aplicação da lei, foram verificados vários projetos
152 com proposta de acesso de veículos em vias estreitas, sem largura suficiente para
153 comportar o tráfego de veículos gerados pelos usos mistos incentivados. Apresentou
154 como proposta apenas permitir edificações sem limite de gabarito em vias com largura
155 acima de 12m. Quanto à quota ambiental destacou que é um novo e importante
156 instrumento introduzido pela Lei 16.402/16, que tem sua revisão prevista a partir de 2
157 anos de implantação. Observou que, neste ano de aplicação, os lotes até 1000m² tem
158 tido grande dificuldade em atender a Quota Ambiental, além das reformas, e que
159 alguns parâmetros na fórmula tem induzido à instalação de grandes reservatórios no
160 lote, em detrimento de área verde. Como proposta apresentou que até a revisão da
161 Quota ambiental a obrigatoriedade do seu atendimento se dê em lotes acima de
162 1000m², até que se proceda o ajuste da fórmula. Falando em se incentivar a produção
163 de habitação destacou a outorga onerosa, ressaltando a constatação da queda da sua
164 arrecadação. Ponderou que o melhor desempenho, desde o início de sua aplicação,
165 deu-se em 2011, chegando a um acumulado de quase R\$ 500 milhões em valores
166 corrigidos, e vem declinando anualmente pouco superando os R\$ 100 milhões em
167 2017. Destacando, ainda, que a base de cálculo para a Outorga Onerosa foi feita num
168 período anterior a atual crise econômica, informou que foi disponibilizado no site tabela
169 com a simulação de vários lotes comparando os valores da Outorga Onerosa na lei
170 antiga e na atualmente em vigor, para poder comparar. Foi utilizado o CUB-Custo
171 Unitário Básico- Índice da Construção Civil na mesma época em julho de 2014= R\$
172 1.161,99. Enfatizou que na Lei Anterior o valor médio da OO por metro quadrado de
173 terreno= R\$ 445,59 que corresponde a 38% do valor do CUB em julho de 2014 = R\$
174 1.161,99, e que na Lei Atual o valor médio da Outorga Onerosa por metro quadrado de
175 terreno= R\$ 1.084,15, que corresponde a 93% do valor do CUB. Ressaltou que dentro
176 do atual quadro econômico recessivo, a tendência de queda da arrecadação da

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

177 Outorga Onerosa traz grave redução de recursos destinados ao Fundo de
178 Desenvolvimento Urbano-FUNDURB, penalizando os investimentos da cidade e
179 principalmente a camada da população mais carente. Continuando sobre o tema de
180 como incentivar a produção de habitação, destacou o gabarito, ressaltando que a
181 limitação do gabarito, excetuada apenas nas ZEU e ZEIS, tem desestimulado a
182 produção de edificações, especialmente as habitacionais, pois tem o custo da
183 edificação mais elevado, que é pago pelo consumidor final, é de difícil implantação em
184 terrenos acidentados, boa parte do nosso território, e estabelece uma mesma tipologia
185 para 83% do território, constituído por prédios baixos de no máximo 28m, ou 48m nas
186 ZCs, enquanto as ZEU ocupam apenas 14% da área, corrigindo, 7% da cidade.
187 Destacou, ainda, que o §2º do artigo 374 do PDE que diz que a revisão da LPUOS
188 poderá definir limites de gabarito, de número de pavimentos diferente do estabelecido
189 nesta lei. Na sequencia apresentou uma comparação entre os custos para uma torre e
190 duas torres, destacando que para as duas torres há um maior custo do imóvel para o
191 consumidor final ao contrário de uma torre, pois haverá dois conjuntos de fundação,
192 escadas, elevadores, casa de máquinas e caixa d'água, um para cada torre. Destacou,
193 ainda, o menor aproveitamento dos subsolos, devido aos dois conjuntos de pilares de
194 torres, sendo que para uma torre há maior aproveitamento do subsolo, com um menor
195 custo do imóvel para o consumidor final. Enfatizou também que se tem o trabalho mais
196 livre do arquiteto. Para as condições para liberação de gabarito pontuou os lotes que
197 estejam situados em Macroáreas de Urbanização Consolidada ou de Qualificação da
198 Urbanização da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana; vias com largura
199 igual ou superior a 12m; e não estejam localizadas em quadras limdeiras a ZER ou
200 ZCOR. Considerou, ainda, que nos eixos se pode construir o dobro que nas ZMs e a
201 outorga é mais barata, ou seja, não haverá desestímulo nas construções nos eixos.
202 Além das propostas já expostas, visando incentivar as atividades econômicas, apontou
203 o desconto na Outorga Onerosa, a liberação condicionada do gabarito, bem como de
204 facilitar a mudança de uso, a reforma com ampliação de área e o *retrofit* das
205 edificações existentes. Para tanto se propõe que em complexos hospitalares a
206 possibilidade de aumento das áreas técnicas consideradas não computáveis, também a
207 viabilização da implantação de atividades comerciais com depósito em áreas de terreno
208 até 40.000², a permissão de Shopping Center em terrenos até 40.000m², sem a
209 obrigatoriedade do parcelamento do solo, e por fim, novos incentivos para escola e
210 hospitais. Para incentivar soluções sustentáveis nas novas edificações destacou que se
211 procurou fazer com que a lei incluísse soluções sustentáveis de forma a permitir e
212 incentivar os avanços que preconizam os estudiosos das melhores práticas mundiais.
213 Desta forma, se promovem incentivos através de desconto na Outorga Onerosa,
214 limitados a no máximo 15%, para edificações que contemplem pré-tratamento de
215 esgoto; o uso de cogeração de energia limpa como fotovoltaica, solar; que apresente
216 inovações tecnológicas no projeto arquitetônico e que obtenha certificação específica
217 de sustentabilidade para qualquer uso; e que implante arborização vertical. Encerra a
218 apresentação com a apresentação de um prédio de Habitação de Interesse Social na
219 Holanda do Arquiteto Stefano Boeri. **04)** A Presidente abriu a palavra ao Plenário. **05)**
220 O Conselheiro Eduardo Alberto Cusce Nobre informou que protocolou a seguinte carta:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Rua do Lago, 876 - Cidade Universitária - 05508-900 - São Paulo - SP - Brasil
www.fau.usp.br • f4u@usp.br • Caixa Postal: 72331-003/019-040
+55 11 2097-4796 / 2291-8791

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.

A Excelentíssima Senhora
HELOISA M. SALLES PENTEADO PROENÇA
DD. Presidente do Conselho Municipal de Política Urbana
Rua São Bento, 405, Centro.
01011-100 – São Paulo – SP

Prezada Senhora,

Como professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Representante Titular de Entidades Acadêmicas e de Pesquisa ligadas à Área de Planejamento Urbano-Ambiental no Conselho Municipal de Política Urbana, venho por meio desta, encaminhar manifestação acerca do ponto nº 2 da Pauta da 48ª Reunião Ordinária do CMPU, **Discussão de ajustes na Lei nº 16.402-LPUOS**.

Da análise do documento **Ajustes da Lei 16.402/16: Justificativa Técnica**, elaborado por SMUL, em Dezembro de 2017, e da **Minuta do Projeto de Lei**, constante da página da internet <http://revisaoipuos.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>, após reunião ocorrida com o grupo de professores de Planejamento Urbano e Regional da FAUUSP no dia 30 de janeiro próximo passado, exaramos o seguinte relatório, que solicito que seja anexado à ata desta reunião.

O primeiro documento, **Ajustes da Lei 16.402/16: Justificativa Técnica**, apresenta as justificativas, as diretrizes do Plano Diretor correspondentes, bem como os objetivos que embasam a minuta do projeto de lei em discussão.

Com relação ao ponto referente à **Outorga Onerosa do Direito de Construir** constante desse documento, as justificativas para a diminuição temporária no cálculo do valor de sua arrecadação apresentam uma série de problemas.

Em primeiro lugar a comparação da variação do valor do cálculo da contrapartida por metro quadrado de terreno com a variação do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil do ponto de vista técnico é um grande equívoco. O cálculo do CUB leva em consideração apenas o valor adicionado pelo material e pela mão-de-obra no metro quadrado de área construída, não levando em consideração a variação do valor do terreno.

EMULGABINETE
Data: 09/02/18
Hora: 11:30
Nome: [assinatura]



221



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

Município de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Rua do Lago, 878 - Cidade Universitária - 05508-200 - Butantã - São Paulo - SP - Brasil
www.usp.br/fau - fone: (51) 3091-4197 - Caixa Postal: 72000-05339-200
+55 11 3091-4196 / 3091-4197

na Carta S/N de 09/02/2018
p. 02
Júlio Valério Pereira Falcão
CPF: 839.348.0

Por outro lado, a OODC constituiu-se historicamente no Município de São Paulo a partir da evolução do conceito do "solo criado" desde a década de 1970¹. Baseado em instrumento similar francês (*Plafond Legal de Densité*), a ideia desse instrumento é cobrar do empreendedor imobiliário os recursos necessários para a expansão da infraestrutura e dos equipamentos públicos que o seu empreendimento demandará e se apropriar de parte da valorização imobiliária decorrente dessa ação do Estado na implantação dessa infraestrutura e equipamentos.

Para isso é estabelecido um teto de densidade (o que se chama hoje em São Paulo de Coeficiente de Aproveitamento Básico) a partir do qual o empreendedor imobiliário pagará para poder construir a mais. A ideia original é que o valor desse pagamento deveria ser igual ao de um terreno cuja aquisição seria necessária para que a área construída não excedesse este limite (o que os técnicos da PMSP chamam de "cálculo de terreno virtual").

A implementação desse conceito e a criação do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) pelo Plano Diretor Estratégico de 2002 (Lei nº 13.430/2002) e seu aprimoramento na promulgação dos novos PDE e LPUOS (Leis nº 16.050/2014 e 16.420/2016) representaram, portanto, a consolidação de uma luta de mais de quarenta anos dos órgãos de planejamento do Município de São Paulo na busca por instrumentos urbanísticos que promovam a justiça social, ainda mais agora que 30% do valor arrecadado deverá ser gasto para aquisição de terrenos destinados à produção de Habitação de Interesse Social (HIS), e outros 30% destinados à implantação de sistemas de transporte público coletivo, cicloviário e de circulação de pedestres.

A implementação do Quadro 14 – Cadastro de Valor de Terreno para Fins de Outorga Onerosa na Lei do PDE ocorreu justamente para aproximar o cálculo da contrapartida da outorga onerosa dos valores praticados pelo mercado imobiliário, tendo em vista que a atualização da tabela do valor venal do terreno é sempre muito contestada pelos municípios, pois resulta em aumento do IPTU.

Dessa forma, o cálculo da OODC está atrelado desde sua gênese ao valor do terreno. Assim sendo, qualquer estudo técnico para justificar a alteração do seu cálculo só poderá

¹ Cf. trabalhos de COGEP. *Política de controle de uso e ocupação do solo, política de preservação de bens culturais e paisagísticos: estudo de aperfeiçoamento de instrumentos existentes, estudos de instrumentos novos*. São Paulo: COGEP, 1979; REZENDE V. et al. A outorga onerosa do direito de construir e o solo criado: uma necessária avaliação das matrizes conceituais. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Rio de Janeiro, v. 11, n. 2, Nov. 2009, p. 51-71; NOBRE, E. A. C. Recuperação da valorização imobiliária para financiamento da transformação urbana. In: BALBIM, Renato, KRAUSE, Cleandro. (Org.). *Eixos de estruturação da transformação urbana: inovação e avaliação em São Paulo*. Rio de Janeiro: Ipea, 2016, p. 159-213

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Júlio Valério Pereira Falcão', 'M', 'P', 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z']



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

Universidade de São Paulo

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Rua do Lago, 476 - Cidade Universitária - 05508-002 - Butantã - São Paulo - SP - Brasil
www.uol.br/ufpa - fone/fax: 55 11 3091 4282 - 3091 4197

ca. conta. SIND de 09/02/2018
fl. 03

ser realizado a partir da avaliação da variação do valor dos terrenos no Município de São Paulo.

O documento afirma que os valores provenientes da arrecadação da OODC vêm sofrendo declínio constante desde 2013, conforme abaixo:

Outra constatação a destacar foi a queda no desempenho da arrecadação de valores provenientes da outorga onerosa do direito de construir. O melhor desempenho desde o início de sua aplicação deu-se em 2011, chegando a um acumulado de quase R\$ 350 milhões, conforme gráfico abaixo, caindo significativamente em 2012 no final de gestão administrativa, apresentando leve crescimento em 2013, e após a aprovação do PDE (2014) vem declinando anualmente. (SMUL. Ajustes da Lei 16.402/16: Justificativa Técnica, Dez 2017, p. 10).

Contudo, **esses dados estão em desacordo** com outros dados da própria Secretaria apresentados na página da internet do FUNDURB sobre arrecadação da OODC (Anexo I). Segundo os dados constantes nessa página, elaborados na tabela 1, o valor de arrecadação em 2015 foi maior que de 2014, apesar da crise econômica, pois em 2015 o PIB brasileiro decresceu em 3,8%. Por outro lado, o valor de 2017, apesar de menor que o de 2015, é igual ao de 2016 e muito próximo de 2014, demonstrando uma estabilização no valor da arrecadação, apesar da afirmação da sua tendência de declínio.

Tabela 1: Arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir em milhões de reais

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
118,1	115,9	189,8	339,9	203,1	300,8	206,8	249,9	209,9	210,2

Fonte: SMUL/Fundurb. Arrecadação de Outorga Onerosa

Site: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_sociais/fundos/fundurb/index.php?p=202443. Acesso: 07/02/2018

Em 2013 e 2015, os aumentos da arrecadação da OODC podem ser justificados pelo movimento especulativo do mercado imobiliário, que, frente à incerteza de um novo marco regulatório municipal, preferiu aprovar seus projetos antes das modificações que viriam a ocorrer nas leis do PDE em 2014 e da LPUOS em 2016. Dessa forma, a dinâmica de variação de arrecadação da OODC está mais relacionada a esses movimentos especulativos do que propriamente ao cenário macroeconômico. De qualquer forma, os valores arrecadados em 2017 são muito superiores aos praticados na década anterior.

Os dados de alvarás de aprovação e execução de construção nova, encontrados nos Relatórios de Aprovação de Projeto da Secretaria

3

223



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

Universidade de São Paulo

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Rua do Lago, 876 - Cidade Universitária - 05508-080 - Butantã - São Paulo - SP - Brasil
www.fau.usp.br • fea@fau.br • Caixa Postal: 72333-020/029
+55 11 3091 4796 / 3091 4737

*de corte s/n de 09/02/2018
p. 04*

(<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/licenciamentos/servicos/smul/index.php?p=3334>) também corroboram essa dinâmica de aumento na aprovação dos empreendimentos, pois a área aprovada para construção nova em 2017 foi 25% maior do que a de 2016 (13,4 milhões de metros quadrados), sendo que majoritariamente para as construções com coeficiente de aproveitamento maior que 1,0 (11 milhões), que são os empreendimentos que devem pagar a OODC, conforme as Leis nº 16.050/2014 e nº 16.402/2016. Isso demonstra que a mudança no cálculo não afetou o processo de aprovação de obras novas.

Área de construção nos alvarás de aprovação e execução de edificação nova em milhões de metros quadrados

	2013	2014	2015	2016	2017
Área de construção dos alvarás com CA >= 1,1	11,4	11,6	9,2	7,7	11,0
Área de construção dos alvarás com CA < 1,1	0,3	3,6	5,0	3,0	2,4
Área de construção total	11,7	15,2	14,2	10,7	13,4

Fonte: SMUL – Relatórios de Aprovação de Projetos

Site: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/licenciamentos/servicos/index.php?p=3334>
Acesso: 07/02/2018

Assim sendo, as variações cíclicas na arrecadação não estão diretamente relacionadas à aprovação na Lei nº 16.402/2016 e nem ao ambiente macroeconômico. Dessa forma, a alteração na fórmula de cálculo da OODC não se justifica, pois atende apenas a interesses específicos e setoriais do mercado imobiliário, representando uma renúncia fiscal em um período em que a municipalidade está privatizando os seus ativos sob a justificativa da necessidade de contenção de despesas, destruindo uma conquista social que levou mais de quarenta anos para ser implementada.

Com relação aos gabaritos de vinte e oito metros nas Zonas Mistas estipulados pela Lei nº 16.402/2016, a ideia na sua proposição foi de preservar a ambiência nos miolos de bairro, longe dos eixos de estruturação metropolitana, preservando a volumetria nessas áreas. Cabe ressaltar que várias cidades do mundo apresentam mecanismos de controle de gabarito e forma das edificações no sentido de reduzir o impacto dos novos empreendimentos na insolação, ventilação e ambiência construída existente. Cito aqui o exemplo do Código de Planejamento da Cidade de São Francisco², que estabelece em

² Disponível em http://library.amielgal.com/next/asp/way.dll/California/planning/planningcode71-templates?in=default.htm&1.05v1-amielgal-sanfrancisco_ca&sync=1. Acesso em: 07/02/2018.

Handwritten signatures and notes:
- Top right: "de corte s/n de 09/02/2018 p. 04" and "Almo Wilson Pereira Falcão" with a signature.
- Middle right: "a." and "De" with a signature.
- Far right: "MP" with a signature.
- Bottom right: "35/100" and "4" with a signature.
- Bottom left: "BJ" and "20" with a signature.
- Bottom center: "2018" with a signature.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

Universidade de São Paulo

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Rua do Lago, 876 - Cidade Universitária - 05508-000 - Butantã - São Paulo - SP - Brasil
www.fau.usp.br/au • Telefone: (11) 3091-4700 • Caixa Postal: 72022-05028-000
+55 11 3091-4700 / 3091-4701

vários distritos da cidade com limites de gabarito de 40 (12 metros) na Seção 270. Edificações com gabarito maior do que esses só são permitidos nos distritos centrais, mesmo assim com a aplicação de controles adicionais, principalmente através do estudo de sombreamento que a nova edificação vai ocasionar.

A cidade de São Paulo já apresenta casos de construção de edifícios com gabarito abaixo dos vinte e oito metros (de oito a nove pavimentos), demonstrando a viabilidade econômica de sua construção e que a qualidade ambiental resultante desse modelo é muito boa, conforme pode ser visto na imagem abaixo, de vários empreendimentos residenciais na Rua Morás, Alto de Pinheiros, em conformidade com a antiga Z 17– Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa, cujo coeficiente de aproveitamento poderia chegar a 2,0, sendo que o limite de gabarito era de vinte e cinco metros de altura, conforme definido na Lei nº 9.049/1980. Dessa forma, consideramos também que a supressão do limite de gabarito de vinte e oito metros não se justifica.



Figura 1: edifícios construídos na Rua Morás, Alto de Pinheiros com gabarito limitado a vinte e cinco metros. Fonte: Google Earth, 2018.

