



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos oito dias do mês de fevereiro de 2018, às 09h30min, foi realizada a 82ª Reunião Ordinária na
2 Rua São Bento, 405, Auditório do 18º andar do Edifício Martinelli, São Paulo, SP. **01)** Estavam
3 presentes na reunião os representantes do poder público e da sociedade civil a saber: **PODER**
4 **PÚBLICO: SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL**, Pedro
5 Luiz Ferreira da Fonseca, titular 1; **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E**
6 **LICENCIAMENTO – SMUL**, Arlete dos Anjos Grespan, titular 2; **SECRETARIA DO GOVERNO**
7 **MUNICIPAL – SGM**, Jabs Cres Maia Santos, suplente; **SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA –**
8 **SMJ**, Caroline Mendes de Carvalho Nardoza, titular; **SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS E**
9 **OBRAS – SMSO**, Laura Diaz Montiel, titular 1; **SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E**
10 **TRANSPORTES – SMT**, Jorge Eloy Gomes Pereira, suplente; **SECRETARIA MUNICIPAL DO**
11 **VERDE E DO MEIO AMBIENTE – SVM**, Teresa Maria Emídio, titular; **SÃO PAULO URBANISMO**
12 **– SP-URBANISMO**, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, titular; **SOCIEDADE CIVIL: SEGMENTO DE**
13 **MOVIMENTOS SOCIAIS E DE BAIRRO: VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, Mariana Ferraz
14 Kastrup, titular; **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS**, Paulo
15 Machado Lisboa Filho, titular; **SEGMENTO ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL: SETOR**
16 **EMPRESARIAL**, Roberta Simeoni Franco de Godoy, titular 2; **INSTITUTO DE ESTUDOS,**
17 **FORMAÇÃO E ACESSORIA EM POLÍTICAS SOCIAIS – POLIS**, Danielle Cavalcanti Klintowitz,
18 titular; **INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL – IAB-SP**, Daniel Todtmann Montandon,
19 titular; **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE**, Ricardo da Silva Bernabé, titular;
20 **FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO**
21 **– FECOMERCIO-SP**, Adriana Blay Levisky, titular; **SEGMENTO DE CONSELHOS DE POLÍTICAS**
22 **PÚBLICAS E SETORIAIS: CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E**
23 **DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES**, Alessandro Luiz Oliveira Azzoni, titular. **02)**
24 Estavam presentes na reunião os representantes do poder público e da sociedade civil, mas não
25 compuseram a mesa, a saber: **PODER PÚBLICO: SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E**
26 **LICENCIAMENTO – SMUL**, Pedro José Botani, suplente 1; **SECRETARIA MUNICIPAL DE**
27 **URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL**, Rosana Yamaguti, suplente 2; **SECRETARIA**
28 **MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ**, Guilherme Fernandes de Souza, suplente; **SOCIEDADE CIVIL:**
29 **SEGMENTO ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL: UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO –**
30 **UNINOVE**, João Henrique Storopol, suplente; **FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS**
31 **E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO – FECOMERCIO-SP**, Tatiana Rodrigues Antonelli de
32 Mendonça, suplente. **03)** A Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU,
33 Rosane Cristina Gomes, iniciou a reunião às 09h30min dando posse aos novos representantes da
34 Sociedade Civil, constantes da Portaria 24, de 23 de janeiro de 2018, publicada no D.O.C em 24
35 de janeiro de 2018, à página 03. **04)** Após, cada representante fez uma breve apresentação, para
36 que o colegiado tivesse conhecimento. **05)** A Presidente, então, expôs a pauta proposta para a
37 reunião e passou a palavra ao Secretário Executivo da Câmara Técnica de Legislação Urbanística –
38 CTLU que fez um breve resumo das atribuições da Câmara Técnica de Legislação Urbanística –
39 CTLU, legislação correlata e procedimentos de funcionamento da Câmara Técnica para
40 conhecimento dos novos representantes. **06)** Na sequência, a Presidente deu ciência da Ata da
41 81ª Reunião Ordinária. **07)** Após, franqueou a palavra para Arlete dos Anjos Grespan, Assessora
42 Técnica Chefe da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL e representante da
43 Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL na Câmara Técnica de Legislação



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

44 Urbanística – CTLU, que fez a apresentação da Minuta do Projeto de Lei dos ajustes na Lei nº
45 16.402/16-LPUOS esclarecendo ponto a ponto cada slide apresentado. **08)** Com o término da
46 apresentação a Presidente enfatizou que a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU é o
47 primeiro órgão na qual a minuta está sendo submetida. Ressaltando que a minuta está na internet
48 a mais de um mês e enfatizando a importância de debater as propostas e trazer sugestões de
49 melhorias da proposta passou a palavra ao Plenário. **09)** A representante titular da Secretaria
50 Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, Arlete dos Anjos Grespan, reiterou que a
51 Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU é o primeiro lugar onde se está fazendo a
52 apresentação formal do Projeto de Lei e que se está iniciando o processo de participação popular.
53 Enfatizando que mais do que debater é importante ouvir para se construir uma cidade melhor.
54 Informou também que seria feita uma apresentação no CPMU e que foram marcadas cinco
55 audiências públicas das regiões norte, sul, leste, oeste e centro, com locais e datas disponíveis no
56 site. **10)** O representante titular do Conselho Brasileiro de Construção Sustentável – CBCS, Paulo
57 Machado Lisboa Filho, iniciou dando os parabéns à Secretaria, pois está identificando uma dificuldade na
58 implantação de uma série de instrumentos que foram criados pelo Plano Diretor e regulamentado pela
59 Lei de Zoneamento e Decretos. Destacou que uma das condições que se vê quando fala de “cidade real”
60 é a questão do *retrofit*, que não tinha sido contemplado na maneira como está sendo contemplado
61 nessa revisão. Ressaltou que existe uma definição em relação ao *retrofit* no texto da lei. Enfatizou que
62 gostaria de discutir um pouco mais esta definição, avançar nesta questão. Ponderou, ainda, em nome
63 do Conselho Brasileiro de Construção Sustentável – CBCS, que os incentivos ainda são pequenos com
64 relação à recuperação de todo o parque necessário. Ressaltou a falta de manutenção por causa do
65 interesse dos seus proprietários e do mercado em relação aos edifícios existentes. Destacou que seria
66 importante imaginar além do que está sendo colocado em termos de *retrofit* algum incentivo ou através
67 de coeficiente de aproveitamento ou redução de áreas, transformar áreas computáveis em não
68 computáveis quando se trata de *retrofit*. Reiterou que seria necessário trabalhar um pouco mais o texto
69 da Lei no sentido de melhorar esse incentivo. Outro ponto que comentou foi a respeito do gabarito,
70 onde ressaltou que a restrição do gabarito compromete o atendimento da quota ambiental na medida
71 em que você reduz área de permeabilidade, áreas onde se poderia manter a vegetação. Enfatizando
72 quanto à fórmula para atendimento a quota ambiental, ressaltou que ela acaba criando uma série de
73 problemas, como o aumento dos reservatórios. Enfatizou, ainda, que, ao invés de estar atendendo a
74 quota ambiental, está criando um problema ambiental, ou seja, estão superdimensionando construções,
75 edificações, sem a necessidade disso. **11)** A representante titular da Federação do Comércio de
76 Bens, Serviços e Turismo do Estado de São Paulo – FECOMERCIO-SP, Adriana Blay Levisky,
77 inicialmente parabenizou o trabalho, ressaltando que ele demonstra uma atenção bastante
78 sensível aos aspectos que vêm percebendo da dificuldade do desenvolvimento da atividade
79 projetual na aplicação dos instrumentos que a própria lei trouxe. Ressaltou que é uma proposta
80 de revisão que enaltece e respeita bastante a Lei nº 16.402/2016, e vê a revisão de fato como
81 ajuste e aprimoramento de instrumentos que na atividade projetual tem tido dificuldade de
82 aplicar. Ressaltando do ponto de vista da forma e da estrutura do texto, apresentou uma
83 sugestão com relação aos artigos, que talvez fossem mais bem compreendidos se o artigo
84 integrante fosse trazido para a minuta de revisão. Ressaltou, ainda, que concorda bastante com
85 as colocações com que o representante Paulo Machado Lisboa Filho fez, trazendo o tema do
86 *retrofit* finalmente como algo com definições, que ainda precisam ser aplicadas e detalhadas. As



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

87 questões relativas ao desempenho e eficiência da edificação e as questões de sustentabilidade
88 mereceriam estar melhor detalhadas nessa definição do *retrofit*, talvez até como um diferencial do
89 que é *retrofit* e do que é reforma, onde você pode ter uma reforma que você não agregue esse
90 termo de eficiência e onde você agregue e ganhe o timbre, o selo de *retrofit* e aí, uma série de
91 benefícios agregados. Destacou que tem um "palavrão" que ninguém gosta que são as "anistias",
92 e tem uma palavra realista, bonita, que são as "regularizações" que, a partir das quais
93 subentende que elas são feitas a partir de um texto legal e não por normativas novas e
94 flexibilizações imensas como as leis de anistia que se vêm assistindo na nossa história. Ressaltou
95 que honestamente precisa se lidar com essa questão. Destacou que gostaria de enaltecer o
96 cuidado com o tema do patrimônio histórico, tratando de revisar o instrumento de transferência
97 de potencial construtivo parecendo, ainda, que ele merece um pouco mais de cuidado. Então, ter
98 uma edificação num lote que seja menor que o coeficiente básico, obviamente o seu direito de
99 superfície deveria estar garantido para poder construir o seu coeficiente básico com anuência dos
100 órgão de patrimônio e poder, acima disso, com a outorga onerosa, ter uma relação de vinculação
101 com a sua capacidade de transferência. Ressaltou, ainda, com relação à transferência de
102 potencial, aquela amarra que foi colocada em relação à arrecadação do FUNDURB, sugere que,
103 eventualmente, poderia se pensar na capacidade de transferência vinculada ao seu potencial
104 utilizado no lote e ter ainda um limitador de possibilidade de transferência e não ter ponto de
105 arrecadação, de 5%, 15%, 30% do FUNDURB. Destacou que é uma matemática tão complexa na
106 cidade, que talvez pudesse ter 4,0 de coeficiente, então fica limitado a 50% disso para fazer a
107 transferência, por exemplo, algo do gênero. Ressaltou que são mecanismos mais ágeis e simples
108 de serem exercidos. Destacou, também, que foi importante ver, nessa proposta de revisão,
109 adequações relacionadas à fruição pública e à fachada ativa. Com relação à fachada ativa,
110 ressalva que talvez pudesse ter algum detalhamento a mais nos artigos colocados em relação, por
111 exemplo, à possibilidade de relação do pedestre com essa fachada ativa. Enfatizou que hoje a lei
112 entende que tenha que estar fisicamente na proximidade do alinhamento, muito próximo do
113 alinhamento. Ressaltou que tem muitos estudos percebendo que se tenha uma grande praça, com
114 todo o comércio aberto, porém, recuado, mas acessível a partir de uma grande praça,
115 evidentemente atendendo à função de fachada ativa. Ressaltou, ainda, que é uma flexibilização
116 com relação às dimensões que às vezes engessam as condições do projeto e que acabam
117 deixando de ter uma oportunidade mais interessante de ambiente de convivência internos ao lote.
118 Destacou que a escolha da testada é muito importante. Destacou, ainda, que é importante
119 também ajustar os percentuais do todo sobre a parte, onde aplicar os 25% do todo de várias
120 testadas numa testada só, simplesmente não cabe. Enfatizou, então, que este percentual
121 precisaria ser ajustado para que a testada que fosse efetiva da fachada ativa e aplicar um
122 percentual específico dela naquela fachada ativa e não do todo. Ressaltou, também, com relação
123 à fruição e desse modelo de praças internas ao lote, se ganhasse muito nessa interrelação
124 incentivada do espaço público e privado, talvez merecesse algum detalhamento esclarecendo a
125 possibilidade, de fato, de ter as galerias cobertas e descobertas como a fruição permite e
126 viabilizando a fachada ativa também e não simplesmente o logradouro público. Destacou,
127 também, que transformar a fruição numa força viva que dê acesso à fachada ativa e,
128 eventualmente, trazer para a fruição um substituto à via de pedestre com relação às testadas
129 maiores que 150 metros. Destacou, ainda, falando de quota ambiental e certificação, que foi de



