



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

1 **Data, hora e local:** 19 de novembro de 2014, às 09h00m, na Rua São Bento, 405, Auditório do  
2 10º andar do Edifício Martinelli, São Paulo, SP. **Pauta do dia:** **1.** Informes; **2.** Apreciação de  
3 atas: **a)** 1ª e 2ª reuniões da Comissão Interna de Acompanhamento dos Trabalhos Técnicos de  
4 Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo realizadas em  
5 11/09/2014 e 24/09/2014; **b)** 1ª e 2ª reuniões da Comissão Interna de Acompanhamento do  
6 Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo realizadas  
7 em 02/09/2014 e 16/09/2014; **c)** 31ª Reunião Ordinária do CMPU, realizada em 21/08/2014; **d)**  
8 Reuniões conjuntas entre CMPU e CTLU realizadas em 30/09/2014, 23ª extraordinária do CMPU  
9 e 12ª extraordinária da CTLU, e em 27/10/2014, 32ª ordinária do CMPU e 13ª extraordinária da  
10 CTLU; **3.** Regulamentação do processo de eleição dos representantes da sociedade civil do  
11 Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) conforme art. 327 e art. 360 do Plano Diretor  
12 Estratégico do Município de São Paulo – Lei n. 16.050, de 31 de julho de 2014; **4.** Apresentação  
13 e debate de contribuições dos representantes do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU)  
14 e da Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU) para revisão participativa da Lei de  
15 Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), Lei n. 13.885, de 25 de agosto de 2004.  
16 **Conselheiros Presentes CMPU:** Fernando de Mello Franco (Presidente); Leda Maria Paulani e  
17 Felipe Teixeira Gonçalves (Gabinete do Prefeito); Vilma de Oliveira Mendonça (Secretaria do  
18 Governo Municipal); Fábio Mariz Gonçalves e Nuria Pardillos Vieira (Secretaria Municipal de  
19 Desenvolvimento Urbano – SMDU); Paulo Ricardo Giaquinto (Secretaria Municipal de  
20 Licenciamento - SEL); Elia Albuquerque Rocha (Secretaria Municipal de Transportes – SMT);  
21 Ricardo Brandão Figueiredo (Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA);  
22 Marcos Cartum (Secretaria Municipal de Cultura – SMC); Lucila Falcão Pessoa Lacreata  
23 (Macrorregião Oeste – Eleito); Julio Cesar Olivieri (Macrorregião Leste 1 – Eleito); Antonio  
24 Gomes dos Santos (Macrorregião Leste 2 – Eleito); Angelo Salvador Filardo Junior (Macrorregião  
25 Oeste – Indicado); Luis Octavio da Silva (Macrorregião Centro – Indicado); Eduardo Della Manna  
26 (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo -  
27 SECOVI); Sérgio Antonio Reze Junior (Associação dos Moradores e Amigos do Parque  
28 Previdência –AMAPAR) e Cibele Martins Sampaio (Associação Amigos do Brooklin Novo –  
29 SABRON); Maria das Graças de Jesus Xavier Vieira (União dos Movimentos de Moradia da  
30 Grande São Paulo e Interior); Marta Dora Grostein (Universidade de São Paulo – USP); Valter  
31 Luis Caldana Júnior (Universidade Presbiteriana Mackenzie); Paula Baillet Lacerda (Sindicato  
32 Nacional dos Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo - SINAENCO); Jacobina Albu  
33 Vaisman (Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP); Paulo Somlanyi  
34 Romeiro (Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais – POLIS); Luiz Carlos  
35 Costa (Movimento Defenda São Paulo); João Manoel Scudeler de Barros (Secretaria Estadual de  
36 Habitação). **Conselheiros Presentes CTLU:** Daniel Todtmann Montandon (Secretaria  
37 Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU); Eduardo Ignácio de Faria (Secretaria do  
38 Governo Municipal – SGM); Luis Antonio Giampaulo Sarro (Secretaria dos Negócios Jurídicos –  
39 SNJ); Cláudio de Campos (Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras – SMSF);  
40 Vicente Pedro Maria Petrocelli (Secretaria Municipal de Transportes – SMT); Teresa Maria Emídio

Secretaria Executiva dos Órgãos Colegiados – SEOC  
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 1 de 13





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CPMU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