Ainda com relação a esse documento, na parte dos objetivos, é de estranhar que uma revisão da LPUOS tenha como objetivo o "reconhecimento da cidade real". Sendo a Lei de Zoneamento, depois do Plano Diretor, o principal instrumento de ordenação e disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo, dando materialidade às diretrizes daquele, compreendemos que a sua função é justamente essa: a ordenação e disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo. Pequenos ajustes que sejam necessários devem ser justificados pela necessidade de facilitação de aplicação dessas regras e não de

da carta SIN de 09/02/2018

Pl. 05

Min. Carlos Roberto Ferreira Paschoa
RF: 839.348.0
SAMX

225



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

Município de São Paulo

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Rua do Lago, 878 - Cidade Universitária - 05508-000 - Santos - São Paulo - SP - Brasil
www.cmu.sp.gov.br • cmu@sp.gov.br • Casa Postal: 72031-000/005
+55 11 3091 4786 / 3091 4797

adaptação das regras à realidade. Ou seja, quem deve ordenar o parcelamento, uso e ocupação do solo é o zoneamento e não o contrário, o parcelamento, uso e ocupação existentes definindo como o zoneamento deve ser.

Esse argumento perde mais força ainda se considerarmos que o zoneamento é o principal indutor dos objetivos estabelecidos pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, que, de acordo com o art. 182 da Constituição Federal, é o principal instrumento de ordenação do desenvolvimento urbano. O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, define a disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo o como um dos instrumentos da política urbana, depois do Plano Diretor (artigo 4º, inciso III, letra b desta lei).

Com relação à Minuta do Projeto de Lei, encontrada no site <http://revisaolpuos.gestacourbana.prefeitura.sp.gov.br/>, nossa primeira posição é de estranhamento. Em que pese o fato de que o documento "Justificativa Técnica" afirmar que as premissas do PDE serão mantidas, a minuta propõe em série de alterações significativas no próprio PDE, que vão muito além da adaptação, descaracterizando a sua força de indução, como por exemplo: o artigo 4º da revisão que altera o artigo 12 da LPUOS, dispensando a destinação mínima de percentuais de HIS1 e HIS2 nas ZEIS, alterando valores do Quadro 4 do PDE; no artigo 44, que altera o artigo 154 da LPUOS, criando parágrafo único que dispensa as disposições relativas à cota de solidariedade no interior das Operações Urbanas Consorciadas; e no artigo 54 que altera o artigo 120 do PDE alterando a fórmula de cálculo do valor da OODC.

Essas modificações são substantivas e devem ser questionadas com relação à sua legalidade, pois na jurisprudência uma lei inferior (lei ordinária) não pode mudar e flexibilizar as normas de uma lei que lhe é superior (lei complementar). É justamente esse o caso: a Constituição Federal define em seu art. 182 o Plano Diretor como o principal instrumento da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo que o Estatuto da Cidade estabeleceu, além do Plano Diretor, os outros instrumentos de planejamento que lhe complementam, entre os quais zoneamento. Dessa forma, todos os outros instrumentos urbanísticos municipais devem obedecer às normas estabelecidas no Plano Diretor e não o contrário.

Além desse flagrante de ilegalidade, apresentamos posicionamento contrário à diminuição das conquistas sociais estabelecidas no PDE, fruto de mais de trinta anos de luta pela garantia do direito à cidade, diminuição essa que está proposta na dispensa dos percentuais obrigatórios de HIS 1 e HIS 2 nas ZEIS, na flexibilização da aplicação da Cota de Solidariedade no interior das Operações Urbanas Consorciadas e na modificação

na carta SIN de 09/02/2018

PR CG
Adm. Voto Diretor Forçav.
RF 839.348.0
SMUL



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

Universidade de São Paulo

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Rua do Lago, 876 - Cidade Universitária - 05508-000 - Butantã - São Paulo - SP - Brasil
www.usp.br/fau - fau@usp.br - Caixa Postal: 72001-000/33-000
+55 11 3091 4798 / 3091 4197

no cálculo do valor da OODC. Com relação à Cota de Solidariedade, apesar do PDE não definir nada sobre ela no interior das OUCs, pode-se depreender que o legislador procurava garantir um ambiente urbano mais justo do ponto de vista social no interior destas, na medida em que gravou 25% dos recursos obtidos nas OUCs para serem utilizados na aquisição de terrenos para a construção de HIS.

Dessa forma, em função dos fatos relatados, das fragilidades técnicas e conceituais nas justificativas para a alteração da Lei 16.402/2016, na flagrante ilegalidade do PL em tela, e na destruição dos ganhos sociais obtidos ao longo de décadas de luta, através da desconfiguração das ZEIS, da Cota de Solidariedade e da Outorga Onerosa do Direito de Construir, todos definidos pelo PDE, vimos por meio desta apresentar nossa posição **CONTRÁRIA** ao prosseguimento do PL em tela.

Atenciosamente,

PROF. DR. EDUARDO A. C. NOBRE

Representante Titular de Entidades Acadêmicas e de Pesquisa ligadas à Área de Planejamento Urbano Ambiental
Professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

da carta s/n de 09/02/18

pl. 07
[Signature]
Aline Volpato Pereira Felício
CPF: 839.346.0
SMU

227



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

PREFEITURA DE SÃO PAULO (<http://www.capital.sp.gov.br/>)



<http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretaria/urbanismo/licenciamento/>

da carta S/N de 09/02/2018
p. 08

ANEXO I

Ata de Reunião Ordinária
RF 839.346.0
SMAU

Outorga Onerosa

Fundo de Desenvolvimento Urbano

Arrecadação de Outorga Onerosa

Os recursos FUNDURB são oriundos da arrecadação da Outorga Onerosa
(<http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretaria/urbanismo/licenciamento/>) conforme determina o Plano Diretor
Estratégico da cidade de São Paulo (PDE - Lei Municipal 16.050/2014)

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
SABCO = 1

PARA TODA CIDADE



FUNDURB



TODAS NAS VALIAS
TERRESTRIS E
CAPTADA VIA
OUTORGA ONEROSA

Os valores abaixo são no Sistema Orçamento e Finanças e estão sujeitos a alteração

Mês/Fonte	2016 (R\$)	2017 (R\$)
Janeiro	20.680.077,24	11.355.140,08
Fevereiro	19.085.879,98	19.034.459,74
Março	27.057.496,32	12.101.009,33
Abril	14.214.500,55	14.284.677,27
Mai	21.102.389,03	13.430.239,55
Junho	13.549.588,07	12.219.017,87
Julho	14.283.170,12	15.855.432,42
Agosto	9.913.475,90	16.874.959,27
Setembro	7.315.308,54	18.847.356,01
Outubro	19.887.548,87	24.307.190,80
Novembro	8.473.261,06	17.184.965,58
Dezembro	13.075.361,97	34.100.121,13
Total	209.547.937,53	219.187.582,35

Mês/Fonte	2015 (R\$)	2014 (R\$)	2013 (R\$)	2012 (R\$)
Janeiro	22.470.573,24	15.210.532,13	26.779.874,34	18.029.742,93
Fevereiro	16.914.705,87	14.784.821,09	33.085.024,32	12.700.380,83
Março	12.385.947,83	8.492.874,13	42.861.233,84	12.503.771,10
Abril	14.056.453,85	18.372.015,49	24.579.763,03	11.008.470,76
Mai	14.264.483,19	13.860.434,29	19.291.712,09	21.254.462,40
Junho	11.177.552,42	14.561.849,20	14.895.004,72	22.777.367,81
Julho	24.253.803,43	15.836.568,29	12.140.566,51	16.929.870,42
Agosto	25.589.387,81	23.432.910,03	23.252.964,34	13.165.576,50
Setembro	20.150.984,96	21.285.513,55	14.860.422,82	11.134.872,99
Outubro	24.519.090,70	24.856.618,27	18.181.817,53	20.510.437,01
Novembro	17.518.716,53	18.304.228,53	17.992.447,25	19.860.480,48
Dezembro	20.672.768,30	21.670.493,50	31.477.534,18	23.347.200,94



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

Total 249.973.455,49 206.776.881,50 300.833.739,93 293.947.680,55

da conta s/n de 09/02/18

R. 09
Alm. Carlos Pereira Falcão
CPF 039.345.0
SAAUL

Mês/Fonte	2011 (R\$)	2010 (R\$)	2009 (R\$)	2008 (R\$)
Janeiro	30.432.081,58	20.574.740,34	10.242.951,95	10.343.850,87
Fevereiro	38.788.530,59	7.961.398,50	6.979.072,48	8.760.637,79
Março	35.982.615,74	8.747.658,10	10.127.187,51	4.446.590,44
Abril	27.787.750,76	7.568.574,30	7.326.268,79	14.645.038,93
Mai	20.912.882,04	7.968.248,02	7.979.737,20	7.475.210,08
Junho	8.369.475,31	10.911.227,68	11.831.367,75	10.290.214,46
Julho	11.476.291,60	11.247.941,98	12.175.916,42	11.193.883,76
Agosto	22.644.800,25	20.914.355,83	5.470.291,04	7.224.470,74
Setembro	37.707.757,63	20.133.634,19	9.263.477,31	14.487.688,65
Outubro	54.441.051,92	18.593.512,77	6.780.914,91	6.444.304,27
Novembro	10.711.164,64	24.840.064,23	8.653.430,04	8.727.462,72
Dezembro	19.006.799,68	11.910.028,26	19.347.703,00	13.568.071,98
Total	339.961.202,76	189.808.305,19	115.926.537,49	118.127.457,69

Mês/Fonte	2007 (R\$)	2006 (R\$)	2005 (R\$)	2004 (R\$)
Janeiro	5.238.830,31	4.270.644,79	40.194,40	0,00
Fevereiro	4.914.731,87	1.838.140,77	161.482,42	196.485,60
Março	4.408.610,47	5.391.205,23	405.875,91	369.150,88
Abril	5.595.098,54	1.892.025,18	1.398.123,25	67.154,00
Mai	8.699.822,17	4.657.871,97	3.424.244,20	31.593,70
Junho	4.202.098,77	4.378.453,96	2.048.841,89	0,00
Julho	4.587.337,55	5.904.503,57	4.489.329,97	599.402,58
Agosto	7.147.438,20	5.338.938,75	3.189.606,58	826.212,13
Setembro	8.550.376,50	2.771.102,60	7.853.694,69	903.283,39
Outubro	10.796.046,96	7.148.188,72	5.106.002,16	1.071.507,82
Novembro	17.457.701,80	8.717.353,60	8.511.668,53	1.745.792,48
Dezembro	17.309.248,63	2.988.985,15	4.005.109,79	1.411.448,93
Total	93.637.329,76	64.725.120,28	41.870.672,77	8.683.138,14

Secretarias

Subsecretaria

Prefeituras Regionais

Subsecretaria

Outros Órgãos

Subsecretaria

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Rua São Bento, 405 - Centro - 8º, 11º, 18º, 19º, 20º, 21º, 22º e 23º andar CEP 01011-100 - São Paulo - SP

Contatos

☎ Consultas e sugestões: atendimento@prefeitura.sp.gov.br

☎ (11) 3113-7500



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

230 Ressaltando que aguardará uma resposta, destacou os pontos principais esclarecendo
231 que fez uma análise da justificativa técnica do Projeto de Lei da Lei de Zoneamento.
232 Enfatizando que esta justificativa técnica pretende sustentar a revisão do projeto de
233 lei, destacou, em primeiro lugar, as questões referente à outorga onerosa. Ressaltou a
234 diferença muito grande que a Prefeitura apresentou, inclusive no próprio site, do valor
235 arrecadado que, em 2017, chegou a 210 milhões e foi de 209 [milhões] em 2016,
236 enfatizando que não houve uma queda da outorga onerosa. Enfatizando, também, que
237 os dois anos que tiveram grande aprovação de projetos foram 2013 e 2015, ressaltou
238 que foram anos que antecederam a revisão tanto do Plano Diretor quanto da Lei de
239 Zoneamento. Destacou que nesses anos os empreendedores aprovam por que não
240 sabem como vai ser o marco legal. Enfatizou que não se teve esta diminuição quando
241 se fala de arrecadação. Ressaltando a segunda questão, que se refere à outorga,
242 exemplificou que ao se comparar a outorga com o CUB é justificar a admissão do
243 imposto de renda baseado na avaliação do preço do tomate, esclarecendo que o custo
244 unitário base da construção só mede material e mão de obra e a outorga onerosa é um
245 imposto de base territorial. Enfatizou que se é para se fazer um estudo sério tem que
246 se ter uma legislação com os preços do terreno, porque a outorga onerosa é baseada
247 em valor de terreno e não em valor de construção. Também mencionou os limites de
248 gabarito, destacando que se tem prédio de oito pavimentos com uma ótima qualidade
249 ambiental, e que são viáveis economicamente. Quanto à questão da cidade real
250 ponderou se a cidade real tem que se adaptar ao zoneamento ou é o zoneamento que
251 tem que se adaptar a cidade real. Ressaltou também que há um descompasso em
252 muitas das coisas que foram postas na justificativa técnica. Concluiu ressaltando que
253 uma lei inferior não pode propor alteração de uma lei superior, e que o Plano Diretor é
254 superior a Lei de Zoneamento, o que estaria sendo proposto com a dispensa de HIS1 e
255 HIS2 em ZEIS, o calculo da outorga onerosa e a dispensa de cota de solidariedade na
256 Operação Urbana Consorciada. Ponderou, por fim, que são esses os pontos básicos do
257 documento apresentado para ser apreciado. **06)** A Conselheira Adriana Blay Levisky
258 fez um enaltecimento a uma série de aspectos que foram apresentados, ressaltando
259 ser diferente do que foi colocado pelo seu colega sobre *retrofit* e reformas. Enfatizou
260 que entende que se tem passado, com uma série de processos de aprovação de novas
261 leis de zoneamento, por um esquecimento com relação aquilo que de fato é uma
262 cidade mais solidaria e com uma série de edificações muitas vezes abandonadas ou
263 com dificuldade de requalificação. Enfatizou que, em virtude de novas normativas,
264 novas legislações, novas exigências, acabam não conseguindo se adequar e se
265 adaptar. Ressaltando que, com isso, a cidade de São Paulo, que é uma cidade onde se
266 previu uma economia plural e dinâmica, acaba sofrendo, destacou que se quer urgente
267 uma atenção especial à produção dos *retrofits*. Ponderou que a cidade é construída,
268 não um papel em branco. Que não é uma legislação que trate de uma análise
269 acadêmica, mas sim um exercício realista com relação à viabilidade da atividade
270 econômica da cidade, e que ninguém quer uma serie de edificações abandonadas e
271 com dificuldade requalificação. Enfatizou que entende o *retrofit* e a oferta de
272 instrumentos urbanísticos para viabilizar essa requalificação. Destacou que,
273 evidentemente, existem alguns ajustes para a contribuição e que iram apresentar na



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU

ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

274 Secretaria. Enfatizou, ainda, que neste momento acredita que as questões relacionadas
275 ao patrimônio histórico, vinculadas ao instrumento do TDC, igualmente são
276 extremamente importantes no sentido de requalificação e fortalecimento do
277 instrumento, que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo enfraqueceu e tirou
278 a oportunidade de trazer para a realidade de um ativo urbano para o patrimônio
279 histórico municipal. Destacou que há uma série de aspectos importantíssimos, do
280 ponto de vista da atividade projetual, que precisam de ajustes, adequações com
281 relação à fruição, à fachada ativa, ao gabarito e uma série de consoantes técnicas
282 colocadas nesta minuta que de fato vão viabilizar o exercício correto da atividade do
283 projeto e de fato as edificações sejam qualificadas no projeto. Enfatizou que isso que a
284 cidade necessita. Por fim, ressaltando que poderia citar uma serie de exemplos com
285 relação a essas dificuldades, destacou que isso esta escrito no documento. **07)** O
286 Conselheiro Eduardo Alberto Cusce pronunciou-se esclarecendo que o relatório, antes
287 de acadêmico, é um relatório técnico. **08)** A Conselheira Danielle Cavalcanti Klintowitz
288 informou que esta entregando o seguinte documento que também ira ser protocolado:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018

Ref.: Discussão de ajustes na Lei nº 16.402/16 – LPUOS, 48ª Reunião Ordinária do CMPU

Senhora presidente do CMPU,

Considerando a convocação da 48ª Reunião Ordinária do CMPU, cuja pauta se refere à discussão de ajustes na Lei nº 16.402/16 – LPUOS, o Instituto Pólis, vem, por meio do presente, oferecer subsídios técnicos detalhados acerca da proposta de alteração da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS Lei de Zoneamento do Poder Executivo Municipal, bem como apontamentos acerca do processo que vem sendo desenvolvido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL para a revisão da referida legislação urbanística.

Antes, porém, de dar início à abordagem dos temas propostos ressalta-se que o processo de "revisão e readequação" LPUOS iniciado em janeiro de 2017 teve fundamento em duas principais premissas veiculadas pela SMUL: (i) a dificuldade de aplicação da Lei, em razão do descompasso entre a legislação e a cidade real; (ii) a limitação da alteração a questões pontuais que não afrontam o Plano Diretor Estratégico.

Ambas as premissas serão analisadas em detalhe abaixo, mas vale mencionar que as tentativas de afastar a correlação entre as alterações propostas e o conteúdo do Plano Diretor Estratégico, representa apenas uma estratégia institucional para, de modo transversal, modificar o Plano Diretor, conforme assume o próprio Prefeito em evento no SECOVI-SP (<http://www.valor.com.br/politica/5295481/doria-promete-calibragem-do-plano-diretor-em-sao-paulo>).

SMDU
09 FEV 2018
SEOC

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'R', 'Mi', and others]

[Faint logos of various organizations: ABONG, ADANCA, APOE, APOE, APOE]

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom left]



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

**1. APONTAMENTOS SOBRE O PROCESSO QUE FUNDAMENTA A ALTERAÇÃO
DA LEI DE ZONEAMENTO**

**1.1 Fundamentação inconsistente e afronta ao processo democrático que
resultou na aprovação da lei 16.402/2016**

Diante da complexidade inerente à matéria urbanística, da necessidade de regulamentação (com efeito, no ano seguinte à aprovação da LOUS, foram editados oito decretos regulamentares referentes à matéria da LUOS no ano seguinte a sua aprovação), bem como o mero percurso do tempo previsto em dispositivos de transição (que pode ser de até 3 anos). Isso significa que em 2018, na prática, a LUOS ainda não apresenta todo o seu potencial de impacto na cidade.

Nesse sentido, são propostos "ajustes" sem que os resultados da nova lei possam ser mensurados a partir de indicadores que demonstrem os seus impactos e o alcance da sua aplicabilidade de forma coerente com os princípios, diretrizes, objetivos e estratégias de desenvolvimento urbano do Município de São Paulo.