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

130 extrema importância ampliar as condições de certificação para todos os usos e, eventualmente,
131 poder, em edificações certificadas, gerar uma condição de flexibilização de redução da taxa de
132 permeabilidade na medida em que ela atende uma série de outros requisitos, muito além
133 daqueles que a quota ambiental estabelece, ou seja, a certificação em si seria suficiente para
134 atender os requisitos ambientais muito além daquilo que a quota ambiental traz, e também
135 desobrigar o engessamento do quadro da quota ambiental na medida que haja uma certificação.
136 Por fim, ressaltando que são alguns pontos que queria colocar, destacou que as questões das
137 áreas computáveis e não computáveis que o representante Paulo Machado Lisboa Filho colocou
138 com relação ao *retrofit* e que veio percebendo alguns incentivos trazidos pelo código de obras,
139 caberia também o estímulo nesse timbre de edificações com *retrofit*, são uma série de valores
140 agregados à cidade a partir de edificações eficientes, então, nesse sentido existe uma série de
141 necessidades numa edificação existente que poderiam ser no jargão que se usa, "compensadas"
142 essas áreas, ou seja, áreas que eram computáveis eventualmente poderiam ser transformadas
143 em fachadas ativas na cidade e transferir essa área numa outra nova área com *retrofit*, são
144 condicionantes de dinamização da economia e que trazem as condições de uma edificação
145 existente para mesma condição econômica de uma edificação nova. Destaca que são questões
146 que valem apenas pensar a respeito. **12)** O representante titular do Instituto dos Arquitetos do
147 Brasil – IAB-SP, Daniel Todtmann Montandon, iniciou ressaltando que, como puderam ver, a
148 dinâmica da reunião não implica na deliberação de nada. São contribuições a serem trazidas e o
149 Instituto dos Arquitetos do Brasil, assim como foi feito para o caso do PIU Anhembi, trouxe um
150 documento com as contribuições do Instituto para serem disponibilizadas para os membros da
151 Câmara Técnica fazerem uma leitura desse documento. Enfatizou que iniciaria trazendo uma
152 preocupação do Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB-SP, destacando que um documento que
153 tem 56 artigos e tem uma lógica crescente na numeração dos artigos de modificação do
154 Zoneamento, embora, mais da metade do que está escrito seja bastante pertinente, realmente
155 aprimora a aplicação da lei, com vários aspectos que modificam o Plano Diretor e o Zoneamento e
156 essa é a principal questão que o Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB-SP vai trazer como
157 reflexão e crítica. Enfim, de certa forma há uma contribuição direta no que se manteria ou não o
158 texto. Ressaltando que tem uma questão importante: pediu para que a Arlete dos Anjos Grespan,
159 nas próximas apresentações a serem feitas, tratasse com mais completude a minuta. Um exemplo
160 é que não se falou das alterações das ZEIS na apresentação que foi feita, não se tratou das
161 modificações de regras em operação urbana, não se tratou da modificação da incidência na cota
162 de solidariedade, e é importante na apresentação da Secretaria Municipal de Urbanismo e
163 Licenciamento – SMUL, embora haja uma tônica em alguns aspectos que são aqueles que foram
164 apresentados. Observando que precisa se mostrar de uma forma mais completa as modificações
165 que estão sendo feitas para informar, porque nem todo mundo teve a paciência de ler dispositivo
166 por dispositivo. Ressaltou que toda a parte de transferência do direito de construir não foi
167 apresentada e existe a revogação de cinco dispositivos no final do texto diretos da Lei de
168 Zoneamento e existe também modificação do texto do Plano Diretor. Enfatizou que isto precisa
169 ficar bem claro na apresentação. Antes de passar para a leitura do parecer, esclareceu que é uma
170 contribuição que fala artigo por artigo, que deve manter, seria um pouco de lançar um olhar mais
171 transversal sobre os 56 artigos, e aí identificar as questões que devem ser modificadas. O
172 representante, então, fez a leitura da seguinte carta:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

São Paulo, 5 de fevereiro de 2018

Ref.: Discussão de ajustes na Lei nº 16.402/16 – LPUOS, 82ª Reunião Ordinária da CTLU

Senhora presidente da CTLU,

Considerando a convocação da 82ª Reunião Ordinária da CTLU, cuja pauta se refere à discussão de ajustes na Lei nº 16.402/16 – LPUOS, submetemos nossas considerações para apreciação desta câmara técnica.

O documento está organizado conforme segue:

1. Identificação de proposições na minuta de projeto de lei que alteram as leis 16.050/14 (PDE) e 16.402/16 (LPUOS), modificando estratégias do Plano Diretor Estratégico e do zoneamento.
2. Identificação de proposições na minuta de projeto de lei que complementam a Lei 16.402/16 (LPUOS) e que já foram tratadas de forma semelhante em outros regulamentos ou que poderiam ser apreciadas pela CTLU.
3. Identificação de proposições na minuta de projeto de lei que regulamentam o retrofit.

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo – AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
3113 7786 | ctlu@prefeitura.sp.gov.br

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo – AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
3113 7786 | ctlu@prefeitura.sp.gov.br

173

5 de 33



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

1. IDENTIFICAÇÃO DE PROPOSIÇÕES NA MINUTA DE PROJETO DE LEI QUE ALTERAM AS LEIS 16.050/14 (PDE) E 16.402/16 (LPUOS)

O texto proposto traz alterações significativas nas Leis 16.050/14 (PDE) e 16.402/16 (LPUOS), embora as justificativas apresentadas pela SMUL tratem tais modificações apenas como "ajustes" na LPUOS de modo a viabilizar a aplicabilidade da lei.

Na avaliação do IAB-SP, a proposta traz as seguintes alterações no PDE e na LPUOS, que confrontam consideravelmente a estratégia de ordenamento territorial definida no plano:

- Redução significativa da força indutora do PDE e sobrecarga nos miolos de bairros já saturados.
- Redução da arrecadação de recursos ao FUNDURB.
- Desestímulo à mobilidade urbana sustentável.
- Redução de mecanismos de produção de habitação social em áreas providas de serviços urbanos e empregos.
- Eliminação dos novos mecanismos do PDE em áreas de Operação Urbana.
- Redução da eficácia da Quota Ambiental.
- Redução da destinação de áreas públicas em grandes empreendimentos.

Vejamos cada uma dessas mudanças que estão sendo propostas.

1. Redução significativa da força indutora do PDE e sobrecarga nos miolos de bairros já saturados

O artigo 17 da minuta propõe o aumento do gabarito (sem limite) em Zonas Centralidade (ZC) localizadas na macroárea de urbanização consolidada e na macroárea de qualificação e urbanização. Tal medida, somada às áreas não computáveis previstas no COE (Lei 16.642/17), notadamente as varandas e o pavimento térreo livre de construções, tornará essa zona mais atraente ao desenvolvimento imobiliário, reduzindo a capacidade de indução da transformação dos eixos (ZEU). Ou seja, não se trata de avaliar a pertinência ou não de se aplicar na ZC gabarito maior do que os 48m já permitidos pela Lei 16.402/16 (Quadro 3). O que está em jogo é a manutenção de uma lógica de hierarquia de gabaritos estabelecida no PDE, de modo a proporcionar a maior atratividade de transformação das zonas ZEU, onde há oferta de transporte público coletivo. Assim, se o PDE previu a possibilidade de alteração de gabaritos na formulação da lei de zoneamento, a Lei 16.402/16 estabeleceu um escalonamento de gabaritos em pleno atendimento aos princípios e diretrizes do PDE, conforme segue:

Coordenação de Comunicação Social - Departamento de Comunicação - 1405
Rua São Bento, 405 - 18º andar - 01033-000 - São Paulo - SP
Fone: (11) 3369-1100 - Fax: (11) 3369-1101 - e-mail: ctlu@prefeitura.sp.gov.br - Site: www.ctlu.sp.gov.br
CNPJ nº 06.908.000/0001-07 - Inscrição nº 124.762.71



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

- Zonas sem limite de gabarito: ZEU, ZC-ZEIS, ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4, ZEIS 5 e ZOE (a depender de cada caso).
- Zona com gabarito de 48m: apenas ZC.
- Zonas com gabarito de 28m: ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZM, ZMIS, ZDE 1, ZDE 2, ZPI 1, ZPI 2, AVP 1, AVP 2 e AI.
- Zonas com gabarito de 20m: ZPDS e AC 1.
- Zonas com gabarito de 15m: ZMa, ZMISa e AIa.
- Zonas com gabarito de 10m: ZCOR 1, ZCOR 2, ZCOR 3, ZCORa, ZPR, ZER 1, ZER 2, ZER 3, ZERa, ZDPSt, ZEPAM e AC 2.

Do mesmo modo, o artigo 17 da minuta também propõe o aumento do gabarito em ZM localizada na macroárea de urbanização consolidada e na macroárea de qualificação e urbanização, mediante adoção de parâmetros qualificadores (limite de vedação por muro, fachada ativa ou fruição pública). Igualmente à ZC, tal medida tornará essa zona mais atraente ao desenvolvimento imobiliário, reduzindo a capacidade de indução da transformação dos eixos (ZEU). Além disso, essa maior atratividade em ZM contribui para o aumento do tráfego em áreas já saturadas na cidade, sendo que as medidas qualificadoras propostas na minuta não reduzirão o incremento de tráfego, uma vez que o número de vagas de garagem não computáveis na ZM é livre e limitado apenas pelo disposto no 52º do artigo 62 da Lei 16.402/16 (as áreas não computáveis ficam limitadas a 59% da área construída total da edificação).

Outro dispositivo que altera a capacidade indutora do PDE de proporcionar maior adensamento demográfico próximo do transporte público é o aumento da cota-parte máxima de área de terreno por unidade (de 20m² de terreno / unidade para 30m² de terreno / unidade), conforme pode ser observado nos artigos 19 e 49 da minuta. O problema de tal medida está na permissão de apartamentos maiores, com maior área construída, que gera menor densidade demográfica nos eixos.

Cabe observar que a minuta proposta está introduzindo a exigência de atendimento da largura da via (12m) como requisito para permissão de edifícios residenciais em ZM, ZC e também nos eixos (ZEU e ZEUA). Tal medida pode ser nociva para a implantação de novos edifícios em áreas fora do centro expandido localizadas nos eixos (ZEU), uma vez que nestas áreas o sistema viário ainda é formado por vias que apresentam larguras menores do que 12m. A Lei 16.402/16 exige a largura de até 10m e acreditamos que essa largura seja suficiente para viabilizar o adensamento nestas áreas, uma vez que o número de vagas previstos na lei vigente é significativamente menor para a ZEU (gerando menor volume de tráfego de automóveis) e os novos lotes devem ser providos de maior largura de calçada (no mínimo

ESTADO DE SÃO PAULO - SP - INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - SÃO PAULO - SP
Rua do Comércio, 306 - 4º andar - Vila Buarque - CEP 01024-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2209-0800 - 0800 010 1000 - Fax: (11) 2209-0800 - E-mail: info@iaa.org.br
http://www.iaa.org.br

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo – AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
3113 7786 | ctlu@prefeitura.sp.gov.br

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

175 *[Handwritten signature]*

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

5m), o que contribui significativamente para a circulação de pedestres. Quanto à aeração e ventilação, acreditamos que a somatória da medida da largura da via com os recuos laterais e de fundo viabilize uma proporcionalidade entre áreas construídas e espaços livres que seja suficiente para proporcionar ventilação e aeração, sendo que os casos mais críticos serão objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), devido ao porte.

