



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

1 Aos vinte e seis dias do mês de abril de 2018, às 10h08m, foi realizada a 49ª Reunião  
2 Ordinária na Rua São Bento, 405, Auditório do 15º andar do Edifício Martinelli, São  
3 Paulo, SP. Pauta do dia: 01) Informes Gerais; 02) Apresentação da proposta do PIU  
4 Leopoldina. **CONSELHEIROS PRESENTES DO CMPU:** Heloisa M. Salles Penteado  
5 Proença (Presidente); **ÓRGÃOS MUNICIPAIS: SECRETARIA MUNICIPAL DE**  
6 **URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL:** Rosane Cristina Gomes, Titular 2, Ana  
7 Maria Gambier Campos, Titular 3, Rita De Cassia Ogera, Suplente 3; **SECRETARIA**  
8 **DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM:** Jabs Cres Maia Santos, Titular; **SECRETARIA**  
9 **MUNICIPAL DA FAZENDA – SF:** Carlos Eduardo Schad, Titular; **SECRETARIA**  
10 **MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB:** Cristiane Dutra Nascimento, Suplente;  
11 **SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – SIURB:** Vera Lucia  
12 de Melo, Titular; **SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA –**  
13 **SMIT:** Paola Rivatto da Silva, Titular; **SÃO PAULO URBANISMO – SP-**  
14 **URBANISMO:** Patricia Saran, Titular; **PREFEITURA REGIONAL –**  
15 **MACRORREGIÃO: MACRORREGIÃO NORTE 2:** Lucia Maria Bitancourt Martins  
16 Campos, Titular; **MACRORREGIÃO CENTRO:** Diogo do Carmo Borges, Titular;  
17 **MACRORREGIÃO LESTE 2:** Alfredo Francelino Faljana, Suplente; **SOCIEDADE**  
18 **CIVIL: CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL: MACRORREGIÃO LESTE 1:**  
19 Angela Maria Calabria, Titular, Georgina Helena de Freitas, Suplente;  
20 **MACRORREGIÃO LESTE 2:** Leonardo Medeiros e Silva, Titular; **MOVIMENTOS DE**  
21 **MORADIA:** Evaniza Lopes Rodrigues, Titular 1, Osmar Silva Borges, Titular 3;  
22 **ASSOCIAÇÕES DE BAIROS:** Carlos Cruzelhes Filho, Titular 2; Iara Biscegli Jatene,  
23 Titular 3, Lucila Falcão Pessoa Lacrete, Suplente, 3; Mariana Ferraz Kastrup, Titular 4;  
24 **SETOR EMPRESARIAL:** Daniela Ferrari Toscano de Brito, Suplente 2; Roberto de  
25 Castro Mello, Titular 3; Andy Alexandre Gruber, Suplente 4; **Entidades Acadêmicas e**  
26 **de Pesquisa Ligadas à Área de Planejamento Urbano-Ambiental:** Valter  
27 Caldana Junior, Titular 1; Eduardo Alberto Cusce Nobre, Titular 2; **MOVIMENTOS**  
28 **AMBIENTALISTAS:** Paulo Machado Lisbôa Filho, Titular; **ORGÃOS ESTADUAIS E**  
29 **INTERMUNICIPAIS: SECRETARIA ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE:** Marcia  
30 Renata Iani, Suplente. **01)** A Presidente do CMPU, Heloisa M. Salles Penteado Proença,  
31 iniciou a reunião às 10h10m, com a apresentação da pauta proposta para a reunião,  
32 dando posse a conselheira Rita de Cássia Ogera, suplente da Secretaria Municipal de  
33 Urbanismo e Licenciamento (Portaria 233, de 23 de abril de 2018), e informando sobre  
34 a abertura da consulta pública do edital de concessão do Terminal de Ônibus Princesa  
35 Isabel. **02)** A Presidente informa que o Superintendente de Estruturação de Projetos  
36 da SP-Urbanismo, Marcelo Fonseca Ignatios, apresentará a proposta do Projeto de  
37 Intervenção Urbana (PIU) Leopoldina. **03)** Primeiramente a palavra foi franqueada  
38 para Leonardo Amaral Castro, respondendo pela Diretoria de Desenvolvimento da SP-  
39 Urbanismo que fez um breve comentário sobre a proposta do PIU Leopoldina,  
40 destacando que o projeto PIU Vila Leopoldina – Vila Lobos faz parte do conjunto de  
41 atividades que a SP-Urbanismo está desenvolvendo. Também fez um breve  
42 esclarecimento sobre o papel do Projeto de Intervenção Urbana assume desde a  
43 publicação do Marco Regulatório, ressaltando que o PIU é o motor da agenda urbana  
44 de São Paulo desde a publicação do Marco Regulatório. Destacou ainda que os

CES

ABJ

R

Y  
M  
ou fr



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

45 projetos de intervenção serão muitos e sempre será justamente o motor da  
46 transformação de São Paulo. Enfatizou que o próprio Plano Diretor prevê isso, por  
47 exemplo, ao dizer que o setor da orla ferroviária e fluvial que contém os Arcos  
48 Jurubatuba, Tamanduateí, Tietê e Pinheiros, que serão todos desenvolvidos a partir de  
49 projetos de intervenção urbana. Ponderou que o cuidado da legislação é justamente  
50 para que a transformação da cidade, o direcionamento desse desenvolvimento ele nem  
51 se de na marcha da regulação, ele se de na marcha do projeto. Enfatizou ainda, que o  
52 Projeto de Intervenção Urbana não é só o projeto urbanístico, ele é um procedimento  
53 que tem no projeto a plataforma para a discussão pública entre os diversos interesses.  
54 Ponderando também que ele tem o projeto como mediador dos diversos interesses que  
55 estão presentes no território, observou que ele é a principal ferramenta desse  
56 desenvolvimento. Ressaltou que quando se traz o projeto de intervenção urbana da  
57 Vila Leopoldina se traz uma proposta, uma conceituação urbanística, proposta de  
58 intervenção em concreto já prevendo a cidade que vai ocorrer ali nos próximos anos,  
59 mas com elementos que permitam e facilitem essa aproximação dos interlocutores em  
60 relação a cidade. Ponderando ainda, que dentro dessa agenda se há um universo  
61 grande de projetos de intervenção urbana, ressaltou que se tem que mobilizar os  
62 atores privados, sejam eles econômicos ou não, propor a transformação do território e  
63 juntamente com o poder público, achar a equação que seja mais equilibrada, onde as  
64 pessoas consigam morar com mais acessos e com mais direitos a todo esse conjunto  
65 de elementos que se tem chamado de direito a cidade. Por fim, enfatizou que o Projeto  
66 de Intervenção Urbana é o passo necessário para que isso aconteça, e passou a  
67 palavra ao Sr. Marcelo Fonseca Ignatios. **04)** O Superintendente de Estruturação de  
68 Projetos da SP-Urbanismo, Sr. Marcelo Fonseca Ignatios, deu início enfatizando que é  
69 motivo de satisfação estar fazendo essa primeira apresentação pública do projeto  
70 efetivamente de intervenção urbana com a proposta com começo, meio e fim, na  
71 reunião do CMPU. Citou as diversas secretarias envolvidas destacando o envolvimento  
72 principalmente no ano de 2018 e final do ano de 2017, para que se tivesse uma  
73 proposta consistente. Lembrando também do esforço da equipe dos proponentes,  
74 destacou que em 28 de julho de 2016 apresentaram a prefeitura através do gabinete  
75 da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, atual Secretaria de Urbanismo e  
76 Licenciamento, a manifestação de interesse privado para propor contrapartidas, um  
77 projeto de longo prazo, que pudesse dar conta das questões envolvendo aquela região  
78 da Vila Leopoldina. Enfatizando que o que se esta trazendo é um projeto para ser  
79 comentado, para se tomar conhecimento, para se discutir, e abrir esse processo  
80 participativo efetivo de consulta pública, ressaltou que concomitantemente a essa  
81 reunião a partir de hoje toda essa apresentação e todo o caderno completo do PIU vai  
82 estar disponível no site Gestão Urbana. Na sequencia demonstrou que na apresentação  
83 foi colocado uma noção geral sobre o que é o Projeto de Intervenção Urbana e porque  
84 se está falando de um projeto de intervenção urbana nesta região da cidade de São  
85 Paulo. Ponderando sobre o Marco regulatório que permite que sejam realizados  
86 estudos delimitados pela ferramenta do projeto de intervenção urbana e sobre  
87 recentemente sobre os três terminais de ônibus que tiveram sua consulta deflagrada.  
88 Destacando ainda, os projetos como o Anhembi, o Pacaembu, Nações Unidas, Vila



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

89 Olímpia, todos esses comentados pelo Leonardo Amaral Castro, ressaltou que sempre  
90 que possível vai lançar mão dessa ferramenta do projeto de intervenção urbana. Com  
91 relação à apresentação destacou uma sequencia de ações, todo o procedimento que  
92 vai ocorrer para a viabilização desse projeto de intervenção urbana. Enfatizou que o  
93 marco legal já diz que o projeto de intervenção urbana pode ser feito via manifestação  
94 de interesse privado e que foi isso que em 28 de julho de 2016 o grupo de  
95 proprietários de grandes terrenos desta reunião. Observou que naquele período,  
96 passado alguns meses, foi submetido a uma primeira consulta pública e depois uma  
97 audiência pública para enxergar se existia interesse público latente e se a coletividade  
98 entendia que esse projeto era um projeto que deveria seguir em frente. Enfatizou que  
99 entendeu em 01 de novembro de 2016 em uma grande audiência pública que houve  
100 que sim, que havia questões e problemas a serem tratados, e desde então no ano de  
101 2017 se teve uma pausa por conta da transição do governo, mas para o mês de abril  
102 de 2017 começou-se a trabalhar novamente, mas efetivamente em 2018 a coisa andou  
103 mais intensamente. Ponderando ser por isso que esta trazendo aqui hoje, observou  
104 que não é uma lei, ao contrário, esta se trazendo elementos para discussão desse  
105 projeto de intervenção urbana, cuja conclusão se propõe uma lei. Observou que foi  
106 feito na manifestação de interesse privado uma apresentação de uma proposta de  
107 programa de interesse público e um diagnostico da área a ser trabalhada. Observando  
108 ainda que foi feito uma audiência pública no primeiro período para ver se deflagraria o  
109 processo e a prefeitura encamparia a manifestação de interesse privado como um  
110 projeto público ressaltou que entenderam que sim naquele momento e se começou  
111 então a elaboração do próprio projeto que é essa fase que se acabou de concluir e se  
112 está trazendo para a discussão pública com um processo que ele se propõe  
113 participativo e suficiente para que se consiga agregar, melhorar, trabalhar esse projeto  
114 agora como uma proposta. Enfatizando que sabe que existe bastante expectativa de  
115 diversos setores beneficiados, atingidos na área de influência dentro ou próximo do  
116 perímetro do PIU, ponderou que estão aqui para começar esse processo de oitiva,  
117 comentários e explicações neste momento. Enfatizou ainda, que findo este processo,  
118 que envolve diversos momentos com várias reuniões públicas e de trabalho, vai para  
119 uma validação, ou seja, um projeto de lei que neste caso vai trabalhar parâmetros de  
120 zoneamento específicos, sendo um projeto de lei se encaminha a Câmara dos  
121 Vereadores e que naquele ambiente a lei deve ser discutida já partindo de um projeto  
122 do executivo quando finalizado para sua posterior implantação. Destacando que então  
123 o cronograma sintético daqui para cá, ano de 2017, ressaltou que se tem vez de julho  
124 de 2016 o processo formal iniciado dentro da Prefeitura com a manifestação de  
125 interesse já a luz do Decreto de Projeto de Intervenção Urbana. Observou que foi feito  
126 um processo de consulta pública em setembro de 2016 as propostas iniciais foram  
127 submetidas a consulta, a audiência ocorreu em 01 de novembro e a partir de então  
128 houve a autorização no dia 07 de dezembro para que os proponentes pudessem  
129 aprofundar os seus estudos e para que a Prefeitura pudesse trabalhar com essas  
130 questões de maneira oficial, de maneira formal. Destacou também que o  
131 desenvolvimento da proposta então aconteceu neste período, a partir da autorização  
132 até este momento. Destacando ainda, que o que houve neste período foi à mudança