Além disso, as "readequações" propostas pretendem alterar uma legislação que resultou de um processo democrático¹ que contou com intensa participação social desde o seu início, em agosto de 2014. Do ponto de vista territorial, envolveu todas as subprefeituras, garantindo que a realidade das diferentes regiões da cidade fosse discutida e levada em conta. Também mobilizou diversos setores da sociedade civil, em que o Poder Público teve importante papel de mediar interesses divergentes de forma democrática, baseando-se nos princípios constitucionais norteadores da política urbana, bem como nos objetivos, diretrizes e estratégias de desenvolvimento urbano delimitados no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

No processo anterior, em 1 (um) ano e 5 (cinco) meses de processo participativo no âmbito do Executivo, foram realizadas 4 etapas que contaram com intensa participação: foram realizadas para elaboração do projeto de lei 32 oficinas nas Subprefeituras, 8 reuniões do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, 8 encontros macrorregionais das subprefeituras, 3 reuniões da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, 01 reunião do Conselho da Cidade, além do acompanhamento de comissões técnicas formadas por representantes de diferentes órgãos e

2

290



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



gestão de Políticas

secretarias municipais, garantindo o acompanhamento intersetorial integrado da elaboração do projeto de lei.

Com isso, na etapa de elaboração da Minuta do Projeto de Lei no âmbito do Poder Executivo houve 8028 participantes e 7626 propostas, que, somados aos 7994 participantes das audiências e 5474 propostas na tramitação do Projeto de Lei na Câmara Municipal, totalizaram 16022 participantes e 13100 propostas.

A descrição do processo de participação dá dimensão material ao princípio da gestão democrática das cidades, tão caro à política urbana, que não constitui mera etapa formal e procedimental do processo de elaboração da legislação urbanística.

Diante disso, o atual processo de "revisão e readequação" da LPUOS, vigente desde de março de 2016, apresenta diversos vícios, dos quais se destacam a priori: (i) **ilegalidade do processo participativo**, por deixar de promover a interação com a sociedade civil; (ii) **ausência de motivação**, na medida em que não é possível fazer análises técnicas sobre a aplicabilidade da lei e sobre seus impactos para o desenvolvimento urbano ainda no período de transição de regimes e de adaptação da máquina pública para garantir os seus efeitos; e (iii) **desvio de finalidade**, tendo em vista que se utiliza de uma justificativa e um fundamento para promover alterações que apresentam outros resultados.

1.2 Ausência de materialidade no processo participativo de elaboração da minuta de projeto de lei

No decorrer das etapas do processo de "revisão e readequação" da Lei 16.402/2016, os problemas inicialmente apontados se agravaram. O processo tem sido marcado por **falta de transparência, informações insuficientes e contraditórias por parte das autoridades e órgãos competentes, redução das possibilidades de participação efetiva de alguns setores da sociedade civil, combinadas com o aumento da participação de setores empresariais e da construção civil.** Com efeito, não se vê efetiva participação social, mas, pelo contrário, afronta ao processo democrático que resultou na Lei nº 16.402/2016.

Em seguida, serão expostos os principais problemas encontrados:

Handwritten signatures and initials in blue ink are scattered across the page, including a large signature on the left, several initials on the right, and a signature at the bottom right.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

(i) Ausência de informações sobre as etapas do processo participativo

As informações disponíveis na página referente às “discussões de ajustes 2017” (<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/ajustes-zoneamento-2/>) não contém de forma clara as datas de início e término de cada etapa do processo de readequação da LUOS, bem como as atividades que serão realizadas em cada etapa de forma detalhada.

(ii) Ausência de informações técnicas que justifiquem a realização do processo de ajustes

No início do processo de readequação da LPUOS, não havia qualquer justificativa técnica para a sua realização. Por conta disso, este IAB enviou **OFÍCIO 038/17 – 01/jun** solicitando o diagnóstico e as respectivas justificativas técnicas para ter sido dado o início do processo. Após referida solicitação, foram incluídas informações na página referente ao processo de readequação da LPUOS, as quais não responderam de forma satisfatória aos questionamentos, já que foi disponibilizada apenas uma avaliação inicial da aplicação da norma sem qualquer dado ou levantamento da SMUL (o documento contém 1 página e meia) sem qualquer esclarecimento acerca dos formulários e da forma de participação possível. Disponibiliza, ainda, uma série de ofícios que recebeu acerca do tema, sem buscar dados acerca das informações apontadas por participantes em específico.

(iii) Exclusão de atores legítimos e órgãos competentes das etapas de elaboração da minuta de projeto de lei

O IAB solicitou formalmente o acompanhamento de reuniões e grupos de trabalho relativos ao processo de readequação da LPUOS (**OFÍCIO 039/17**). No entanto, não obteve qualquer resposta ou informação acerca dos calendários do Grupo de Trabalho, que não apenas existiu como apresentou como resultado a Minuta colocada em Consulta Pública.

4



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Polis

No entanto, tratamento diverso é dado quando se trata dos interesses do SECOVI-SP, que contam com a participação de autoridades municipais em eventos organizados pelo Sindicato, como o que foi noticiado pelo Valor em 31 de janeiro de 2018 (<http://www.valor.com.br/politica/5295481/doria-promete-calibragem-do-plano-diretor-em-sao-paulo>).

Vejamos como o processo de readequação da LPUOS se desenvolveu em cada uma de suas etapas realizadas até o momento.

1.2.1 Etapa de avaliação: avaliação da aplicabilidade dos instrumentos do zoneamento e de sua relação com o PDE

A primeira etapa do processo de readequação da LPUOS, de "avaliação da aplicabilidade dos instrumentos do Zoneamento e de sua relação com o PDE", realizada entre janeiro e maio de 2017, foi interna à SMUL. Não contou com qualquer discussão ou deliberação dos órgãos técnicos e participativos competentes, ou seja, da CTLU - Câmara Técnica de Legislação Urbanística e do CMPU - Conselho Municipal de Política Urbana; tampouco se tem notícia de consultas às secretarias, subprefeituras e departamentos técnicos que participaram da formulação da Lei nº 16.402/2016 e que aplicam a lei na sua rotina administrativa.

Até o presente momento, não foram divulgados os resultados desta primeira etapa que demonstrem a inaplicabilidade de dispositivos da LPUOS ou a sua incompatibilidade com o PDE. No entanto, diagnóstico (inexistente) desta avaliação deveria ter sido o subsídio para a elaboração do formulário a ser utilizado na segunda etapa.

1.2.2 Etapa de elaboração: levantamento de propostas

Deu-se início à etapa de "levantamento de propostas", portanto, sem qualquer elemento técnico ou diagnóstico sobre o conteúdo da LPUOS que se propõe adequar. Foram disponibilizados na página da secretaria e nas subprefeituras formulários eletrônicos e em papel que continham quatro eixos temáticos definidos anteriormente pela SMUL: (i) Edificações existentes: viabilizar reformas e retrofit; (ii) Parâmetros de ocupação do solo: considerar a cidade real; (iii) Incentivos e condicionantes da ocupação: ajustar a



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

aplicabilidade dos instrumentos; (iv) Novas atividades e usos incentivados: melhorar as condições de implantação.

A SMUL indica que houve 586 contribuições como resultado deste processo. Ao analisar as contribuições recebidas pela Secretaria, no entanto, fica evidente a discrepância territorial do alcance do processo participativo: das 586 contribuições recebidas, a maioria delas se concentram em apenas 04 subprefeituras – Lapa, Pinheiros, Vila Mariana e Santo Amaro – que somam mais de 400 contribuições, enquanto 11 Subprefeituras – Cidade Tiradentes, Guaianases, Sapopemba, São Mateus, São Miguel, Ermelino Matarazzo, Penha, Itaquera, Perus, Vila Maria-Vila Guilherme, Casa Verde-Cachoeirinha - não receberam nenhuma contribuição (Documento X – Mapa).

A partir da análise do procedimento para tal levantamento, bem como das contribuições recebidas, percebe-se a baixa participação e a ausência de representatividade na única etapa participativa na elaboração da minuta de projeto de lei.

1.2.3 Etapa de sistematização: sistematização das propostas recebidas e consolidação do projeto

As 586 contribuições foram sistematizadas e consolidadas em uma minuta de projeto de lei em mais uma etapa interna à secretaria. Como uma minuta de projeto de lei elaborada com base em um processo sem participação efetiva da população e das diferentes regiões do Município representar a “cidade real”? É evidente que o vício formal impacta no resultado material da proposta de modificação da LPUOS.

Além disso, não se sabe como foi realizada a sistematização dessas contribuições: quais delas foram incorporadas à minuta de projeto de lei? Quais critérios foram utilizados para definir se eram pertinentes?

1.2.4 Etapa de discussão: devolutivas e minuta de projeto de lei

Apesar da atual etapa de discussão da minuta de projeto de lei contar com instrumentos de participação democrática – minuta colaborativa, reuniões de dois órgãos colegiados competentes na matéria, CTLU e CMPU e



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Polis

cinco audiências, uma em cada macrorregião -, o processo está cividado de irregularidades, o que impossibilita com que a participação seja efetiva. Nesse sentido, apesar de formalmente estarem previstos os mecanismos de participação mencionados, materialmente, não se pode dizer o mesmo.

Soma-se a isso o fato de que a minuta participativa ter sido lançada nas vésperas das festas, feriados e recessos de fim de ano, sem a indicação do prazo final para participação. Como o municípe vai se organizar para analisar a minuta e elaborar uma devolutiva se não sabe se tem um dia de prazo ou um mês? A omissão do prazo de participação constitui mecanismo de desmobilização.

Além disso, prevê-se a discussão da minuta de projeto de lei na CTUU e na CMPU e em cinco audiências públicas. Especialmente a CMPU, que se caracteriza por ser o principal órgão representativo da sociedade civil organizada e vinculada às questões afetas ao desenvolvimento urbano, deveria ter sido consultada antes da elaboração da Minuta do Projeto de Lei, nos moldes do processo de formulação da LPUOS vigente.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Multiple handwritten signatures and initials in blue ink]



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

**2. PROPOSIÇÕES NA MINUTA DE PROJETO DE LEI QUE AFRONTAM
DIRETAMENTE A LEI 16.050/14 - PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

Inicialmente, antes de entrar nas questões técnicas relevantes da minuta apresentada, é preciso deixar aqui expresso que em nossa leitura técnica, apesar, de a Prefeitura Municipal de São Paulo anunciar que proporia mudanças na lei de zoneamento (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), apenas para "ajustes e normas complementares" à lei em vigor (Lei n.16.402/2016), temos a convicção de que além de rever pontos importantes do zoneamento atual, a minuta também altera o Plano Diretor Estratégico de São Paulo, aprovado em 2014 (Lei n.16.050/2014).

Temos, portanto, uma proposta de lei que altera outras duas leis municipais. Mas o plano diretor estratégico (PDE) não é uma lei como as demais. A relação entre leis posteriores que tratam de conteúdos do PD e o próprio plano foi tratada pelo Supremo Tribunal Federal (STF), em decisão de outubro de 2015.² Uma das principais questões tratadas nesse julgamento é: o plano diretor pode ser modificado por leis posteriores? Se sim, como isso deve ser feito?

O STF respondeu que a alteração pode, sim, ocorrer. Mas a tese vencedora, que tem repercussão geral, determina que essas leis têm que ser "compatíveis com as diretrizes do plano diretor". As justificativas são as seguintes: (i) o plano diretor é hierarquicamente superior a outras leis, principalmente no que diz respeito a seu conteúdo (espécie de "reserva material" do PD); (ii) o plano diretor conta com estudos técnicos e requisitos de participação social que não são encontrados em outras leis, (iii) se leis esparsas posteriores pudessem alterar o plano diretor sem mais, o plano se tornaria inócuo.³

² Para os documentos do julgamento do Recurso Extraordinário n.607.940/DF no STF, ver <http://stf.jus.br/portal/teses/verAndamentoProcesso.asp?incidente=5823627&numeroProcesso=607940&classeProcesso=RE&numeroTema=348>

³ Para uma análise detalhada de todos os argumentos dos ministros nessa decisão, ver TAVOLARI, Bianca, VIOTTO, Aline. As disputas pela interpretação constitucional do plano diretor. *Direito e Praxis*, v.7, n.14, 2016. Disponível em <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/revistaceaju/article/view/22950>



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Prefeitura Pólis

Vejamos as principais questões que a minuta de modificação da Lei de Zoneamento ((Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo).

2.1 SOBRE ZEIS

Ponto 1

O que diz a minuta do zoneamento:

Art. 4º. O art. 12, da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com nova redação dada ao §3º e com o acréscimo dos parágrafos 4º, 5º e 6º, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12 (...)

§4º Não se aplica a destinação mínima de percentuais de área construída de HIS 1 e HIS 2 previstos no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aos imóveis localizados em ZEIS 3 já edificadas anteriormente a aprovação desta lei, que permanecem utilizadas para uso regularmente instalada, admitindo-se reforma com acréscimo de área até o coeficiente de aproveitamento máxima."

O que diz o plano diretor:

Art. 44, §2º: Nas ZEIS, o agente promotor público e privado deve comprovar o atendimento aos percentuais mínimos de área construída por faixas de renda, referente à HIS 1, em ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, e de HIS em ZEIS 5 estabelecidos no Quadro 4 da presente lei.

O Quadro 4º, anexo à lei do PD, trata dos percentuais de área construída em ZEIS. Para ZEIS 3, é previsto o seguinte: HIS 1 – mínimo de 60%; HIS 2 – permitido.

Por que é incompatível?

A proposta de alteração trata da regulação da construção de habitação de interesse social em ZEIS 3, isto é, em áreas com ocorrência de imóveis

gestaoorbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE_lei_final_aprovada/QUADROS/PDF/PDE2013_S_Quadro_4_percentuais_ZEIS.pdf

297

Handwritten signatures and initials in blue ink are scattered across the page, particularly on the right side and bottom.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em lugares de centralidade, ou seja, com concentração de infraestrutura e equipamentos urbanos (artigo 45, III, do PD).

Na prática, a nova minuta do zoneamento suspende os critérios do Quadro 4 do PD para ZEIS 3 em que já exista edificação. E isso significa: não será mais necessário construir, pelo menos, 60% de habitação social nessas áreas (HIS 1), como prevê o PD.

Ou seja, a minuta de zoneamento não só altera, mas *revoga* um critério e uma diretriz expressamente previstos no plano.

Ponto 2

O que diz a minuta do zoneamento:

Art. 4º. O art. 12, da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com nova redação dada ao §3º e com o acréscimo dos parágrafos 4º, 5º e 6º, passa a vigorar com a seguinte redação: (...)

§5º Nas ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, quando o agente produtor público ou privado optar por executar apenas HIS, a percentual mínimo obrigatório para atendimento de HIS 1, constante do Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, poderá ser igual a 50%.

O que diz o plano diretor:

O mesmo Quadro 4 estabelece os seguintes critérios: em ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, há obrigatoriedade de construção de, no mínimo, 60% de HIS 1.

E ainda:

Art. 44. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas nos Mapas 4 e 4A, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

10



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Polis

Por que é incompatível?

A minuta *muda* o percentual de 60% para 50%. Estamos falando de uma redução de 10%, o que significa 10% a menos de HIS 1, ou seja, de habitação de interesse social para as faixas mais pobres e vulneráveis. E isso passaria a valer para *todas* as ZEIS, com exceção apenas da ZEIS 5. Além de violar os critérios do Quadro 4, essa alteração contraria a diretriz do PD que prevê que as ZEIS devem ser constituídas, predominantemente, de moradia digna para a população de baixa renda.

2.2 SOBRE A REDUÇÃO DA ARRECADAÇÃO DE RECURSOS AO FUNDURB

O artigo 54 da minuta de projeto de lei propõe um desconto de 30% no valor da outorga onerosa calculada nos termos do PDE (ou seja, o valor por m² adicional será reduzido em 30%). Tal medida implicará numa diminuição significativa de recursos para investimentos na infraestrutura da cidade, notadamente para a redução das carências urbanas em habitação, transporte, drenagem, áreas verdes, equipamentos sociais e demais serviços urbanos.

Além disso, o artigo 42 da minuta de projeto de lei também propõe a redução de 20% no valor da contrapartida financeira da outorga onerosa devida mediante implantação de "edifício conceito". Tal medida, somada à redução de 30% prevista no artigo 54, resultará na diminuição significativa de recursos para investimentos na infraestrutura da cidade. O problema está na aparente assimetria entre o significativo ganho econômico decorrente da aplicação do incentivo e a menor eficácia ambiental das medidas propostas. Se considerarmos a hipótese de todos os novos edifícios adotarem, por exemplo, arborização vertical com indivíduo arbóreo de porte médio ou grande (com 3m, no mínimo, a cada 50m² de fachada) e pré-tratamento de esgoto, o desconto representa uma redução de 20% na contrapartida financeira da outorga onerosa devida e um impacto de 20% no FUNDURB. E qual será o ganho para a cidade? Os supostos ganhos em sustentabilidade são prioridade em relação às demais carências urbanas? Os custos para implantação dessas soluções sustentáveis representam 20% do valor da contrapartida devida?

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

-  ABOBORG
-  ABOBORG
-  ABOBORG
-  ABOBORG
-  ABOBORG
-  ABOBORG
-  ABOBORG
-  ABOBORG
-  ABOBORG



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

Sobre edifícios conceito podemos ainda observar as seguintes questões:

O que diz a minuta:

Art. 2º. O parágrafo único do art. 1º, da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com acréscimo dos conceitos constantes dos incisos I, II e III deste artigo, complementa o Quadro I da lei 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º (...)

III – edifício conceito é aquele que apresenta novos conceitos na concepção do projeto arquitetônico, fazendo uso de tecnologias, que permitem a criação de espaços internos diferenciados para cada unidade, dialogando com o espaço externo por meio de estruturas, que o distinguem na paisagem urbana, podendo contar com instalação de vegetação arbórea em terraços e/ou na cobertura, bem como instalar jardins verticais.