Outro aspecto a considerar é o argumento apresentado na justificativa apresentada pela SMUL em que o aumento do gabarito poderá proporcionar menor custo de construção e menores preços dos imóveis aos compradores. Sabe-se que o aumento do gabarito, em determinadas condições, de fato viabiliza menores custos de construção, devido à aplicação de técnicas construtivas que racionalizam o uso de materiais, dentre outros aspectos. Contudo, tal medida não significa a geração de produtos imobiliários com menor custo aos compradores finais, pois:

- O valor do m² dos imóveis novos não varia para baixo conforme aumento do gabarito. Por exemplo, se considerarmos os lançamentos de unidades residenciais novas de 2 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem produzidas entre 2004 e 2016, o valor médio do m² de unidades em edifícios com gabarito até 28m foi de R\$ 8.314,33, enquanto de edifícios com gabarito de 28 a 40m foi de R\$ 8.426,30 e de edifícios com mais de 40m foi de R\$ 8.476,72¹. Do mesmo modo, quando avaliamos somente unidades residenciais novas com área privativa entre 50 e 80m² produzidas entre 2004 e 2016, o valor médio do m² de unidades em edifícios com gabarito até 28m foi de R\$ 7.306,39, enquanto em edifícios com gabarito de 28 a 40m foi de R\$ 7.659,57 e em edifícios com mais de 40m foi de R\$ 8.284,00². Ou seja, não se observa uma tendência de redução dos valores conforme o aumento do gabarito, pelo contrário, os valores são ligeiramente superiores quando se aumenta a altura do edifício.
- É notório que o preço dos imóveis aumenta conforme o pavimento mais elevado de um imóvel, por conta da vista. A partir do momento em que se promover edifícios mais elevados nas zonas ZM e ZC, tudo indica que os valores médios de imóveis novos serão superiores aos já praticados em imóveis mais baixos.

Por fim, ponderamos que a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) prevista no PDE, subdividida em setores, é o território reservado para a estruturação de projetos urbanos que promovam a transformação de áreas subutilizadas e providas de macroinfraestruturas urbanas estratégicas, como as vias marginais dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, os próprios rios, a

¹ Dados da EMBRAESP, cujos valores foram corrigidos pelo IPCA em jan/2018.
² Idem.

Associação dos Colegiados de Urbanismo – Departamento de São Paulo – AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
3113 7786 | ctlu@prefeitura.sp.gov.br



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

ferrovia e linhas de metrô planejadas e existentes. Para estes locais, a Lei 16.050/14, em seu artigo 76, previu o desenvolvimento dos projetos Arco Tamanduateí, Arco Tietê, Arco Jurubatuba e Arco Pinheiros, a terem seus projetos de lei enviados à Câmara Municipal em 2015, 2016, 2017 e 2018, respectivamente. Tais projetos são uma oportunidade de estabelecimento de gabaritos maiores, inclusive sem limites, em determinadas porções de cada perímetro. Contudo, em que pese que nos anos de 2015 e 2016 os projetos Arco Tamanduateí e Arco Tietê tenham sido amplamente debatidos e encaminhados à câmara por meio de projetos de lei, no ano de 2017 não somente não foi enviado o projeto do Arco Jurubatuba, como o projeto Arco Tamanduateí não ~~foi~~ foi aprovado e o projeto Arco Tietê foi retirado da câmara sem ter ocorrido nenhuma revisão. Essa inércia e morosidade na aprovação dos projetos urbanos na MEM e o vigor e disposição para se promover o aumento de gabaritos em ZM e ZC aponta para uma ação de governo totalmente contraditória ao PDE e aos seus territórios prioritários de transformação: ao invés de se promover transformações estruturantes e com maior alcance urbanístico, social e ambiental, busca-se a concentração da produção imobiliária em bairros saturados, localizados no centro expandido e desprovidos de infraestrutura de transporte público coletivo.

2. **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?

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo – AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
3113 7786 | ctlu@prefeitura.sp.gov.br



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

Os custos para implantação dessas soluções sustentáveis representam 20% do valor da contrapartida devida?

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 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:

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - CÍRCULO
Rua São Bento, 405 - 18º andar - sala 183A - São Paulo - SP
CNPJ nº 11.225.986/0001-17 - INSC nº 12.468.000-1 - CEP 01011-100
Site: www.institutoarquitetos.org.br - E-mail: contato@institutoarquitetos.org.br



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

- 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.
- 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.

3. Desestímulo à mobilidade urbana sustentável

O artigo 19 da minuta de projeto de lei prevê o aumento do número de vagas de garagem não computáveis nos eixos (de 1 vaga por unidade habitacional para 1 vaga a cada 60m² de área construída computável). Tal medida irá proporcionar o aumento do número de automóveis particulares numa localidade em que o uso do solo deve estar voltado à utilização prioritária do transporte público coletivo. Isso altera o princípio do PDE de racionalizar o uso do automóvel, especialmente nas áreas de influência dos eixos de transporte.

Importante ponderar que essa medida era transitória, constava do artigo 174 da Lei 16.402/16, e passou a ser permanente na proposta de revisão.

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo – AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
3113 7786 | ctlu@prefeitura.sp.gov.br

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

4. Redução de mecanismos de produção de habitação social em áreas providas de serviços urbanos e empregos

A minuta de projeto de lei prevê a dispensa da obrigatoriedade de destinação de HIS em ZEIS 3 nos casos de reforma de edificação existente em situação regular, independentemente do incremento de área construída (artigo 4º da minuta). Se considerarmos, por exemplo, um imóvel edificado cujo coeficiente de aproveitamento seja relativamente baixo e que esteja regular no CEDI, ele poderá ampliar a área construída sem destinar percentual de área construída para HIS. Tal medida altera os objetivos do PDE em relação às ZEIS, especialmente quanto à promoção de HIS em áreas centrais com oferta de empregos, infraestruturas e serviços urbanos. Se for analisada na ótica do *Retrofit*, essa medida deveria estar condicionada a incrementos não superiores a 50% da área construída total existente (segundo a lógica adotada na Lei 16.402/16 para situações de reforma), observados os parâmetros para ZEIS 3 do Quadro 3 da citada lei para usos não residenciais.

Outra medida que reduz a destinação de HIS 1 em ZEIS é a proposta que também consta do artigo 4º da minuta, que reduz a destinação de HIS 1 para 50% quando for promovido apenas HIS no imóvel. Essa proposta altera o PDE, uma vez que reduz o percentual mínimo de HIS 1 de 60% para 50%, mesmo que haja maior produção de HIS para outras faixas de renda. Compreendemos que o problema está na redução de destinação de HIS para a população com menor faixa de renda que corresponde à maior parcela do déficit habitacional qualitativo e quantitativo do município.

5. Redução da eficácia da Quota Ambiental

Os artigos 24, 25, 26 e 27 da minuta de projeto de lei propõem a redução do universo de incidência da pontuação mínima da Quota Ambiental: a Lei 16.402/16 exige incidência da pontuação mínima da Quota Ambiental em terrenos com área superior a 500m², enquanto a proposta exige apenas para terrenos com área superior a 1.000m². Tal medida, se analisada no contexto de toda a cidade e durante toda a vigência do PDE, implica na geração de um parque imobiliário denso e menos sustentável, especialmente porque resultará num maior volume de águas pluviais nas infraestruturas de drenagem e na menor arborização para redução de ilhas de calor. Além disso, essa redução torna a cidade menos resiliente aos efeitos das mudanças climáticas, uma vez que a sobrecarga na infraestrutura de drenagem e nos rios ainda será elevada, podendo gerar riscos à vida e danos materiais nos casos de enchentes e enxurradas.

Outro aspecto a considerar é que o artigo 30 da minuta prevê a possibilidade de revisão das soluções sustentáveis da Quota Ambiental a ser realizada por comissão composta por entidades públicas

Endereço: Rua São Bento, 405 - 18º andar - Sala 183A - São Paulo-SP | CEP 01011-100
Telefone: (11) 3759-8866 - 3759-4000 - 3759-4001 | Fax: (11) 3759-4002
E-mail: ctlu@prefeitura.sp.gov.br | Site: www.ctlu.prefeitura.sp.gov.br



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

e privadas. Ora, tal proposta implica em total discricionariedade e casuismo na alteração de disposições da lei de zoneamento, ficando franqueada a alteração dos dispositivos da Quota Ambiental de acordo com prerrogativas particulares e privadas das entidades que compõem a comissão.

Quanto à definição de "edifício sustentável" e de "edifício conceito", nota-se que tais conceitos foram introduzidos apenas com a finalidade de se conferir descontos na contrapartida financeira da outorga onerosa. E para a concessão dos incentivos, foram definidas determinadas soluções sustentáveis, tais como floreiras, arborização vertical, cogeração de energia limpa, pré-tratamento de esgoto, dentre outras. Embora tenham alguma relevância sob o ponto de vista do uso racional de energia e apresentem alguma qualidade paisagística, essas soluções fixadas em lei se tornarão obsoletas no curto prazo, haja vista a velocidade de modernização tecnológica da indústria da construção civil. Ou seja, faz mais sentido conferir os incentivos econômicos conforme a certificação de sustentabilidade ambiental adotada por entidades especializadas, pois é uma maneira de se incentivar um espectro mais amplo de soluções sustentáveis. O Incentivo de Certificação previsto na Lei 16.402/16 visa justamente isso: ao invés de se estipular em lei a solução sustentável a ser incentivada, busca-se estimular a adoção de um conjunto mais amplo de soluções sustentáveis a partir das certificações. Os artigos de 15 e 19 do Decreto 57.565/16 tratam dos procedimentos para credenciamento de entidades certificadoras. Resta agora elaborar edital de chamamento e promover a seleção de tais entidades.

Ainda sobre a Quota Ambiental, cabe ponderar que uma das principais estratégias adotadas na Lei 16.402/16 é a flexibilidade de se atingir a pontuação mínima por meio de um conjunto de soluções sustentáveis. Ou seja, o projetista dispõe de um cardápio de soluções que podem ser utilizadas e combinadas conforme cada caso, fazendo com que se atinja um determinado desempenho ambiental do edifício que seja relevante para a melhoria da drenagem e redução das ilhas de calor na cidade. A minuta proposta, ao incentivar apenas determinadas soluções sustentáveis, acaba reduzindo essa flexibilidade.

6. Eliminação dos novos mecanismos do PDE em áreas de Operação Urbana

Outro aspecto negativo na proposta é a dispensa de aplicação das disposições relativas à cota de solidariedade, Quota Ambiental, cota de garagem, cota-parte máxima de terreno por unidade, gabaritos de altura máximos e restrições ao número máximo de vagas de veículos não computáveis nas áreas de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas em curso (artigo 44 da minuta). Tal medida torna o território das operações urbanas um lugar de exceção, de manutenção de um regramento urbanístico antigo, em desconformidade com as questões contemporâneas da cidade, indo na contramão do PDE e do Estatuto da Cidade. Importante esclarecer que as operações urbanas consorciadas devem atender aos

Secretaria de Arquitetura, Urbanismo e Licenciamento de São Paulo (SALU)
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
Fone: (11) 3799-6666 | 3299 | Fax: (11) 3799-6666 | Site: www.prefeitura.sp.gov.br

181

181

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

objetivos do Plano Diretor, fazendo com que suas disposições tragam incentivos específicos que não anulem a estratégia de ordenamento territorial definida no plano diretor.

7. Redução da destinação de áreas públicas em grandes empreendimentos

O artigo 10 da minuta dispensa a aplicação do lote máximo de 20.000m² para hospitais e complexos hospitalares, estabelecimentos de ensino superior e universidades, shoppings centers e comércio especializado com áreas de depósito de grande porte, estabelecendo novo limite para 40.000m². Embora algumas dessas atividades sejam pertinentes de serem promovidas em lotes maiores, especialmente os hospitais e universidades, acredita-se que os shoppings centers de grande porte sejam altamente nocivos à cidade, especialmente pela geração de elevado tráfego de veículos. Assim, compreende-se que a proposta altera negativamente as disposições da Lei 16.402/16 ao permitir a atividade shopping center em terrenos com área superior a 20.000m². Além disso, compreendemos que, caso os demais usos propostos sejam isentados do atendimento do lote máximo de 20.000m², estes não podem contemplar outras atividades no mesmo lote, além daquelas isentas do atendimento do lote máximo de 20.000m².