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – C MPU

**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

133 da gestão, ressaltou que é natural que exista este intervalo até os novos Secretários e  
134 o novo Prefeito tomar pé da situação, ressaltou que considera que o Projeto de  
135 Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Vila Lobos já foi um projeto vencedor até aqui  
136 porque conseguiu superar e se mostrar útil, se mostrar importante, efetivo ainda que a  
137 mudança da gestão tenha suas próprias pautas. Ponderando o vai fazer daqui para  
138 frente, que são outras apresentações, aqui no C MPU, no Conselho da Lapa, no CADES  
139 da Lapa, observou que já tem audiência pública pré-agendada para o dia 22 de maio  
140 próximo. Ponderou também que aquilo que se considerar necessário que exista neste  
141 período em termos de novas articulações, novas reuniões a Prefeitura e a SP-  
142 Urbanismo especialmente coloca aberta a ouvir e proporcionar estes encontros para  
143 que se faça uma sistematização de todas as contribuições, de todas as discussões aqui  
144 no final de maio e início de junho, que se faça mais uma rodada de devolutivas com o  
145 acúmulo dos conhecimentos feito desse período, nova audiência pública a definir, nova  
146 CTLU, nova C MPU, novo Conselho Participativo, novo CADES. Ponderou que não esta  
147 poupando um ambiente de discussão para este projeto que se sabe que é um projeto  
148 inovador, um projeto de intervenção urbana por lei que altera parâmetros urbanísticos  
149 e que calibra contrapartidas. Enfatizou que calcula que para o início de julho, a minuta  
150 do projeto de lei estará finalizada e passível de ser encaminhada a Câmara dos  
151 Vereadores. Destacou que Vila Leopoldina é parte integrante do Arco Pinheiros, que  
152 Vila Leopoldina é o diagnóstico do Arco Pinheiros, que toda a discussão do PIU Vila  
153 Leopoldina faz parte do conjunto chamado Arco Pinheiros. Destacou ainda que Vila  
154 Leopoldina não visa o detalhamento de planejamento urbano de todo o Arco Pinheiro,  
155 mas a primeira parte dele, a primeira etapa. Ponderou que é a solução de um setor do  
156 Arco Pinheiros. Observando que é parte integrante de um plano maior, ressaltou que a  
157 Prefeitura sempre orientou aos proponentes que o conteúdo de diagnóstico fosse um  
158 conteúdo que extrapolasse o perímetro do PIU da Vila Leopoldina, justamente para  
159 que se pudesse retroalimentar o trabalho do Arco Pinheiros com um denso conteúdo  
160 de equipamentos públicos, Zona Especial de Interesse Social, sistema de transportes,  
161 áreas com problemas de infraestrutura que foram diagnosticadas no PIU Vila  
162 Leopoldina e que agora podem fazer frente e parte no resto que é o Arco Pinheiros.  
163 Observou também que o Arco Pinheiros já está em trabalho, em análises e  
164 diagnósticos pela SP-Urbanismo por orientação da Secretaria de Urbanismo e  
165 Licenciamento; e, assim como preconiza o Plano Diretor, se pretende até o final do ano  
166 de 2018 ter elementos suficientes para encaminhar projetos e projeto de lei específicos  
167 para o largo Pinheiros, já tendo de maneira independente autônoma trabalhado o PIU  
168 Vila Leopoldina. Ressaltou que hoje há uma discussão em trâmite sobre a CEAGESP,  
169 inclusive pela própria Secretaria de Urbanismo e Licenciamento e envolvendo o  
170 Governo do Estado e o Governo Federal. Apontou que se tem um setor de indústrias  
171 que vai sofrer um processo de transformação e de pressão imobiliária que precisa ser  
172 tratado. Abordou outra questão morfológica que é a própria Vila Leopoldina onde hoje  
173 os empreendimentos imobiliários já estão assentados com padrão de qualidade  
174 urbanística já diferenciada a leste da Av. Gastão Vidigal. Observou que em cada um  
175 desses compartimentos que o PIU Vila Leopoldina que trouxe uma visão global para  
176 que pudesse então trabalhar o específico. Lembrando que o Arco Pinheiros inclui o



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

177 perímetro de toda a Cidade Universitária, ressaltou que se consegue compreender que  
178 toda essa compartimentação em Subsetores como é o próprio Vila Leopoldina vai ter  
179 que ser feito também para poder se avaliar, trabalhar e estudar o Arco Pinheiros como  
180 um todo. Fazendo um resumo muito sintético do que é o projeto da Vila Leopoldina e  
181 ressaltando que os proponentes é um consórcio que basicamente são grandes  
182 proprietários de terrenos e empresas ligadas a atividade imobiliária e ao  
183 desenvolvimento urbano, estudos, diagnósticos do desenvolvimento urbano, destacou  
184 que se esta falando de uma área que tem aproximadamente trezentos mil metros  
185 quadrados, de uma vizinhança muito estreita e uma correlação de dependência da  
186 CEAGESP. Observou que se identifica desde o início que as populações que aqui vivem  
187 dentro do chamado perímetro Vila Leopoldina vivem muito em função das atividades  
188 de transporte de cargas, carregamento e todas as atividades de serviço decorrentes da  
189 CEAGESP. Enfatizando que isso faz parte da consideração geral do conhecimento dos  
190 aspectos socioeconômicos e demográficos o que propõe investir de maneira privada,  
191 com contrapartidas privadas em uma ordem de oitenta milhões de reais atendendo as  
192 famílias que hoje estão em situação de vulnerabilidade em favelas, cujo cadastro ainda  
193 não está finalizado, mas o número que se tem mais próximo da realidade local são de  
194 setecentos e setenta e seis famílias que hoje ocupam duas zonas especiais de interesse  
195 social categoria 1, ZEIS 1, caracterizadas por leito viário, uma é a Rua Japiáçu junto ao  
196 portão 09 do CEAGESP e outra comunidade que está também no leito viário, no antigo  
197 leito ferroviário já reconhecido pela prefeitura como logradouro público. Ressaltando  
198 que estão se falando de duas zonas de interesse social, mais outra zona especial onde  
199 está o Conjunto Cingapura, conhecido como Madeirite, enfatizou que este é o  
200 programa de interesse público do Projeto de Intervenção Urbana. Ressaltando também  
201 que ainda considera a existência de uma situação muito calamitosa com moradores em  
202 situação de rua, destacou que existe como contrapartida do projeto de intervenção  
203 urbana o atendimento, assistência social, atendimento de saúde dessas pessoas para  
204 que esta situação seja sanada e também com a construção de diversos equipamentos  
205 institucionais nas áreas de saúde, educação e trabalho que são parte integrante do  
206 PIU. Ponderou que foi feito uma modelagem urbanística e financeira e que a Prefeitura  
207 tem concedido pelo zoneamento ordinário com coeficiente de aproveitamento de duas  
208 vezes. Ressaltou que basicamente os empreendimentos que estão os terrenos  
209 envolvidos no PIU estão em uma Zona Mista de coeficiente máximo dois, mas eles  
210 estão no perímetro do Arco Pinheiros como já foi reprisado. Observou que estar dentro  
211 do Arco Pinheiros pressupõe estar no território da transformação, no território da  
212 renovação, da infraestruturação metropolitana, portanto passível que esse projeto, não  
213 é uma condição de particularidade desse perímetro tenha pleiteado um coeficiente  
214 maior, coeficiente quatro, que é um parâmetro muito parecido com os das zonas de  
215 estruturação urbana, ZEU, espalhados pela cidade ou das próprias Operações Urbanas  
216 Consorciadas que também chegam ao coeficiente quatro. Destacando ainda que são  
217 apenas dois tópicos a modelagem urbanística, basicamente o pleito desse incremento  
218 de potencial construtivo para que a outorga onerosa devida correspondente a esse  
219 potencial adicional de construção, que tudo que for acima do coeficiente de  
220 aproveitamento básico 1 para se alcançar o coeficiente máximo 4 é passível de outorga



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU

**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

221 onerosa e a outorga onerosa estaria por este projeto sendo antecipada a curto prazo  
222 ao invés dessa outorga ao longo de 20 anos vai sendo consumida e paga a Prefeitura.  
223 Observando que a intenção do projeto é trazer recursos financeiros para viabilizar  
224 aquele programa em um curto prazo, ressaltou que esse é basicamente o modelo.  
225 Observou ainda que das mais de quatro mil e quinhentas pessoas em condição  
226 vulnerável eles são diretamente impactadas por este projeto. Enfatizando que esse é o  
227 perímetro atingido pelos quarteirões e lotes, demonstrou algumas referencias como a  
228 Rua Japiaçu onde está a comunidade que hoje ocupa a Japiaçu, portão 9 da CEAGESP.  
229 Apontando que existe uma Avenida "D" não executada onde há ocupação, ressaltou  
230 que existe uma discussão acerca da propriedade desse terreno que legitimamente tem  
231 sido reconhecido na justiça, reconhecido pela população através de usucapião que  
232 estão buscando a propriedade dessas frações no processo de usucapião, e o projeto de  
233 intervenção urbana deve considerar e endereçar estas questões do usucapião contra a  
234 Prefeitura de São Paulo. Observou que se tem vias construídas e não regularizadas,  
235 separando o Conjunto Cingapura, uma via prevista a ser aberta que esta fora do  
236 alinhamento no atingimento do PIU. Ponderou que tem todo um contexto urbano,  
237 empreendimento já executado e construído, incorporações já feitas. Apontando ainda o  
238 Carrefour, as concessionárias de carros, os galpões, destacou os grandes terrenos da  
239 Votorantim, que são três lotes fiscais, que no projeto de intervenção urbana não se  
240 limitou aos lotes da Votorantim, ele incluiu outros terrenos e ele trouxe na modelagem  
241 urbanística encaminhamento para essa situação de outros terrenos que ainda são  
242 renováveis, transformados, podem ter o seu uso substituído. Ressaltando que não é  
243 desejável que um galpão, concessionaria de carros fique para sempre em uma avenida  
244 bem servida de transporte, muito próxima à estação de trem, muito próxima ao  
245 corredor de ônibus. Enfatizou que é uma região muito bem localizada em que o próprio  
246 conceito do plano diretor para essa região, Arco Pinheiros, já indica uma transformação  
247 mais efetiva, um adensamento construtivo de mais alto potencial. Destacou que esta é  
248 uma implantação ainda em caráter de anteprojeto dos terrenos do grupo Votorantim,  
249 que são dois grandes quarteirões que se tornaram vários outros quarteirões dividido por  
250 novos sistemas viários, dividido por um grande boulevard, um calçadão de áreas  
251 "pedestrializáveis". Enfatizou que a destinação de áreas públicas, tanto áreas verdes,  
252 espaços livres como área institucional demarcados na área vermelha e a indicação de  
253 áreas para fruição pública servirão para romper grandes quarteirões para acessar as  
254 avenidas do entorno. Enfatizou ainda, que o Projeto em si, antes de mais nada, é um  
255 projeto que vai demandar parcelamento do solo ordinário com destinação de área  
256 pública seguindo o próprio critério de parcelamento do solo que hoje a lei de  
257 parcelamento exige. Observou que o que está propondo e orientando como projeto de  
258 intervenção urbana é que haja uma destinação já pré-definida, demarcada desta  
259 destinação de áreas públicas fazendo um conjunto, uma consideração com o próprio  
260 sistema viário desejável de interligação com a CEAGESP que poderia e deveria um dia  
261 sair daqui, pois estas são as negociações indicando este caminho e haja mais um  
262 racional e eficiente aproveitamento do solo nesta região. Apontando que iria entrar  
263 com uma sequencia de dez ou doze itens de relevo enfrentados pelo Projeto de  
264 Intervenção Urbana, destacou que o primeiro deles e crucial é a previsão de unidades