Art. 42. Para o desenvolvimento e implantação de edifício conceito, serão aplicados, cumulativamente, os seguintes incentivos:

I – ao edifício conceito, que apresente inovações tecnológicas no projeto arquitetônico e que obtenha certificação específica de sustentabilidade, nos termos do artigo 83 da lei 16402, de 2016, será concedido desconto de 10% (dez por cento) no valor da outorga onerosa devida;

II – ao edifício conceito, que implante floreiras com dimensões mínimas de 0,80m por 0,80m por 0,80m de terra destinadas a indivíduos arbóreos de porte médio ou grande com 3m (três metros) de altura, no mínimo, serão consideradas não computáveis, bem como as floreiras subsequentes para o jardim independente de suas dimensões, não se aplicando o § 2º do art. 62 da lei §16.402, de 2016;

III – ao edifício conceito, que implante arborização vertical com indivíduo arbórea de porte médio ou grande com 3m (três metros), no mínimo, a cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de fachada, excluídos o ático e o térreo, será concedido um desconto de 15% (quinze por cento) do valor da outorga onerosa devida;

O que diz o plano:

Art. 6º A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico se orientam pelas seguintes diretrizes:

I - justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

300

12

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

Art. 119. De acordo com o art. 31 da Lei nº 14.933, de 5 de junho de 2009, que instituiu a Política de Mudança do Clima no Município de São Paulo, lei específica deverá estabelecer fator de redução da contrapartida financeira a outorga onerosa para empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, considerando, entre outros:

- I - o uso de energias renováveis, eficiência energética e cogeração de energia;
- II - a utilização de equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;
- III - o uso racional e o reúso da água;
- IV - a utilização de materiais de construção sustentáveis.

Por que é incompatível?

A minuta cria a categoria de "edifícios-conceito" (art.2) que, segundo a própria definição, são edificações que apresentam "novos conceitos na concepção do projeto arquitetônico" e que usem tecnologias que tornem o edifício esteticamente distinguível na paisagem da cidade, com especial menção ao uso de vegetação nas fachadas. A criação da categoria não é exatamente um problema em si mesmo. Os problemas são de duas ordens: (i) os termos excessivamente vagos utilizados em sua definição e (ii) os incentivos dados à construção desses edifícios (art.42).

Vamos ao primeiro problema. "Novos conceitos na concepção do projeto arquitetônico" é uma expressão que pode abarcar praticamente qualquer coisa. A minuta não fala, como faz o PD, em tecnologias específicas para estimular a sustentabilidade. Tanto é que a minuta diferencia os "edifícios sustentáveis" dos "edifícios-conceito" – edifícios-conceito não estimulam técnicas novas que envolvam energias renováveis, reúso de água, reciclagem ou outros meios concretos de preservação do meio ambiente. Eles apenas se destacam na paisagem, seja pela arquitetura ou por fachadas com floreiras ou qualquer outro tipo de vegetação. Quem avaliará o que são "novos conceitos na concepção do projeto arquitetônico"? É "novo" em relação a quê? Qualquer edifício poderá reivindicar utilizar novos conceitos. "Novo" não significa, necessariamente, "melhor para a cidade" ou mesmo "nova tecnologia", ou "mais eficiência".

13

301



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

O segundo problema diz respeito aos incentivos à construção desses edifícios. Será que queremos abrir mão de recursos da outorga onerosa em favor de fachadas com flores ou da criação de "novos conceitos arquitetônicos", seja lá o que isso queira dizer?

Uma das diretrizes do PD (art. 6º, I) é a justa distribuição de benefícios e ônus do processo de urbanização. A minuta prevê vários benefícios ao particular que "inovar" – importante enfatizar, mais uma vez: a "inovação" nada tem que ver com efetivo desenvolvimento de tecnologia ou de implantação de políticas de sustentabilidade. Os recursos da outorga vão para o FUNDURB e são direcionados para habitação de interesse social, regularização fundiária, transporte público e implantação de diferentes equipamentos urbanos públicos (art. 339 do PD). Podemos falar em "justa distribuição de benefícios e ônus" quando a proposta é retirar recursos de equipamentos públicos essenciais à população em favor da construção de prédios ajardinados ou com algum destaque estético?

Além disso, o plano prevê, expressamente, no artigo 119, as possibilidades de redução da contrapartida da outorga onerosa para estimular tecnologias sustentáveis. Nenhuma das hipóteses é meramente estética. Isso porque se trata de destinar dinheiro público para estimular práticas privadas que tragam benefícios concretos para a coletividade.

Voltando à redução de arrecadação do FUNDURB, o artigo 28 da minuta de projeto de lei propõe o aumento do Fator de Certificação (os descontos mínimos de R\$40 a R\$120/m² estipulados na Lei 16.402/16 estão passando para R\$56 e R\$300/m² respectivamente). Igualmente ao que argumentamos em relação aos edifícios conceito, o problema está na aparente assimetria entre o ganho econômico do incentivo e a eficácia ambiental das medidas.

Outra proposta que traz impacto na arrecadação do FUNDURB é o aumento da "renúncia fiscal" ao referido fundo em função da Transferência do Direito de Construir – TDC (na Lei vigente, o volume da TDC não pode exceder o equivalente a 5% do valor arrecadado no FUNDURB em 1 ano; agora a minuta propõe que o volume poderá exceder 15% do valor arrecadado no

14

302



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Polis

mesmo período). E ainda, a minuta de projeto de lei propõe o aumento dos fatores de incentivo, fazendo com que seja gerado maior potencial construtivo passível de transferência aos imóveis tombados (artigo 6º). Novamente o problema está na diminuição significativa de recursos do FUNDURB, voltados para redução das carências urbanas da cidade. Tudo indica que os ganhos em preservação de imóveis públicos e privados não compensam o impacto negativo na arrecadação do FUNDURB, uma vez que o FUNDURB deixará de arrecadar 15% ao ano para que proprietários de imóveis tombados preservem seu patrimônio.

Os incentivos e benefícios previstos na minuta de projeto de lei conferem um impacto de 60% na arrecadação do FUNDURB em relação à lei vigente, reduzindo substancialmente a capacidade de geração de recursos para a promoção de melhorias urbanas.

Aqui cabe um comentário. Compreende-se que a outorga onerosa do direito de construir não tenha o objetivo primeiro de arrecadação de recursos, mas de distribuir à coletividade os ganhos econômicos gerados pela regulação urbana, em pleno atendimento às diretrizes do PDE e do próprio Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01, incisos IX e XI do artigo 2º). Sua lógica não é arrecadatória, mas distributiva, isto é, se ocorrer o desenvolvimento imobiliário na cidade, os efeitos econômicos associados devem trazer benefícios para a coletividade, por meio de melhorias urbanas. A outorga onerosa foi regulamentada no PDE a partir de estudos desenvolvidos pela SMDU da experiência de aplicação do PDE de 2002 (Lei 13.430/02 e Lei 13.885/04), de debates realizados com a sociedade civil e, sobretudo, de forma totalmente alinhada à estratégia de desenvolvimento urbano estabelecida no PDE de 2014. Assim, além da outorga onerosa ter sido concebida no PDE de 2014 como um instrumento distributivo, também foi concebida como um instrumento indutor de transformações urbanas desejadas pelo próprio Plano Diretor. Neste sentido, a fórmula de cálculo prevista do artigo 117 da Lei 16.050/14 foi estabelecida de modo a:

- Induzir o adensamento nos eixos de estruturação da transformação urbana (ZEU), sendo mais um elemento que contribui para aproximar a moradia dos empregos e do serviço de transporte de média e alta capacidade.
- Induzir o desenvolvimento econômico em áreas com baixa oferta de empregos.
- Evitar o adensamento em áreas com grande saturação viária.

303



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

- Facilitar a instalação de usos de finalidade pública e social.

Como se vê, o PDE já previu as situações de aplicação de descontos na outorga onerosa, como, por exemplo, os perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, com intuito de promover usos não residenciais nas áreas com forte carência de empregos.

Quanto ao papel da outorga para induzir o desenvolvimento urbano, se a contrapartida financeira for reduzida de forma uniforme na cidade e principalmente fora dos eixos tal como esta sendo proposta na minuta, essa capacidade indutora será significativamente reduzida.

Por fim é importante lembrar que o PDE previu incentivos, tais como fachada ativa, fruição pública e uso misto, que, somados, podem resultar na redução de até 30% do valor da outorga onerosa para viabilizar a qualificação urbana dos eixos. Tais incentivos perdem atratividade se forem aplicados outros incentivos nas zonas fora dos eixos ou de forma genérica na cidade.

2.3 SOBRE AS OPERAÇÕES URBANAS

O que diz a minuta:

Art. 44. O art. 154 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016 acrescido de parágrafo único passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 154. Nas propostas de adesão às Operações Urbanas Consorciadas, bem como, nas Áreas de Intervenção urbana e Projetos de Intervenção Urbana prevalecem o coeficiente de aproveitamento básico e máximo, bem como, demais diretrizes e parâmetros da lei específica desses instrumentos.

Parágrafo único. Nas propostas de adesão às Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas em curso, não se aplicam as disposições relativas à cota de solidariedade, quota ambiental, cota de garagem, cota-parte máxima de terreno por unidade, gabaritos de altura máximos, restrições ao número máximo de vagas de veículos não computáveis, bem como não se aplicam as disposições da Lei 16.642, de 9 de maio de 2017, que conflitam com as disposições de suas leis específicas, que prevalecem.

- ABONG
- ALIANÇA
- ALOP
- CEAR



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Polis

O que diz o plano:

Art. 138. As Operações Urbanas Consorciadas têm por finalidade:

- I - otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;
- II - implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- III - ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;
- IV - promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;
- V - implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;
- VI - promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e urbanizar e regularizar assentamentos precários;
- VII - proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- VIII - promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Por que é incompatível?

A atual lei de zoneamento prevê, em seu artigo 154, que as disposições da lei se aplicam às áreas de operações urbanas consorciadas (OUCs) em curso. A minuta amplia este artigo, que passa a abranger não só as OUCs, mas também as áreas de intervenção urbana (AIUs) e os projetos de intervenção urbana (PIUs). Mas a proposta de nova redação do artigo não diz simplesmente que a lei de zoneamento vale para essas intervenções em curso. O novo texto propõe que uma série de instrumentos deixem de ser aplicados para propostas de adesão a OUCs, AIUs e PIUs: (i) cota de solidariedade; (ii) quota ambiental; (iii) cota de garagem; (iv) cota-parte máxima de terreno por unidade; (v) gabaritos de altura máximos; (vi) restrições ao número máximo de vagas de veículos não computáveis; (vii) as disposições do Código de Obras.

Cria-se uma exceção sem precedentes. A minuta propõe uma cartabranca para as propostas de adesão a estes instrumentos, já que elas não precisam se pautar pela legislação vigente no que diz respeito à construção de habitação social (suspensão da cota de solidariedade), às medidas de sustentabilidade (suspensão da quota ambiental), à limitação de vagas de garagem (suspensão da cota de garagem e das restrições ao número máximo de vagas de veículos não computáveis); aos limites à edificação de uma forma geral (suspensão de gabaritos e Código de Obras). Além de suspender toda a

17

305



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

regulação vigente para estas questões, a nova minuta não propõe novos critérios para regular as propostas dos agentes privados em OUCs, AIUs e PIUs. Em outras palavras, as propostas podem não construir HIS, podem não prever medidas sustentáveis, podem construir quantas vagas de garagem forem mais lucrativas, podem ultrapassar os gabaritos.

Essa carta branca viola o plano diretor como um todo e as leis urbanísticas de maneira geral. Mas, apenas a título de exemplo, o artigo 13B do PD lista os objetivos das OUCs. Suspender a regulação em todos esses âmbitos contraria diretamente a proposta do PD para as OUCs.

2.4 SOBRE LOTES MÁXIMOS E SHOPPING CENTERS

O que diz a minuta:

Art. 10. O art. 42 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com nova redação dada aos incisos VIII, IX e X do parágrafo único, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 42 (...)

Parágrafo único. Não estão sujeitas ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no caput, no art. 43 e no Quadro 2A desta lei as seguintes usos: (...)

X. shopping center e comércio especializado com áreas de depósito de grande porte, observado o limite do lote de 40.000 m²;"

O que diz o plano:

Art. 6º. A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico se orientam pelas seguintes diretrizes: (...)

XIII - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: (...)

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

306

18



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Agência de Políticas

Por que é incompatível?

A minuta prevê uma nova redação para o artigo 42 da lei de zoneamento atual, que determina a área máxima de lote no território da zona urbana do município, estabelecendo os valores de 20.000m², com frente máxima de 150m. A alteração está nas exceções: *shopping centers* e comércio com depósito – tais como supermercados e atacadistas, por exemplo – passam a não precisar seguir este limite.

Uma das diretrizes do PD é evitar instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego sem que isso seja acompanhado da infraestrutura adequada. Exemplo clássico desse tipo de empreendimento é, justamente, a instalação de *shopping centers*. A alteração do zoneamento não é acompanhada de nenhuma exigência de construção de infraestrutura por parte de quem construir *shoppings* ou comércios com depósito. Não há qualquer contrapartida em troca da autorização de extrapolar o limite do lote. Assim, a minuta propõe exatamente o contrário de uma das diretrizes do plano diretor: estimula a construção de polos geradores de tráfego sem previsão de instalação de infraestrutura correspondente.

Outra questão importante é sobre o significado que tem o PDE reduzir o tamanho mínimo do lote. O conceito estabelecido é do estimulando à fruição na cidade, diminuindo as grandes barreiras à mobilidade ativa (a pé e de bicicleta), o que se perde com a minuta apresentada.

Além disso a permissão de shopping center em terrenos até 40.000m², sem a obrigatoriedade do parcelamento do solo, retira da cidade importantes parcelas de doação de terrenos para uso de áreas verdes e de lazer e de uso institucional que são grande carências na cidade. A legislação urbanística deve estimular o parcelamento do solo com doação de áreas públicas e diminuir a possibilidade de subterfúgios como o do condomínio que não parcela e portanto não doa terra para uso institucional e áreas verdes, e não aumentar as possibilidade de não se parcelar grandes glebas.

307



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

2.5 SOBRE ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA (ZEU) / "EIXOS"

O que diz a minuta:

Art. 49. O artigo 174 da lei 16.402 de 22 de março de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 174. Nas zonas ZEU, a cota-parte máxima de terreno por unidade residencial definida no Quadro 2 da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014, e no Quadro 3 da Lei 16.402, de 22 de março de 2016, passa a ser igual a 30 m²/un (trinta metros quadrados por unidade residencial)"

O que diz o plano:

Art. 22. A rede estrutural de transportes coletivos é o sistema de infraestrutura que propicia a implantação dos eixos de estruturação da transformação urbana. (...)

§ 2º. Os eixos de estruturação da transformação urbana são porções do território onde é necessário um processo de transformação do uso do solo, com o adensamento populacional e construtivo articulado a uma qualificação urbanística dos espaços públicos, mudança dos padrões construtivos e ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos.

O Quadro 2⁵, que determina os coeficientes para os eixos, determina a cota-parte máxima de 20m²/unidade para a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Por que é incompatível?

A atual lei de zoneamento já modificava a noção de "eixo de estruturação urbana" do PD, como indicamos na época de sua aprovação.⁶ A minuta consolida a violação ao plano diretor, determinando que a cota-parte máxima seja de 30m²/unidade e não de 20m²/unidade, como prevê o Quadro 2 do PD.

⁵ http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE_lei_final_aprovada/QUADROS-PDF/PDE2013_SUBST2_Quadro_2_CA_Eixos.pdf

⁶ TAVOLARI, Bianca. VIOTTO, Alme. Por que Haddad deveria ter vetado o artigo 174 da nova lei de zoneamento? *ObservSP*, 23 de março de 2016. disponível em <https://observsp.wordpress.com/2016/03/23/por-que-haddad-deveria-ter-vetado-o-artigo-174-da-nova-lei-de-zoneamento/>



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

O que isso significa na prática? A cota parte máxima estabelece, de maneira explícita, um estímulo ao adensamento nessas regiões, ou seja, determina que os terrenos situados nos eixos devem comportar um número de unidades habitacionais elevado. Com a cota parte máxima de 20m², no caso de um terreno hipotético de 1000m², o empreendedor deve obrigatoriamente construir, pelo menos, 50 unidades habitacionais, o que poderia levar a unidades habitacionais com área de aproximadamente 80m². Se tomarmos o mesmo terreno hipotético de 1000m², com o novo critério do artigo 174, o número de unidades que o agente imobiliário está obrigado a construir cai de 50 para 33, o que significa menos gente morando justamente nas áreas que deveriam ser mais adensadas. E, além de o número de moradores diminuir, a metragem dos apartamentos passa a ser maior – de aproximadamente 120m².

Enquanto a atual lei de zoneamento previa que esta regra duraria apenas por três anos, a minuta adota como critério definitivo, acabando a ideia de eixo de estruturação urbana prevista no PD.

2.6 SOBRE GABARITO NAS MACROÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANAS

O que diz a minuta:

Art. 17. O art. 60 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com base no disposto no §2º do art. 374 da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014, com o acréscimo de dois novos incisos e parágrafo único, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 60 (...)*

III. na zona de uso ZC contida na macroárea de urbanização consolidada e na macroárea de qualificação e urbanização, cujos imóveis tenham frente para via com largura maior ou igual a 12 metros, não se aplica o gabarito máximo do quadro 3 da Lei 16.402, de 2016;

IV. na zona de uso ZM contida na macroárea de urbanização consolidada e na macroárea de qualificação e urbanização, cujos imóveis tenham frente para via com largura maior ou igual a 12 metros, e não sejam lindeiros a ZER e ZCOR, não

21

309



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

se aplica o gabarito máximo do Quadro 3 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, desde que, façam uso de parâmetros qualificadores, e observem as seguintes condições:

a) no caso de imóvel residencial deverá limitar a vedação dos prédios em 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote com muros, devendo no restante fazer uso de gradis ou outro material que permita a permeabilidade visual, além de destinar parte da área do lote para o alargamento do passeio público;

b) no caso de imóvel não residencial ou misto deverá adotar fachada ativa nas termos do inciso I do artigo 71 e inciso III do artigo 87, ou fruição pública nos termos do inciso I do artigo 87 da lei 16.402, de 2016, e destinar parte da área do lote para alargamento do passeio público;

O que diz o plano:

O Quadro 2A⁷, anexo à lei do plano diretor, determina que, nas Macroáreas de Estruturação e Qualificação Urbana, o gabarito da edificação é de 28m.

Por que é incompatível?

O plano diretor estabeleceu um limite claro para o gabarito destas áreas. A minuta propõe exceções ao gabarito máximo. As exceções, ainda que tenham que obedecer a alguns requisitos para serem colocadas em prática, violam diretamente o critério do plano diretor. Ao simplesmente excluir o gabarito máximo, a minuta permite que as edificações sejam construídas acima de 28m, convidando à verticalização sem restrições nessas regiões.

O problema urbanístico aqui é que como nos eixos, o conceito do PDE é violado. A ideia de restringir gabarito nas áreas é para diminuir o adensamento e aumentar em outras (nos eixos). Se a minuta permite lá nos eixos construir menos e nas macroáreas de estruturação e qualificação urbanas construir mais, está se invertendo a lógica determinada pelo PDE, que é adensar nos eixos de grandes estruturas de mobilidade e desadensar nas outras áreas que já estão sobrecarregadas.

http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE_lei_final_aprovada/QUADROS-PDE/PDE2013_SUBST2_Quadro_2A_CA_Macroareas.pdf

22

310



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



Instituto Pólis

2.7 SOBRE FACHADAS ATIVAS

A minuta propõe diminuir e mesmo isentar, em alguns casos, as fachadas ativas nos prédios residenciais, mas manter a área não computável no cálculo geral da edificação. As fachadas ativas estimulam o uso misto nos bairros residenciais, diminui o número de viagens locais de veículos melhorando condições de mobilidade, a fruição pública reduz as barreiras urbanas melhorando as condições de segurança e de mobilidade ativa.