[Handwritten signature]

182

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Secretaria de Planejamento Urbano e Territorial - Departamento de Urbanismo e Licenciamento
Rua São Bento, 405 - 18º andar - São Paulo - SP | CEP 01011-100
Telefone: (11) 3294-4444 | Fone Fax: (11) 3294-4444 | E-mail: ctlu@prefeitura.sp.gov.br | www.ctlu.prefeitura.sp.gov.br

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo – AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
3113 7786 | ctlu@prefeitura.sp.gov.br

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

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

2. IDENTIFICAÇÃO DE PROPOSIÇÕES NA MINUTA DE PROJETO DE LEI QUE JÁ FORAM TRATADAS DE FORMA SIMILAR EM OUTROS REGULAMENTOS

A minuta dispõe de determinados conteúdos que já constam de forma semelhante de decretos e resoluções da CTLU conforme será demonstrado a seguir. Cabe observar que a redação dada pela minuta e pelos referidos regulamentos são diferentes, mas em boa medida se assemelham na finalidade do dispositivo. Os itens em vermelho correspondem às principais diferenças da redação.

Dispositivo da minuta de projeto de lei	Regulamentação existente
<p>Art. 22. O art. 67 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com acréscimo do inciso III e nova redação dada aos parágrafos, passa a vigorar com a seguinte redação:</p> <p>Art. 67. Quando o passeio público não tiver a largura mínima de 5m, os projetos de novas edificações localizadas nas zonas ZEU, ZEUa, ZUUP, ZUUPa, ZEM e ZEMP, ZC, ZCa e ZEIS deverão doar, ou reservar área para o alargamento do passeio público, nas situações a seguir descritas:</p> <p>I – nas ZEU, ZEISa, ZUUP, ZUUPa, ZEM e ZEMP, o alargamento do passeio público será obrigatório, nos lotes com área igual ou superior a 1.000 m² (um mil metros quadrados);</p> <p>II – nas ZC e ZCa, o alargamento do passeio público será obrigatório para lotes maiores que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);</p> <p>III – Nas ZM e ZMa o alargamento do passeio público será obrigatório para lotes com área de terreno maior ou igual a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);</p> <p>IV – nas ZEIS o alargamento do passeio público atenderá as disposições do decreto específico.</p> <p>§1º Para atendimento das disposições contidas nos incisos I a IV do caput a faixa necessária ao alargamento do passeio poderá ser doada à Municipalidade ou gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis.</p> <p>§2º Nos casos em que o passeio público já apresente largura de 5m (cinco metros) ou quando ocorrer a doação ou a instituição de área não edificável da faixa necessária para seu alargamento fica dispensado o atendimento do recuo de frente.</p> <p>§3º No caso de doação, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo máximo para a área transferida à Municipalidade.</p> <p>§4º No caso de instituição de área não edificável, essa será considerada no cálculo dos potenciais construtivos básico e máximo.</p> <p>§5º O disposto no §3º aplica-se aos lotes com área inferior</p>	<p>Decreto 57.521/16;</p> <p>Art. 9º Para fins de aplicação do artigo 67 da Lei nº 16.402, de 2016, além das disposições constantes naquela lei, devem ser observadas as seguintes disposições:</p> <p>I – em ZM, o alargamento dos passeios públicos é obrigatório para lotes com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);</p> <p>II – o alargamento do passeio público é facultativo para lotes ou glebas com área inferior ou igual a:</p> <p>a) a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) em ZC e ZCa;</p> <p>b) a 10.000m² (dez mil metros quadrados) em ZM;</p> <p>III – o alargamento do passeio público é facultativo também:</p> <p>a) internamente às vilas definidas no Quadro 1 da Lei nº 16.402, de 2016;</p> <p>b) na rua sem saída com largura inferior a 10m (dez metros);</p> <p>IV – fica dispensada a doação de área para alargamento dos passeios públicos nas seguintes situações:</p> <p>a) quando o passeio existente apresentar largura igual, maior ou até 5% (cinco por cento) menor que a exigida;</p> <p>b) o lote remanescente após a doação não permita que a edificação atenda às exigências da Lei nº 16.402, de 2016, e do COE e da legislação correlata;</p> <p>c) quando se tratar de edificação existente em que a obrigação prevista no "caput" deste artigo implicar em demolição;</p> <p>d) quando não for atingida a área mínima de lote prevista no Quadro 2A da Lei nº 16.402, de 2016, e desde que o lote não seja objeto de parcelamento do solo nos termos da citada lei e de sua regulamentação;</p> <p>V – o potencial construtivo adicional previsto no § 2º do artigo 67 da Lei nº 16.402, de 2016, é o resultado da diferença entre os coeficientes de aproveitamento máximo e básico estabelecidos no Quadro 3 da citada lei para cada zona de uso, observado, quando for o caso, o disposto no seu artigo 114.</p> <p>§ 1º Fica dispensado o recuo obrigatório de frente na hipótese prevista na alínea "a" do inciso IV do "caput" deste</p>

Secretaria de Planejamento Urbano e Territorial - Departamento de Urbanismo - AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | São Paulo - SP | CEP 01011-100
Telefone: (11) 3379-8888 | E-mail: cta@prefeitura.sp.gov.br | Site: www.cta.sp.gov.br

183



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



**INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO**

Dispositivo da minuta de projeto de lei	Regulamentação existente
<p>As estabelecidas nos incisos I a II do caput, no caso de opção por doação de área para alargamento do passeio público.</p> <p>§6º A obrigatoriedade estabelecida nos incisos I e II do "caput" deste artigo aplica-se somente às edificações novas e reformas que envolverem a ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total.</p> <p>§7º Na reforma da edificação existente, fica dispensada a doação prevista nos incisos I a IV do caput, quando a doação implicar em demolição de área construída.</p> <p>§8º A doação ou a instituição da área não edificável prevista no §1º deste artigo deverá preceder a emissão do alvará de execução da edificação."</p>	<p>Artigo.</p> <p>§ 2º No caso de reforma de edificação regular nos termos do artigo 24 deste decreto, com ou sem mudança de uso, não é exigido o alargamento do passeio público quando a faixa a ser doada interferir ou implicar na demolição de edificação existente.</p> <p>§ 3º Não se aplica o disposto no § 2º deste artigo quando se tratar de obra complementar ou mobiliário previsto no COE e legislação complementar, exceto no caso de cabine de força ou similar.</p> <p>§ 4º A projeção da edificação regular pode ser mantida no caso em que o acréscimo de área implicar em doação de calçada, ainda que o cálculo da taxa de ocupação pela área de terreno remanescente ultrapasse o máximo estabelecido no Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016.</p>
<p>Art. 31. O art. 87 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com nova redação do §2º, passa a vigorar com a seguinte redação:</p> <p>"Art. 87 ...</p> <p>§2º Os parâmetros descritos nos incisos I, II e III deste artigo serão opcionais para estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar, ao ensino senado, a faculdade, à universidade e aos hospitais".</p>	<p>Art. 15. O atendimento à fachada ativa estabelecida no artigo 87 da Lei nº 16.402, de 2016, é obrigatório no caso de obra nova e de reforma com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área total construída da edificação existente.</p> <p>§ 1º No caso de reforma com aumento de área em etapas, deve ser observada a fachada ativa quando o acréscimo de área exceder a 50% (cinquenta por cento) em relação à área da edificação existente em 23 de março de 2016.</p> <p>§ 2º No caso de reforma e obra nova para as atividades de educação infantil, ensino fundamental, hospital e pronto-socorro, o atendimento ao disposto nos incisos I e II do "caput" do artigo 87 da Lei nº 16.402, de 2016, pode ser feito de forma alternativa, observada a priorização para previsão de espaços para embarque e desembarque de passageiros e de carga e descarga, a critério da CTLU/SMDU.</p>
<p>Art. 36. O art. 112 da Lei 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração do §4º e acréscimo dos §8º, §9º e §10, passa a vigorar com a seguinte redação:</p> <p>"Art. 112 ...</p> <p>§4º Os empreendimentos de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável, poderão atender às exigências de vagas de carga e descarga, total ou parcial, por meio de uma central de armazenamento de carga ou balcão de estacionamento localizados num raio de até 1.000m (mil metros) dos respectivos empreendimentos, desde que autorizado pelo órgão municipal de trânsito competente.</p> <p>§8º Será admitida para o atendimento do número de vagas, o estacionamento mecânico, que não será considerado como área edificada para fins de atendimento dos parâmetros de ocupação."</p> <p>§9º Não se aplica a exigência de reserva de vagas para estacionamento de veículos para carga e descarga a)</p>	<p>Art. 28. O número de vagas exigido para a edificação, independentemente da categoria de uso, área construída e localização, é aquele definido no Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016, de acordo com o grupo de atividade relacionado, acrescido das vagas especiais, para idosos e para motocicletas estabelecidas no COE e legislação correlata.</p> <p>§ 3º No caso de pedido de licença de instalação e funcionamento, de mudança de uso ou de reforma de edificação existente, o atendimento do número mínimo de vagas pode ocorrer em outro imóvel desde que:</p> <p>I – seja demonstrada a impossibilidade de seu atendimento na edificação existente sem que haja demolição parcial ou total;</p> <p>II – o outro imóvel atenda aos seguintes requisitos:</p> <p>a) esteja localizado a, no máximo, 300 (trezentos) metros de distância, ressalvado o previsto no §2º deste artigo;</p> <p>b) tenha licença válida para a atividade de estacionamento e garagem de veículos ou para edifícios garagem, nos termos</p>

Coordenação de Arquitetura e Urbanismo – CAU – São Paulo – SP
 Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
 Tel: (11) 3204-9400 | 3204-9401 | 3204-9402 | 3204-9403 | 3204-9404 | 3204-9405 | 3204-9406 | 3204-9407
 E-mail: cau@prefeitura.sp.gov.br | www.cau.sp.gov.br



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

Dispositivo da minuta de projeto de lei	Regulamentação existente
<p>edificações existentes situadas na área central da cidade compreendidas no perímetro definido pela Operação Urbana - Centro;</p> <p>§1º Não se aplicam os incisos II e IV deste artigo aos loteamentos.</p>	<p>na Lei nº 16.402, 2016, e do Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016;</p> <p>c) não esteja notificado para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, e do Decreto nº 55.638, de 30 de outubro de 2014;</p> <p>§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º deste artigo, o imóvel pode estar situado a mais de 300m (trezentos metros), desde que o responsável pelo empreendimento firme convênio com estacionamento e serviço de manobristas, devendo ser atendidas as alíneas "b" e "c" do inciso II do citado parágrafo;</p> <p>§ 3º O Departamento de Controle da Função Social da Propriedade deve manter atualizadas, no GeoSampa, as informações sobre os imóveis notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios.</p> <p>RESOLUÇÃO SMUH/SEOC/CTLU/020/2017:</p> <p>Os pedidos de licença de instalação e funcionamento, de mudança de uso ou de reforma de edificações regularmente existentes com frentes e acessos somente pelas vias exclusivas de pedestres - calçadas, poderão ser efetuados sem o atendimento de espaços para carga e descarga e de áreas para embarque e desembarque de passageiros previstos no Quadro 4A da Lei 16.402/16, atendido o regulamento específico de carga e descarga.</p>

Disposições que poderiam ser dirimidas pela CTLU

Dispositivo da minuta de projeto de lei	Como está na Lei 16.402/16	Embasamento legal CTLU
<p>Art. 21. O inciso III do art. 66 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:</p> <p>"Art. 66. Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados:</p> <p>III - em terrenos que tenham desnível entre a testada e o fundo do lote superior a 20% (vinte por cento) e com área igual ou menor a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou frente menor ou igual que 10m (dez metros).</p>	<p>Art. 66. Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados:</p> <p>I - I</p> <p>lit - em terrenos que tenham declividade com área igual ou menor a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou frente menor ou igual que 10m (dez metros).</p> <p>I - I</p>	<p>Lei 16.050/14</p> <p>Art. 330. Cabem à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU as seguintes atribuições:</p> <p>I - analisar casos não previstos e dar pareceres na aplicação desta lei e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;</p> <p>I - I</p>
<p>Art. 33. No art. 91 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016 fica alterada a redação do inciso IV com a seguinte redação:</p> <p>"Art. 91 ...</p> <p>IV - sejam observados os parâmetros mais restritivos, quando for o caso, nos termos do disposto no art. 59 desta lei 16.402, de 2016".</p>	<p>Art. 91. Nas zonas ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCOR-4, o gabarito de altura máxima poderá ser majorado em até 50% (cinquenta por cento) do estabelecido no Quadro 3 desta lei, desde que:</p> <p>I - I</p> <p>IV - sejam observados os parâmetros mais restritivos, quando for o caso, nos termos do disposto no art. 49 desta lei.</p>	

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo - AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
3113 7786 | ctlu@prefeitura.sp.gov.br

185

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo - AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
3113 7786 | ctlu@prefeitura.sp.gov.br

17 de 33



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO

3. IDENTIFICAÇÃO DE PROPOSIÇÕES NA MINUTA DE PROJETO DE LEI QUE REGULAMENTAM O RETROFIT

O artigo 41 da minuta trata do *retrofit*. A princípio, as disposições propostas visam facilitar a adaptação e transformação de imóveis existentes localizados majoritariamente nas áreas centrais e de urbanização densa e consolidada, que muitas vezes se encontram em situação de subutilização. Tais disposições dialogam com o objetivo do PDE de evitar a ociosidade do uso do solo.