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo – AOC

Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100

3113 7786 | [cmpu@prefeitura.sp.gov.br](mailto:cmpu@prefeitura.sp.gov.br)

Página 6 de 33



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

265 habitacionais para as famílias que moram em uma situação muito precária nestas duas  
266 comunidades da Linha e do Portão 09. Apontou também a reabilitação do conjunto  
267 habitacional já construído do Cingapura-Madeirite, contemplando a remoção das  
268 invasões, das ocupações irregulares que existem que estão inclusive ocupando sistema  
269 viário próximo e junto ao conjunto habitacional em uma situação que de fato trouxe  
270 maior vulnerabilidade para uma população que havia já encontrado uma situação de  
271 maior dignidade que era morar em um conjunto habitacional. Pontuou que essa  
272 situação foi se agravando ao longo dos anos e o PIU não deixa de enfrentar essa  
273 regularização, essa retomada do Conjunto Habitacional para as famílias que tem  
274 unidades ali, que já moram ali. Quanto ao parcelamento dos três lotes observou que  
275 todos eles têm mais de vinte mil metros quadrados, então ele já passaria por um  
276 processo de parcelamento e agora está fazendo que esse parcelamento seja integrado  
277 com a viabilização de equipamentos públicos. Observando que neste caso também não  
278 há nenhuma inovação específica do PIU, ressaltou que está falando de um  
279 parcelamento integrado que vai associar destinação de áreas públicas com a  
280 viabilização dos equipamentos institucionais, a implantação deles e das unidades  
281 habitacionais de interesse social. Destacando ainda que o sistema viário para integrar e  
282 irrigar essa região que tem grandes quarteirões cujo fluxo viário é relevante com a  
283 desocupação dessa região e o reassentamento das famílias dentro da própria área  
284 ressaltou que também falará para aonde as famílias vão nesta proposta que o PIU traz.  
285 Pontuou também a retomada do leito viário do logradouro público da Rua Japiagu,  
286 abertura das extensões previstas já no Mapa Oficial da Cidade e no Geosampa desse  
287 grande quarteirão que é de propriedade da União Federal da CEAGESP, demarcada  
288 como ZEIS 5. Observando que o proprietário está ainda em negociação, ressaltou que  
289 se esta incluindo no perímetro do projeto este terreno. Destacando a abertura de uma  
290 nova rua entre as Av. José César de Oliveira e Av. Doutor Gastão Vidigal ressaltou que  
291 essa rua é importantíssima, que vai trazer uma nova frente para o Conjunto  
292 Habitacional com futuros lotes a serem transformados junto a Gastão Vidigal. Pontuou  
293 a afetação das vias existentes, mas não regularizadas dentro do Madeirite que faz  
294 parte do processo de regularização. Destacou a criação de incentivos que nestes  
295 terrenos particulares dos empreendimentos de escritórios que existam para que eles se  
296 abram e façam essa interligação para dentro do perímetro do PIU. Destacando  
297 também a nova passarela de pedestres, ciclistas, ressaltando que isso é uma  
298 orientação que a própria operação urbana consorciada Faria Lima. Observando que  
299 tem recursos garantidos para que a ciclo passarela seja feita e ressaltando que a SP-  
300 Urbanismo tem enveredado esforços para concretizar essa ciclo passarela, também  
301 destacou o prolongamento da ciclovia do Rio Pinheiros. Ponderou que a primeira ação  
302 e motivação desse Projeto de Intervenção Urbana é de fato a construção organizada, é  
303 a regularização dessa situação das famílias que estão morando nas favelas da linha e  
304 do "Nove" dentro do Projeto de Intervenção Urbana. Enfatizando que haverá uma série  
305 de outros equipamentos públicos providos junto, dentro do Projeto de Intervenção  
306 Urbana, dentro da própria área objeto do parcelamento do solo, atualmente de  
307 propriedade da Votorantim, dos proponentes desse projeto, observou que a equipe  
308 toda da Votorantim esta acompanhando a reunião do CMPU. Quanto ao quadro de



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU

**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

309 parâmetros pleiteados pelo projeto de intervenção urbana, ressaltou a necessidade de  
310 se editar uma lei específica para essa situação, assim como será uma lei específica o  
311 Projeto de Intervenção do Arco Pinheiros no qual está contido o PIU Vila Leopoldina.  
312 Destacou que ambos deverão ter uma lei cada um, o PIU Pinheiros e o PIU Vila  
313 Leopoldina-Vila Lobos. Destacou também o quadro de parâmetros com coeficiente de  
314 aproveitamento quatro, taxa de ocupação de 70%, o gabarito de altura, como seus  
315 regramentos não se aplicam, ou ele é de 25 metros ao longo desse boulevard, esse  
316 calçadão, essa área de fruição e destinação pública criada no meio dos imóveis.  
317 Enfatizando que tem todos os parâmetros que fazem parte dos quadros de parâmetros  
318 da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, ressaltou que todos esses parâmetros  
319 foram enfrentados pelo projeto e está neste caderno de proposta do PIU Vila  
320 Leopoldina-Vila Lobos. Esclareceu, quando questionado se era residencial ou não  
321 residencial, que eles não estão propondo as construções, ressaltando que o que o  
322 Projeto de Intervenção enfrenta, encara e limita-se a isso por enquanto são os  
323 parâmetros de zoneamento. Esclareceu que na prática o que estão propondo é que  
324 este território seja um território análogo aos eixos, ao ZEU, e se é análogo pode existir  
325 um mix residenciais e não residenciais. Ponderou que não existe neste momento ainda  
326 uma indicação de projetos especificamente, o que existe então é uma demarcação de  
327 um zoneamento próprio que permita os usos mistos de alta densidade nestas regiões.  
328 **05)** O Secretário Executivo, Sr. Guilherme P. N. Nafalski, intervêm enfatizando que só  
329 para organizar o debate pede para deixar a apresentação acontecer e daí todo  
330 Conselho pode fazer as perguntas. **06)** O Superintendente de Estruturação de Projetos  
331 da SP-Urbanismo, Sr. Marcelo Fonseca Ignatios, dando sequencia, enfatizou que  
332 tentará ser breve para poder abrir para as perguntas, mostrando o quadro de  
333 parâmetros destacando que são parâmetros muito parecidos com os parâmetros de  
334 zoneamento para eixos. Mostrou também o mapeamento do diagnóstico de favelas  
335 extraído do cadastro formal da prefeitura, HABISP, que identifica todas essas ZEIS-1 e  
336 outras comunidades, observando que todas elas estão levantadas como ZEIS, mas as  
337 ZEIS são maiores que as favelas que aqui estão (Mapa). Mostrando quais são as ZEIS  
338 no mapa, ressaltou que se tem um slide com as favelas e outro com a ZEIS,  
339 principalmente ZEIS-3 e ZEIS-1 na região própria do Arco Pinheiros. Destacando ainda,  
340 os aglomerados urbanos subnormais especificamente no perímetro, ressaltou a  
341 totalização de 776 famílias, frisando que é um número correspondente dessas  
342 ocupações, sendo favela da linha com 415 e favela do "Nove" com 349 e mais o  
343 enfrentamento da questão de regularização, ou seja, retomada da ocupação regular  
344 com condição de bombeiro, rota de fuga, título definitivo, título de propriedade do  
345 Cingapura-Madeirite. Pontuando que ainda não é o levantamento definitivo feito pela  
346 SEHAB, ressaltou que ainda falta a contagem definitiva das famílias tendo como ponto  
347 de partida esse número colocado que o Projeto de Intervenção Urbana enfrentou.  
348 Enfatizando para se ter o registro da localização das principais ações de interesse  
349 social, ressaltou que se esta falando do perímetro (Mapa) com a imagem mais escura,  
350 que esta se falando da destinação de áreas institucionais e de parte das unidades  
351 habitacionais de interesse social de cerca de 250 junto às áreas institucionais.  
352 Ponderando que é a intenção e o Projeto desenha isso como primeira proposta, que

Assessoria dos Colegiados de Urbanismo – AOC

Rua São Bento, 405 - 18º andar | sala 183A | São Paulo-SP | CEP 01011-100

3113 7786 | [cmпу@prefeitura.sp.gov.br](mailto:cmпу@prefeitura.sp.gov.br)

Página 8 de 33

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU**  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