41 (Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA); Fernando Ferreira Lima Martines e  
42 Renata Semin (Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB); Eduardo Della Manna (Sindicato das  
43 Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI);  
44 Elcio Sigolo (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON);  
45 Larissa Campagner Arcuri (Associação Comercial de São Paulo – ACSP); Luiz Frederico Rangel de  
46 Freitas (Federação do Comércio do Estado de São Paulo – FECOMERCIO); Pedro Rinaldi de  
47 Oliveira Lima (Federação das Indústrias do Estado de São Paulo – FIESP); Lucila Falcão Pessoa  
48 Lacreta (Movimento Defesa São Paulo); João Fernando Pires Meyer (FAU-USP); Gianfranco  
49 Vannucchi e Paulo Machado Lisboa Filho (Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura –  
50 ASBEA). **Ordem do dia: 01)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira,  
51 iniciou a reunião às 09h45m apresentando a pauta que foi aprovada por unanimidade pelo  
52 plenário. Na seqüência, deu ciência das atas, que foram aprovadas por unanimidade, sendo  
53 colocadas para coleta de assinaturas. **02)** Após as colocações iniciais a palavra foi franqueada  
54 ao Secretário Executivo do CPMU, Fernando Túlio Salva Rocha Franco, o qual fez informe sobre  
55 o processo eleitoral dos representantes da sociedade civil do CPMU. **03)** Finalizadas as  
56 considerações iniciais, a palavra foi franqueada ao plenário. **04)** Cibele Martins Sampaio  
57 (Associação Amigos do Brooklin Novo – SABRON) entregou à mesa um ofício com o pedido de  
58 alteração de zoneamento da Rua Texas, atualmente classificada como ZER-1, para passar a ser  
59 uma ZPR. **05)** Na seqüência, Eduardo Della Manna (Sindicato das Empresas de Compra, Venda,  
60 Locação e Administração de Imóveis de São Paulo - SECOVI) deu início à sua fala solicitando  
61 mais detalhes sobre aplicação da cota ambiental. Também pediu esclarecimento referente à  
62 diferença entre a Zona Mista e a Zona de Centralidade e sobre o significado da densidade  
63 média, proposta pela revisão de zoneamento, uma vez, que o Plano Diretor Estratégico  
64 estabeleceu somente 2 e 4 como coeficientes de aproveitamento. **06)** Marta Dora Grostein  
65 (Universidade de São Paulo – USP), solicitou esclarecimentos sobre a forma que serão tratados  
66 os empreendimentos que contêm vários edifícios em sua concepção, para que não sejam  
67 licenciados e aprovados parcialmente. Em seguida questionou se a revisão de zoneamento criará  
68 instrumentos proibitivos ao licenciamento parcial ou se utilizará de benefícios para o  
69 empreendedor que licenciar o projeto por completo. **07)** Logo após, a palavra foi franqueada à  
70 Adriana Levinsk (Associação Brasileira dos Engenheiros e Arquitetos - ASBEA), que apresentou  
71 um estudo de propostas criadas pela ASBEA para a Revisão de Zoneamento com os seguintes  
72 temas: 1.Cota Ambiental, subdividida em 3 parâmetros, área permeável, vegetação e gestão das  
73 águas pluviais. Além dos parâmetros também foram propostas algumas estratégias;  
74 manutenção da área ajardinável mínima, área ajardinável sobre laje, piso drenante, piso  
75 semipermeável, simples diferenciação entre os tipos de vegetação (para melhor fiscalização da  
76 prefeitura), manutenção da cota mínima para “piscininha” e sistema de reuso de águas pluviais.  
77 Para a cota ambiental também foi sugerida a forma de aplicação da pontuação e incentivos, de  
78 acordo com as dimensões dos lotes. Em seguida a conselheira explanou sobre os outros temas,  
79 2.Usos e Categorias de Uso, sugeriu a revisão da listagem de categorias e subcategorias de uso;  
80 3.Lote Máximo, propôs que se mantenha a lógica, conceitos e linhas de corte já estabelecidos