Segundo a justificativa técnica trata-se de um ajuste para redimir os casos onde não é possível realizar o que está exigido em lei em relação às fachadas ativas. Portanto, é necessário criar um dispositivo específico para estes casos de exceção e não modificar o dispositivo de fachadas ativas integralmente, esvaziando sua potência de modificação da urbanidade na cidade.

Por fim, solicitamos que sejam realizadas mais reuniões da CMPU para tratar da minuta de alteração da lei de zoneamento, para que seja possível aprofundar o debate sobre conteúdos da proposta, especialmente os temas da habitação de interesse social, sustentabilidade ambiental, densidade urbana, verticalização, mobilidade urbana, retrofit e outorga onerosa, uma vez que não é possível esgotar o assunto em apenas uma reunião.

É o que tínhamos a considerar.

Danielle Cavalcanti Klintowitz
Representante titular do Instituto Pólis

ASONG

ALIANÇA

ANUP

CEARL

311

23

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

312 Esclarecendo que se trata de uma análise técnica feita por urbanistas e advogados,
313 destacou que um primeiro aspecto é que a gestão está divulgando esta minuta como
314 um “pequeno ajuste” da lei de zoneamento para que fosse para conseguir adequar
315 melhor à aplicação da lei. Enfatizou que em vários aspectos essa minuta fere o plano
316 diretor e que é ilegal. Ressaltou que o documento apresenta os pontos que são muitos
317 perigosos e que se precisa discutir. Ressaltando que fere vários princípios na ZEIS,
318 destacou que diminuí o percentual de HIS 1 em toda a cidade, em todas as ZEIS, e
319 que isso fere o Plano Diretor. Citou ainda os edifícios “conceito” que tem descontos na
320 outorga são muito mal conceituados na lei. Ressalvou que qualquer arquiteto que
321 entre com um processo pode dizer que é um “edifício conceito”, inovador e ter
322 desconto na outorga. Enfatizou que nenhuma lei pode dizer que um projeto é melhor
323 porque é inovador. Ressaltando que inovador não significa melhor, enfatizou que tem
324 que rever os critérios para esse conceito. A outra questão que destacou é a Operação
325 Urbana que trouxe os principais instrumentos que o PDE traz. Eles são isentos na
326 Operação Urbana e isso fere e traz um precedente único, que nunca se teve na cidade,
327 que é uma carta em branco para as Operações Urbanas, e isso fere, inclusive, o
328 Estatuto da Cidade. Enfatizando que a Operação Urbana do Estatuto da Cidade é
329 entendida como um instrumento de redistribuição dos benefícios da organização,
330 destacou as fachadas ativas e a dispensa de parcelamento em lotes máximos de lotes.
331 Ressaltou que também fere vários pontos do Plano Diretor. **09)** A Conselheira Evaniza
332 Lopes Rodrigues levantou dois pontos. O primeiro é em relação ao processo,
333 ressaltando que já foi discutido há algum tempo atrás. Observando que foi dito que
334 esta reunião foi para dar ciência aos conselheiros das propostas da Secretaria para o
335 Plano Diretor, ressaltou que este Conselho tem um papel um pouco maior, afirmando
336 ter um papel de discussão e elaboração. Enfatizou que em algumas vezes ao longo dos
337 anos teve espaços e se sentou mesmo para discussões técnicas, políticas, e dinâmicas
338 dentro deste Conselho. Enfatizou que este Conselho tem papel importante para fazer
339 parte deste debate. Sobre a questão da habitação disse que é um absurdo retirar a
340 obrigação de HIS quando tratar de reforma e *retrofit*. Falando que a palavra quer dizer
341 reciclagem de prédio, questionou “o porquê”? Ressaltou que estes prédios,
342 demarcados como ZEIS, a maioria deles, são resultado de lutas históricas dos
343 movimentos populares desta cidade. Enfatizou que não é à toa que o edifício é ZEIS 3,
344 destacando que o processo foi muito minucioso e a de se respeitar se mantendo HIS.
345 Também se posicionou contra a redução do percentual exigido de HIS 1 para a ZEIS 1,
346 2, 3 e 4, porque é falacioso dizer que, por falta de recurso, de baixa renda estas ZEIS
347 não vão ser utilizadas. Enfatizou que faz parte da proposta do Plano Diretor, do Plano
348 de Habitação, dessa Prefeitura, buscar recursos para produzir habitação. Ponderou que
349 o problema continua existindo e mais grave ainda. Também ressaltou que HIS 1 é até
350 três salários mínimos e, portanto, passível de se utilizar recursos, não só da Minha
351 Casa Minha Vida, mas do Fundo de Garantia. Enfatizou que não entendeu se na
352 proposta das outras áreas da liberação de gabarito porque produzir uma nova
353 descrição de gabarito para ZEIS, trazendo um tratamento desigual. **10)** O Conselheiro
354 Benedito Roberto Barbosa, ressaltando que já foi conselheiro na outra gestão,
355 enfatizou que fica um pouco triste quando não se consegue perceber nesta proposta o

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

356 que vem das contribuições, como foram agrupadas, faltando transparência no processo
357 e saber exatamente como isso tudo foi agrupado. Ponderando que parece que valeu
358 mais a proposta que o Prefeito foi falar com o Sinduscon e o Secovi, enfatizou que
359 deveria ter chamado também os Movimentos Sociais e a Sociedade Civil, no mesmo
360 patamar. Enfatizando, ainda, que dá a impressão que só se fala com os ricos e os
361 empresários e não se fala com os trabalhadores e os pobres da periferia, ponderou que
362 há que se dar um tratamento isonômico também na interlocução, exigindo isso
363 imediatamente. Enfatizando que a segunda questão impacta profundamente o Plano
364 Diretor, ressaltou que a impressão que dá é que a Prefeitura quer dar um “cavalo de
365 pau” no Plano Diretor, que teve ampla participação, mobilização, acampamento na
366 Câmara Municipal. Para aprovar um Plano Diretor da Cidade que pudesse atender
367 minimamente os interesses dos movimentos populares da periferia da cidade.
368 Enfatizando que agora se vê essa subversão da Lei de Zoneamento sobre o Plano
369 Diretor, ressaltou que evidentemente não vão aceitar, vão pressionar, vão ocupar, vão
370 fazer tudo para que essa proposta não siga a frente. Ressaltou, ainda, que vão pedir
371 também uma reunião com o Ministério Público, com a Defensoria Pública, para
372 envolvê-los nesse debate. Enfatizou que a outra questão é a retirada dos trabalhadores
373 com o desconto do *retrofit* e da reforma, que significa uma proposta racista. Enfatizou
374 ainda, quanto à mistura de usos no *retrofit*, que agora se vê a possibilidade de
375 exclusão dos pobres do *retrofit*, sem nenhuma participação. Quanto à quota ambiental,
376 ressaltando que não parece que vai ser viabilizado mais um prédio como este da
377 Holanda, destacou que se diminui a possibilidade para atender os interesses dos
378 empresários e é evidente que não vai se ter isso. Que foi colocado desta forma para
379 tentar convencer que a proposta é maravilhosa. Enfatizou que precisa mais
380 participação na proposta, mais diálogo, inclusive que haja um grande debate na cidade
381 com a retomada das audiências públicas por parte do Executivo e depois na Câmara
382 Municipal para que se possa participar e tentar impedir que esta proposta siga a
383 frente. Enfatizou por fim, que é profundamente contrário ao que esta sendo proposto.
384 **11)** A Conselheira Vera Lucia Dias Padilha iniciou enfatizando que diminuir a ZEIS é
385 atingir as mulheres de baixa renda que lutam por uma moradia digna. Destacando
386 também as mulheres de cortiços, ressaltou que retirar a cota de solidariedade é atingir
387 também a habitação. Para não diminuir a ZEIS e nem a outorga onerosa ponderou que
388 se deve rever isso com outras propostas mais amplas. Enfatizou que para não deixar
389 reduzir a ZEIS, precisa ter mais discussão e mais ampla, também mais audiência
390 pública, para que o povo possa participar. Por fim, enfatizou para não levar a
391 propostas do Executivo antes que o povo tenha mais conhecimento referente essas
392 propostas que vieram para o colegiado. **12)** O Conselheiro Sergio Antonio Reze Junior
393 iniciou ressaltando que por volta de junho de 2017 protocolou ofício aqui com questões
394 pertinentes à essa revisão, que já estava sendo anunciada. Enfatizou que só recebeu
395 resposta agora, em dezembro, seis meses depois. Ressaltou, ainda, que foi procurar
396 um pouco na imprensa e viu que logo no começo da gestão do Prefeito Doria há
397 afirmações na imprensa, de pessoas ligadas ao setor imobiliário, já dizendo serem
398 muito boas as intenções propostas. Enfatizando que tem que concordar que de fato
399 está sendo feito uma diferenciação, ressaltou que a Sociedade Civil em geral está



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

400 sendo alijada deste processo. Ressaltou, ainda, que um segmento da Sociedade Civil
401 organizado, e que tem muito poder de organização e econômico, teve acesso muito
402 antes a tudo isso. Ponderou que se as discussões forem feitas dessa forma não vai ter
403 como. Ressaltou que o Governo tem que ser o fiel da balança, tem que promover o
404 equilíbrio, e não é isso que esta acontecendo. Ponderou, ainda, que quando uma
405 Reunião Ordinária é marcada para o fim do mês de fevereiro e dentro de uma semana
406 se recebe uma comunicação para vir "hoje aqui" tem que se levar em consideração
407 que este Conselho é composto por cidadãos que tem outros trabalhos e não podem
408 ficar "saltando" assim na agenda porque existe um calendário político que determina a
409 agenda. Enfatizou que os Conselheiros têm que ser avisados antes, para se organizar.
410 Enfatizando ainda, que esta colocando um novo ofício hoje, recordou que na última
411 reunião fez uma sugestão que fosse apresentada a mudança do que é hoje, do que vai
412 mudar, e as consequências. Ressaltando que isso não foi apresentado, portanto está
413 protocolando de novo, conforme segue, e pede que se prorroguem o prazo para início
414 das audiências públicas em sessenta dias para que se faça esse documento para que
415 se possa municiar a sociedade civil, para que se possa participar de fato, com
416 conhecimento de causa, em uma audiência pública.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

09 de fevereiro de 2018.

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Sra. Heloisa M. Salles Penteadó Proença

Ref.: reitera requerimento de tabela comparativa

SMDU
09 FEV 2018
SEOC

Prezada Sra. Secretária

Como consta gravado em ata da 31ª Reunião Extraordinária do CMPU, em 22.12.2017 o Movimento Cidade Viva, por seu Conselheiro Sérgio Reze Júnior, referiu-se à complexidade da Minuta de Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo recém apresentada no sítio dessa Secretaria na internet e sugeriu: a) o acatamento por essa Secretaria da prorrogação do prazo para participação popular nos termos da Recomendação na ocasião já expedida pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado de São Paulo; b) a apresentação, por essa Secretaria, de tabela comparativa contendo as seguintes informações: os artigos da lei vigente, os artigos que pretendem alterar e as razões dessas alterações.

Isso com vistas a prestar informações muito importantes à sociedade civil para a devida participação no momento das audiências públicas.

Naquela oportunidade, em fala que também se encontra gravada, V.Sa. manifestou-se favoravelmente à sugestão.

Todavia, decorridos já quase dois meses, a tabela comparativa não foi apresentada.

Nesta data, o Movimento Cidade Viva reitera a grande complexidade da Minuta de Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, sua linguagem técnica legislativa destacada do texto integral da Lei 16.402/2016, o que compromete sua compreensão, as inúmeras alterações que contém e registra que a falta da tabela requerida causa grave e irreparável prejuízo à necessária instrução do cidadão e, portanto, grave e irreparável prejuízo à participação popular, retirando do cidadão a possibilidade de exercer devida e integralmente esse direito constitucional nos exatos termos do estatuto da Cidade, especialmente tendo em vista que estamos às portas do início das audiências públicas já marcadas para o período de 20 a 28.02, conforme calendário divulgado por essa Secretaria no último dia 06.

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials and signatures]

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signatures and initials]



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

Isso posto, para evitar esses prejuízos, o Movimento Cidade Viva REQUER se digne V.Sa. determinar que não se avance no calendário do processo participativo de Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei 16.402/2016, antes que a tabela comparativa, tal como solicitada, seja apresentada e a ela dada ampla publicidade por todos os meios e formas de divulgação com prazo para seu pleno conhecimento e compreensão pela sociedade civil.

Atenciosamente,

Movimento Cidade Viva

[Handwritten signature]
Sopp.

[Handwritten signature]
Amparo

[Handwritten signature]
VEREADOR
EGRECO
GARRER

[Handwritten signature]
LUCIA F. F. B. COSTA
AATO

[Handwritten signature]
Hannon Laubenberg
SMB.

[Handwritten signature]
Fabrício Estevão de O. Andreotti

[Handwritten signature]
A A J B

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

418

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

419 Continuou destacando que isso é uma solicitação que vem fazer no Conselho, porque
420 não vai se conseguir fazer e vai ser teatral. Enfatizou que não se pode, “nessa altura
421 do campeonato”, com tudo que esta acontecendo no Brasil, aceitar que os processos
422 de mudança sejam feitos dessa forma. Destacou, ainda, que ocorreram quatro anos de
423 discussões de zoneamento e do Plano Diretor e agora o que parecia ser uma mudança
424 pequena, está vindo que não é nada pequena. Ressaltou que gostaria de conhecer as
425 justificativas do Professor Eduardo e que gostaria de conhecer melhor os estudos
426 técnicos, a contraposição. Enfatizou que acha que este Conselho tem a oportunidade
427 de apresentar isso, de se discutir isso, para depois levar às bases com muita
428 propriedade para depois ter as audiências públicas. **13)** A Conselheira Lucila Falcão
429 Pessoa Lacreta iniciou falando que gostaria de colocar na parede quatro mapas que
430 fizeram em que dá para entender melhor a questão. Após fixar os mapas retomou a
431 fala dizendo que, em relação à verticalização, da liberação do gabarito de altura,
432 ressaltou que separou o que é Zona Mista, o que é Zona de Centralidade e o que é
433 ZEU, para se entender o tamanho do território onde será liberada a verticalização e a
434 liberação dos gabaritos. Quanto ao mapa das Zonas de Centralidades destacou que as
435 Zonas Centralidades hoje têm gabarito de 48 metros e que com a proposta todo este
436 território [aponta para o mapa] estaria liberado do gabarito. Observando que tem o
437 outro mapa da Zona Mista e outro da ZEU ressaltou que se vai notar que aquela
438 proposta que foi feita no Plano Diretor, de condensar e de estimular prédios maiores
439 nos eixos de estruturação urbana e liberar os bairros o gabarito menor, menos
440 impactante para manter aquele clima residencial, menos denso, ele simplesmente
441 acaba. Enfatizando que esta história de que “não vamos mudar o perímetro de zona de
442 uso” ressaltou que este conceito de liberação do gabarito altera significativamente toda
443 a cidade de São Paulo sem sequer um único estudo de impacto ambiental, de impacto
444 de tráfego, de impacto de geração de viagens, de ventilação, de qualidade do ar, seja
445 demonstrado. Enfatizando, ainda, que a Zona Mista é toda a cor cinza do mapa,
446 ressaltou que todos os locais que seriam o remanso dos bairros para que fique uma
447 coisa menos impactante e, por outro lado, se concentra a verticalização dos eixos isso
448 acaba e tudo isso vira a mesma coisa. E não se tem a menor garantia que na Câmara
449 Municipal esses locais, que tem coeficiente aproveitamento dois, vire quatro, ou cinco,
450 ou seis, ou se libera o coeficiente de aproveitamento nos eixos. Enfatizou, também,
451 que esta é uma modificação fundamental e não tem nada de ajuste e que se está
452 diante de um “desajuste” do zoneamento. Observando, também, os mapas das ZEIS e
453 outros mapas de ZEPEC, que se pretende destombar uma série bairros, inclusive, e
454 destacou que isso significa virar de ponta cabeça toda a legislação que existe e todo o
455 histórico das legislações que ocorreram na cidade de São Paulo. Enfatizou, também,
456 que na zona estritamente residencial, nos corredores, pode contrariando as restrições
457 contratuais, que é uma cláusula pétrea da Constituição Federal, para poder juntar lotes
458 que são de corredores. **14)** O Secretário Executivo comunica a Conselheira Lucila
459 Falcão Pessoa Lacreta que seu tempo se esgotou e pede para que se inscreva
460 novamente, o que foi de pronto atendido pela Conselheira. **15)** A Conselheira Mariana
461 de Souza Rolim, enfatizando que gostaria de reforçar a necessidade dessa revisão
462 voltada para *retrofit* e reforma, ressaltou que quando se olha para a cidade de São