353 equipamentos públicos estejam nos terrenos das unidades habitacionais, ressaltou que  
354 essa proposta foi 100% discutida e apresentada com a Secretaria da Habitação.  
355 Demonstrando que o Cingapura esta na linha em laranja (Mapa) ressaltou que se tem  
356 o saldo das unidades habitacionais para completar a 776, utilizando parte de um  
357 terreno da SPTRANS, antigo terreno da CMTC na área demarcada em azul (Mapa),  
358 aproximadamente 526 unidades. Pontuando também que o terreno demarcado em  
359 tracejado é ZEIS-3, ressaltou que esta se tratando basicamente das ZEIS-1 da Linha e  
360 da Japiiaçu, da ZEIS-3 da SPTRANS, destacou ainda, que é um terreno de 30.000m<sup>2</sup>,  
361 que também pela regra ordinária deve ser parcelado, ressaltando que existe uma lei de  
362 melhoramento viário passando pelo meio. Reforçou que parte dos 30.000m<sup>2</sup> estará  
363 recebendo a produção de habitação de interesse social com recursos provenientes  
364 daquela modelagem econômica, parte dos investimentos de cerca 80 milhões que seria  
365 revertida nestas unidades e equipamentos públicos. Apresentou ainda um resumo com  
366 o empreendimento "a" com área institucional e "b" na ZEIS-3 da SPTRANS, totalizando  
367 as 776 unidades e toda essa discriminação de áreas para que isso pudesse ser  
368 dimensionado, mensurado, ter o seu calculo feito. Mostrou alguns desenhos  
369 esquemáticos, especificamente sobre a área institucional dentro do perímetro e em  
370 propriedade que atualmente é da Votorantim no processo de parcelamento do solo  
371 haveria a destinação desse lote, desse grande lote para área pública indicando os  
372 equipamentos públicos de saúde, de educação e de trabalho. Destacou que esses  
373 equipamentos vão ser confiados conforme demandas, conforme conversas a serem  
374 empenhadas junto à população local, junto a quem mora tanto dentro do perímetro  
375 como nas imediações, mas que já foram apresentadas e discutidas junto as Secretaria  
376 de Saúde, Educação e as demais já mencionadas no começo. Pontuou que isso tudo  
377 seria um condomínio e que se teria dois subcondomínios com essas características  
378 elencadas. No empreendimento "b" nas ZEIS 3 da SPTRANS, ressaltou que tem o  
379 alinhamento viário passando no meio do terreno de 30.000m<sup>2</sup>, e que a Lei nº 16.541  
380 foi a lei preparatória do Arco Tiete e já gravava este melhoramento viário no meio,  
381 observando que permanece e que é uma lei aprovada. Destacou também que o PIU  
382 esta trabalhando com a ponta do terreno, aproximadamente um terço da área total,  
383 9.658m<sup>2</sup>, ainda com a indicação da realização da infraestruturação de mais uma rua  
384 para parcelar essa grande gleba e dar condição de edificação neste terreno. Sobre a  
385 questão da contaminação ponderou que o terreno da SPTRANS, é um terreno que há  
386 muitos anos vem sofrendo um processo de mapeamento de contaminantes.  
387 Ressaltando que na década de 90, este terreno teve um vazamento de combustível, e  
388 que ali era uma garagem de ônibus, destacando que essa contaminação se estagnou  
389 naquele período, portanto faz mais de 20 anos, e desde lá o proprietário do terreno,  
390 vem fazendo diagnósticos que nunca foram conclusivos pelo fato das mudanças de  
391 gestão, do fim de contrato com as empresas de avaliação ambiental. Ponderou que  
392 esse diagnóstico nunca foi continuado, mas desde 2016 até hoje, a empresa Servimar  
393 vem fazendo esse acompanhamento, bastante sério, acompanhado também pela  
394 CETESB. Ressaltou que a CETESB inclusive já gravou na matricula do terreno da  
395 SPTRANS a existência de algum tipo de contaminação e a extensão dessa  
396 contaminação. Ponderou ainda que está em fase final de ter seu diagnostico conclusivo



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – C MPU

**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

397 e o seu plano de intervenção, plano de remediação do solo definido. Observou que  
398 alguns destaques que colocou que foram identificados os pontos de contaminação,  
399 mas o que foram encontrados até este momento tem características bastante  
400 conhecidas e são similares a outros trechos de terrenos encontrados na própria Vila  
401 Leopoldina. Enfatizando que este diagnóstico tem mais de mil páginas e veio ao  
402 conhecimento do Projeto de Intervenção Urbana e ressaltando que ele é de  
403 propriedade da SPTRANS e da CET, que é a atual inquilina da SPTRANS, destacou que  
404 elas estão fazendo este trabalho junto com a CETESB. Ponderou ainda, que como a  
405 CETESB já fez em outras situações análogas na própria Vila Leopoldina só dará  
406 qualquer tipo de alvará de aprovação de instalação, de construção, se o terreno estiver  
407 endereçado sobre o ponto de vista desse nível de contaminação e da sua  
408 descontaminação para ocupação humana nos diferentes níveis, nível garagem ou nível  
409 de ocupação humana, nível moradia, nível parque é outro tipo de ocupação.  
410 Ressaltando mais uma vez que a CETESB esta acompanhando, ponderou que tem se  
411 feito reuniões com a CETESB justamente para poder, caso a CETESB dissesse que isso  
412 é inviável, e este terreno fosse carta fora do baralho, se abortaria qualquer tipo de  
413 iniciativa de usar esse terreno. Lembrou que fizeram ao longo desse processo a  
414 avaliação de outras áreas de ZEIS na região em eventual substituição ou necessidade  
415 de substituição desse terreno da SPTRANS para o assentamento das famílias dentro do  
416 próprio Arco Pinheiros. Ponderou que nunca foi cogitada a hipótese de qualquer  
417 atendimento fora do perímetro do Arco Pinheiros e distante de onde as famílias hoje  
418 residem. Enfatizando que a medida de controle e remediação previstas não inviabilizam  
419 a construção de empreendimentos comerciais e residenciais, ressaltou que quem esta  
420 dizendo é a própria CETESB neste acompanhamento que ela vem fazendo. Abordando  
421 o estudo da ponta a leste do terreno da SPTRANS, e dividir ele em dois grandes lotes  
422 com esses conjuntos habitacionais para propor a edificação de 526 unidades  
423 habitacionais em diversos sub condomínios como sempre com equipamentos não  
424 residenciais, áreas comerciais, áreas de lojas, um atendimento a própria necessidade  
425 do uso misto das famílias, das populações que hoje aqui vivem. Mostrando uma vista  
426 aérea para localizar a Gastão Vidigal e a Imperatriz Leopoldina, o novo viário previsto,  
427 a lei de melhoramento que comentou, observou que trouxe como ilustração uma  
428 imagem do Jardim Edite na entrada da Água Espraiada. Pontuando que isso é  
429 referencia para fins de estudo, para fins de proposta de edificação dos  
430 empreendimentos de HIS nesta região. Enfatizou que isso não é inédito, já foi feito  
431 institucionais no térreo, famílias assentadas em unidades padrão verticais com uma  
432 volumetria dinâmica de quatro andares ou mais. Destacou em relação ao Cingapura-  
433 Madeirite um conjunto de ações sempre voltadas para a regularização fundiária,  
434 recuperação de crédito, porque as pessoas deixaram de pagar a sua unidade  
435 habitacional, e um processo de revitalização e neste caso vê um conjunto habitacional  
436 que esta doente, que passa por um processo de disputa entre ocupação formal e  
437 informal, legal e ilegal, e essa intenção é a retomada do Madeirite com uma série de  
438 medidas sempre articuladas com a COHAB. Mostrando alguns gráficos do que se esta  
439 falando em termos de equipamentos institucionais para serem feitos naquelas áreas,  
440 dentro do próprio perímetro, o que se chamou de área institucional, como uma

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

441 unidade de saúde com pelo menos 1.000 metros, o espaço vida para atendimento da  
442 população de rua com 1750m<sup>2</sup>. Destacou que o espaço vida é um projeto da prefeitura  
443 que também contempla ações de trabalho e reinserção das pessoas na sociedade,  
444 restaurante, escola e o Centro de Educação Infantil - CEI, com 625m<sup>2</sup>. Enfatizou que  
445 no terreno da SPTRANS no térreo as unidades terão Centro de Apoio Psíquico Social -  
446 CAPS, unidade de acolhimento, centro de capacitação áudio visual, também para  
447 qualificação e reinserção das pessoas das diferentes faixas de rendas e mais uma  
448 creche. Ponderando que do ponto de vista dos recursos que o gráfico ilustra  
449 singelamente, ressaltou que a Prefeitura esta propondo que o projeto trabalhe com a  
450 antecipação do potencial construtivo adicional em um total de quatro vezes a área dos  
451 terrenos. Enfatizou que se esta falando em 492 mil m<sup>2</sup> de potencial construtivo que  
452 teria um valor para Prefeitura calculado hoje em dia, mas sendo distribuída ao longo  
453 de vinte anos aproximadamente de 240 milhões de reais, segundo a fórmula da  
454 outorga onerosa vigente pelo atual Plano Diretor de São Paulo. Enfatizando que a ideia  
455 seria antecipar o que aconteceria ao longo de muitos anos, destacou a quantia de 240  
456 milhões para o valor presente líquido que representa oitenta milhões de reais em curto  
457 prazo, ilustrando que em 2018 se teria oitenta milhões de reais ou 2018, isto é, no ano  
458 zero do projeto a Prefeitura teria viabilizado esse recurso financeiro todo ele na frente  
459 para que ao longo dos anos os empreendimentos fossem sendo realizados.  
460 Demonstrou o comparativo com o pagamento antecipado, uma única parcela versus o  
461 que seria um padrão de pagamento pulverizado ao longo de muitos anos,  
462 aproximadamente 20 anos. Demonstrou ainda como se daria a apropriação desses  
463 recursos pela proposta do projeto das unidades habitacionais, aproximadamente 56  
464 milhões de reais. Pontuou também o recurso para reabilitação do Madeirite de quatro  
465 milhões de reais, mais um milhão e duzentos mil para equipamentos para áreas  
466 comerciais que seriam alojadas dentro do projeto, assistência aos moradores de rua  
467 quatro milhões, três milhões e duzentos, mais doze milhões e trezentos para os demais  
468 equipamentos públicos. Ponderou que se teria um gráfico distribuído desses recursos,  
469 famílias, HIS, reabilitação do Cingapura, para os moradores de rua, a sociabilização  
470 com três milhões e duzentos, equipamentos institucionais na área, um total de oitenta  
471 milhões e mais uma contraprestação feita pela própria Secretaria por outras fontes de  
472 recursos, totalizando oitenta milhões de recursos privados mais trinta milhões de  
473 recursos públicos, totalizando investimentos desse Projeto de Intervenção em curto  
474 prazo, coisa de dois ou três anos e cento e dez milhões de reais, pontuando ainda a  
475 distribuição principal dos recursos. Observou que quando fala que o Vila Leopoldina  
476 tem como protagonismo o enfrentamento das questões de habitação de interesse  
477 social é porque quase 80% dos recursos são vertidos para essa rubrica, os demais são  
478 para equipamentos públicos de outra origem. Ressaltou que na apresentação tem  
479 outros cálculos, como a reabilitação do Cingapura, como as contas foram feitas para  
480 chegar ao resumo dos oitenta milhões, mais trinta milhões de outras fontes municipais  
481 para um complemento, para chegar ao total do PIU de cento e dez milhões. Mostrou  
482 uma vista esquemática do PIU, em fases, então se teria depois da realização dessa  
483 primeira etapa. Concluiu com as imagens do Jardim Edite. **07)** O Secretário Executivo,  
484 Guilherme P. N. Nafalski, avisou os conselheiros que irá anotar os inscritos para fala,