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

81 na Lei 16.050/14 e que se estenda a lógica prevista pelo PDE para os Eixos ao restante da  
82 cidade; 4.HIS x ZER, propôs que HIS mantenha os índices urbanísticos e condições de instalação  
83 da zona em que forem instaladas; 5. ZPI, sugeriu a correção das ZPIs que não mais exercem  
84 atividade industrial e não se encontram em zonas de incentivo ao desenvolvimento industrial;  
85 6.ZCorr, sugeriu a criação de modalidades de Zcorr em consonância com o zoneamento lindeiro,  
86 bem como com a classificação, vocação e largura das vias lindeiras; 7.ZPI x R2v, sugeriu que a  
87 instalação de categorias de uso residencial - R2v e R2h em ZPIs; 8.Quadro 3.3, sugeriu a  
88 revisão do quadro (HMP, HIS x R2h, R2v) proposto em diversas zonas de uso; 9.Área de  
89 Impacto Cumulativo, solicitou esclarecimentos, visando vislumbrar mecanismo de clara  
90 aplicação; 10.RIV, sugeriu a reformulação total do processo de análise e metodologia de  
91 avaliação técnica do RIV, propondo que haja avaliação integrada dos projetos para que as  
92 contrapartidas mitigatórias sejam elaboradas de forma integrada e interdisciplinar,  
93 externamente ao lote, vale considerar que quando se utilizar da Cota Ambiental as  
94 contrapartidas poderão ser reduzidas; 11.Revogar o artigo 19 da Lei 8.881/79, e que tal  
95 categoria de uso seja revista e que seja avaliada a utilização do artigo 79 da Lei 16.050/14, para  
96 o restante da cidade, em substituição aos índices da Lei 8881 vigentes na LPUOS para as  
97 categorias de uso R 3.01 e R 3.02; 12.Outorga Onerosa, sugeriu tratar o potencial adicional  
98 adquirido, através do pagamento da outorga onerosa do direito de construir, à semelhança dos  
99 CEPACS, papéis vinculáveis ao terreno e não ao projeto, permitindo desta forma a vinculação e  
100 a desvinculação, bem como a compra antecipada ou ainda revenda do potencial adicional  
101 adquirido; 13.LPUOS x ZEPECs, sugeriu a equalização dos conceitos e diretrizes de preservação  
102 x LPUOS, permitindo desta forma a minimização de conflitos e a qualificação das ações e  
103 restrições previstas por estas duas disciplinas. **8)** Sergio Antonio Reze Junior (Associação dos  
104 Moradores e Amigos do Parque Previdência – AMAPAR) explanou que as oficinas e encontros,  
105 que trataram da proposta de revisão do zoneamento, trouxeram uma percepção mais evidente  
106 para as pessoas sobre as mudanças que ocorrerão em seus bairros. Devido a isso, muitos  
107 questionamentos foram recebidos, um deles referente à gentrificação que está ocorrendo na  
108 Vila Madalena. O conselheiro afirmou que essa dinâmica não pode continuar, pois contraria o  
109 conceito do PDE. Porém a proposta do novo zoneamento deve ser melhor especificada,  
110 especialmente ao que se refere à ZCorr, para assim evitar o fomento à processos de  
111 gentrificação que podem ocorrer na medida em que o preço da terra aumente. **9)** Na sequência  
112 Renata Semin (Instituto de Arquitetos do Brasil) sugeriu que sejam estabelecidos mecanismos  
113 para que a Prefeitura sistematize informações referentes aos dados geomorfológicos e  
114 topográficos da cidade de São Paulo, para que assim possam ser aprimorados os parâmetros  
115 referentes à cota ambiental. A conselheira afirmou que esses dados também valem para auxiliar  
116 a questão climática e os índices que regem aspectos de iluminação e aeração. **10)** Logo após,  
117 Fernando Martinez (Instituto de Arquitetos do Brasil) propôs a criação de um capítulo especial,  
118 na lei de zoneamento, compreendendo as questões sobre reformas, de maneira que crie  
119 incentivos para as áreas dos Eixos que já estão consolidados. E, por fim, sugeriu a revogação do  
120 código Arthur Saboya. **11)** Em seguida, a Conselheira Lucila Laqueta assim se pronunciou:





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

121 “Muito bom dia a todos sou Lucila Lacreta, representante da Macro Oeste. Eu gostaria de fazer  
122 uma retrospectiva breve de como o zoneamento, a partir da Lei do Plano Diretor de 2002, foi  
123 pensado. Primeiro foram feitos os planos regionais no caso das 31 subprefeituras. Então tinha  
124 bem ou mal um plano no território, um projeto de um território da subprefeitura, e a partir daí  
125 foi feito o zoneamento. Quando nós começamos a estudar as propostas do caderno, nós vimos  
126 que a proposta de zoneamento é uma proposta geral pra toda a cidade, desvinculada da  
127 territorialização. Então a gente perdeu a lógica de um plano de território e um zoneamento  
128 condizente com isso, para uma situação totalmente ampla, geral, com zonas de uso diferentes  
129 daquelas que acontecem hoje, pelo menos, não deu pra perceber exatamente as modificações  
130 densidades, quanto pode construir, e o rol de usos das categorias de uso também alteradas.  
131 Nós chegamos no zoneamento da Lei 13.885 depois de quase 30 anos de experiência na cidade  
132 onde esse zoneamento foi sendo corrigido e proposto. E agora o que temos, a partir do Plano  
133 Diretor? Um zoneamento completamente desvinculado do território. Nós moradores achamos e  
134 entendemos que isso é muito ruim, porque nós precisamos ter um plano territorial, seja ele  
135 regional, ou seja de distrito, ou até mesmo de bairro, pra gente entender o que vai acontecer na  
136 cidade, o que tem essa proposta de zoneamento a prevalência dos eixos com construções  
137 bastante grandes, com coeficiente 4, 5 ou 6, se for habitação de interesse social, sem estoque e  
138 sem limite e sem considerar as peculiaridades locais. E ao lado desse eixo nós temos os miolos  
139 de bairro que são todas as zonas onde nós moramos e vivemos, você pode construir duas vezes  
140 a área do terreno mas, na realidade como teve o desconto das áreas de circulação dos andares  
141 dos prédio, esse prédio é maior seria duas vezes e meia a área do terreno se comparada com o  
142 zoneamento anterior. Não há nenhuma forma de transição entre esse área maciça dos eixos e o  
143 impacto, não há nenhum controle, do impacto que ele irá gerar nesse miolo de bairro. Porque o  
144 Plano de Bairro é meramente formal, vê se a calçada é assim ou assado, vê onde vai ser a  
145 escola é um programa basicamente orçamentário, o plano regional perdeu sua função, o plano  
146 local perdeu sua função e o que nós temos de concreto são eixos com grandes coeficientes de  
147 aproveitamento, miolos de bairro com grandes coeficientes de aproveitamento, porque 2,5  
148 geram um impacto tremendo e o que sobra? O que sobra de área planejada nessa cidade? E  
149 tudo isso sem falar que não tem estoque, então qual é o limite dessa proposta. Levando em  
150 consideração que tem o outro lado que foi objeto da conversa na última segunda-feira que foi  
151 feita no instituto biológico onde 52 entidades de moradores solicitaram uma conversa ao  
152 prefeito dada a perplexidade do que observaram nas propostas do caderno. O Secretario  
153 compareceu, Daniel Montandon também, e ficou claro o seguinte: os bairros planejados que são  
154 os bairros estritamente residenciais, muitos deles planejados e mantidos pela interferência dos  
155 seus moradores que tiveram que se organizar para durante um século, inclusive tem bairros que  
156 tem um século de existência, permanecem daquela forma planejada. E o que nós vimos  
157 alteração do zoneamento de estritamente residencial para predominantemente residencial, a  
158 gente pergunta qual é o controle para que essa área seja predominantemente residencial?  
159 Haverá uma porcentagem para residencial versus área não residencial? Como que vai ser?:  
160 Como é que vai controlar? E o retalhamento desses bairros todos por inúmeros corredores que