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

463 Paulo se deveria pensar não só naquele processo que é sim histórico, mas que já está
464 mais do que na hora de se mudar esta história que é o de demolir e construir
465 novamente. Enfatizou que gostaria de poder incentivar cada vez mais a utilização de
466 edifícios que já estão construídos. Enfatizando que estes edifícios não se têm somente
467 no centro, ressaltou que muitos edifícios são tombados, na esfera municipal, estadual
468 e federal. Enfatizou, ainda, que hoje há uma dificuldade enorme para adaptação
469 desses edifícios seja o uso que for, incluindo HIS. Ressaltou que para se ter uma
470 legislação hoje, mesmo para adaptar para HIS, você tem a mesma dificuldade de
471 atuação e de conseguir as licenças necessárias. Enfatizou que isso é importante não só
472 para o centro de São Paulo, mas também, por exemplo, para o trecho histórico de
473 Santo Amaro, onde se tem diversos edifícios da década de 50 e 60 que poderiam ser
474 muito melhor aproveitados e eles acabam tendo uma utilização precária, isto quando
475 não ficam fechados efetivamente. Destacando a necessidade de se fazer este ajuste,
476 ressaltou que, neste sentido, toda essa adaptação que esta sendo proposta é
477 importante para valorizar esse patrimônio que já existe, pensando em ter essas
478 permanências na cidade, que são necessárias para criar esse laço afetivo e essa
479 identificação da população, com um olhar de onde elas moram. Outra questão que
480 ressaltou foi sobre o TDC que é um instrumento importante, assim como o FUNDURB.
481 Ponderou que tentar encontrar mecanismos que possam retomar a arrecadação do
482 FUNDURB é importante, não só para questões estruturais e urbanísticas, mas também
483 para recuperação desse patrimônio, em que se tem um percentual que será
484 direcionado para isso. Por fim, deixou um registrado que quando se faz política pública
485 urbanística tem que se considerar também a questão do patrimônio histórico e neste
486 sentido essa revisão contribui bastante para isso. **16)** O Conselheiro Miguel Gomes
487 Lima iniciou ponderando que no começo da fala da Secretária falou-se não em “ajuste”
488 e sim em uma “mudança” do Plano Diretor. Enfatizou que na verdade não é um ajuste.
489 Enfatizando ainda, que ajuste não se faz desta forma, ressaltou que está sendo feita
490 uma mudança do Plano Diretor. Enfatizou, também, que a Secretaria que representa o
491 Governo deve ter a coragem de discutir com a população e não em uma sala fechada
492 com o Conselho. Ressaltando que não se deve falar que vai fazer audiência temática,
493 enfatiza que tem que se fazer audiência pública, tem que se discutir com a sociedade,
494 que tem que ter a coragem de encarar a realidade. Assegurou que, se o Governo está
495 pensando que vai colocar isso goela baixo da população, está totalmente equivocado.
496 Exacerbado, dirige-se à relatora ressaltando que a mesma falou que “HIS tem cheiro
497 de rato”, o que foi rechaçado pela maioria dos presentes. **17)** A Presidente interrompe
498 pedindo respeito ao fórum. **18)** O Conselheiro Miguel Gomes Lima, retomando,
499 ressaltou que se esta respeitando, dizendo que foi anotando o que se foi falando. Na
500 sequência propôs como proposta seja discutida com a população em audiências
501 públicas, devidamente discutido, porque é uma mudança do Plano Diretor e não é um
502 ajuste. Enfatizou que a sua proposta não para aqui, ressaltou que este Conselho foi
503 eleito pela população, que representam a população e desejam que seja passado isso
504 pela população em audiência pública. **19)** A Conselheira Rosane Segantin Keppke,
505 iniciou apresentando um caso concreto de Paraisópolis. Ressaltou que, como é sabido,
506 há um comércio bem efervescente lá. Destacando que é uma região de ZEIS, onde

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

507 deveria predominar o HIS, ressaltou que lá tem banco, shopping, entre outros.
508 Ponderando sobre os incêndios do ano passado, nos dois do primeiro trimestre,
509 ressaltou que atuou como técnica e foi a campo. Observando que foram centenas de
510 casas incendiadas, ressaltou que o que chamou muita atenção é de que aquelas casas
511 eram alugadas, as pessoas que moravam nelas pagavam aluguel exorbitante. Destacou
512 que entrou em um cômodo mofado que não tinha banheiro a pessoa pagava R\$900,00
513 de aluguel. Enfatizando que foi uma surpresa chocante, ressaltou que ficou muito
514 decepcionada com tudo, ponderando o que entendia por ZEIS sendo arquiteta e
515 sempre defendendo a ZEIS. Destacou que outro ponto refere-se a que recentemente
516 esteve na Prefeitura Regional do Campo Limpo com um empreendedor que queria
517 montar em um terreno travado como ZEIS um empreendimento que seria uma
518 Organização da Sociedade Civil, que já fazem várias atividades com os moradores e
519 com as lideranças ali e, na parte de economia solidaria, com os próprios comerciantes
520 da região. Observou que eles vem tentando aprovar este projeto há muitos anos,
521 desde o zoneamento passado, em que lá já era ZEIS, e eles não conseguem. Destacou
522 que eles têm toda a simpatia da população, das lideranças, e eles não conseguem.
523 Enfatizando que os moradores alegam precisar de empregos, ressaltou que essa
524 rigidez da ZEIS impede o desenvolvimento econômico do próprio perímetro.
525 Enfatizando, também, se é isso que se quer: um gueto só de moradia; ressaltou que
526 se deveria ter outro olhar na questão do desenvolvimento econômico desses
527 perímetros. **20)** O Conselheiro Américo Monteiro, ressaltou que queria comentar não
528 com relação ao mérito, mas com relação a metodologia da participação. Enfatizando
529 para que a Secretaria prestasse bastante atenção neste item, destacou que a alteração
530 que se está sendo proposta na Lei de Zoneamento é bastante variada, envolvendo
531 diversos temas. Ressaltou que a proposta metodológica de participação que se está
532 propondo é de audiências regionais, ou seja, se tem um conjunto de temas a serem
533 debatidos com relação ao Plano Diretor, mas o espaço de participação da sociedade
534 esta se dando por regiões. Observando que se tem um cronograma que tem as
535 regiões, destacou que a preocupação da Rede Nova São Paulo é de que há grandes
536 chances de alguns temas não serem debatidos nestas audiências, porque não se estão
537 dando enfoque temático e sim enfoque regional. Enfatizou que o enfoque regional é
538 obviamente importante, mas seria muito importante que a Secretaria também se
539 dedicasse a promover audiências públicas temáticas, como foi feito no programa de
540 metas, e como foi feito em outros processos participativos que debateram questões
541 relevantes para cidade. Fez uma sugestão, ressaltando ser em tom de cobrança da
542 Rede Nossa São Paulo, para manter essas audiências de acordo com o que o
543 Conselheiro Sergio Antonio Reze Junior colocou. Enfatizando que poderiam ser
544 adiadas, para dar mais tempo, destacou que seria muito importante estabelecer
545 também um cronograma de audiências públicas temáticas, exemplificando, fazer um
546 debate sobre *retrofit*, fazer um debate sobre ZEIS. Ponderando que com isso se
547 organiza a sociedade, ressaltou que a responsabilidade e o dever do Governo é
548 conseguir promover um processo participativo amplo, franco e honesto. Observou que
549 se for feito um debate puramente regional vai ser muito difícil passar por todos os
550 temas e vai haver a possibilidade de temas importantes para o Plano Diretor, para a

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

551 Lei de Zoneamento não serem debatidos. Reiterou a cobrança para que o Governo se
552 empenhe em promover audiências públicas temáticas, somadas às audiências públicas
553 regionais. Perguntou como se está pensando a questão da sistematização desse
554 processo, porque uma coisa é cobrar dos outros a participação, como está no site, que
555 é importante, outra coisa é receber as sugestões durante as audiências públicas.
556 Enfatizando que sua dúvida real é de como está sendo pensado o processo de
557 sistematização, a acolhida de todas as sugestões que forem do site e das audiências,
558 questionou como isso vai se expressar na lei, se vai ter alguma comissão. Enfatizando
559 que este Conselho tem que ter o papel de acompanhar e sugeriu que fossem
560 compartilhadas com este Conselho todas as sugestões feitas e que se pudesse debater
561 antes de chegar à minuta final, como foi das outras vezes. **21)** O Conselheiro Paulo
562 Machado Lisbôa Filho iniciou enfatizando que não se pode fazer confusão entre Plano
563 Diretor, Lei de Zoneamento e estas alterações que estão sendo propostas agora.
564 Colocando sua questão, ressaltou que quando se fala de sustentabilidade se está
565 falando de equilíbrio entre aspectos econômicos, sociais e ambientais. Observou que as
566 soluções propostas para que elas aconteçam e contemplem a qualidade necessária
567 precisam acontecer nesse equilíbrio. Enfatizando que concorda com o seu antecessor,
568 o Conselheiro Américo Monteiro Sampaio a respeito das questões temáticas, destacou
569 uma questão que foi amplamente discutida e pouco desenvolvida referindo-se à
570 questão da Quota Ambiental. Enfatizou, ainda, que a Quota Ambiental foi pensada e
571 equacionada em cima de todo um repertório anterior ao Plano Diretor e a Lei de
572 Zoneamento. Ressaltou que as tipologias, os edifícios, as construções, eram fruto de
573 outra legislação. Observando que se propôs uma nova legislação no Plano Diretor,
574 destacou que é inegável a requalificação que o Plano Diretor pode proporcionar, mas
575 que ele precisa de regras e essas regras aconteceram na Lei de Zoneamento.
576 Ponderando elas foram imaginadas em função de tipologias de edificações anteriores,
577 destacou que quando se colocam em usos essas regras se verifica que essas
578 edificações, essas propostas, não se viabilizam. Enfatizando que elas encarecem o
579 valor do metro quadrado, ressaltou que, uma das grandes proposições do Plano
580 Diretor, o adensamento ao longo de ZEU, dos eixos de estruturação, deixam de
581 acontecer. Ressaltou, ainda, que a quota ambiental, para que se tenha uma ideia o
582 valor de encarecimento que vai agregado ao valor do metro quadrado final em ZEIS,
583 em HIS (Habitação de Interesse Social), ela não é aplicada, ela está liberada.
584 Questionando porque esta liberada para HIS e não está liberada para as outras
585 construções, ponderou que esta é uma questão que é concreta e precisa ser avaliada.
586 Enfatizou que a reavaliação dos índices é fundamental para que o Plano Diretor
587 cumpra alguns dos seus objetivos. Observou que tem mais três pontos para falar.
588 Ressaltou que gostaria de falar sobre gabarito, pois está ocorrendo uma confusão
589 entre densidade e altura de edificação. Ponderou que não se está mexendo em
590 coeficiente de aproveitamento. Ressaltou, ainda, que coeficiente de aproveitamento vai
591 resultar no número de pessoas que impactam na infraestrutura de um determinado
592 local. Reiterou que não está se mudando a quantidade de metros quadrados que estão
593 sendo produzidos em um determinado local. Observou que o que está sendo mudado é
594 a forma como este metro quadrado está sendo implantado. Enfatizou que, muitas

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

595 vezes, o gabarito em prédios maiores é sim muito mais sustentável do que se ter
596 pequenos edifícios. Observou, ainda, que o impacto, do ponto de vista de
597 permeabilidade, legislação, de pequenos edifícios, é remoto. **22)** O Conselheiro Valter
598 Luís Caldana Junior, falando de forma acadêmica, recordou que foi discutido neste
599 Colegiado, e que foi o único que insistiu profundamente que se estava fazendo uma lei
600 de zoneamento errada, estava se fazendo uma lei de zoneamento velha, ultrapassada,
601 que colocaria de novo no mesmo lugar. Ressaltou que é isso exatamente que está
602 acontecendo, porque se tem uma estrutura macro regulatória no zoneamento que
603 iguala a cidade e sabe-se que isso é uma visão de quarenta e cinco anos atrás.
604 Enfatizou que não dá para igualar, não dá para homogeneizar São Paulo, enquanto
605 São Paulo for uma "vitamina mista". Exemplificou, ressaltando que, mesmo uma
606 vitamina mista, se por cinco dias por semana for pedida vitamina mista no boteco,
607 cada dia ela tem um gosto, porque a fruta do dia que estiver mais barata é que
608 predomina na vitamina mista. Ressaltando que há um equívoco estrutural na Lei de
609 Zoneamento, inclusive contraditório ao Plano Diretor, enfatizou que foi fartamente
610 alertado, que foi alertado ao Executivo, foi alertado ao Legislativo. Destacou que é
611 uma estrutura legal que favorece a mudança pontual. Observou que o que matou o
612 marco regulatório anterior foram as duas mil alterações feitas no zoneamento anterior
613 de 1972. Observou, ainda, que um ano e meio depois se está fazendo alterações
614 pontuais, algumas delas com caráter estrutural e outras apenas pontuais e
615 absolutamente necessárias. Ressaltou, ainda, que está se incorrendo em outro erro,
616 está se igualando as discussões, ou seja, está se igualando as discussões de pontos
617 que são estruturais e que mexem profundamente com a conformação e configuração
618 da cidade futura com questões pontuais que são necessárias, porque talvez em uma lei
619 que foi generalista, generalizante e genérica, passaram despercebidas. Enfatizando
620 que é o mesmo erro que se cometeu três ou quatro vezes, ponderou questionando o
621 porquê se insiste nos Planos de Bairro, na emergência dos Planos de Bairro, na
622 emergência dos projetos locais, das Parcerias Público Privada de baixa escala e não
623 grande escala. Em resposta à sua indagação esclareceu que a Lei de Zoneamento
624 aplicada, a aplicação da Lei do Zoneamento só será corrigida quando interesses
625 específicos coletivos, e não corporativos, puderem ser discutidos em um fórum
626 adequado. Enfatizou que ficaria muito mais sossegado se estivesse sendo discutida a
627 mudança da estrutura da Lei de Zoneamento. Exemplificando disse: "Vamos dizer que
628 a cidade tem três ou quatro zonas, além das específicas, e o resto são áreas de
629 interesse. Vamos cuidar da cidade por densidade e não por gabarito". Reforçando, por
630 fim, que era isso que queria alertar, disse: "se nós cairmos nesta armadilha, nós
631 mesmos não avançamos". **23)** Marcos Galhego, assessor do Vereador Eliseu Gabriel,
632 ressaltando que o Vereador esta muito preocupado com esse novo processo que se
633 instala na cidade, enfatizou que é um pouco cansativo se voltar novamente à essa
634 pauta, mas entende que é necessária também. Ressaltando que tem dois aspectos que
635 ficam evidentes e já foram colocados no Colegiado, destacou primeiro o técnico e o
636 segundo de metodologia processual. Enfatizando que tem vários aspectos técnicos que
637 não iria entrar no detalhe, ressaltou que existe uma variedade de modificações e que
638 não são propostas simples, e que se precisa de muito mais tempo para se começar a

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

639 entender aquilo que esta sendo proposto, a comparar aquilo que se propôs na Lei de
640 Zoneamento, porém precisa de tempo. Observou que parece que tem coisas que são
641 positivas, mas que preocupa muito porque há outras questões que aparentemente vão
642 gerar um novo adensamento na cidade. Ressaltou que se lutou muito para preservar a
643 qualidade ambiental e de vida da população. Enfatizou que, mais uma vez, houve
644 muito pouca a preocupação com a qualidade de vida da população. Reforçou a questão
645 de que a metodologia deveria partir dos planos de bairro, nas discussões locais, para
646 não se cair no mesmo erro que se caiu na antiga discussão do último zoneamento.
647 Enfatizou que tem que se ter mais tempo e partir dos Planos de Bairro para ter mais
648 êxitos nas soluções locais e na cidade como um todo. Enfatizando que falta também na
649 cidade uma discussão e uma visão de região metropolitana quando pensa nos aspectos
650 urbanísticos, ambientais e de mobilidade. Ponderou ainda, que se deveria focar na
651 questão na região metropolitana. Por fim, observou que é mais uma oportunidade de
652 se voltar para os problemas locais e olhar os vinte bilhões e não só para os doze
653 milhões da cidade de São Paulo. Enfatizou que, do seu ponto de vista, São Paulo não
654 aguenta mais grandes adensamentos. Enfatizando, ainda, que estão preocupados,
655 destacou que é prioritário rever a metodologia e ter muito mais tempo para poder
656 fazer alteração que possam ser benéficas para cidade. **24)** Sérgio Saraiva Martins,
657 assessor do Vereador Gilberto Natalini, iniciou informando que fizeram na Câmara de
658 São Paulo uma reunião muito interessante na quarta-feira e que vários segmentos da
659 sociedade estiveram presentes e se manifestaram. Ressaltou que trabalhos foram
660 apresentados e as diversas pessoas, quase sem exceção, se manifestaram sobre os
661 ajustes. Observando que foi o Vereador que realizou esta reunião, enfatizou que se
662 entendeu da reunião que a Sociedade Civil está extenuada das práticas que
663 efetivamente não consideram a sua participação de modo mais efetivo. Enfatizou
664 ainda, que se nota que no País existem muitos estudos, muitas qualidades científicas,
665 muita coisa, como existe no planejamento urbano de todo mundo. Observando que
666 são consideradas "lá" e "acolá", e aqui ainda não estão sendo consideradas,
667 exemplificou com a questão mais grave de todas as situações que foi elencada, e
668 efetiva, a da falta de estudos, que levam a precariedade da mobilidade que a cidade
669 tem. Observou, ainda, que esta se propondo um adensamento com razões que são até
670 justificadas pelo Governo, mas a mobilidade não esta efetivamente considerada, como
671 também não esteve considerada no processo de planejamento anterior devidamente.
672 Ressaltando como outra questão primordial de que as cidades precisam de
673 salubridade, ponderou que as cidades estão se tornando insalubres e o mundo hoje,
674 em seu planejamento urbano mais consequente, está disposto à salubridade. Enfatizou
675 que aspectos como de insolação, que é o sombreamento disposto pela cidade foram
676 inclusive abandonados no último Código de Obras. Enfatizando ainda, que é preciso ter
677 cuidado, alertou, por fim, que as cidades terminam se não forem efetivamente
678 planejadas. **25)** A Presidente pediu à Arlete dos Anjos Grespan e a Rosane Cristina
679 Gomes que esclarecessem os equívocos de interpretação das falas dos conselheiros.
680 **26)** Arlete dos Anjos Grespan, iniciou os esclarecimentos se apresentando para o
681 Conselheiro Miguel Gomes Lima, onde ressaltou que é de família de encortçados e que
682 trabalha há trinta e um anos na prefeitura, quase todos eles em HIS. Com relação ao