Contudo, cabe considerar a necessidade de se estabelecer um limite de incidência de tais dispositivos, especialmente os incentivos e facilidades propostos para edificações existentes, uma vez que as edificações apresentam diferentes portes e proporções em relação ao lote. Assim, propomos que tais dispositivos incidam em edificações que tenham área construída existente superior ao CA básico da zona e que não tenham sido notificadas para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios nos termos do PDE e do Decreto 55.638/14.

Também recomendamos inserir dispositivos que reforcem o atendimento do percentual mínimo de área construída para HIS quando se tratar de imóvel localizado em ZEIS e também os casos de incidência de cota de solidariedade.

Quanto ao artigo 40 da minuta, que veio regulamentar a reforma de edificações regulares existentes, embora existam regramentos que facilitam a instalação de atividades econômicas em áreas já urbanizadas, nota-se a adoção de dispositivos que anulam elementos importantes para do ordenamento previsto nas Leis 16.050/14 e 16.407/16, conforme segue:

- No inciso II, nenhuma desconformidade pode ser agravada. Admitir o agravamento de gabarito, por exemplo, fere o ordenamento urbanístico do PDE e do zoneamento.
- No inciso V, não pode haver a dispensa indiscriminada de atendimento da Quota Ambiental e das dimensões máximas de lote, devendo ser estabelecidos limites, como por exemplo, a incidência da Quota Ambiental quando ocorrer reforma com acréscimo superior a 20% da área construída total da edificação existente e incidência das dimensões máximas de lote quando ocorrer reforma com acréscimo superior a 50% da área construída total da edificação existente.

Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo - IBRA
Rua Bento, 405 - 18º andar | Vila Buarque - 01120-000 | São Paulo - SP
Fone: 3113 7786 / 4898 - 3293 4340 - fax: 3113 7786 / 4898 | e-mail: ctlu@prefeitura.sp.gov.br - www.ctlu.prefeitura.sp.gov.br
CNPJ: 06.256.340/0001-40 | CEP: 01111-100

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo – AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
3113 7786 | ctlu@prefeitura.sp.gov.br



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**



**INSTITUTO DE
ARQUITETOS
DO BRASIL
DEPARTAMENTO
DE SÃO PAULO**

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS E ENCAMINHAMENTOS

A partir das considerações feitas, compreendemos que os artigos 4º, 6º, 7º, 12, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 42, 44, 46, 49, 54 e 56 da minuta de projeto de lei proposta devem ser retirados, por modificarem e afrontarem disposições relativas à estratégia de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano das leis 16.050/14 e 16.402/16.

Ao mesmo tempo, compreendemos que os artigos 2º, 10, 40, 41 devem ter suas redações modificadas conforme as considerações feitas no presente documento (destaque para a supressão da atividade shopping center no caso do artigo 10 e da indispensável revisão dos incisos II e V do artigo 40).

Por sua vez, o artigo 5º poderia considerar não somente a subcategoria de uso R2h3, mas todas as subcategorias de usos que forem permitidas em ambas as zonas (ZER e ZCOR).

Também acreditamos que o disposto no artigo 47 dificulta a aplicabilidade da lei, uma vez que uma parte do projeto será analisada na vigência de uma lei, enquanto a parte referente ao lote acrescido será analisada sob a vigência de outra lei.

Por fim, solicitamos que sejam realizadas mais reuniões da CTLU 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.

Daniel Todtmann Montandon
Representante titular do IAB-SP

Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo - IAB-SP
Rua Ministro Rêgo, 302 - 18º andar - São Bento - 01011-000 - São Paulo - SP
Fone: (11) 4296-4446 - 4296-4291 - 4296-4292 - 4296-4293 - 4296-4294 - 4296-4295 - 4296-4296 - 4296-4297
CNPJ: 06.943.402/0001-80 - CEP: 01011-000

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo – AOC
Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100
3113 7786 | ctlu@prefeitura.sp.gov.br

187



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

188 **13)** Após o fim da leitura da carta o representante titular do Instituto dos Arquitetos do Brasil –
189 IAB-SP, Daniel Todtmann Montandon, pediu desculpas por sistematizar as coisas, assim como o
190 documento, e ter sido muito longa a apresentação. E essa última recomendação, ela é mais uma
191 preocupação de fazer um debate temático da revisão, porque as audiências públicas estão por
192 região, mas seria importante aprofundar alguns aspectos, por exemplo, uma audiência pública
193 sobre *retrofit*, uma sobre a questão dos gabaritos, enfim, aprofundar esses pontos já que a lei
194 não está propondo alteração de mapa. **14)** A representante titular do Instituto de Estudos,
195 Formação e Assessoria em Políticas Sociais – POLIS, Danielle Cavalcanti Klintowitz, ressaltou uma
196 preocupação que tem, concordando com o Daniel Todtmann Montandon, nessa última solicitação
197 de fazer mais reuniões com a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU sobre o Plano
198 Diretor, entende e respeita este Colegiado. Enfatizou que essa minuta e os estudos deveriam ter
199 sido apresentados antes de irem a público. Ressaltou, ainda, que estão sendo levantadas uma
200 série de questões de ajustes dessa minuta que está sendo colocada e que deveriam ter sido
201 discutidas antes de serem publicizadas. Destacou que essa Câmara Técnica serve para discutir a
202 legislação urbanística e está se propondo uma alteração muito grande da legislação urbanística.
203 Ressaltou que a todo o tempo a gestão está colocando que são pequenos ajustes e pequenas
204 alterações. Destacou que, com a exposição do Daniel Todtmann Montandon, ficou claro que não
205 são pequenos ajustes. Solicitando que ficasse registrado em ata, enfatizou que sua maior
206 preocupação refere-se às mudanças muito significativas propostas, e inclusive outras, que
207 contrariam as diretrizes do Plano Diretor. Ressaltou que isso não é permitido por lei. Enfatizou,
208 ainda, que as leis posteriores ao Plano Diretor só podem ou implementar diretrizes do plano
209 diretor ou complementá-las, destacando que muitos dos dispositivos propostos contrariam as
210 diretrizes do plano diretor. Ressaltou que não concorda que são pequenas alterações ou ajustes.
211 Pediu que se tenha novas reuniões, novas discussões sobre essa minuta, com a apresentação dos
212 estudos que foram feitos que justifiquem as alterações que foram feitas. Ressaltando também,
213 que passou só um ano da aprovação da lei, e que tem um ano só da nova gestão, que é
214 necessário entender como se deu esta percepção. Observando ainda, que os estudos deveriam
215 ser apresentados na Câmara Técnica. Destacou que são todos membros técnicos e que deveriam
216 ser discutidas tecnicamente essas mudanças. Enfatizou que isso é essencial e é um respeito a
217 este Colegiado apresentar quem foram os atores que foram escutados, e como se deu esta
218 percepção na apresentação da minuta, querendo entender o que significa a “percepção” [verbalizada
219 na apresentação pela representante de SMUL]. Questionou se há estudos que comprovem, se tem
220 setores da gestão que comprovem, que estas alterações são necessárias. Ressaltou que o único
221 dado que foi apresentado foi o dado da destinação da outorga para o FUNDURB e que ele é
222 contaminado de várias externalidades. Destacou que aquele dado não comprova que a mudança
223 do cálculo da outorga que fez com que reduzisse, tivesse um decréscimo no recurso voltado para
224 o FUNDURB, ressaltando que a gestão afirma que estamos numa crise econômica, num momento
225 de decréscimo do mercado imobiliário, então, destacou que aquele gráfico é vazio neste discurso
226 dos descontos da outorga. Ressaltou que o parecer do Daniel Todtmann Montandon foi muito
227 interessante e concordando com quase tudo que foi colocado nele, não se alongando nas
228 questões que trouxe sobre a minuta, porque já foram colocadas e já foram registradas, querendo
229 mencionar alguns pontos que no estudo feito contrariam o Plano Diretor e precisam ser revistos,
230 porque estão contrariando as diretrizes do referido Plano. Ressaltando o primeiro aspecto, sobre



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

231 as ZEIS, destacou que não foi apresentado e é absolutamente relevante. Destacou que, na
232 prática, a nova minuta do zoneamento suspende os critérios do quadro IV do PDE para ZEIS3.
233 Enfatizou que isso significa que não será mais necessário construir pelo menos 60% de HIS
234 nestas áreas, como previa o PDE, tendo uma redução muito grande da necessidade de construção
235 de Habitação de Interesse Social. Enfatizou ainda, que isso é uma das premissas do PDE que está
236 sendo contrariada. Ressaltou que, neste caso, a minuta do zoneamento não só altera, mas revoga
237 um critério na diretriz expressamente prevista no Plano. Outro aspecto que destacou foi que para
238 ZEIS o mesmo quadro quatro estabelece critérios para ZEIS1, ZEIS2, ZEIS3 e ZEIS4, e a
239 obrigatoriedade de construção de no mínimo 60%, ressaltando que a minuta muda o dispositivo
240 de 60% para 50% observou que assim está se perdendo 10% da obrigatoriedade da construção
241 de Habitação de Interesse Social. Enfatizou que esta também é uma grande alteração e contraria
242 as diretrizes do Plano Diretor, que afirma a necessidade da ampliação da construção da Habitação
243 de Interesse Social. Ressaltou que o segundo caso que queria colocar de grandes alterações e
244 contrariedades às diretrizes do Plano Diretor são os descontos propostos para a outorga onerosa.
245 Reiterando que o Daniel Todtmann Montandon já havia citado no documento apresentado pelo
246 Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB-SP, todos os descontos, cálculos, de como isso acontece,
247 tendo exemplos claros de como esses descontos aconteceriam, têm que ter uma discussão mais
248 ampla com este colegiado, mas principalmente com a sociedade. Se ela, a sociedade, quer abrir
249 mão dos recursos que são voltados para o FUNDURB, para que se estimule construções, como
250 esse conceito que é trazido pela minuta, de edifício conceito, que na verdade não teria problema
251 nenhum criar novos conceitos que sejam trazidos para lei. Destacou que tem dois problemas
252 muito claros neste conceito apresentado na minuta, ressaltando que são termos excessivamente
253 vagos, não tendo definições claras do que significa “edifício conceito” e os incentivos são dados a
254 construção dessas edificações com critérios absolutamente vagos. Destacou, ainda, que “novos
255 conceitos” na concepção de projeto urbanístico é o que está escrito na minuta, e isso quer dizer
256 “inovação”, o que não necessariamente significa “melhoria” das construções. Enfatizando que
257 como não tem clareza do que significa esses “edifícios conceitos”, o que significam essas
258 “inovações”, “novos conceitos urbanísticos”, “novos conceitos arquitetônicos” a que o texto se
259 refere, questionou como que se pode abrir mão da outorga onerosa para esse tipo de edificação,
260 sem ter clareza de quais são os benefícios para a cidade tirando recursos do FUNDURB. A
261 representante indagou que então, em favor de fachadas com floreiras, que trazem criação de
262 novos conceitos urbanísticos, irão retirar a justa distribuição de benefícios e ônus do processo de
263 urbanização da cidade. Reiterou que isso também contraria absolutamente as diretrizes do Plano
264 Diretor que traz justamente o contrário: um caminho para que cada vez mais tenha a justa
265 distribuição dos benefícios e ônus da urbanização. Ressaltando que a próxima questão a ser
266 abordada seriam as Operações Urbanas, destacou que a minuta prevê que se isente dos principais
267 instrumentos que foram criados no PDE, justamente para a distribuição dos benefícios da
268 urbanização. Enfatizou que conceito da Operação Urbana é a redistribuição dos benefícios naquele
269 território a partir de uma nova conceituação de urbanização. Destacou, ainda, que quando se
270 retira a obrigatoriedade de cota de solidariedade, quota ambiental, cota de garagem, cota máxima
271 de terreno, gabarito e alturas máximas, restrições ao número de veículos, não computáveis e as
272 disposições do código de obras, cria-se uma exceção sem precedente na cidade e no Plano
273 Diretor. Destacou, também, que estão sendo criadas Operações Urbanas que são “cheques em