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

161 os descaracterizam completamente. Então, vejamos é um paradoxo, porque se nós não temos, e  
162 nós não temos, nenhum controle sobre o que vai acontecer nos eixos, não temos na lei nenhum  
163 controle de uma área de transição desses impactos cumulativos nos eixos nos miolos de bairro,  
164 e por outro lado nós temos claramente a transformação do pouco território da cidade que é  
165 planejado em mais confusão ainda, mais uso misto e cujos limites desse corredor proposto  
166 ZCorr não desconhecemos também. Porque a gente não sabe é uma coisa abstrata, usos  
167 compatíveis com uso residencial, o que significa isso? É muito relativo. Inclusive lá está agência  
168 bancária, em minha opinião agência bancária não tem nenhuma compatibilidade com o uso  
169 residencial, mesmo porque é um lugar perigoso. Então o que nós temos constatado é  
170 insegurança enorme, para o cidadão comum do destino do seu bairro, seja ele estritamente  
171 residencial, seja uso misto, seja qualquer coisa, por que não há limites, não há parâmetros de  
172 controle, não há estoque, não há regras de transição entre as áreas mais permissivas e densas  
173 daquele lugar em que se pretende morar, inclusive a impressão que se dá é que a cidade inteira  
174 está disponível para verticalização sem que a qualidade de projeto que o cidadão quer esteja  
175 presente. Então em nossa opinião é o plano do "liberou geral" ele abriu tanto, tanto pra tantas  
176 possibilidades de construção, que como o Sergio disse, vai haver gentrificação, certamente os  
177 imóveis ficarão mais caros. Então aquilo que se pretende que é uma cidade equilibrada,  
178 adequada para os seus moradores, em nossa opinião essa proposta infelizmente não  
179 contempla, ao contrário, expõe o morador ao desejo do mercado e só o desejo do mercado  
180 prevalece, porque aquele controle do poder público sobre o território ele deixou de existir.  
181 Obrigada." **12)** Em seguida, Larissa Campagner Arcuri (Associação Comercial de São Paulo –  
182 ACSP) expôs sua preocupação com a agenda da revisão da lei de zoneamento, a qual tem um  
183 prazo muito exíguo, considerando que a minuta ainda está em andamento e que o caderno  
184 ainda carece de detalhamentos na questão da classificação dos usos. A conselheira questionou  
185 como e quando serão feitas as considerações após a concretização da minuta. Na sequência,  
186 tocou na questão dos usos não residências, que possuem como uma das condições a  
187 classificação viária, em sua opinião, para atrelar a classificação da via à permissão de uso deve-  
188 se levar em consideração, não só, as características referentes ao tráfego, mas também, suas  
189 características urbanísticas. Finalizando, a conselheira enfatizou a importância do licenciamento  
190 eletrônico na cidade e sugeriu que para viabilizá-lo em São Paulo, as atividades dos  
191 zoneamentos devem ser atreladas ao CNAE. E pensando nas dificuldades que se opõem a essa  
192 proposta, a Associação Comercial de São Paulo – ACSP, sugeriu o desenvolvimento de uma  
193 listagem de incomodidades para atender aos usos, ao invés, de listar as atividades permissíveis,  
194 para assim, simplificar a aplicação do zoneamento na cidade. **13)** Após as considerações dos  
195 conselheiros, o Secretário Executivo da CTLU, Júlio César, passou a palavra ao Diretor do  
196 Departamento de Uso do Solo – DEUSO, Daniel Todtmann Montandon, para prestar  
197 esclarecimentos às questões levantadas pela plenária. **14)** O Diretor deu início aos  
198 esclarecimentos, em relação à cota ambiental, salientou a importância em aprofundar a  
199 discussão técnica e assim definir seus parâmetros e incentivos. Ponderou que ao consolidar a  
200 minuta haverá uma nova fase de diálogos. Em seguida, esclareceu que a Zona Mista se





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

201 diferencia da Zona de Centralidade não pela densidade mas, pelo conceito de que na primeira  
202 prevalece o uso residencial e a segunda possui a predominância do uso não residencial.  
203 Referente ao lote máximo, esclareceu entender a preocupação da conselheira Adriana Levinsky,  
204 e avaliou que a Lei do Zoneamento pode estabelecer algumas questões mais restritivas que o  
205 PDE. Sobre a HIS, esclareceu que talvez seja necessário rever se a produção, fora da ZEIS-1,  
206 afeta o conceito da zona onde será implantado. Na sequência, descreveu que há, quanto a ZPI,  
207 uma preocupação da checagem sobre a necessidade de manter ou não a função produtiva ativa.  
208 Quanto à ZCorr, o diretor, enfatizou que realmente é importante haver tipologias específicas de  
209 acordo com as áreas onde serão implantadas. Logo após, explanou que existe uma apreensão  
210 em permitir R2V em ZPI, devido às incomodidades que os usos dessa zona possuem. A questão  
211 talvez seja de coibir o uso residencial em ZPI, ao invés de fomentar uma inclusão massiva desse  
212 uso em uma área produtiva. Em relação à prática de desmembramento para licenciamento  
213 parcial, explicou que a cota de solidariedade, por exemplo, apresenta mecanismo que não  
214 permite esta prática. Em seguida, elucidou que a AIC deverá avançar para especificar sua  
215 operacionalização. Em questão ao RIV o diretor concordou que se deve ter um foco urbanístico,  
216 clareza e uma análise integrada. Quanto à compra antecipada de outorga, esclareceu que pode  
217 ser prejudicial em vários aspectos, como em caso de futura mudança de uso e atualização da  
218 base, ficando incompatível o pagamento de contra partida com o princípio da atualização fiscal.  
219 No que tange a transformação na cidade, especificamente sobre o diálogo da ZCorr com a ZER,  
220 enfatizou a importância em haver uma discussão profunda e objetiva sobre o conceito dos  
221 parâmetros de incomodidade. Sobre a preocupação dos parâmetros para reformas, deve-se ter  
222 um olhar específico aos lotes menores e não genericamente para qualquer atividade ou  
223 qualquer reforma. Em seguida, ponderou que o fato de ter um zoneamento organizado pelo  
224 Plano Regional e o fato de ter um zoneamento seguido do Plano Regional, não significa que os  
225 aspectos locais serão esquecidos, pois não é a figura do Plano Regional que garantirá um olhar  
226 local. Sobre a classificação viária, explicou que atualmente tal parâmetro aplicável em zonas  
227 mistas, e que na proposta ainda será detalhado o que, de fato, deve-se manter. Já sobre a  
228 adequação ao CNAE, elucidou que poderá ser discutida fora do parâmetro da lei, podendo ser  
229 vinculado por decreto. **15)** Após os esclarecimentos, o Secretário da SMDU e Presidente de  
230 CMPU e CTLU, Fernando de Mello, iniciou sua fala retomando a questão da ZPI x R2v,  
231 esclarecendo que se for liberado o uso residencial nas áreas de ZPI, muito provavelmente,  
232 haverá um aumento significativo no valor desse território e evidentemente tornará ainda mais  
233 difícil garantir acesso para as atividades produtivas, as quais são de extrema necessidade para  
234 cidade. **16)** Em seguida iniciou-se a segunda rodada de considerações da plenária. **17)** A  
235 conselheira Jacobina Albu Vaisman (Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo –  
236 CAU/SP), destacou a necessidade de discussão técnica em relação às zonas industriais, pois são  
237 de extrema importância, já que possuem o maior estoque de terras para a transformação da  
238 cidade. Salientou, ainda, que um dos critérios do Plano Diretor é trazer empregos próximo às  
239 habitações, apesar de existir nessas áreas questões de contaminação e preservação,  
240 compreendem milhares de metros quadrados e devem ser pensadas em suas diversas nuances.