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU

**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

485 passando a palavra para o plenário. **08)** A Conselheira Lucila Falcão Pessoa Lacreta da  
486 AAJB, enfatizou que praticamente estão tomando conhecimento da proposta agora,  
487 destacando que o que tinha na internet até ontem a tarde é muito pouco e uma  
488 grande preocupação é a proliferação desses PIU's dentro desses Arcos e que cujas  
489 diretrizes para os arcos não foram formuladas previamente, então no seu entender a  
490 questão deveria vir do todo e depois se detalhar partes. Ponderou que o que está  
491 acontecendo é um mosaico de interesses privados que estão se inserindo nas partes  
492 dos arcos ao sabor do interesse imobiliário. Ressaltou que desestrutura, do seu ponto  
493 de vista, completamente o planejamento da cidade. Enfatizou que neste caso tem esse  
494 PIU, depois tem outro mais adiante que o privado teve interesse e fica um mosaico de  
495 situações desconexas sem diretriz de pensamento da cidade e como um todo.  
496 Enfatizou ainda, que inclusive inflacionando a questão do coeficiente quatro, porque  
497 Operação Urbana tem coeficiente quatro, os eixos tem coeficiente quatro, esses PIU's  
498 tem coeficiente quatro. Observou que então é uma competição por essas áreas  
499 superadensadas construtivamente, de população também, que não se sabe onde vai  
500 parar, que não se tem uma prioridade, que não tem uma diretriz geral de ocupação  
501 desses vários território. Ressaltou que é certo que projetos precisam ser  
502 desenvolvidos, mas tem que ter uma conexão com o Município como um todo.  
503 Ponderando que são representantes da população da zona oeste, gostaria que o Carlos  
504 Alexandre que é diretor da Associação Vila Leopoldina e que esta neste embate e neste  
505 projeto se manifestasse. Destacou que existe nesta enorme área loteamentos e não  
506 está claro, que a seu ver o loteamento deveria seguir a lei, definir quanto de viário vai  
507 ter, quanto de área verde, quanto de uso institucional no coeficiente dois, indagando  
508 qual é o problema. Ressaltando que de repente ele faz o que a lei impõe e ele usa o  
509 coeficiente quatro, ponderou que essa contrapartida não está nada clara e o que vai  
510 ser feito desta população que está aí há cinquenta anos. Ponderou ainda que a  
511 população do entorno já convive com essa situação e quer que ela seja dignamente  
512 instalada caso o projeto prospere. **09)** Vitor Pires presidente da Eltlog, perguntou por  
513 que no projeto se tirou uma parte da população de perto do CEASA e levou lá para  
514 cima, por que não manteve a população toda junta, porque tem conflito, um que ir ou  
515 outro não quer ir, ressaltando que as pessoas estão insatisfeitas com isso, ponderou  
516 que também há insatisfação de estar levando o pessoal para uma área que tem risco  
517 de contaminação, as pessoas ficam com receio com relação a isso. Como segundo  
518 ponto destacando que parece que o terreno da CMTC tem um valor absurdo,  
519 questionou porque não pega esse terreno e não vende para uma incorporadora, por  
520 exemplo, e com esse dinheiro usa para recuperar o terreno, porque está deteriorado e  
521 o pessoal vive de forma precária, porque não fazer um melhoramento como está  
522 projetado no PIU, porque não fazer isso lá, pegar o dinheiro e colocar lá e pode colocar  
523 muito mais gente em uma condição melhor de vida. Pontuando que são essas coisas  
524 que não entende, destacou que outra coisa que gostaria de saber seria sobre a verba  
525 que a Prefeitura pretende arrecadar se vai ter garantia que vai ser utilizada realmente  
526 para o Projeto ou se isso vai para outra finalidade, se corre o risco de não terminar o  
527 projeto. **10)** Carlos Alexandre, diretor da Associação Vila Leopoldina, iniciou  
528 cumprimentando a mesa e pedindo que se coloque o slide onde aparece o terreno da

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

529 CMTc e o PIU, o mapa onde confronta a área do PIU com o deslocamento. Em seguida  
530 ressaltou que resta evidente que para qualquer pessoa com o mínimo de conhecimento  
531 que esse é um plano que atende puramente o interesse privado, ou seja, a Votorantim  
532 pretende empreender na área empreendimentos comerciais e residenciais e precisa  
533 retirar de lá, remover de lá aquelas comunidades que vão prejudicar a valorização.  
534 Enfatizou ainda que o projeto está descolado do Arco Pinheiros completamente é só  
535 olhar para o mapa, ele está direcionado em uma área pública e que é contaminada, ele  
536 é descolado da realidade porque ele não prevê, ressaltando que as comunidades  
537 dependem do CEAGESP, a saída do CEAGESP. Enfatizou ainda que o empreendimento  
538 poderia ser bacana porque essas comunidades hoje estão assentadas em um terreno  
539 que vale milhões, e estão querendo transportar para uma área contaminada que  
540 consta no relatório da CETESB a contaminação por hidrocarboneto. Enfatizando que é  
541 um engodo quando se fala que tem outras áreas contaminadas na Leopoldina e  
542 ponderando que foi diretor de garagem de ônibus de São Paulo, ressaltou que lá era  
543 uma garagem da CMTc, tem óleo com risco de explosão e os contaminantes daquela  
544 terra são hidrocarbonetos que são cancerígenos. Enfatizando também que é um  
545 engodo achar que a Servimar vai colocar relatório para a CETESB e não se vai  
546 questionar, destacou que vai fazer duzentos buracos naquele terreno porque sabe  
547 exatamente o nível de contaminação que tem lá. Ressaltando ainda que o processo  
548 participativo está comprometido porque quem escreveu o estudo aqui foi a Votorantim  
549 junto com a SP-Urbanismo, questionou que as associações de bairros foram excluídas.  
550 Recordou que esteve em novembro com Marcelo Fonseca Ignatios da SP-Urbanismo e  
551 fizeram uma ata e reclamou, pois não tiveram nenhuma informação. Ponderando que o  
552 que existe aqui não é conflito de classe é interesse empresarial puro, destacou que o  
553 que se quer é revitalizar uma área e promover o êxodo daquelas comunidades para um  
554 lugar qualquer. Enfatizou que eles vão ficar empilhados em apartamentinhos em uma  
555 área contaminada enquanto em um terreno valorizado vão fazer um boulevard chique  
556 para ganhar dinheiro. Ponderando que também é empresário e não condena isso,  
557 questiona a custo de que, de graves prejuízos ao erário, suprimindo ZEIS e com  
558 cálculos mirabolantes de outorga. Enfatizando que isso foi omitido na apresentação,  
559 questionou quanto a Votorantim vai economizar. Ponderando ainda que no Conselho  
560 Participativo veio o número de 130 milhões de desoneração e que não são estes 80  
561 milhões, ressaltou que precisa ver este número. Ressaltando também prejuízo a  
562 população, porque eles têm usucapião, destacou que é uma maneira engenhosa de se  
563 tirar esse pessoal. Ponderou ainda que durante 50 anos ninguém se preocupou com  
564 via pública, com nada, e agora vai se abrir ali a via pública para fazer um boulevard.  
565 Enfatizando que é preciso haver debate, destacou que o edital da COHAB é irregular.  
566 Ponderando que antes da aprovação do projeto na Câmara dos Vereadores já está a  
567 reserva de área para o PIU, e que pelo que a lei manda, lá agora é uma ZEIS-3.  
568 Enfatizando que a reserva de mercado é anterior à aprovação na Câmara dos  
569 Vereadores é vergonhoso, ressaltou que isso já é objeto na promotoria que já está  
570 apurando. Destacou que no Ministério Público, a sétima delegacia de patrimônio já é  
571 assunto corrente, porque na Audiência do MIP (Manifestação de Interesse Privado) a  
572 mesa foi vaiada. Ressaltou que qualquer promotor, juiz, desembargador que pedir o



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU

**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

573 vídeo sabe que não houve aprovação do MIP naquela audiência. Finalizou  
574 corroborando as palavras da Conselheira Lucila Lacrete que é um mosaico de  
575 interesses privados ao sabor do mercado imobiliário. Ressaltando que vão questionar  
576 isto, destacou que vão ter participação, ou vão entrar na justiça, se for o caso. **11)** A  
577 Presidente fez uma observação, ressaltando que como aqui é uma reunião de trabalho  
578 do Conselho será privilegiada a fala dos conselheiros em primeiro lugar, porque não se  
579 trata de uma audiência pública, é uma reunião de trabalho. **12)** O Secretário Executivo  
580 chamou o próximo inscrito e reiterou que depois seguirá a ordem esclarecida pela  
581 Presidente. **13)** Jorge Broide, psicanalista, professor do curso de Psicologia da PUC  
582 iniciou dizendo que trabalha há quarenta e dois anos com as questões sociais, inclusive  
583 com população de rua e com todas as formas de vulnerabilidade social. Ressaltou que  
584 vem acompanhando o PIU da Vila Leopoldina através do URBEM onde prestou um  
585 serviço exatamente de análise da questão social que ocorre na Vila Leopoldina.  
586 Enfatizando que ira fazer algumas poucas observações a partir da sua experiência de  
587 trabalho, ponderou que não adianta construir equipamentos sem qualificar esses  
588 equipamentos senão vai se voltar àquilo que se conhece muito bem. Ressaltou ainda  
589 que não adianta fazer um equipamento para a população de rua, ou UBS, ou escolas,  
590 se não qualificar as equipes, se não qualificar o atendimento se ficará na mesma  
591 situação em que estão na cidade toda. Enfatizou ainda que é necessário, do seu ponto  
592 de vista, fazer um projeto social que verdadeiramente acompanha a pulsação dessa  
593 Cidade, a pulsação da Vila Leopoldina, do PIU, e que possa qualificar os equipamentos,  
594 que possa qualificar equipes, que possa gerar novas formas de atendimento e novas  
595 formas de composição que é o novo hoje, ressaltando que não dá para fazer de outro  
596 jeito que não esteja presente, está o governo, a iniciativa privada e sociedade civil,  
597 observou que tem que ser feito uma pactuação muito séria e muito profunda.  
598 Observou ainda se alocarem todos os recursos na questão dos equipamentos vai fazer  
599 mais do mesmo e se voltará a todo o problema que se tem de prestação de serviços  
600 na área da saúde da população de rua. Enfatizando que não adianta fazer um  
601 equipamento grande com a população de rua lá, ressaltou que se tem que ter um  
602 projeto para a população de rua. Enfatizando ainda que não adianta fazer um  
603 equipamento para UBS e para as famílias lá, ressaltou que tem que ter projetos sociais  
604 verdadeiramente inclusivos. Ponderando que esses projetos inclusivos devem contar  
605 com a participação dos comerciantes, a sociedade civil, ressaltou que todos eles têm  
606 que estar envolvidos nestes projetos de inclusão social da juventude. Observou que  
607 hoje em dia não dá para fazer um trabalho sério num território como a Vila Leopoldina  
608 sem levar profundamente em consideração qual é o poder do trafico de drogas, o  
609 poder das igrejas. Ressaltou que é necessário fazer um estudo em profundidade e  
610 buscar dispositivos que não sejam somente aqueles que já se conhecem, que é a  
611 construção de equipamentos, senão estará no mesmo lugar. **14)** O Secretário  
612 Executivo informou que por solicitação das mesas se fará uma rodada de respostas,  
613 depois seguirá com as outras falas. **15)** Leonardo Amaral Castro, respondendo pela  
614 Diretoria de Desenvolvimento da SP-Urbanismo, iniciou comentando a fala da  
615 Conselheira Lucila Lacrete em relação a abordagem que os projetos de intervenção  
616 urbana tem promovido no território, ressaltou que é muito superficial e imprudente,