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

274 branco” para os proponentes das Operações Urbanas, sem nenhuma contrapartida para a cidade,
275 para aquele território. Enfatizou que perde-se a essência do que é esse instrumento de Operação
276 Urbana, que foi criado pelo Estatuto da Cidade. Ressaltou que esse dispositivo é gravíssimo,
277 alterando significativamente o Plano Diretor, na verdade violando o Plano Diretor e todas as leis
278 urbanísticas de uma maneira geral da cidade. Ressaltou, ainda, que o artigo 138 do PDE lista os
279 objetivos das Operações Urbanas Consorciadas e, ao suspender a regulação em todos esses
280 âmbitos, contraria diretamente um artigo do Plano Diretor em relação às Operações Urbanas.
281 Reiterou que isso é flagrante de como não se está falando de pequenos ajustes que estão sendo
282 feitos, mas que tem modificações claras e que, neste caso, viola concretamente vários artigos.
283 Ressaltando também a questão da fachada ativa, destacou que tem de ser tratada com mais
284 seriedade e que na justificativa técnica os desenhos apresentados, com a impossibilidade de fazer
285 fachadas ativas em alguns terrenos são muito primários. Com relação aos desenhos apresentados
286 destacou que um arquiteto que se debruce sobre aqueles desenhos, ele consegue criar fachadas
287 ativas. Obviamente sabe-se que existem problemas e exceções, existem terrenos e implantações
288 onde não é possível fazer a fachada ativa em todas as testadas, como diz a lei inicial, mas tem
289 que ser criado primeiro dispositivos para a exceção e não criar de novo uma regra única para as
290 fachadas ativas, tornando-as praticamente opcionais, sendo que a proposta de lei da minuta pode
291 levar a este parecer. Reiterou que primeiro você está tornando opcional um instrumento
292 importante, que é um instrumento de indução do uso misto, de melhoria da mobilidade ativa da
293 cidade, redução da mobilidade local, que traz vários aspectos importantes, que não são tratados
294 com a devida seriedade de que deveriam ser tratados, tratando da exceção e não do geral,
295 ressaltando que ele praticamente revoga o geral tornando-o opcional. Destacou que a dispensa do
296 parcelamento em terrenos com até quarenta mil metros quadrados pra Shopping Centers,
297 também é uma questão que contraria a justa distribuição dos benefícios da urbanização, porque
298 cada vez mais tem-se caminhado no país para um não parcelamento, para uso de subterfúgios,
299 como condomínio, que não doa área para áreas verdes, lazer, e áreas institucionais para os
300 municípios. Se tem uma flagrante falta de terreno para uso institucional na cidade e está se
301 criando mais um dispositivo onde se permite que não se faça parcelamento do solo para grandes
302 empreendimentos, sem que tenha nenhuma contrapartida que esses grandes empreendimentos
303 dêem para cidade. Questionou qual é o grande benefício que um empreendimento como
304 Shopping Center, em um terreno de 40.000m², seja permitido sem que tenha contrapartida
305 nenhuma na cidade. Além disso, se beneficiando, tirando a necessidade de doação de terra para
306 uso institucional que é tão diferente na cidade, contrariando os princípios e diretrizes do Plano
307 Diretor e o Estatuto da Cidade. Para finalizar, destacou que quer deixar registrado, que a
308 Sociedade Civil, o Instituto Pólis, tem uma preocupação muito grande de como está sendo tratada
309 esta minuta. Ela está sendo tratada como um pequeno ajuste por não ser um pequeno ajuste, e
310 em muitos casos ela piora o Plano Diretor, e portanto, tem que ter um processo de discussão
311 muito mais amplo do que está sendo proposto. Enfatizando, por fim, que devem haver discussões
312 temáticas, técnicas, com este Colegiado, mais aprofundadas, destacou que cinco audiências
313 públicas na mesma semana, pós carnaval, certamente não serão suficientes para que a população
314 entenda do que se trata e que é um assunto muito denso, e que a minuta é feita numa técnica
315 legislativa que não traz o registro anterior, a legislação que está sendo modificada. Ressaltou que
316 para fazer essa leitura, tem que fazer uma técnica extensíssima, e que em uma audiência



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

317 territorial, que não trata dos aspectos temáticos, é impossível que a população entenda e possa
318 discutir e se colocar a respeito dessa revisão. **15)** A representante titular da São Paulo
319 Urbanismo – SP-URBANISMO, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, ressaltando que são quatro pontos
320 apenas, mais a título de esclarecimento, destacou que no artigo segundo quando se fala do
321 “edifício conceito”, seria interessante se conseguisse sumarizar pequeno elenco de atributos que o
322 definisse com uma segurança maior. Ressaltou, em relação ao Artigo 6º, da ZEPEC, que seria
323 interessante que, na apresentação, estas alterações que afetam a ZEPEC fossem destacadas,
324 porque, diferentemente da opinião do Daniel Todtmann Montandon, achou bastante positiva as
325 alterações feitas em relação à transferência de potencial construtivo, entendendo que o valor
326 daquele imóvel não é apenas para o seu proprietário, mas são imóveis que tem o valor coletivo e
327 esse acréscimo na possibilidade de transferência pode ser um ativo importante para as operações
328 de *retrofit*, particularmente nos distritos centrais. Ressaltou, ainda, em relação ao Artigo 36,
329 quando é uma menção da dispensa da oferta de vagas no âmbito da Operação Urbana, a
330 sugestão, como a operação urbana está em revisão, é que fosse abordados especificamente os
331 distritos internos à cota rótula, distritos Sé e República, porque a Operação Urbana abrange uma
332 parte do Brás, da Móoca, que talvez não precisasse se beneficiar da dispensa da oferta de vagas.
333 No entanto, os distritos centrais, sim. Destacou, em relação ao Artigo 44, que trata das Operações
334 Urbanas, uma modificação que se está levando no projeto do plano Chucrí, seria a possibilidade
335 de utilizar desses atributos qualificadores, incentivos em gratuidade, por exemplo, fachada ativa,
336 e tudo mais. Enfatizou que fica a dúvida se isso não poderia ser utilizado nas demais operações,
337 Água Branca, Água Espraiada. Destacou, quanto aos incentivos para a fachada ativa, que são
338 contribuições importantes para o zoneamento. **16)** A representante titular da Secretaria
339 Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVM, Teresa Maria Emídio, ressaltou que a Secretaria
340 do Verde, ao tomar conhecimento e ciência desse material entendeu, a par dos colegas, do
341 Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB-SP e do Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em
342 Políticas Sociais – POLIS, que estes ajustes tem caráter de alteração da legislação, isso de um
343 modo geral. Enfatizou que gostaria de formalizar toda essa discussão no âmbito interno da
344 Prefeitura. Ressaltando, para a Presidente, que gostaria de formalizar esta discussão, porque a
345 Secretaria do Verde não teve uma participação nesta elaboração, no levantamento das questões
346 levantadas nas audiências públicas. Reiterou que solicita formalizar internamente para que
347 pudesse trabalhar um pouco mais, todas essas questões do ponto de vista ambiental desta
348 minuta. Destacou que um dos pontos principais desta minuta, que a Secretaria do Verde traz, é a
349 questão da quota ambiental. Enfatizou que chegou ao conhecimento da Secretaria do Verde, num
350 dos casos, a dificuldade que está vendo na aplicação. Ressaltou que é um instrumento novo, e
351 nada mais natural, e a própria legislação prevê que seja feita essa revisão até por lei específica
352 depois de dois anos. Destacou que este processo construtivo precisa discutir um pouco mais entre
353 os órgãos licenciadores da Prefeitura. Enfatizou que teria que pegar esses casos concretos e ver
354 como se pode aprimorar, tanto da parte da Secretaria do Verde, DEPAVE 4, DPAA, que aplica,
355 como a parte da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, a parte de
356 licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL. Observou que hoje,
357 especialmente, trouxe um colega, engenheiro ambiental, Paulo Mantey D. Caetano, que teve um
358 papel muito importante no desenvolvimento dessa proposta da quota ambiental para a Lei de Uso
359 do Solo. **17)** A palavra foi franqueada ao engenheiro Paulo Mantey D. Caetano, que ressaltou



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

360 que trabalha há vinte e cinco anos na Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA,
361 dos quais vinte e quatro no Departamento de Planejamento Ambiental, e aproveitou para
362 parabenizar os colegas da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL por
363 estarem desenvolvendo essa revisão necessária da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação
364 do Solo. Enfatizou que teve a honra de participar do grupo que desenvolveu os estudos para a
365 quota ambiental coordenado pelo Daniel Todtmann Montandon, ressaltando que a Secretaria
366 Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA vem conversando com pessoas da Secretaria
367 Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, Prefeituras Regionais, consultores, engenheiros
368 e arquitetos, destacando que tem disponível um catálogo razoável de alterações, de proposições
369 de alteração da quota ambiental. Enfatizando que a quota ambiental é um instrumento inédito,
370 destacou que ele é novo e que é razoável que haja essas alterações. Ponderou que a Secretaria
371 do Verde queria conhecer um pouco mais, estudando casos concretos de licenciamento e
372 prosseguir com conversas mais aprofundadas com os outros aplicadores da quota ambiental.
373 Ressaltando que a Secretaria do Verde vem acompanhando com angústia esse processo da quota
374 ambiental, destacou que a própria lei prevê a revisão da quota ambiental através de lei específica.
375 **18)** A representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, Arlete
376 dos Anjos Grespan, esclarecendo que a revisão da quota ambiental será feita por lei específica e
377 obviamente coordenada pela Secretaria do Verde, ressaltou que aqui é só uma tentativa de
378 viabilizar os Empreendimentos. Com relação aos estudos técnicos mencionados pela Danielle
379 Cavalcanti Klintowitz, esclareceu que o que se tem é a produção da cidade, destacando os
380 projetos em licenciamento. Informando que as duas Secretarias (SMDU e SEL) estão juntas
381 (Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL) ressaltou que tem usado esses
382 pedidos como exemplo para poder fazer esse processo de aprimoramento. Enfatizou ainda, que
383 seria para poder viabilizar, até a Secretaria do Verde concretizar os estudos. **19)** O engenheiro
384 Paulo Mantey D. Caetano retomou reforçando a fala da representante Teresa Maria Emídio e
385 ressaltando que a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA não foi formalmente
386 consultada nestes estudos. Reiterou para que este Colegiado peça formalmente à Secretaria
387 Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA que se manifeste a respeito das alterações na
388 legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, não só sobre a quota ambiental, mas todos
389 os aspectos ambientais envolvidos nesta lei. Reiterou que estão inteiramente à disposição na
390 Secretaria para críticas, comentários e sugestões que pode se dar de maneira formal ou informal.
391 Esclarecendo também, que já tem disponível o catálogo, reforçou que gostariam de aprofundar os
392 estudos e de serem consultados formalmente. **20)** O representante titular do Conselho Municipal
393 do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, Alessandro Luiz Oliveira Azzoni,
394 parabenizando a SMUL, destacou que foram alterações bem precisas. Ressaltou que, para quem
395 já faz licenciamento hoje, sabe das dificuldades entre tentar fechar tudo isso e conseguir que os
396 prazos sejam cumpridos, principalmente na doação de calçadas, que é uma questão que esta na
397 lei, mas é impossível de se cumprir. Destacou, também, a questão das fachadas ativas quando se
398 coloca a dispensa em áreas impossíveis de serem implantadas, que até tem que provocar
399 demolição de prédios, até colocando em risco todo o projeto dos edifícios. Enfatizou que é uma
400 situação em que a lei possa ter, realmente, seu fundamento, mas na prática tem imóveis na
401 cidade de São Paulo que são muito antigos onde será impossível de seja praticado isso. Ponderou,
402 inclusive, que seja colocada em discussão a questão da fruição pública em escolas e hospitais em