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

241 **18)** Na sequência, o Secretário enfatizou sua preocupação em resguardar atividades produtivas  
242 cuja base salarial seja melhor do que os serviços que vem operando na cidade de São Paulo.  
243 **19)** Luiz Carlos Costa (Movimento Defesa São Paulo) destacou que há duas questões que não  
244 estão resolvidas plenamente no PDE e podem ter uma solução satisfatória na explicitação na  
245 nova lei de zoneamento. Segundo o conselheiro, não há nada que trate do problema da  
246 limitação da área construída em função da capacidade de suporte. Em seguida explanou que o  
247 Plano Regional não é garantia para se atender aos problemas locais, mas é uma condicionante  
248 que cria esse cuidado, pois faz tanto a análise de demanda como da oferta em grandes  
249 quantidades. Finalizou concluindo com dois questionamentos: Qual a opinião da prefeitura em  
250 explorar o máximo a elaboração do zoneamento, para cobrir as indefinições e debilidades que  
251 existem na generalização das grandes diretrizes? Qual a ampliação possível e necessária para a  
252 reelaboração dos conceitos do zoneamento e dos instrumentos que ele precisa se apoiar? **20)** O  
253 Diretor do DEUSO, Daniel Todtmann Montandon, explicou que o zoneamento não é um  
254 instrumento autônomo ao Plano Diretor e logo não irá contradizê-lo, pelo contrário, ele servirá  
255 para complementá-lo. Toda proposta busca dialogar com a essência do Plano, existem questões  
256 mais pontuais que requerem ajustes no regramento para as áreas locais, isso é fundamental e  
257 será tratado. **21)** Pedro Lima (FIESP) questionou sobre como será tratada a questão do ruído,  
258 já que existem tecnologias capazes de diminuir o ruído interno nos prédios. **22)** O Diretor  
259 esclareceu que o ruído é um dos parâmetros de incomodidade que na proposta para a nova lei  
260 virá de forma isolada para incidir sobre o uso residencial e não residencial, e assim deixar claro  
261 o quanto esse parâmetro incide sobre o funcionamento e a etapa de construção. **23)**  
262 Finalizando a reunião, o Secretário do CMPU, Fernando Túlio, informou que o prazo de  
263 sugestões para a minuta do decreto regulamentador do Processo Eleitoral encerrará na próxima  
264 segunda-feira dia 24 de novembro. No dia 22 e nos próximos sábados, lembrou que haverá as  
265 oficinas participativas nas Subprefeituras; no dia 7 de dezembro encerrará o prazo para as  
266 sugestões *online*; no dia 4 de dezembro ocorrerá a próxima reunião de CTLU, e, no dia 18 de  
267 dezembro, haverá a reunião conjunta de CTLU e CMPU. **Encerramento:** O Secretário Executivo  
268 do CMPU, Fernando Túlio, realizou os encaminhamentos finais e encerrou a reunião às 12h25m.  
269 A reunião foi secretariada por Fernando Túlio Salva Rocha Franco, Secretário Executivo do  
270 Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, e Júlio César de Moura Oliveira, Secretário  
271 Executivo da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, que lavraram a presente ata.  
272 **Demais presentes:** Maurício Lopes (MPSP); Adriana Levisky (ASBEA); Arthur H. S. Santos  
273 (SDTE); Sully Alonso (ACSP); Vivian Doguani (ACSP); Fábio de Almeida Pinto (IDS); Christian  
274 Bojlesen (Movimento ZER Legal) e Thais Chueiri (SMDU/GAB). **Entidades Ausentes CMPU:**  
275 Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos – SNJ; Secretaria Municipal de Coordenação das  
276 Subprefeituras – SMSP; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB;  
277 Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico – SF (justificada); Secretaria  
278 Municipal de Serviços – SES; Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social –  
279 SMADS; Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo – SDTE; São  
280 Paulo Urbanismo – SPUrbanismo; Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo –