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

683 que disse sobre a questão das ZEIS 3, ressaltou que houve vários equívocos. Destacou
684 que o primeiro é que as audiências públicas já estão marcadas, haverá audiências
685 públicas, haverá discussões temáticas. Ponderando que talvez fosse um problema de
686 divulgação, enfatizou que terão cinco regionais. Retomando a questão da ZEIS 3,
687 ressaltou que se verificou um equívoco na lei, observou que na ZEIS 3 os únicos
688 imóveis que vão poder deixar de ter destinação a HIS são os que estão em
689 funcionamento. Enfatizou que, então, naquelas manchas das ZEIS 3 escapou um ou
690 outro que está em funcionamento, que está cumprindo a função social da propriedade,
691 gerando emprego. Ponderou que, nestes casos, por exemplo, se há uma indústria que
692 vai aumentar a área, não tem razão para se colocar uma HIS dentro da indústria.
693 Ressaltou que isso foi um pleito seu, por trabalhar a tantos anos com HIS. Esclareceu
694 que o que disse sobre os ratos foi que se têm basicamente indústrias e depósitos, e
695 entende que não interessa para a cidade ter HIS dentro dessas indústrias, que estão
696 funcionando, e que são áreas contaminadas. Esclareceu, ainda, que não interessa ter
697 HIS nestes depósitos, que não interessa ter HIS nestes lugares que estão cheios de
698 ratos e que seriam o lugar desses depósitos. Enfatizando que HIS tem que ser em
699 lugar digno, esclareceu que esta foi sua fala, que não foi bem compreendida pelo
700 Conselheiro Miguel Gomes Lima. **27)** Rosane Cristina Gomes, referindo-se aos mapas
701 fixados pela Conselheira Lucila Falcão Pessoa Lacrete enfatizou que tem que ficar claro
702 que esta proposta de liberação de gabarito não é “liberou geral”. Destacou que a Zona
703 Mista pegou a cidade como um todo. Ressaltou que é para vias com largura superior a
704 12 metros, não é para qualquer largura de vias. Enfatizou que estão mantendo e
705 protegendo a ZER e as Zonas de Corredores, porque o gabarito de 28 metros nas
706 Zonas Mistas e nas Zonas de Centralidade lindeiras à essas Zonas, ele se mantém
707 como 28 metros. Ressaltou, ainda, que em nenhum momento está escrito, em nenhum
708 artigo da minuta do Projeto de Lei, que vai haver algum destombamento de bairro,
709 enfatizando que não é competência do Projeto de Lei de Zoneamento falar sobre
710 tombamento ou não. Destacou que isso é competência exclusiva dos Conselhos
711 Municipais, Estaduais e Federais de preservação. Enfatizando que são esses equívocos
712 que gostaria de corrigir, ressaltou outra questão que parece sempre meio confusa é
713 que gabarito não adensa. Especificando alguns coeficientes de aproveitamento,
714 ressaltou que ele muda o desenho urbano, muda o desenho da cidade, mas ele não
715 adensa. **28)** A Presidente ressaltou a fala do Conselheiro Valter Luís Caldana Junior
716 que compreendeu o cerne da discussão que está colocada. Enfatizou que se esta
717 preservando as Zonas Residenciais, de Corredor e áreas lindeiras, e condicionando a
718 largura de via, condicionando a uma não vedação. Reiterou que não é uma
719 flexibilização, é uma admissão de flexibilização sob condicionantes, e destacou que o
720 coeficiente continua dois e exemplificou com um terreno regular em São Paulo de 20
721 por 50 e coeficiente dois, não é possível subir mais que dezoito ou dezenove
722 pavimentos. Enfatizou que não existe se falar em “flexibilização desvairada”. Ponderou
723 que são apenas duas zonas de usos, a ZM e ZC, 14% do território dentro daquelas
724 Macrozonas que a Rosane citou. Enfatizou, também, que estão abertos a qualquer
725 discussão que se faça a nível técnico, mas sem distorção e falseamento ou discussão
726 ideológica e dogmática. Ponderando que quando diz que não dá para ter modelo único



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

727 na cidade como um todo, ressaltou que os Conselheiros estão aparelhados suficiente,
728 discutem a cidade há tempo suficiente para saber que esta não é uma cidade, são
729 várias cidades, que São Paulo tem doze milhões de habitantes, e há uma diversidade
730 de situações, de problemas e potencialidades que é imensa. Enfatizando que não dá
731 para defender um modelo tão voraz para a cidade inteira exemplificou que é um
732 modelo que serve para aquela localização, aquele público alvo, que tem poder
733 aquisitivo para adquirir um apartamento daquele valor, altíssimo, um por andar.
734 Ponderou que oito pavimentos é super agradável, mas é caro. Ponderou, também, que
735 aquela localização, aquela faixa de demanda, que pode pagar por isso, mas que o
736 resto da cidade não pode. Enfatizando que há de se admitir esta discussão de forma
737 honesta, sem mistificação, admitindo que esta cidade é múltipla, pede para discutir
738 sem dogmas. Enfatizando, novamente, que o coeficiente dois está preservado e que
739 ninguém esta adensando nada, ressaltou que se esta admitindo soluções de projeto
740 diversificadas que possam atender melhor alguns lotes que não são regulares, que tem
741 topografia acidentadas, que tem várias frentes. Ponderou que nem sempre se
742 consegue colocar todos aqueles requisitos urbanísticos, que foram pensados de forma
743 conceitual, de forma adequada. Enfatizando ainda, que o Plano Diretor tem
744 exatamente esse caráter, esse papel, ressaltou que ele estabelece grandes nortes,
745 grandes diretrizes de orientação. Observando que dentro desses nortes ele concentra
746 adensamento ao longo dos eixos de transporte de massa, ele diminui a potencialidade
747 de ocupação no restante do território. Reiterou que isso está mantido. Ponderou o que
748 está se dizendo é que há de se admitir outras soluções de projetos e reconhecimento
749 de necessidades regionais diferentes. Destacou que os mapas que estão colocados na
750 parede [colocados pela Conselheira Lucila Lacrete] são parciais e não traduzem a
751 proposta, e podem induzir a erro. Enfatizando que as ZEIS estão todas lá, ressaltou
752 que estão admitindo examinar situações particulares onde, por equívoco, por erro, por
753 uma questão mais macro generalista, se detectou que havia atividades instaladas
754 funcionando. A Presidente pediu, novamente, para encarar esta discussão de forma
755 equilibrada e de forma honesta, reforçando que não cabe aqui discurso ideológico.
756 Enfatizou, ainda, que há que se ter uma legislação aplicável, que não adianta ter um
757 arcabouço conceitual maravilhoso, mas que na prática não se consegue utilizar, não
758 consegue aplicar aos projetos. Enfatizando que esse é o apelo que faz, ressaltou que
759 estão abertos a discussões e que todas as contribuições estão sendo recolhidas.
760 Ponderando que optaram por soltar uma primeira minuta, observou que ainda não deu
761 tempo de fazer toda a compilação das sugestões. Ressaltou que a minuta do PL
762 continua no site e continua recebendo as contribuições e oportunamente isso será
763 recolhido por temas para poder ver o que é admissível, compatível com os
764 pressupostos da proposta, ou não, e isso será devolvido. Ressaltando, também, que as
765 audiências públicas já estão marcadas. Ponderou que não há que se dizer que não vai
766 haver discussões públicas, pois estão marcadas sim, divulgadas no site e vão ser
767 amplamente divulgadas em todas as Prefeituras Regionais. Ressaltou, por fim, que a
768 reunião temática foi colocada ontem pela CTLU, que também foi admitida, e que vai
769 ser organizado o formato dessas discussões temáticas. **29)** O Conselheiro Sergio
770 Antonio Reze Junior, referindo-se ao tema, à fala da Presidente em que diz que as



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

771 discussões tem que ser honestas, ponderou que para a discussão ser honesta tem que
772 partir do pressuposto de que todas as partes interessadas tenham o mesmo tempo de
773 discussão. Ressaltou que, se uma parte teve um tempo de discussão desde antes de o
774 novo prefeito ser eleito, os demais tem que ter um tempo equivalente. Enfatizou que
775 não pode se discutir agora, com uma reunião chamada antes do carnaval, para cinco
776 audiências públicas marcadas agora. Enfatizou ainda, que as pessoas não vão ter
777 condição de informar o cidadão. Referindo-se à apresentação feita no Colegiado nesta
778 data, ressaltou que a minuta não foi esclarecida em detalhes. Ponderando que para
779 quem lê a minuta do Projeto de Lei não é possível entender detalhes, e solicitou
780 novamente que se promovam uma discussão neste Conselho em detalhe. Pediu para
781 que seja considerando cada item. Enfatizando que foi falado que o mapa deles falta
782 com a verdade pediu também que seja dada a oportunidade aos Conselheiros que
783 quiserem apresentar os seus mapas. Ressaltando que também tem que se entender o
784 outro lado, enfatizou que a questão continua. Questionou ainda, se vai ser dado o
785 tempo solicitado ou vai se partir para as audiências públicas. **30)** A Conselheira Lucila
786 Falcão Pessoa Lacrete, referindo-se a fala do Conselheiro Sergio Antonio Reze Junior
787 sobre a fala da Presidente sobre a discussão honesta, ressaltou que pressupõe de
788 direitos e deveres de ambas as partes iguais. Enfatizou que se a proposta não foi
789 entendida, a proposta não foi suficientemente explicada. Solicitou para conhecimento
790 do colegiado que tudo o que foi apresentado fosse colocado imediatamente no site do
791 CMPU, inclusive a gravação desta reunião, porque certamente a gravação esclarecerá
792 bastante os relâmpagos que foram pinçados aqui. Com relação aos mapas colocados
793 na parede a Conselheira disse: "Os mapas que estão ali colocados no nosso
794 entendimento, muito modesto, foi o que nós entendemos da relação da liberação da
795 verticalização em zona de centralidade, em zona mista". Também ponderou que
796 tomaram cuidado em dizer que foi apenas um aspecto da liberação de gabarito. Com
797 relação à questão da densidade, lembrou que é reivindicação do setor da construção
798 civil que houvesse maior altura dos prédios para que pudesse fazer mais habitações
799 para que o condomínio ficasse mais barato. Observou que estão avaliando sim a
800 questão da densidade com a liberação do gabarito. Reforçou que acha que, a partir da
801 resposta detalhada do que os representantes da Associação de Moradores do Conselho
802 Municipal de Política Urbana pediram, para que seja esclarecido que ponto do
803 Zoneamento e do Plano Diretor foi alterado, porque foi alterado, e as consequências
804 disso. Enfatizou que estão aguardando essa valiosa resposta e valioso esclarecimento
805 do dado que esta sendo alterado. **31)** O Secretário Executivo reforçou que todo o
806 material apresentado é colocado no site do CMPU e que os áudios estão a disposição
807 dos Conselheiros. Aproveitou para esclarecer que os procedimentos são e regidos pelo
808 Decreto nº 56.268/2015. **32)** O Conselheiro Paulo Machado Lisboa Filho, enfatizou que
809 em função da forma que a reunião esta se encaminhando, ressaltou que queria falar
810 sobre o gabarito, sobre esta confusão entre densidade e altura se tem muita coisa para
811 falar, mas que vai falar sobre conforto ambiental, habitações de interesse social que
812 também é importante, o restante das categorias de uso da cidade, quer falar sobre
813 *retrofit* também que acha que um avanço enorme, acha que está sendo pouco
814 incentivado e deviria ser mais incentivado. Destacou que já viram exemplos de edifícios



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

815 ficarem comprometidos a ponto de necessitar ser demolidos em função de uma forma
816 de manutenção, de adequação aos tempos atuais. Ressaltando que *retrofit* é isso
817 reforçou que é um assunto que se precisaria avançar. Destacou que um
818 encaminhamento interessante para o Conselho Municipal que seja através da CTLU.
819 Enfatizando que a Câmara Técnica de Legislação Urbanística é um fórum que inclusive
820 tiveram os seus membros escolhidos pelo próprio Conselho, indicados pelo próprio
821 conselho. Ponderou que o Conselho fez a indicação de cada cadeira, e que as cadeiras
822 são representativas desse Conselho, destacou que a discussão temática técnica que
823 precisa acontecer, ela ira acontecer. Enfatizou que, inclusive em reunião ontem, após a
824 apresentação feita pela a Arlete dos Anjos Grespan da mesma forma como foi
825 apresentado aqui. Ressaltou que surgiu a necessidade da discussão desses aspectos
826 específicos temáticos a respeito das adequações necessárias na legislação. Destacou
827 que inclusive foi dividido em quatro temas. Enfatizou ainda, que um formato que seria
828 interessante após essa discussão dos quatro temas feito através da representação que
829 o CMPU tem na Câmara Técnica que se sintetizasse as principais questões e trouxesse
830 o resultado dessa discussão para o Conselho opinar, ver e ter ciência desta discussão
831 técnica que será levada. Enfatizou que a ideia das discussões dos temas que ela não se
832 restrinja a única e exclusivamente os membros do CTLU, que possa ter algum tipo de
833 indicação, de representação, no sentido de poder qualificar e ter outros atores em cima
834 disso, colocando por fim, como proposta para discussão. **33)** A Conselheira Danielle
835 Cavalcanti Klintowitz, enfatizando que queria fazer alguns encaminhamentos e algumas
836 questões, ressaltou como encaminhamento inicial gostaria que os estudos geraram
837 essa proposta fossem encaminhados para o conselho para que os conselheiros
838 consigam ter uma maior clareza do que se esta querendo propor. Enfatizando que um
839 ano e meio é um período muito curto para um processo de implementação de uma Lei
840 como essa reforçou que gostaria de ter esses estudos e esse arcabouço que gerou
841 esse processo todo para conseguir entender. Enfatizou que as justificativas que foram
842 dadas não correspondem ao que está escrito na lei. Enfatizando ainda, que sua análise
843 não tem nada de mistificadora, ressaltou que foi uma análise feita por arquitetos
844 urbanistas e advogados. Ressaltou que foram olhandas todas as leis que existem e a
845 minuta. Exemplificando enfatizou que a justificativa de ZEIS 3 de se retirar porque
846 podemos ter indústrias não esta escrita na lei. Destacou que a lei diz é que a partir de
847 agora imóveis que estão em ZEIS 3, que são utilizados e que forem fazer reforma não
848 precisam mais ter HIS. Destacou, ainda, que isso serve para imóveis residenciais
849 também. Ressaltou também que servem para outros tipos de imóveis que podem sim
850 ser interessantes que possam ter HIS. Ressaltando que falou no dia anterior na CTLU,
851 observou que esta lei tenta corrigir uma particularidade, uma exceção, mudando a
852 regra geral. Enfatizou que, daí sim, contrariando os conceitos do Plano Diretor.
853 Esclarecendo que sua solicitação seria de entender melhor e ver quais são os estudos,
854 quais são os casos que geraram esta modificação, ponderou que é justamente poder
855 discutir o que vai se mudar na lei. Enfatizou que uma mudança geral dos conceitos
856 para rever particularidades que é esse o discurso da gestão e como técnica esta
857 querendo entender isso. Ponderando ainda, que o único dado que foi apresentado até
858 hoje é o dado da outorga, em que se conferiu que o FUNDURB manteve-se igual em

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

859 2017, destacou que ele teve um milhão a mais de arrecadação do que 2018.
860 Enfatizando que esses dados apresentados no Conselho são enviesados, ressaltou que
861 se esta no meio de uma crise econômica, com um decréscimo da indústria da
862 construção civil. Ponderou também que não dá para se analisar outorga neste
863 ambiente e dizer que simplesmente a lei que tem um ano ela alterou completamente o
864 mercado imobiliário em São Paulo. Enfatizando que esta é a primeira solicitação,
865 ressaltou que queria fazer um esclarecimento que isso que o Arquiteto Paulo Machado
866 Lisbôa Filho acabou de colocar à Presidente, de que foi resolvido na CTLU, é de que os
867 representantes farão conversas temáticas técnicas na CTLU chamando atores.
868 Ponderou que o que entendeu é que o Conselheiro Américo Monteiro Sampaio está
869 pedindo audiências públicas temáticas com a população. Enfatizou que a CTLU faz uma
870 discussão técnica, mas que não inclui a população. Ressaltou, por fim, que entende
871 que essa proposta não foi tratada pela CTLU. **34)** O Conselheiro Benedito Roberto
872 Barbosa, dando continuidade a sua fala pediu que a proposta fosse levada ao Conselho
873 Municipal de Habitação. Ressaltou que impacta muito no debate da habitação e que
874 seria adequado que essa discussão seja feita no Conselho Municipal de Habitação para
875 ver se há concordância sobre a participação em ZEIS, em mexer na cota de
876 solidariedade nas áreas das operações urbanas e outras questões. Enfatizou que é
877 para ver se o movimento de moradia e os setores que estão lá tem concordância com
878 esta questão. Enfatizou que, de fato, precisa continuar aprofundando e acha que é
879 conveniente poder debater qual é a agenda que está proposta. Enfatizou ainda, que
880 sempre dá a impressão que sempre vem de cima para baixo e é importante que os
881 Conselheiros possam ser mais informados. Ressaltou se os Conselheiros tem essa
882 dificuldade, "imagine o conjunto da população". Ressaltou, ainda, a falta de
883 transparência sobre as contribuições que chegaram e também como foram
884 sistematizados. Citando as divergências colocadas pelo Conselheiro Valter Luís
885 Caldana Junior recordou que ficaram em uma sala de trabalho de grupo para tentar
886 fazer os ajustes dentro do processo de sistematização das propostas que vieram.
887 Enfatizou que aqui não é um Conselho apenas para dar ciência das questões, mas sim
888 para participar efetivamente da construção das propostas. Ressaltou que inclusive se
889 avance com um meio termo, com uma mediação desta proposta, porque senão vai
890 virar uma guerra entre os movimentos sociais da cidade e o setor empresarial ou a
891 Prefeitura. Ponderando qual é o meio termo para ser construído neste processo
892 ressaltou que é importante tentar achar o caminho que seja consensual, porque senão
893 vai explodir uma guerra na cidade com os movimentos se a Secretaria não conseguir
894 achar um caminho que possa colocar todo mundo no mesmo patamar de diálogo e
895 mediação. **35)** A Presidente dirigindo-se ao Conselheiro Benedito Roberto Barbosa
896 ponderou que não vai ter essa guerra porque ninguém quer prejudicar Habitação de
897 Interesse Social. Reiterando que não existe essa hipótese, ressaltou que a proposta de
898 levar para o Conselho Municipal de Habitação é boa e está acatada, e vai ser agendada
899 até para poder esclarecer, porque não está muito clara a proposta e vai se ter a
900 oportunidade explicar e detalhar. Enfatizou que a proposta é saudável e já está
901 acatada e se vai fazer, até para se trazer propostas. Com relação ao que foi proposto
902 sobre reunião temática, ressaltando as particularidades das comissões temáticas e