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

617 para não dizer leviano, uma afirmação que os projetos estão rezando simplesmente  
618 uma cartilha de mercado imobiliário. Ponderando que se precisa entender que  
619 elementos desses projetos apontam neste sentido, ressaltou que o que há de proposto  
620 até então são todos os PIU's que estão trabalhando a exceção do Pacaembu, que está  
621 fora da Macroárea de reestruturação metropolitana, são projetos de intervenção urbana  
622 presentes nas áreas com melhor infraestrutura da cidade. Enfatizando que se está  
623 falando da macroárea de estruturação da metrópole, ressaltou que a macroárea de  
624 urbanização consolidada só contém o projeto de intervenção do Pacaembu, que não  
625 decorre daquele calendário que foi estabelecido no Plano Diretor Estratégico. Ponderou  
626 que assim como ocorre no Pacaembu, no Jockey, no Autódromo de Interlagos, e nas  
627 garagens de ônibus, essas são zonas de ocupação especial e por serem zonas de  
628 ocupação especial demandam a elaboração de projetos de intervenção urbana.  
629 Enfatizou que é importante trabalhar esse processo participativo, identificando  
630 exatamente em que medida e em que forma isto está acontecendo, porque a  
631 participação no processo do PIU e dos PIU's em geral, este inclusive, é justamente que  
632 o projeto sirva de plataforma para mediação de interesse. Observando que um bom  
633 projeto se atinge quando todos estão levemente insatisfeitos, ressaltou que se alguém  
634 achar que está bom demais ou que está ruim demais é dizer que tem um desequilíbrio.  
635 Ponderou que se todos estiverem levemente insatisfeitos e dizer que se soube compor  
636 e ceder na proposição, soube entender o interesse do outro, teve empatia para  
637 entender a participação do outro e compor, se tem um projeto de proposição  
638 equilibrada. **16)** Marcelo Fonseca Ignatios, Superintendente de Estruturação de  
639 Projetos da SP-Urbanismo, ressaltou que as perguntas foram boas, e comentou porque  
640 o PIU considerou a divisão das favelas, das famílias, ponderando que na verdade a  
641 primeira consideração é que não se repetiu o modelo de um excessivo adensamento.  
642 Ressaltando que já se tem quatrocentas famílias morando pelo menos no Cingapura,  
643 com as mais setecentas famílias que hoje moram nas outras duas comunidades, se  
644 tem uma situação em que se pretende fazer esse deslocamento da liberação das ruas,  
645 a ideia é que faça um mix, um mix de renda, um mix de classe, um mix de usos  
646 urbanos, e que não concentre tudo no mesmo local, para não ocorrer um excessivo  
647 adensamento, tanto que o fato de se ter dividido as famílias considerou essa divisão  
648 não em dois lugares fora do PIU, se considerou um lugar no próprio PIU,  
649 empreendimento "A" e em outro lugar no empreendimento "B". Ressaltou que  
650 ponderou que quatrocentas mais duzentas e cinquenta seriam uma quantidade de  
651 famílias cujo adensamento seria saudável, parecida com o próprio Jardim Edite cuja  
652 densidade já foi testada. Destacando que o terreno da SPTRANS deveria ser vendido,  
653 observou que foi analisado se poderia ou não ser vendido, uma vez que ele é muito,  
654 em tese, valorizado e para que com esse recurso fosse empreendido por parte da  
655 prefeitura em reurbanização de outras áreas vulneráveis de população das famílias.  
656 Destacando ainda que este terreno está gravado como ZEIS-3, em que pese a questão  
657 delicada da contaminação do terreno que precisa ser enfrentada, o valor do terreno ele  
658 não é o mesmo comparado com os dos empreendimentos de alto padrão ou de outro  
659 padrão na ZEIS na região. Ponderando ainda a necessidade de se fazer uma avaliação  
660 desse terreno para uma subsequente venda, ressaltou que esse exercício para saber a



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU

**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

661 quantidade de unidades previstas possíveis de serem empreendidas nesta ZEIS-3  
662 poderia fazer frente ao valor desse terreno para a prefeitura. Pontuou que não foi  
663 exatamente pelo motivo da avaliação que a iniciativa do PIU acabou ocupando próprio  
664 terreno ao invés de vendê-lo. Enfatizando ainda que a iniciativa é de assentar famílias  
665 que hoje estão em situação de precariedade das ZEIS-1, ressaltou que aquelas favelas  
666 são muito vulneráveis. Destacando o processo de alagamento, processo de  
667 insalubridade que as famílias vivem naquelas comunidades, ressaltou que a ideia foi de  
668 reassentar as famílias muito próximas, tanto mais próximas quanto possível de onde  
669 hoje elas estão, por isso o deslocamento de menos de mil metros do endereço atual  
670 para o endereço futuro destas quinhentas e poucas unidades. Ponderando que foi  
671 mesmo uma condição de conveniência e oportunidade, ressaltou que o Poder Público  
672 sempre trabalha com essa hipótese, conveniência e oportunidade. Observando que não  
673 adianta fazer só pelo maior valor se não for o modo mais conveniente e mais  
674 oportuno, ressaltou que trabalha com essa situação. Quanto ao modelo de arrecadação  
675 e qual a garantia que esse valor da contrapartida vai executar o PIU do começo ao fim,  
676 se existe chance dele ser desviado, desvirtuado, empreendido em outra finalidade,  
677 esclareceu que o modelo proposto impede este desvio uma vez que a Prefeitura só  
678 gerencia a execução das benfeitorias e que não será a Prefeitura responsável por  
679 arrecadar um recurso financeiro, fazer um edital de contratação de uma determinada  
680 obra, seja obra da rua, seja das unidades habitacionais. Ressaltando que a Prefeitura  
681 vai medir a execução das obras executadas, ponderou que trocando em outras  
682 palavras para simplificar, ao invés dos proprietários de terreno que não são 100% da  
683 Votorantim, tem outros terrenos dentro do PIU, ao invés dos proprietários de terreno  
684 pagar à Prefeitura e a Prefeitura fazer as obras a ideia é que a Prefeitura faça um  
685 plano de execução dessas obras feitas pela própria iniciativa privada em valor  
686 compatível com o comprometido no momento da aprovação da lei e no momento do  
687 que vai se chamar de um contrato firmado entre a iniciativa privada e a prefeitura para  
688 a execução dessas benfeitorias. Enfatizou que não tem troca de dinheiro, o que tem  
689 aqui é uma execução da benfeitoria propriamente dita, a produção habitacional feita  
690 de acordo com o programa. Ressaltando ainda que se delimite no próprio PIU as  
691 questões relativas aquele perímetro, ponderou que não se esta falando do Morro Doce,  
692 da favela dos Remédios, que estão falando de outras comunidades que também são  
693 identificadas pelo próprio diagnóstico do PIU. Enfatizando que estão tratando de uma  
694 questão limitada naquele perímetro e cujo atendimento vai acontecer tão próximo  
695 quanto fisicamente, geograficamente, tão quanto próximo quanto possível, ressaltou  
696 que por isso foi identificado essas duas soluções. **17)** Leonardo Amaral Castro,  
697 respondendo pela Diretoria de Desenvolvimento da SP-Urbanismo, ponderou que o  
698 Marcelo Fonseca Ignatios respondeu boa parte dos questionamentos que apareceram,  
699 reforçou em relação ao processo participativo que este é o momento de consulta  
700 pública, é o momento que justamente esse material esta sendo submetido a  
701 apreciação de todos e é o momento de manifestar discordância e o momento do  
702 contraditório acontecer para que se possa ter todos os elementos a mão, para ao fim  
703 desse processo conseguir entregar um projeto equilibrado. Observando que o Conselho  
704 é um dos espaços que isso irá acontecer, ressaltou que isso também vai acontecer na



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

705 Câmara Técnica de Legislação Urbanística, e vai acontecer em audiência pública.  
706 Enfatizou que esse espaço de contribuição é franqueado e ele é necessário justamente  
707 para que o projeto corresponda minimamente a todos os interesses que estão  
708 presentes na área. Observou também que estão diante de um programa de interesse  
709 público robusto em que a questão habitacional é endereçada, e que o atendimento e o  
710 aumento e ofertas de serviços públicos é um elemento constante desse processo de  
711 intervenção. Enfatizou que então tem um grande ingrediente de interdisciplinaridade,  
712 que ele faz uma mescla de várias políticas públicas que não se limita as questões  
713 tipicamente urbanísticas. Enfatizou que vale também reforçar, com relação a  
714 contribuição trazida por Jorge Broide sobre a necessidade de que não só o espaço  
715 físico seja furtado, mas também as equipes que venham atuar nesses espaços estejam  
716 qualificadas para lidar com os fenômenos diversos que vão aparecer ali, em especial  
717 essa questão das drogas que é uma realidade também ali da Vila Leopoldina, em que  
718 as pessoas estão ali nesta situação. Ponderado que tem que amadurecer dentro do  
719 projeto de intervenção urbana, como se traz não só o Hardware da política pública,  
720 mas também um software que seja capaz de trabalhar isso e observou que ainda não  
721 se tem precedente neste sentido, para que se consiga trazer esses elementos para  
722 dentro de um projeto de intervenção urbana, mas que possivelmente comece a ser  
723 criativo. Ainda fazendo um esclarecimento ao Carlos Alexandre, Leonardo Amaral  
724 Castro ponderou que de fato sempre ficaram em reuniões aqui na SP-Urbanismo, que  
725 não provocaram ativamente essas novas reuniões exatamente porque se estava  
726 passando por um processo complexo. Destacando que o processo é inovador, louvável  
727 e necessário, observou que ele esta falando de um processo de articulação entre as  
728 secretarias. Ressaltou que esse projeto de intervenção urbana que toca o urbanismo,  
729 ele é o orquestrador das politicas setoriais. Destacou ainda que durante esses meses e  
730 do inicio de ano de 2018 vem passando por um processo muito inovador de articulação  
731 de politicas públicas, encabeçadas pela iniciativa do PIU. Por fim enfatizou o interesse  
732 do CMPU. **17)** A Conselheira Evaniza Lopes Rodrigues dos Movimentos de  
733 Moradia, ressaltando que tem algumas questões, e que tem algumas que já foram  
734 feitas, mas no seu entendimento ainda não foram respondidas. Destacando que está  
735 conhecendo o instrumento agora e que está tentando se apropriar dele, mas que a  
736 conta parece estranha, porque se a outorga onerosa arrecadaria os mesmos valores  
737 que estão arrecadando fazendo o PIU, questionou qual é a vantagem do PIU.  
738 Ponderando que é uma questão importante, porque só antecipar no tempo não parece  
739 benefício suficiente para uma intervenção de tamanha mudança no perfil da área.  
740 Enfatizou que se estamos falando de uma área que terá o seu perfil mudado  
741 drasticamente, destacando o perfil de uso, o perfil de moradores, o perfil de renda.  
742 Ponderou que estão dando um jeito de encaixar os que agora estão ali. Enfatizando  
743 que esta questão financeira não convence que o benefício recebido equivale ao  
744 investimento privado. Quanto a questão das contas, ressaltou que a SEHAB possa  
745 esclarecer melhor. Destacando o valor de unidade, questionou a soma da parte do  
746 investimento privado com o público a um valor de unidade de cem mil reais, mais ou  
747 menos, para cada unidade. Ponderando que a conta da HIS não fecha e depois vai se  
748 estar com um problema instalado, porque vai se ter um projeto aprovado, uma