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

281 COHAB (justificada); Macrorregião Norte 1 – Eleito; Macrorregião Norte 2 – Eleito; Macrorregião  
282 Centro – Eleito; Macrorregião Sul 1 – Eleito; Macrorregião Sul 2 – Eleito; Macrorregião Norte 1 –  
283 Indicado; Macrorregião Norte 2 – Indicado (justificada); Macrorregião Leste 1 – Indicado;  
284 Macrorregião Leste 2 – Indicado; Macrorregião Sul 1 – Indicado; Macrorregião Sul 2 – Indicado;  
285 Indústria da Construção Civil com Atuação em Obras Públicas (Associação Paulista de  
286 Empresários de Obras Públicas – APEOP e Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado  
287 de São Paulo \_ SINDUSCON); Associação de Moradores (Associação Ambiental e Habitacional  
288 João de Barro – AAHJB e Movimento por Direito a Moradia – MDM); Movimento de Moradia  
289 (Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste e Associação dos Movimentos de  
290 Moradia da Leste 1); Entidade Ambiental (Associação Vitae Civilis Cidadania e Sustentabilidade e  
291 Instituto Democracia e Sustentabilidade – IDS); Categoria Profissional em Planejamento Urbano  
292 (Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB e Associação Bras. Dos Escritórios de Arquitetura -  
293 ASBEA); Central Sindical (Federação Nacional dos Urbanitários – FNU e Central Única dos  
294 Trabalhadores do Estado de São Paulo – CUT); Secretaria de Estado do Meio Ambiente;  
295 Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos; Secretaria de Saneamento e Recursos  
296 Hídricos; Consórcio Intermunicipal de Municípios dos Grande ABC da Região Metropolitana;  
297 Consórcio Intermunicipal da Região Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo. **Entidades**  
298 **Ausentes CTLU:** Gabinete do Prefeito; Secretaria Municipal De Licenciamento – SEL; Secretaria  
299 Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB; São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo;  
300 Instituto de Engenharia – IE.

**Presidente CMPU/CTLU**

Fernando de Mello Franco

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU**

**Secretário Executivo**

Fernando Túlio Salva Rocha Franco

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU**

**Secretário Executivo**

Júlio César de Moura Oliveira

Assinatura: \_\_\_\_\_

**ENTIDADES PRESENTES CMPU**





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

**Gabinete do Prefeito**

Titular: Leda Maria Paulani

Assinatura: \_\_\_\_\_

Suplente: Felipe Teixeira Gonçalves

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Secretaria do Governo Municipal – SGM**

Suplente: Vilma de Oliveira Mendonça

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU**

Titular: Fábio Mariz Gonçalves

Assinatura: \_\_\_\_\_

Suplente: Nuria Pardillos Vieira

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL**

Suplente: Paulo Ricardo Giaquinto

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Secretaria Municipal de Transportes - SMT**

Titular: Elia Albuquerque Rocha

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA**

Titular: Ricardo Brandão Figueiredo

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Secretaria Municipal de Cultura - SMC**

Titular: Marcos Cartum

Assinatura: \_\_\_\_\_

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Leda', 'Felipe', 'Vilma', 'Fábio', 'Nuria', 'Paulo', 'Elia', 'Ricardo', 'Marcos', and various initials.]*





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CPMU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