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

903 audiências públicas, enfatizou que todas são abertas. **36)** Rosane Cristina Gomes
904 reafirmando o que disse a Danielle Cavalcanti Klintowitz e o Paulo Machado Lisboa
905 Filho, que são os representantes do CMPU na Câmara Técnica de Legislação
906 Urbanística, informa foi deliberada na CTLU a discussão em temas, que foram
907 consideradas importantes pelo conjunto dos representantes. Ressaltou, então, que
908 iram fazer essas discussões no âmbito da CTLU. Enfatizando que as reuniões são
909 abertas, ressaltou que a CTLU é uma Câmara Técnica e, pela sua natureza, as
910 discussões são evidentemente técnicas. Enfatizou ainda, que a intensão é que se possa
911 contribuir para uma melhoria do texto, para uma melhoria no entendimento da
912 legislação, para uma melhoria daquilo que foi apresentado do ponto de vista técnico.
913 Aproveitando para convidar os Conselheiros a participar, ressaltou que na discussão
914 temática que vai se falar de ZEIS vai ser convidado o movimento de moradia. Fez um
915 aparte para dizer que foi muito sentido que o movimento de moradia deixou de
916 participar da CTLU, pois era muito enriquecedor. Observando que não foi feita a
917 indicação e de que até o ano passado faziam parte da Câmara Técnica, ressaltou que
918 será convidado especificamente para a discussão desse painel sobre ZEIS. **37)** O
919 Conselheiro Carlos Cruzelhes Filho enfatizando que já ouviu bastante coisa, ressaltou
920 que fica muito assustando com tantos termos técnicos. Questionando como um
921 cidadão leigo que participa de uma audiência pública que tem tanta coisa para
922 entender, em quatro ou cinco audiências públicas possa se discutir uma cidade tão
923 complexa, com gente, com seres humanos. Ressaltou que aqui só se fala em
924 construção, cota e poder construtivo, mas ninguém falou da saúde do ser humano, e o
925 que isso representa realmente para população. Ponderando que ontem ficou assustado
926 com a questão do ruído, do volume, do trânsito, ressaltou que aqui estão se tratando e
927 gente, que não estão só tratando de concreto. Realçou que tem que se pensar no ser
928 humano porque senão se estará fadado realmente a ter uma população doente.
929 Ponderando, ainda, que as coisas começam dentro da “nossa casa” ressaltou que uma
930 coisa que frisa muito porque se tem família e tem que formar aos cidadãos e isso
931 começa dentro de casa. Enfatizando se não se mudar realmente a “nossa família”, a
932 “nossa casa”, a “nossa rua”, a “nossa quadra”, o “nosso bairro”, porque se vive em um
933 município, se mora aqui não na federação, ressaltou o Plano de Bairro. Ponderando
934 que cada um sabe dos problemas que enfrenta no seu bairro e que aqui não se vê esta
935 discussão, pede encarecidamente que à Mesa que realmente pense nos Planos de
936 Bairro. Também insistiu no Plano de Bairro, sim, porque quem decide é quem mora na
937 cidade. **38)** O Conselheiro Valter Luís Caldana Junior considerando que uma proposta
938 de alteração e atualização da lei é uma prerrogativa do Executivo e sobre essa
939 discussão ressaltou que sobre essa discussão gostaria de colocar algumas coisas.
940 Destacou que a primeira que claramente se esta diante de algumas mudanças que são
941 estruturais e outras conjunturais e que isso esta gerando uma dificuldade de
942 compreensão. Alertou que mudanças estruturais e mudanças conjunturais têm
943 caminhos diferentes. Ponderando as mudanças estruturais, que é o que a Secretaria
944 coloca, insistentemente ressaltou que essas mudanças são conjunturais e não
945 estruturais. Enfatizando que elas não necessariamente precisam todas passar por uma
946 alteração de lei, da lei estrutural, ponderou que elas podem passar, por exemplo, por



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

947 leis complementares ou regulamentações. Ressaltando que essas mudanças
948 conjunturais estão muito ligadas a questão da atividade econômica, ponderou que por
949 isso é necessário que isso passe por regulamentações, por leis complementares e não
950 necessariamente por uma mudança estrutural, porque a conjuntura econômica não é
951 estrutural, ela é justamente conjuntural. Enfatizou que se tem que abrir espaço neste
952 debate, para outros segmentos que não apenas o segmento da construção civil.
953 Ressaltando que se têm outros segmentos fazedores de cidade, ponderou que se tem
954 uma série de outros elementos e agentes que trazem outras condicionantes e outras
955 variantes da própria lei. Ponderou também para se tomar certo cuidado para não se
956 judicializar a tramitação. Ressaltando que na hora que se judicializar, recordou que se
957 têm duas ou três experiências nos últimos cinco ou oito anos, não se faz nada.
958 Observou que fazer nada é um cenário muito pior que se pode ter. Ressaltou também
959 que a outorga onerosa é um instrumento poderoso. Ponderando que fazer um
960 desconto "flat", sobretudo por questões conjunturais da ordem de 60% não parece o
961 melhor caminho, destacou que na outra ponta se dar 15% de desconto para a quota
962 ambiental também é pouco. Ressaltou para se usar a outorga onerosa numa lei
963 complementar ou de regulamentação para que ela seja um instrumento alavancador.
964 Citou como exemplo que se de desconto progressivo para quota ambiental, para cota
965 de solidariedade, para aderência ao Plano Diretor, para aderência ao plano de metas,
966 ponderando que o desconto pode chegar a 100%. Também ressaltou que deve se
967 pensar nos pequenos proprietários da cidade, não só nos grandes. Enfatizou, ainda,
968 que as questões da outorga se tornassem a possibilidade de se alavancar as questões
969 conjunturais. **39)** A Conselheira Mariana Ferraz Kastrup enfatizando que para esses
970 ajustes tem que se continuar o debate, o debate temático, ressaltou que também é
971 representante na CTLU. Ponderando que se têm grandes ganhos nessa lei com a
972 história do *retrofit*, observou que tem várias edificações que não conseguem ter um
973 uso adequado. Chamando a atenção para dois pontos que são específicos para os
974 bairros residenciais, destacou que um é ter a possibilidade de unir ZCOR com ZER para
975 um uso específico R2h-3 se for permitido nas duas zonas e a ZCOR ela vem como área
976 de transição da ZER para outras Zonas. Ressaltou, então, que lembrar ZCOR com
977 ZER não deve ser permitido, mas se decidirem liberar este caso específico do R2h-3, que o acesso
978 seja sempre pela ZCOR para preservar os bairros ZER. Com relação ao artigo 59 que
979 trata das restrições dos loteamentos e o artigo 117 que esta tratando dos usos
980 incentivados para faculdade e hospitais, ponderou que quando se aplica o artigo 59 e
981 também para os bairros tombados, que o artigo 117 da minuta não seja aplicado. **40)** A
982 Presidente enfatizou que todas as colocações são positivas e são muito bem recebidas.
983 Ressaltando que tem uma questão legal para avaliar também, porque é matéria do
984 Plano Diretor e da Lei de Zoneamento, destacou que se pode começar a desmembrar,
985 que isso é uma coisa para se pensar. Fazendo um esclarecimento sobre a questão da
986 outorga onerosa, destacou que houve realmente uma queda muito acentuada, a partir
987 de 2013, da arrecadação. Lembrando que é claro que tem o peso da crise econômica,
988 particularmente porque os fatores foram pensados no auge do boom imobiliário,
989 ressaltou os resultados apresentados. Observando que melhorou um pouquinho nos
990 dois últimos meses ressaltou, quanto aos resultados, que cabe registrar que esta



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

991 outorga onerosa é oriunda de projetos protocolados sob a égide da Lei nº 13.885, que
992 não são resultados da lei nova. Destacando que apenas 27% de todos os projetos
993 aprovados no ano de 2017 foram protocolados, analisados e decididos sob a égide da
994 nova Lei de Zoneamento, ressaltou que isso é um dado importante para se pensar.
995 Ponderou que aquela outorga que se obteve este ano é ainda resultado da lei antiga,
996 em que se conhecia a regra. Reiterou que pouquíssimos casos foram aprovados sob a
997 égide da lei nova. Com relação às sugestões da Mariana Ferraz Kastrup, ressaltou que
998 são pertinentes e esclareceu que a ideia é admitir a unificação de ZER e ZECOR só
999 para vila. A Presidente, referindo-se ao uso que a Mariana Ferraz Kastrup citou,
1000 ressaltou que se esta em discussão. Ponderando que este tipo de uso é bastante
1001 compatível, pois são conjuntos de residências, ressaltou que cabe examinar esse
1002 cuidado com o acesso. Com relação ao tombamento ressaltou que não tem
1003 preocupações, pois o tombamento prevalece sempre. **41)** A Conselheira Mariana
1004 Ferraz Kastrup, enfatizando que acredita ser em qualquer bairro residencial que não
1005 seja tombado, exemplificou que uma instituição de ensino que traz todo um comércio,
1006 um serviço, que vem junto com uma faculdade, um hospital. Saliu que em
1007 qualquer bairro ZER vai tirar a qualidade ambiental, vai trazer comércio irregular, vai
1008 trazer um monte de coisa para dentro da ZER, em qualquer bairro ZER, não
1009 necessariamente tombado. **42)** A Presidente ressaltando que a preocupação é
1010 pertinente e legítima, questionou o que quer se preservar, se é a Zona Residencial
1011 quando afeta lá dentro ou o verde. Questionando também quanto à saúde e a
1012 educação, ponderou que é uma discussão que vai ter que se fazer, porque tem muitos
1013 casos de hospitais, já instalados inclusive. Enfatizando que fica o registro da
1014 preocupação, que é legítima, ressaltou que vai se examinar como olhar todas as
1015 questões que foram aqui colocadas, e que todas as manifestações serão devidamente
1016 analisadas. Lembrando que o PL continua aberto no site pediu que continuassem
1017 mandando suas sugestões. **43)** O Conselheiro Benedito Roberto Barbosa referindo-se
1018 às contribuições que já chegaram, todas elas, se há condições de se conhecer. **44)** A
1019 Presidente, esclarecendo que está no site, explicou que o que se está fazendo agora é
1020 tentar juntar. **45)** O Conselheiro Benedito Roberto Barbosa questionou se depois dessa
1021 montagem podem participar desse processo. **46)** A Presidente esclareceu que podem
1022 e que isso vai ensejar uma visão da minuta. **47)** O Conselheiro Benedito Roberto
1023 Barbosa referindo-se ao Conselho passado, ressaltou que todas essas propostas vieram
1024 para os Conselheiros e se fez um trabalho de grupo para analisar todas as propostas
1025 de forma conjunta. Ponderou que quando as propostas chegam, não incorporam as
1026 propostas que chegaram das contribuições. Ponderando ainda que tem que se olhar
1027 coletivamente para poder atuar sobre as propostas, ressaltou a necessidade de
1028 participação dos Conselheiros no debate desse processo. **48)** A Conselheira Georgina
1029 Helena de Freitas enfatizando que mora entre Vila Ema e Vila Prudente próxima ao
1030 monotrilho, ressaltou que trinta anos atrás quando comprou o apartamento era muito
1031 matagal. Ressaltando também que hoje tem muitas escolas, postos de saúde, UBS,
1032 tudo, enfatizou que quando foi canalizado o córrego da Mooca começou a adesão de
1033 condomínios. Ponderando que quando falaram que iam construir o monotrilho
1034 derrubaram árvores para construir condomínios, ressaltou que estava vendo que ali



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1035 não tinha infraestrutura. Enfatizando que demorou uma hora e meia para chegar,
1036 observou que aqueles prédios de vinte andares sobem na Vila Ema da noite para o dia.
1037 Enfatizando que onde mora tem no condomínio amora, goiaba, abacate, ressaltou que
1038 estão presos, que é um quarteirão entre a Rua Sebastião Mena a Rua Dr. Camilo
1039 Haddad, que é uma ilha, e que aquela ilha não tem saída de condomínio desde a
1040 construção para Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, onde está o monotrilha e
1041 enfrente é a Av. Vila Ema, observou que ele foi construído em um terreno de alicive,
1042 que tem prédio de dois andares e de três para Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello
1043 e a saída é para Vila Ema. Enfatizando ainda que esta brigando com a CET, e que só
1044 tem uma saída para duzentos apartamentos, ressaltou que quarenta anos atrás
1045 quando aquele prédio foi construído estava dentro desse projeto. Ponderou que tem
1046 cinco metros de calçada na frente e atrás, está arborizado, mas quanto a saída do
1047 carro do condomínio não tem saída. Observando que esta saindo de casa sem carro
1048 porque não tem evacuação questionou se vão derrubar a ilhazinha para construir de
1049 novo. Enfatizando ainda que chegam compradores para negociar a venda daquilo,
1050 porque quanto mais construção habitacional, ressaltou que ali se tornou uma loucura.
1051 Por fim, se dizendo preocupada e questionando se a prefeitura vai retirar a sua
1052 casinha, enfatizou o clima tenso da reunião. **Encerramento:** A Presidente,
1053 ressaltando o depoimento da Georgina Helena de Freitas, as contribuições dos
1054 Conselheiros do CMPU e do público presente, agradeceu a presença e encerrou a
1055 reunião às 12h20m.

PRESIDÊNCIA

HELOISA M. SALLES PENTEADO PROENÇA
PRESIDENTE

APOIO

SECRETARIA EXECUTIVA DA CMPU

GUILHERME P. N. NAFALSKI
SECRETÁRIO EXECUTIVO

ENTIDADES PRESENTES
ORGÃOS MUNICIPAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL

MARCOS CAMARGO CAMPAGNONE
TITULAR 1



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

ARLETE DOS ANJOS GRESPAN
SUPLENTE 1

ROSANE CRISTINA GOMES
TITULAR 2

ANA MARIA GAMBIER CAMPOS
TITULAR 3

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO – SMG

RICARDO LUIS MELÃO
TITULAR

SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM

JABS CRES MAIA SANTOS
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ

ORLANDO CORREA DA PAIXÃO
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA – SF

OTAVIO CARNEIRO DE SOUZA NASCIMENTO
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS – SMPR

MATILDE DA COSTA
TITULAR



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA – SMDHC

RONALDO LUIZ RISSETO
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB

ZORAIDE AMARANTE ITAPURA DE MIRANDA
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES – SMT

JOSÉ GUILHERME FARIA DE FIGUEIRA CRUZ
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL SERVIÇOS E OBRAS – SMSO

DIRCE CARREGÃ BALZAN
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SMC

MARIANA DE SOUZA ROLIM
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E EMPREENDEDORISMO – SMTE

PEDRO HENRIQUE SOMMA CAMPOS
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA – SMIT

TATIANA GOMES LOPES
SUPLENTE




**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

PATRICIA SARAN
TITULAR

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB



SINÉSIO APARECIDO DA SILVA
TITULAR

RENATA MILANESI
SUPLENTE

PREFEITURA REGIONAL – MACRORREGIÃO

MACRORREGIÃO NORTE 1

JOSÉ TRAVASSOS JUNIOR
TITULAR

MACRORREGIÃO LESTE 2

ALFREDO FRANCELINO FALJANA
SUPLENTE

MACRORREGIÃO SUL 1

PRISCILA DUARTE OLIVEIRA RIBEIRO
TITULAR

MACRORREGIÃO SUL 2

ROSANE SEGANTIN KEPPE
SUPLENTE



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

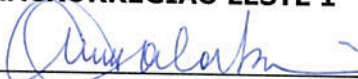
**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**


SOCIEDADE CIVIL

**CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL
MACRORREGIÃO CENTRO**

ALBERTO MILANI JUNIOR
SUPLENTE

MACRORREGIÃO LESTE 1


ANGELA MARIA CALABRIA
TITULAR


GEORGINA HELENA DE FREITAS
SUPLENTE

MACRORREGIÃO LESTE 2


LEONARDO MEDEIROS E SILVA
TITULAR

MOVIMENTOS DE MORADIA


EVANIZA LOPES RODRIGUES
TITULAR 1

BENEDITO ROBERTO BARBOSA
TITULAR 2

MIGUEL GOMES LIMA
TITULAR 3

OSMAR SILVA BORGES
SUPLENTE 3



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

VERA LUCIA DIAS PADILHA
TITULAR 4

ASSOCIAÇÕES DE BAIROS

SERGIO ANTONIO REZE JUNIOR
TITULAR 1

RENATA ESTEVES DE ALMEIDA ANDRETTO
SUPLENTE 1

CARLOS CRUZELHES FILHO
TITULAR 2

Carla Cruzelhes

IARA BISCEGLI JATENE
TITULAR 3

LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA
SUPLENTE 3

Mariana Ferraz Kastrup

MARIANA FERRAZ KASTRUP
TITULAR 4

SETOR EMPRESARIAL

RICARDO YAZBEK
TITULAR 1

ODAIR GARCIA SENRA
TITULAR 2



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA


ROBERTO DE CASTRO MELLO
TITULAR 3


ADRIANA BLAY LEVISKY
SUPLENTE 3

LARISSA GARCIA CAMPAGNER
TITULAR 4


ANDY ALEXANDRE GRUBER
SUPLENTE 4

ORGANIZAÇÕES NÃO GOVERNAMENTAIS – ONG'S


DANIELLE CAVALCANTI KLINTOWITZ
TITULAR

**ENTIDADES PROFISSIONAIS LIGADAS
À ÁREA DE PLANEJAMENTO URBANO-AMBIENTAL**

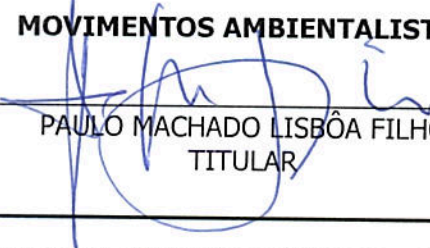
CELSO APARECIDO SAMPAIO
TITULAR

**ENTIDADES ACADÊMICAS E DE PESQUISA LIGADAS
À ÁREA DE PLANEJAMENTO URBANO-AMBIENTAL**

VALTER CALDANA JUNIOR
TITULAR 1

EDUARDO ALBERTO CUSCE NOBRE
TITULAR 2

MOVIMENTOS AMBIENTALISTAS


PAULO MACHADO LISBÔA FILHO
TITULAR



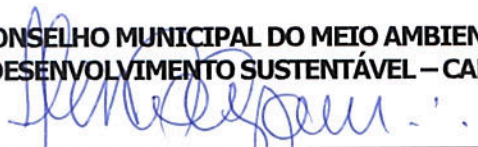
PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA

MOVIMENTOS DE MOBILIDADE URBANA

AMÉRICO MONTEIRO SAMPAIO
SUPLENTE

**CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE
E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES**


ALESSANDRO LUIZ OLIVEIRA AZZONI
TITULAR

ORGÃOS ESTADUAIS E INTERMUNICIPAIS
SECRETARIA ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE

MARCIA RENATA IANI
SUPLENTE

ENTIDADES/MEMBROS AUSENTES:

ORGÃOS MUNICIPAIS

Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA

Subprefeitura – Macrorregião

Macrorregião Norte 2

Macrorregião Oeste

Macrorregião Centro

Macrorregião Leste 1

SOCIEDADE CIVIL

Conselho Participativo Municipal – Macrorregião

Macrorregião Norte 1

Macrorregião Norte 2

Macrorregião Oeste

Macrorregião Sul 1

Macrorregião Sul 2

Entidades Sindicais (vaga não preenchida)

Movimentos Ambientalistas (2ª vaga não preenchida)

Movimentos Culturais

Entidades Religiosas (vaga não preenchida)

Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT

Conselho Municipal de Habitação – CMH

ORGÃOS ESTADUAIS E INTERMUNICIPAIS



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 48ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

Secretaria Estadual da Habitação
Secretaria Estadual de Saneamento e Recursos Hídricos
Secretaria Estadual dos Transportes Metropolitanos
Consórcio Intermunicipal de Municípios do Grande ABC da Região Metropolitana de São Paulo – CIGABC
Consórcio Intermunicipal de Municípios da Região Sudoeste da Grande São Paulo – CONISUD
Consórcio Intermunicipal de Municípios da Bacia Alto Juqueri - CIMBAJU
Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de SP - CIOESTE
Consórcio de Desenvolvimento dos Municípios do Alto Tietê – CONDEMAT
Conselho Municipal de Planejamento e Orçamento Participativos – CPOP (Revogado pelo Decreto Nº 57.802/2017)