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

403 razão da segurança. Destacou que, na questão da outorga, quando se coloca este parâmetro no
404 valor da outorga, de 93%, acaba se aumentando o metro quadrado repassando isso para o
405 consumidor final, aumentando ainda mais o custo de quem está buscando sua habitação própria.
406 Enfatizando que acredita que isso acaba encarecendo muito em determinadas regiões essa
407 questão do metro quadrado, que já é caro na cidade de São Paulo, destacou que se acaba
408 jogando o preço do metro quadrado ainda maior. Enfatizou que é lógico que isso é repassado
409 para o consumidor final. Ressaltou, por fim, que seria de extrema valia essa revisão. **21)** A
410 representante titular do Viva Pacaembu por São Paulo, Mariana Ferraz Kastrup, ressaltou que
411 apreciou bastante a apresentação do Daniel Todtmann Montandon e que não vai se ater a essa
412 parte, porque ele fez uma excelente tarefa, mas como acha que a cidade é dinâmica, o debate
413 tem que estar sempre aberto, porque uma lei que foi aprovada meresse alguns ajustes.
414 Ressaltou, ainda, que representa os bairros residenciais e que participou muito na ocasião da
415 aprovação do PDE e da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Enfatizando que quando se fala em
416 bairros residenciais, em preservar as características dos bairros residenciais, ressaltou que as
417 pessoas não enchem o benefício da qualidade ambiental que os bairros residenciais trazem
418 para a cidade. Enfatizou, também, a qualidade urbanística que se tem em preservar os bairros
419 residenciais. A representante destacou que o Artigo 59 fala em respeitar os padrões restritivos das
420 companhias loteadoras. Ressaltou, também, quanto aos incentivos para ocupações,
421 principalmente para hospitais e universidades em bairro ZER, que isso tudo tem que estar claro na
422 lei. Ressaltou, ainda, que os Artigos 117 e 122 não estão claros. Destacando as exceções que tem
423 que ter em bairros ZER, principalmente em bairros tombados, ressaltou que deve permanecer em
424 qualidade ambiental e que deve ser preservada. Ressaltando, ainda, que o PDE define o que é
425 ZER e ZCOR, enfatizou que a ZCOR foi colocada como área de transição da ZER para os outros
426 usos. Por fim, enfatizou que entende que lembrar ZCOR com ZER vai trazer prejuízo. **22)** A
427 Presidente informa que não há mais inscritos e passa a palavra a Arlete dos Anjos Grespan. **23)** A
428 representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, Arlete dos
429 Anjos Grespan, destacou que está iniciando agora o processo participativo devendo-se estender
430 por bastante tempo. Apovendo a oportunidade para esclarecer duas questões que o Daniel
431 Todtmann Montandon e a Danielle Cavalcanti Klintowitz comentaram sobre ZEIS, ressaltou que
432 houve uma falha na lei, na questão das ZEIS-3. Exemplificou que quando o imóvel está
433 funcionando, como uma indústria em ZEIS-3 que, por acaso, ficou no meio, destacou que não
434 interessa promover HIS se essa indústria for fazer uma reforma. Ressaltou que ninguém vai
435 querer uma HIS no meio da indústria. Enfatizando que esta questão da ZEIS-3 ficou faltando,
436 ressaltou que ela tinha na Lei nº 13.885/04, no Decreto nº 44.667/04 e em todas as legislações
437 anteriores desde que foi feita a ZEIS-3, desde que esteja em funcionamento. Ressaltando outra
438 questão de ZEIS que se apresenta, destacou que foram os promotores de Habitação de Interesse
439 Social, SEHAB e COHAB, que trouxeram essa proposta. Esclareceu que eles têm tido dificuldades
440 em fazer os empreendimentos com esta proporção. Enfatizou que quando se fizer só habitação de
441 interesse social que a proporção seja meio a meio, para que consigam equacionar a conta,
442 demanda. **24)** A Presidente, em decorrência de novas inscrições para o debate, passa a palavra
443 ao Daniel Todtmann Montandon. **25)** Sobre esses dois pontos, Daniel Todtmann Montandon
444 ressaltou que a redação da ZEIS-3 tem duas coisas. Enfatizou que, da forma como está a
445 redação, pode acontecer de que uma coisa estar irregular no CEDI, pode ser um terreno com uma



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

446 pequena fruição. Destacando a forma como está a redação, exemplificou com uma indústria
447 funcionando no Brás, por exemplo. Não haveria problema de fazer uma reforma, modernizar,
448 fazer um *retrofit*, e até acha que não exigia que esteja regular no CEDI. Enfatizando que pode ser
449 que muitas não estejam regular no CEDI, ressaltou que talvez a Secretaria tenha sido infeliz na
450 mensagem, e no como foi passada esta mensagem. Ponderou que ela veio na sugestão da minuta
451 de texto da revisão e não está na justificativa, não está no evento público, então é normal que
452 exista todo esse estranhamento. Ressaltou que essa ação é contrária a esse dispositivo. Ponderou
453 também, que a mensagem que está sendo passada tem uma mudança significativa, e que isso
454 não foi comunicado de uma forma adequada. Ressaltando ainda, que a mesma coisa vale para o
455 percentual de HIS-1, enfatizou que tem que fazer o debate, tem que fazer o evento sobre
456 habitação, e envolver o CAHEIS, envolver a SEHAB, envolver a COHAB, envolver as atividades
457 representativas dos movimentos de moradia. Enfatizou, ainda, que está fazendo essas
458 ponderações em função dos dois pontos levantados e reitera a sugestão de fazer o debate
459 temático para poder trazer mais insumos e olhar cada ponto de forma mais específica. Destacou o
460 relato da Secretaria onde mostra o quão importante é cruzar o histórico de formulação da quota
461 com a inserção da solução sustentável. Ressaltou que ela não casa com o método de cálculo.
462 Observando que tem que ter o espaço para trazer essa discussão, reforçou que é muito melhor
463 ter esse espaço para o diálogo. Enfatizou que a audiência pública regional não vai dar conta disso
464 e que vai ficar sempre esse embate. **26)** A Presidente passa a palavra a Danielle Cavalcanti
465 Klintowitz, que agradeceu o esclarecimento da Arlete dos Anjos Grespan e ressaltou que não é
466 isso que está escrito na minuta. Observou que nenhuma das duas coisas que foi justificada na
467 reunião está na minuta. Afirmado que tem que estar escrito, destacou que assim como se falou
468 sobre a fachada ativa, não pode trazer uma regra geral para regulamentar uma exceção.
469 Enfatizando que tem que ser o contrário, ressaltou que tem que trazer um diagnóstico para a
470 exceção. Ressaltando que como está feito, se tira a regra geral do Plano Diretor, observou que ela
471 é modificada e torna facultativo para redimir uma exceção. Observou também que, para redimir
472 uma exceção da fachada ativa que não é possível fazer, se faz um dispositivo que muda
473 totalmente o dispositivo todo e, para ZEIS, a mesma coisa. Enfatizou que então, com isso, se tem
474 um prejuízo dos instrumentos que estão no PDE. Ressaltou, ainda, que fora isso, a segunda
475 questão, não dá para modificar uma lei como o Plano Diretor Estratégico, que teve um processo
476 participativo amplo e depois o zoneamento escutando um ator. Destacando que a SEHAB e a
477 COHAB são atores importantes, enfatizou que a ZEIS não é produzida só pela SEHAB e pela
478 COHAB, que tem outros órgãos públicos. Destacando também, que o governo estadual está
479 produzindo habitação nas ZEIS-3, ressaltou que, pelo que foi falado, só foi escutado a SEHAB.
480 Observou, ainda, que tem os movimentos de moradia. Questionou onde estão os estudos e as
481 reuniões com os atores que foram feitos. Notou que para fazer essas leituras tem que entender
482 quais são os interesses que estão sendo escutados. Ponderando que quando se responde que
483 realmente não tem estudo técnico e que se baseou nos projetos que estão chegando, ressaltou
484 que isso é uma parcela do correspondente da dinâmica da cidade. Questionou que projetos são
485 esses, que atores são esses. Observando que já tinha um discurso da gestão antes da gestão
486 assumir em que ela ia modificar a Lei de Zoneamento, enfatizou que solicita quais são os estudos,
487 quais são os dados que estão sendo utilizados. Questionando, também, se os movimentos de
488 moradia foram escutados ou não, observou que eles estarão no CMPU e que irão escutá-los sobre



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

489 essa questão das ZEIS. Ponderou, ainda, que o que está escrito na lei e na sua justificativa de
490 que foi a SEHAB e a COHAB que pediram, fica parecendo que é um agente que o tipo de projeto
491 daquele agente não consegue viabilizar e o sistema de habitação é muito mais do que um agente
492 público. Destacando que as ZEIS foram pensadas não só para produção pública, mas para
493 produção privada também, enfatizou, então, se na produção privada não se pode ir além e ter um
494 percentual maior. Por fim, ressaltou que tem que se fazer essa discussão. **27)** A Presidente passa
495 a palavra para o representante Paulo Machado Lisboa Filho que ressaltou a questão da extrema
496 necessidade dessas adequações, desses ajustes que estão sendo feitos na legislação de uso e
497 ocupação do solo. Observou que pelo raciocínio de negar essas alterações em função da mudança
498 do Plano Diretor, a própria proposição da Lei de Zoneamento no formato que ela está, ela nega
499 uma série de premissas do Plano Diretor. Destacando que o fato da quota ambiental estar
500 detalhada, ressaltou que a modelagem que foi feita inicial para essa quota ambiental, foi baseada
501 em tipologias da legislação anterior ao Plano Diretor. Enfatizou que a nova equação de questões
502 que foram colocadas para a cidade, no sentido de adensar os eixos, no sentido de ter acesso às
503 Habitações de Interesse Social da forma como está colocada, a questão da mobilidade, resultou
504 em tipologias completamente novas para a cidade. Destacou que essas tipologias não foram
505 examinadas à luz da quota ambiental quando a quota ambiental foi feita. Destacando ainda, que
506 este trabalho foi feito junto a esses novos projetos, ressaltou que esse formato de hoje que a
507 quota ambiental está, ela inviabiliza e faz com que a habitação no eixo fique mais cara, que é
508 exatamente a ideia contrária do Plano Diretor. Apontou que se coloca que é para reduzir o custo
509 da Habitação de Interesse Social no eixo porque se tem mais mobilidade e se quer ampliar o
510 número de unidades. Enfatizou que é essencial que se faça essa revisão da forma como está
511 sendo feita. Ressaltou, por fim, que tem que fazer as discussões temáticas sobre *retrofit*, sobre a
512 quota ambiental, sobre ZEIS. Enfatizou ainda, que acha fundamental que se faça, e pede à
513 Presidente, como fazer esse encaminhamento. **28)** A Presidente passa a palavra para o
514 representante titular do Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB-SP, Daniel Todtmann Montandon,
515 que ressalta que o repertório que se tinha para testar a quota era justamente o repertório, por
516 exemplo, do que passou na Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, porque são os
517 empreendimentos maiores, os nR3, etc. Ressaltando que tem uma questão que tem de ser
518 discutida, destacou o custo da solução sustentável em si e as implicações que ela traz para o
519 projeto em termos do subsolo principalmente. Enfatizando que essa discussão precisa ser feita,
520 ressaltou que quando se fala que se aumenta o custo da habitação há que se cotejar com esses
521 aspectos. Destacou que o custo da solução sustentável não chega a 5% do empreendimento.
522 Enfatizando, também, que houve a modelagem do incentivo nesse sentido, ressaltou que agora
523 tem que analisar em que medida que o custo ou a solução sustentável está afetando outras
524 disposições do projeto. Enfatizou, ainda, que tem que se fazer um debate em evento temático, e
525 ter repertório, trazendo exemplos e se debruçando sobre o assunto. **29)** A representante Danielle
526 Cavalcanti Klintowitz, ressaltando que então se tragam esses dados da SEHAB, esses cálculos
527 todos, destacou que está se vendo na cidade que a ZEIS-2 e ZEIS-3 estão tendo muitas HIS.
528 Enfatizando que toda PPP proposta entre a Prefeitura e o Governo do Estado são em ZEIS-3,
529 destacou que está fazendo uma operação gigantesca na cidade, na área da Luz em ZEIS-3 para
530 fazer habitação. Ressaltou que está se fazendo o percentual que está na lei. Enfatizou, ainda, que
531 seria muito interessante ver esses dados, esses números, para entender porque precisa modificar