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

1013 estamos aprendendo todos, que este é o primeiro PIU privado que se configura com  
1014 tamanha concretude. Observando que se têm muitos em exame uns públicos outros  
1015 privados, mas é a primeira vez que se aproximou tanto de um encaminhamento  
1016 concreto, com certeza vai se ter muitas questões para debater e aprimorar.  
1017 Ressaltando que mesmo que seja em pequena escala uma intervenção dessa natureza  
1018 ela exigira uma conjugação de políticas públicas várias que não se a tem só a uso do  
1019 solo. Ponderou ainda que a obrigação primeira é definir as questões de desenho de  
1020 uso do solo atreladas a elas todas as outras considerações e outras políticas públicas  
1021 sociais, de segurança pública, de como se trata outras intervenções no entorno ou  
1022 conjugadas. Quanto a Georgina agradeceu a sua ponderação de sempre, ressaltando  
1023 que acha que tem razão, que vai se ter muitas interlocuções com vários conselhos.  
1024 Entendendo que a conselheira gostaria que o material fosse distribuído com  
1025 antecipação, pede para o Secretário Executivo avaliar, embora se prefira explicar para  
1026 poder detalhar, precisa estudar uma forma quando da reunião os conselheiros se  
1027 sintam mais aparelhados, já tenham se aproximado melhor do objeto da discussão. A  
1028 Presidente pede desculpas aos conselheiros, mas realmente precisa sair para a reunião  
1029 no TJ, passando a presidência para o Leonardo para que se possa continuar a reunião,  
1030 fechando às questões finais. **32)** Leonardo Amaral Castro, complementando a fala da  
1031 Presidente, esclareceu para a Conselheira Georgina que já estiveram duas vezes no  
1032 conselho participativo da Lapa e estarão quantas vezes for necessário para continuar  
1033 esse debate. **33)** Marcelo Fonseca Ignatios, Superintendente de Estruturação de  
1034 Projetos da SP-Urbanismo, ponderando que as perguntas são as mesmas feitas de  
1035 forma diferente, e destacando que varias vezes foi comentado a questão do CEAGESP,  
1036 e de como que é o PIU e como a Administração esta entendendo a questão do  
1037 CEAGESP, se sai e o que fica no local, e se o que fica no local considera ou  
1038 desconsidera, se perde a validade essa iniciativa do PIU. Enfatizando que a questão da  
1039 CEAGESP é uma questão que vem a mais de cinco ou seis anos, uns vão dizer que há  
1040 quinze anos se discute a desmobilização do CEAGESP e a transferência para outro  
1041 local, seja da cidade, seja da região metropolitana. Observando que desde a Lei de  
1042 Zoneamento que se já vem tendo tratativas junto ao Governo Federal para que  
1043 coloque no planejamento o que vão fazer com a CEAGESP, ressaltou que as discussões  
1044 com o Governo Federal infelizmente o Ministério da Agricultura tem trocado de  
1045 Ministros e muitas vezes são trocados os seus gerentes que tocam o assunto CEAGESP.  
1046 Ponderou que a Prefeitura vem insistindo com a União Federal e agora mais recente  
1047 com o Governo do Estado como interlocutor que protagonista também dessa  
1048 articulação para que se tenha efetivamente um Plano Diretor da CEAGESP da Vila  
1049 Leopoldina sem a companhia de interpostos gerais de São Paulo. Enfatizando que as  
1050 coisas vão andar em paralelo, ressaltou que em um ritmo muito diferente, frisando que  
1051 a CEAGESP tende a demorar muito mais para acontecer do que do Projeto de  
1052 Intervenção Urbana da Vila Leopoldina. Ponderou quanto ao CEAGESP que ainda que  
1053 tenha orientação do Governo Federal de desmobilizar, a desmobilização não vai  
1054 acontecer sem saber o destino, quais são as fases que vai acontecer. Questionado  
1055 sobre o PIU NESP esclareceu que a Zona de Ocupação Especial da CEAGESP na Vila  
1056 Leopoldina vai demandar um dia a edição de um PIU porque é uma ZOE. Esclareceu



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

1057 ainda que o primeiro PIU feito pelo regramento do Decreto nº 56.901 de PIU daqui de  
1058 São Paulo foi o novo interposto de São Paulo. Destacando que foi uma iniciativa  
1059 absolutamente legítima dos proprietários daqueles terrenos, observou que lá também  
1060 tem uma ZOE. Esclareceu que é um grupo de transporte e logística de alimentos que  
1061 tinham a intenção de empreender em galpões, condomínios logísticos, enfim toda a  
1062 parte de carga em um terreno que eles estavam adquirindo naquele momento.  
1063 Ponderando ainda que a Prefeitura, a SP-Urbanismo foi empurrada a ter que enfrentar  
1064 um Projeto de Intervenção Urbana de Perus, UNESP, ressaltou se isso estiver  
1065 articulado com a saída do CEAGESP é ótimo, é o melhor dos mundos. Ressaltando que  
1066 infelizmente o dono da CEAGESP é a união federal e o dono do UNESP é um grupo  
1067 privado que tem grande vivência no atual CEAGESP, destacou que são grandes  
1068 permissionários do CEAGESP atual e que tem interesse que a CEAGESP vá usar em  
1069 todo ou em parte a UNESP. Observando que isso não está absolutamente ainda  
1070 sacramentado, cravado, porque tem segurança alimentar, interesse público, que faz  
1071 parte da CEAGESP, ressaltou que ainda tem todas as questões sensíveis e políticas que  
1072 envolvem a CEAGESP precisam ser melhores sedimentadas. Ponderou também que  
1073 estes três níveis de governos, Governo do Estado, Prefeitura e União Federal, estão  
1074 enfrentando isso. Enfatizando que fizeram o CITI, Centro Internacional da Tecnologia da  
1075 Inovação como ensaios do que pode vir a acontecer com a Vila Leopoldina quando da  
1076 saída da CEAGESP, ressaltou que em paralelo tem outra frente do próprio Governo do  
1077 Estado que provocou um chamamento público no início do ano, cuja entrega  
1078 aconteceu em março para o destino da CEAGESP e a UNESP esta nesta concorrência.  
1079 Observando que tem a UNESP e outras quatro opções de transferência da CEAGESP,  
1080 ressaltou que as coisas vão andando. Enfatizando que não se quis ignorar que isto esta  
1081 andando, apontou que estão considerando, pois os diagnósticos demonstram isso.  
1082 Ponderando que se enfrentou essa situação e que tem aqui uma proposta consistente,  
1083 que se propõe, robusta, de longo prazo, ressaltou que é uma peça do quebra-cabeça  
1084 do chamado Arco Pinheiro. Destacando ainda, que este mosaico de interesses e  
1085 intenções pressupõe um diagnóstico das suas particularidades, das suas  
1086 compartimentações, ressaltou que o PIU Vila Leopoldina é necessariamente um  
1087 compartimento dentro do Arco Pinheiros. Quanto ao apontado pelo Conselheiro Paulo  
1088 Lisboa sobre a questão do adensamento final da população esclareceu que esta no  
1089 caderno do PIU que os conselheiros terão acesso na sequência, observou que de fato é  
1090 esta população de uma média de seis mil, entre trabalhadores e residentes daquilo que  
1091 vai acontecer e de que portanto a infraestrutura de ruas, espaços livres, equipamentos  
1092 públicos deverá, o PIU considera, este aumento da densidade populacional que esta no  
1093 caderno de propostas nesta versão disponível a partir de hoje. Reforço também que de  
1094 fato este PIU desenha e que se esta apreendendo fazer um planejamento em um nível  
1095 descolado do zoneamento. Ponderando que se considera o zoneamento como uma  
1096 ferramenta e não a única ferramenta, ressaltou que desenho de projeto é  
1097 fundamental. Marcelo Fonseca Ignatios respondendo uma pergunta fora do microfone  
1098 esclareceu que tem haver com aquilo que foi colocado pelo Jorge Broide que o  
1099 movimento de inovação dos equipamentos públicos e a qualidade do serviço público,  
1100 ponderando que não dá mais para jogar as pessoas em uma unidade básica de saúde



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

1101 como se conhece, numa creche que não tenha a vivência contemporânea do que é  
1102 creche, enfim sobre todos os equipamentos públicos. Observou que se tem aqui a  
1103 oportunidade de se fazer esta articulação, destacando que este é o grande desafio de  
1104 políticas públicas inovadora, e de que a questão habitacional é de fazer com que ela  
1105 não se degrade ao longo do tempo assim como o Cingapura degradou, ponderou que  
1106 se apreendeu e sabe o porquê o Cingapura se degradou como está lá hoje.  
1107 Observando ainda, que as pessoas não têm títulos de moradia, as pessoas não tem  
1108 segurança jurídica de onde estão morando que é delas, dos seus filhos e de seus  
1109 netos, porque o terreno quando foi disponibilizado na construção do Cingapura e isso  
1110 foi feita em diversas regiões da cidade de São Paulo. Observou também que a COHAB  
1111 tem um passivo só para regularizar que foram terrenos não regulares, muitas vezes  
1112 não desapropriados, sem imissão na posse, de propriedade desconhecida e que o  
1113 conjunto habitacional foi construído, a unidade foi entregue e a chave foi dada na mão  
1114 para uma pessoa que não tem o título de moradia. Enfatizando que um dos primeiros  
1115 motivos que se identifica com a falta de qualidade de um Cingapura e tantos outros  
1116 que se conhece é a falta de sentido de pertencimento, ressaltou que o que o PIU vem  
1117 enfrentar nas duas pontas, o processo de regularização e de revitalização do Cingapura  
1118 para que não se repita o que aconteceu e no novo assentamento, nos novos prédios, o  
1119 próprio projeto e que aqui esta na proposta. Observou que existe aqui uma orientação  
1120 pós ocupação, existem verbas dispendidas no sentido de tentar assistir essa população  
1121 nos primeiros anos para que estando regularizado a propriedade e as pessoas  
1122 entendendo como funciona a vida em condomínio, como funciona a necessidade do  
1123 vizinho, vizinhança, e que isso seja devidamente assistido que chegue até a população  
1124 atendida. Enfatizando que trouxe as principais questões e de que não são todas e não  
1125 são eventualmente as únicas que devem ser empreendidas, pede para deixar essa  
1126 discussão sedimentar para todo mundo, a questão habitacional, a questão da  
1127 propriedade, a questão da contaminação, as outras questões trazidas para que se  
1128 comece a partir dessa reunião de hoje um processo de entendimento e que se tragam  
1129 nos próximos fóruns específicos. Observando que se farão fóruns no Conselho  
1130 Participativo da Lapa, no CADES da Lapa, convida principalmente o pessoal da  
1131 Leopoldina Viva para continuar se fazendo presente nestas reuniões nos fóruns  
1132 específicos para que se possa encaminhar o projeto. Para finalizar ressaltou que para  
1133 não buscar um adensamento muito exacerbado no próprio terreno da Votorantim,  
1134 destacando em que pese que a proposta estar trazendo duzentos e cinquenta unidades  
1135 habitacionais dentro do próprio terreno que será parcelado da Votorantim que está  
1136 junto ao atual Cingapura Madeirite a hipótese de se colocar mais pessoas, mais área  
1137 institucional, mais área pública e desidratar um pouco o adensamento da SPTRANS.  
1138 Observando que é algo que se deve considerar como exercício a ser feito, ressaltou  
1139 que este é um modelo que está sendo colocado, mas que é melhor ter um modelo que  
1140 contemple maior adensamento, todas as discussões e problemáticas que estão  
1141 surgindo a partir de agora. **34)** Leonardo Amaral Castro abre para que o Vitor Pires, o  
1142 Carlos e o Conselheiro Caldana façam uma pergunta ou um comentário rapidamente  
1143 para conseguir finalizar. **35)** Vitor Pires pediu a palavra para deixar claro que percebe  
1144 lá na Vila Leopoldina um grande descontentamento com relação a isso e observou que