**Macrorregião Oeste - Eleito**

Titular: Lucila Falcão Pessoa Lacreta

Assinatura:  \_\_\_\_\_

**Macrorregião Leste 1 - Eleito**

Titular: Julio Cesar Olivieri

Assinatura: \_\_\_\_\_ 

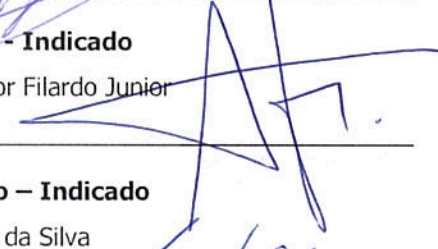
**Macrorregião Leste 2 - Eleito**

Titular: Antonio Gomes dos Santos

Assinatura: \_\_\_\_\_ 

**Macrorregião Oeste - Indicado**

Titular: Angelo Salvador Filardo Junior

Assinatura: \_\_\_\_\_ 

**Macrorregião Centro – Indicado**

Suplente: Luis Octávio da Silva

Assinatura: \_\_\_\_\_ 

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

Suplente: Eduardo Della Manna

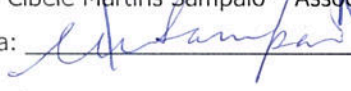
Assinatura: \_\_\_\_\_ 

**Associação de Moradores**

Titular: Sergio Antonio Reze Junior- Associação dos Moradores e Amigos do Parque Previdência - AMAPAR

Assinatura: \_\_\_\_\_ 

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

Assinatura: \_\_\_\_\_ 

















**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

**Movimento de Moradia**

Titular: Maria das Graças de Jesus Xavier – União dos Mov. de Moradia da Gde. SP e Interior

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Universidade**

Titular: Marta Dora Grostein – Universidade de São Paulo – FAU/USP

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Universidade**

Titular: Valter Luis Caldana Júnior – Universidade Presbiteriana Mackenzie

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Categoria Profissional em Planejamento Urbano**

Titular: Paula Baillot Lacerda - Sindicato Nacional das Empresas de Arquitetura e Engenharia Consultiva - SINAENCO

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Categoria Profissional em Planejamento Urbano**

Titular: Jacobina Albu Vaisman – Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP

Assinatura: \_\_\_\_\_

Suplente: a ser indicado

**Empresa, entidade ou ONG da área de Desenvolvimento Urbano**

Titular: Paulo Somlanyi Romeiro – Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Política Sociais - PÓLIS

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Empresa, entidade ou ONG da área de Desenvolvimento Urbano**

Titular: Luiz Carlos Perilo Costa – Movimento Defesa São Paulo

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Secretaria de Estado da Habitação**

Suplente: João Manoel Scudeler de Barros

Assinatura: \_\_\_\_\_





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CPMU  
ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

**ENTIDADES PRESENTES CTLU**

**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU**

Suplente: Daniel Todtman Montandon

Assinatura: [assinatura]

**Secretaria do Governo Municipal - SGM**

Titular: Eduardo Ignácio de Faria

Assinatura: [assinatura]

**Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos - SNJ**

Suplente: Luis Antonio Giampaolo Sarro

Assinatura: [assinatura]

**Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras – SMSF**

Titular: Cláudio de Campos

Assinatura: [assinatura]

**Secretaria Municipal De Transportes – SMT**

Titular: Vicente Pedro Maria Petrocelli

Assinatura: [assinatura]

**Secretaria Municipal Do Verde E Do Meio Ambiente – SVMA**

Suplente: Teresa Maria Emídio

Assinatura: [assinatura]

**Instituto De Arquitetos Do Brasil – IAB**

Titular: Fernando Ferreira Lima Martins

Assinatura: [assinatura]

Suplente: Renata Semin

Assinatura: [assinatura]

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'M', 'A', 'F', 'R', 'S', 'A', 'D', 'E', 'M', 'T', 'S', 'F', 'S', 'M', 'A', 'I', 'B', 'R']*





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU  
**ATA DA 24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU  
**ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

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

Titular: Eduardo Della Manna

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Sindicato Da Indústria Da Construção Civil No Estado De São Paulo – SINDUSCON**

Suplente: Elcio Sígolo

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Associação Comercial de São Paulo - ACSP**

Titular: Larissa Campagner Arcuri

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Federação Do Comércio Do Estado De São Paulo – Fecomércio**

Titular: Luiz Frederico Rangel De Freitas

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Federação Das Indústrias Do Estado De São Paulo – FIESP**

Suplente: Pedro Rinaldi de Oliveira Lima

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Organização Não Governamental – ONG**

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

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Universidade**

Titular: João Fernando Pires Meyer (FAU-USP)

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Associação Brasileira Dos Escritórios De Arquitetura - ASBEA**

Titular: Gianfranco Vannucchi

Assinatura: \_\_\_\_\_

Suplente: Paulo Machado Lisboa Filho

Assinatura: \_\_\_\_\_



2