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

532 a Lei. Reforçou, por fim, que é só uma sugestão. **30)** A Presidente passa a palavra para o
533 representante titular da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, Teresa Maria
534 Emídio, que destacou que quando solicita-se uma reunião interna no âmbito da prefeitura, entre
535 os órgãos de licenciadores para formalizar essa dificuldade, e para as Prefeituras Regionais
536 falarem qual a dificuldade, o DEPAVE e a SMUL também, ponderou que estão totalmente abertos
537 para discussão. Ressaltou que tem contribuição para dar e que sabem dessa dificuldade. Enfatizou
538 que é mais nesse sentido de esclarecer. **31)** A Presidente ressaltou para a representante Teresa
539 Maria Emídio que foram feitas algumas reuniões internas com DEUSO, Secretaria Municipal do
540 Verde e do Meio Ambiente – SVMA, SP-URBANISMO. Ponderou que foram feitas algumas
541 discussões que não estão muito nessa minuta, porque as discussões demoram um pouco mais
542 para serem concluídas. Destacou que alguns aspectos foram para frente e outros não.
543 Enfatizando que é óbvio que tem muita coisa para discutir ainda, ressaltou que é por isso se
544 pensou em discutir a quota ambiental num tempo específico e num grupo mais específico, porque
545 ela já foi inserida na lei de zoneamento. Enfatizou ainda, que é um tema bastante complexo, e
546 que é um debate que se inicia. Ressaltando o debate público, ponderou que embora a minuta
547 esteja na internet entende essa dificuldade técnica, porque a minuta acabou sendo feita já no
548 formato de técnica legislativa, não repetindo os artigos. Observando que tem muito a ser
549 construído, e que não pode ser uma construção de meia dúzia de pessoas, enfatizou que é uma
550 construção conjunta. Em relação às discussões temáticas, ressaltou que acha super importante, e
551 que pretende fazer pelo menos duas reuniões temáticas, como uso e reforma, *retrofit*, temas
552 bastante importantes. Enfatizou que, quanto à quota ambiental, será feito um outro esforço de
553 continuar essa discussão e a ZEIS teria que ter a participação de outros atores. Enfatizou, ainda,
554 que na CTLU não se tem representante da SEHAB, e que os Movimentos não se fizeram
555 representar, optaram por sair da representação da Sociedade Civil. **32)** A Presidente passa a
556 palavra para o representante Daniel Todtmann Montandon, que inicia ressaltando que na reunião
557 de hoje, cada entidade trouxe as suas contribuições. Ressaltou, também, que o tema do gabarito
558 é importante ser debatido, que tem o tema da outorga onerosa, o tema da Habitação de
559 Interesse Social, com ZEIS e HIS, o tema da sustentabilidade ambiental, com a quota ambiental,
560 o edifício conceito, as soluções sustentáveis e as reformas de *retrofit*. Enfatizou que os temas
561 seriam, Habitação de Interesse Social, *retrofit*, outorga, sustentabilidade ambiental, densidade
562 urbana, mobilidade urbana e verticalização. Ressaltou que poderia juntar em cinco temas, como
563 meio ambiente, habitação, *retrofit*, outorga e gabarito. Ressaltou, também, que gostaria de
564 consultar as entidades presentes, os representantes da CTLU e os representantes de governo se
565 algum óbice da CTLU, deliberar em reunião recomendação para fazer as audiências temáticas
566 nesses cinco pontos. **33)** A Presidente passa a palavra para representante titular da Federação do
567 Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado de São Paulo – FECOMERCIO-SP, Adriana Blay
568 Levisky que enfatizou que ressalta se aproximar *retrofit* de sustentabilidade, que são temas que
569 são muitos sinérgicos. A representante também propôs debater em conjunto, facilitando a
570 discussão. **34)** A representante titular do Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em
571 Políticas Sociais – POLIS, Danielle Cavalcanti Klintowitz, falou que junto com a outorga, tinha que
572 tocar na questão das operações urbanas, porque as alterações na verdade são transversais, elas
573 incluem todos esses temas que o Daniel Todtmann Montandon colocou e propôs. Ressaltou que é
574 um ponto específico e importante que trata a minuta que é a retirada dos instrumentos nas



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA

575 Operações Urbanas. **35)** A Presidente retoma a palavra ressaltando que, basicamente, seria uma
576 oficina ou uma discussão temática de reforma e *retrofit*, e sustentabilidade. Enfatizou que
577 discutiria basicamente essas questões. Destacou que poderia fazer discussões com relação a
578 edificação que viria a ser: gabarito, fachada ativa, fruição, e esses instrumentos qualificadores.
579 Destacou, ainda, que a outra temática seria de vias econômicas, que seria outorga onerosa, “um
580 pouquinho” de TDC, que são esses instrumentos em Operações Urbanas. Ressaltou que esses
581 instrumentos tem relação com arrecadação que implicam em fundos. Destacou também que a
582 questão da Habitação de Interesse Social seria o quarto tema. Enfatizou ainda, que serão debates
583 técnicos. **36)** O representante Daniel Todtmann Montandon falou que não tem problema ser
584 debate técnico, mas tem que ser aberto ao público, podendo participar o público em geral, e
585 qualquer interessado. **37)** A representante, Adriana Blay Levisky, manifestou-se contrária à abrir
586 amplamente a um debate e que o fórum são as audiências públicas. **38)** A Presidente enfatizou
587 que para discutir o tema de habitação não pode ser só essa Câmara, que não faz sentido.
588 Enfatizou, ainda, que esse tema específico da ZEIS, de Habitação de Interesse Social, que se tem
589 de levar isso ao CMPU pedindo a representação dos movimentos que lá se fazem presentes e
590 também a representação da Secretária da Habitação e da CAEHIS que também deveria fazer
591 parte desta discussão. Ressaltou que são convites que podem e dever ser feitos. **39)** A
592 representante Arlete dos Anjos Grespan ressaltou que a Secretaria está muito esvaziada e que
593 tem “meia dúzia” de pessoas interessadas e, com isso, precisamos tentar dar uma sistematizada
594 melhor nisso. Destacou que não tem pessoal técnico hoje suficiente na Secretaria para fazer isso,
595 que está bastante diferente da gestão passada e, por isso, se deve tentar sistematizar e viabilizar
596 da melhor forma que atenda. **40)** A Presidente ressaltou que irá fazer no âmbito da CTLU. **41)**
597 Após os debates e das contribuições do Plenário, devidamente anotadas e esclarecidas pela mesa,
598 a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU deliberou por unanimidade pela realização de
599 reuniões temáticas do Colegiado, emitindo o **PRONUNCIAMENTO**
600 **SMUL.AOC.CTLU/001/2018** que diz “A CTLU/SMUL, em sua 82ª Reunião Ordinária, realizada em 08
601 de fevereiro de 2018, após debate da Minuta do Projeto de Lei dos ajustes na Lei nº 16.402/16-LPUOS
602 apresentada, **DELIBERA**, por **unanimidade**, dos seguintes representantes: SMUL 1, SMUL 2, SGM, SMJ,
603 SMSO 1, SMT, SVMA, SP-URBANISMO, VIVA PACAEMBU, CBCS, IAB, SETOR EMPRESARIAL 2, PÓLIS,
604 UNINOVE, FECOMERIO-SP e CADES, por realizar debates técnicos do Colegiado em reuniões específicas
605 sobre os seguintes temas: **01) Reforma, retrofit e sustentabilidade; 02) Edificação; 03) Aspectos**
606 **econômicos; 04) ZEIS e Habitação de Interesse Social’**. **Encerramento:** A Presidente da CTLU
607 agradeceu a presença dos membros da Câmara Técnica e encerrou a reunião às 12h30m.

PRESIDÊNCIA


ROSANE CRISTINA GOMES
PRESIDENTE



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

**APOIO
SECRETARIA EXECUTIVA DA CTLU**



GUILHERME P. N. NAFALSKI
SECRETÁRIO EXECUTIVO

**ENTIDADES PRESENTES
(COM DIREITO A VOTO)**

REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL



PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA
TITULAR 1



PEDRO JOSÉ BOTANI
SUPLENTE 1



ARLETE DOS ANJOS GRESPAN
TITULAR 2

ROSANA YAMAGUTI
SUPLENTE 2

SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM



JABS CRES MAIA SANTOS
SUPLENTE



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ

CAROLINE MENDES DE CARVALHO NARDOZZA

TITULAR

GUILHERME FERNANDES DE SOUZA

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS E OBRAS – SMSO

LAURA DIAS MONTIEL

TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES – SMT

JORGE ELOY GOMES PEREIRA

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE – SVMA

TERESA MARIA EMÍDIO

TITULAR

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES

TITULAR



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL


SEGMENTO DE MOVIMENTOS SOCIAIS E DE BAIRRO

VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO


MARIANA FERRAZ KASTRUP

TITULAR

CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS


PAULO MACHADO LISBOA FILHO

TITULAR

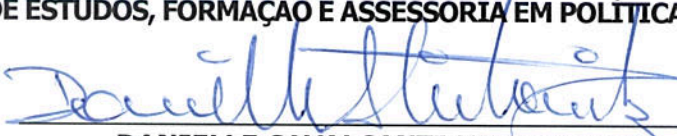
SEGMENTO ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL

SETOR EMPRESARIAL


ROBERTA SIMEONI FRANCO DE GODOY

TITULAR 2

INSTITUTO DE ESTUDOS, FORMAÇÃO E ACESSORIA EM POLÍTICAS SOCIAIS – POLIS


DANIELLE CAVALCANTI KLINTOWITZ

TITULAR

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL – IAB-SP


DANIEL TODTMANN MONTANDON

TITULAR



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE

RICARDO DA SILVA BERNABÉ
TITULAR

JOÃO HENRIQUE STOROPOLI
SUPLENTE

**FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO
DO ESTADO DE SÃO PAULO – FECOMERCIO-SP**

ADRIANA BLAY LEVISKY
TITULAR

TATIANA RODRIGUES ANTONELLI DE MENDONÇA
SUPLENTE

SEGMENTO DE CONSELHOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS E SETORIAIS

CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES

ALESSANDRO LUIZ OLIVEIRA AZZONI
TITULAR

ENTIDADES AUSENTES
PODER PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS – SMPR
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS E OBRAS – SMSO (TITULAR 2/SUPLENTE2)

SOCIEDADE CIVIL

SEGMENTO ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL

SETOR EMPRESARIAL (TITULAR 1/SUPLENTE 1)
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE PREBITERIANA MACKENZIE
(TITULAR 1/SUPLENTE 1)