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

1145 é importante se ficar atento e procurar encontrar a melhor alternativa. Com relação à  
1146 inadimplência que se tem no “Cingapura” e no “Minha Casa Minha Vida” ressaltou que  
1147 com certeza vai acontecer ali também, porque o pessoal não tem poder aquisitivo.  
1148 Enfatizando que a verdade é essa, destacou que com a saída do CEAGESP vai ficar pior  
1149 ainda. **36)** Carlos Alexandre pede a palavra para enfatizar quanto ao cálculo do  
1150 adensamento sobre colocar quinhentas e quarenta e cinco famílias em dez mil metros  
1151 que não concorda e que está furado o cálculo. Frisando que não concorda com isso diz  
1152 que fez uma pergunta e que precisa torna-la pública, destacou que na reunião do  
1153 Conselho Participativo Municipal, havia sido comentado pelo Marcelo que a Votorantim  
1154 é um cálculo de valor presente e que teria cento e vinte milhões, que se interpreta  
1155 como redução. Enfatizando que tem muito nome para ser dado para matemática  
1156 mirabolante, ressaltou que isso é prejuízo ao erário e que esses cento e vinte milhões  
1157 não aparecem no painel. Frisando a questão de prejuízo ao erário público para constar  
1158 em ata, ressaltou que porque seguramente irá ao tribunal de contas, ao judiciário e  
1159 outras instâncias. **37)** Conselheiro Valter Caldana Junior pede a palavra esclarecendo  
1160 que não se trata de uma pergunta mas uma sugestão de encaminhamento.  
1161 Enfatizando que primeiro justificando quer deixar claro e fazer uma defesa veemente  
1162 do PIU enquanto instrumento, ressaltou que é um instrumento que se tem que estudar  
1163 e apreender a usar. Observando que é exatamente por isso, sugeriu que fosse  
1164 disponibilizado para os conselheiros alguns documentos que foram produzidos e que se  
1165 da importância dos instrumentos, destacando que alguns deles são o edital, termo de  
1166 referência e o projeto de lei do concurso “Bairro Novo” que acha que é um  
1167 antecedente fundamental para se compreender o que pode vir a ser um PIU no futuro.  
1168 Destacando que são documentos feitos aqui e outros três documentos feitos aqui  
1169 nesta casa são a Lei Orgânica do Município, a origem dela, a SP2040 e o Plano Diretor  
1170 atual. Enfatizando que se tem neste conjunto bons indícios de que pode vir a ser esse  
1171 instrumento no futuro, deixou como sugestão para que fosse apreciada pela mesa,  
1172 pela Secretária da criação de uma subcomissão do CMPU que se reunisse por dois ou  
1173 três meses para estudar o PIU. Observando que na reunião houve um avanço a partir  
1174 das colocações das dúvidas feitas, um avanço muito grande que pode vir a ser a  
1175 compreensão e esse instrumento no futuro. Enfatizando que talvez uma subcomissão  
1176 de pessoas voluntárias ou indicadas que pudessem aprofundar e trazer um relatório  
1177 para o CMPU, ressaltou não do PIU Leopoldina, do PIU como instrumento. **38)**  
1178 Leonardo Amaral Castro enfatizando que para enriquecer esta discussão, ressaltou que  
1179 se esta em um processo de formatação, uma espécie de observatório de PIUs.  
1180 Enfatizando ainda que se tem essa intenção, ressaltou que a ideia que todos os PIUs  
1181 em curso estejam digitalmente disponíveis em uma interface amigável de capa a capa,  
1182 todos os documentos, estudos de viabilidade econômica, estudos de viabilidade  
1183 urbanística, técnica, ambiental para se conseguir compor essa massa crítica necessária  
1184 para aprimorar o instrumento. Ponderando que a Secretária o incumbiu de presidir o  
1185 Conselho na ausência dela e em relação ao encaminhamento do Professor Caldana  
1186 sugeriu que esta proposta sobre se criar uma subcomissão do Conselho seja pautada  
1187 em próxima reunião já prevendo eventualmente com uma proposta de composição em  
1188 que certamente são candidatos pela São Paulo Urbanismo a participar desta comissão



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

1189 porque realmente se precisa colher esses insumos, porque é a oportunidade de  
1190 transformação a partir do PIU. Destacando que ela é formidável ressaltou que está se  
1191 estressando muito o instrumento para que ele performer de uma maneira muito  
1192 positiva. Enfatizando que colher essa contribuição de um fórum como esse, que  
1193 compartilha as decisões, que compartilha os problemas também da cidade é  
1194 fundamental para que se aprimore a “nossa” atividade. Enfatizando ainda que em  
1195 função disso e dado ao adiantado da hora agradeceu a participação de todos,  
1196 ressaltando que se dará continuidade ao processo participativo e que estão na São  
1197 Paulo Urbanismo completamente aberto para receber as dúvidas, as contribuições, as  
1198 pessoas, as Associações de Bairro, interessados na discussão deste projeto e de  
1199 quaisquer outros que estejam em tramitação na Empresa e na Secretária de  
1200 Urbanismo e Licenciamento. **Encerramento:** Por fim, deixando um muito obrigado e  
1201 nada mais a ser tratado declarou encerrada a reunião às 12h45m.

**PRESIDÊNCIA**

HELOISA M. SALLES PENTEADO PROENÇA  
PRESIDENTE

**APOIO**  
**SECRETARIA EXECUTIVA DA CMPU**

GUILHERME P. N. NAFALSKI  
SECRETÁRIO EXECUTIVO

**ENTIDADES PRESENTES**  
**ORGÃOS MUNICIPAIS**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL**

ROSANE CRISTINA GOMES  
TITULAR 2

ANA MARIA GAMBIER CAMPOS  
TITULAR 3

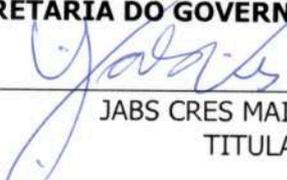
RITA DE CASSIA OGERA  
SUPLENTE 3



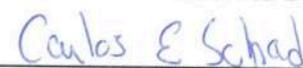
**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

**SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM**

  
\_\_\_\_\_  
JABS CRES MAIA SANTOS  
TITULAR

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA – SF**

  
\_\_\_\_\_  
CARLOS EDUARDO SCHAD  
TITULAR

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB**

\_\_\_\_\_  
CRISTIANE DUTRA NASCIMENTO  
SUPLENTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – SIURB**

\_\_\_\_\_  
VERA LUCIA DE MELO  
TITULAR

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA – SMIT**

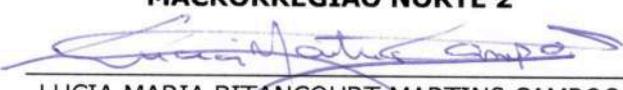
\_\_\_\_\_  
PAOLA RIVATTO DA SILVA  
TITULAR

**SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**

  
\_\_\_\_\_  
PATRICIA SARAN  
TITULAR

**PREFEITURA REGIONAL – MACRORREGIÃO**

**MACRORREGIÃO NORTE 2**

  
\_\_\_\_\_  
LUCIA MARIA BITANCOURT MARTINS CAMPOS  
TITULAR



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

**MACRORREGIÃO CENTRO**

---

DIOGO DO CARMO BORGES  
TITULAR

**MACRORREGIÃO LESTE 2**

---

ALFREDO FRANCELINO FALJANA  
SUPLENTE

**SOCIEDADE CIVIL**

**CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL**

**MACRORREGIÃO LESTE 1**

---

ANGELA MARIA CALABRIA  
TITULAR

---

GEORGINA HELENA DE FREITAS  
SUPLENTE

**MACRORREGIÃO LESTE 2**

---

LEONARDO MEDEIROS E SILVA  
TITULAR

**MOVIMENTOS DE MORADIA**

*Craviz*

---

EVANIZA LOPES RODRIGUES  
TITULAR 1

---

OSMAR SILVA BORGES  
TITULAR 3

**ASSOCIAÇÕES DE BAIROS**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

---

CARLOS CRUZELHES FILHO  
TITULAR 2

*Carlos Cruzelhes Filho*

---

IARA BISCEGLI JATENE  
TITULAR 3

---

LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA  
SUPLENTE 3

*Mariana Ferraz Kastrup*

---

MARIANA FERRAZ KASTRUP  
TITULAR 4

**SETOR EMPRESARIAL**

---

DANIELA FERRARI TOSCANO DE BRITO  
SUPLENTE 2

*Daniela Ferrari Toscano de Brito*

---

ROBERTO DE CASTRO MELLO  
TITULAR 3

*Roberto de Castro Mello*

---

ANDY ALEXANDRE GRUBER -  
SUPLENTE 4

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

---

VALTER CALDANA JUNIOR  
TITULAR 1

---

EDUARDO ALBERTO CUSCE NOBRE  
TITULAR 2

**MOVIMENTOS AMBIENTALISTAS**



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
**ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

---

PAULO MACHADO LISBÔA FILHO  
TITULAR

**ORGÃOS ESTADUAIS E INTERMUNICIPAIS**  
**SECRETARIA ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE**

---

MARCIA RENATA IANI  
SUPLENTE

**ENTIDADES/MEMBROS AUSENTES:**

**ORGÃOS MUNICIPAIS**

Secretaria Municipal de Gestão – SMG  
Secretaria Municipal de Justiça – SMJ  
Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais – SMPR  
Secretaria Municipal de Direitos Humanos E Cidadania – SMDHC  
Secretaria Municipal de Mobilidade E Transportes – SMT  
Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA  
Secretaria Municipal de Cultura – SMC  
Secretaria Municipal de Trabalho e Empreendedorismo – SMTE  
Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB  
Prefeitura Regional – Macrorregião  
Macrorregião Norte 1  
Macrorregião Oeste  
Macrorregião Leste 1  
Macrorregião Sul 1  
Macrorregião Sul 2

**SOCIEDADE CIVIL**

Conselho Participativo Municipal – Macrorregião  
Macrorregião Norte 1  
Macrorregião Norte 2  
Macrorregião Oeste  
Macrorregião Centro  
Macrorregião Sul 1  
Macrorregião Sul 2  
Movimentos de Moradia (Titular 2/Suplente 2)  
Movimentos de Moradia (Titular 4/Suplente 4)  
Associações de Bairros (Titular 1/Suplente 1)  
Setor Empresarial (Titular 1/Suplente 1)  
Entidades Sindicais (vaga não preenchida)  
Organizações Não Governamentais – ONG'S



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU  
ATA DA 49ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

**Entidades Profissionais Ligadas à Área de Planejamento Urbano-Ambiental**  
**Movimentos Ambientistas** (2ª vaga não preenchida)

**Movimentos de Mobilidade Urbana**

**Movimentos Culturais**

**Entidades Religiosas** (vaga não preenchida)

**Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES**

**Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT**

**Conselho Municipal de Habitação – CMH**

**ORGÃOS ESTADUAIS E INTERMUNICIPAIS**

**Secretaria Estadual da Habitação**

**Secretaria Estadual de Saneamento e Recursos Hídricos**

**Secretaria Estadual dos Transportes Metropolitanos**

**Consórcio Intermunicipal de Municípios do Grande ABC da Região Metropolitana de São Paulo – CIGABC**

**Consórcio Intermunicipal de Municípios da Região Sudoeste da Grande São Paulo – CONISUD**

**Consórcio Intermunicipal de Municípios da Bacia Alto Juqueri - CIMBAJU**

**Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de SP - CIOESTE**

**Consórcio de Desenvolvimento dos Municípios do Alto Tietê – CONDEMAT**

**Conselho Municipal de Planejamento e Orçamento Participativos – CPOP** (Revogado pelo Decreto Nº 57.802/2017)

M

AJ

@

B

4  
aug

