CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 92ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Aos 21 dias do mês de novembro de 2019, na Rua São Bento, 405, Auditório, 18º andar no Edifício Martinelli, São Paulo - SP realizou-se a 92ª Reunião Ordinária. **01)** Rosane Cristina Gomes Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística declarou aberta a sessão às 9h30m e iniciou os trabalhos na presença dos representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, a saber: **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU**, Gabriela Defilippi Audra, suplente; **SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM**, Euwaldo Luiz Costa Baldez, titular; **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SMT**, Fátima de Cássia Brasil Vieira, suplente; **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, titular; **VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, Mariana Ferraz Kastrup, titular; **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS**, Paulo Machado Lisboa Filho, titular e Luciana Lins Nascimento, suplente; **SETOR EMPRESARIAL**, Eduardo Della Manna, titular (1); **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE**, Ricardo da Silva Bernabé, titular (2); **CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES**, Alessandro Luiz Oliveira Azzoni, titular. **02)** A Presidente, Rosane Cristina Gomes, informa a presença do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando Chucre, que acompanhará a apresentação da devolutiva da minuta de ajustes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS. **03)** Passaram a integrar a reunião os representantes da **SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL**, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, titular; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ**, Rodolpho Furlan Domingues, suplente; e a representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Roberta Simeoni Franco de Godoy, titular (2). **04)** A Presidente esclarece que será apresentada a devolutiva da minuta de ajustes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS nos termos do inciso II do artigo 330 da Lei nº 16.050/2014 (PDE), pela Lara Cavalcanti Ribeiro de Figueiredo, servidora da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU. **05)** Lara Cavalcanti Ribeiro de Figueiredo inicia destacando que a apresentação é a mesma que está sendo apresentada nas audiências públicas, e esclarece que esse processo de propostas de ajustes na lei de zoneamento teve início em 2017, com um dialogo com a CMPU e uma consulta pública das diretrizes. Informa também que no início de 2018 foi apresentada a primeira minuta do projeto de lei com apresentação aos órgãos colegiados e com audiências públicas regionalizadas. Diz ainda que após o Secretário Fernando Chucre assumir, em janeiro, houve nova rodada de discussões internas e a sistematização das novas contribuições recebidas. Esclareceu que estava sendo apresentada essa segunda minuta, para uma nova rodada de audiências públicas regionalizadas, com a finalidade de consolidação de uma minuta de Projeto de lei para ser encaminhada à Câmara Municipal. Pontua os números das contribuições no processo participativo de 2017 e 2018, destacando as principais diretrizes da proposta, cujo foco é a manutenção dos princípios do Plano Diretor Estratégico, não propondo alteração dos mapas e nem dos perímetros das zonas. Ressalta que esclarecer as dúvidas recorrentes na aplicação da lei, solucionar casos omissos e aperfeiçoar a aplicação de alguns instrumentos são os focos principais da minuta ora apresentada. Observando que o conteúdo da minuta foi dividido em três grandes blocos, relata que o primeiro bloco visa esclarecer as dúvidas na aplicação dos instrumentos e solucionar os casos omissos, tais como Fruição Pública, Fachada Ativa, Quota Ambiental, Transferência do Direito de Construir (TDC), Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), Parcelamento Solo, Recuos, Ocupação Incentivada ou Condicionada, Classificação de Usos, Polos Geradores de Tráfego (PGT), Condição de Instalação, Usos Incentivados, Reformas e Fiscalização de Ruídos; o segundo bloco pretendeu aperfeiçoar dispositivos existentes ou a criação de novos dispositivos, de modo a ampliar os objetivos

almejados no Plano Diretor Estratégico (PDE) e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), destacando a proposta de modulação do gabarito nos miolos de bairro; a ampliação do número máximo de vagas de estacionamento para os usos residenciais nos eixos de estruturação; a efetivação do alargamento das calçadas, através da demarcação de faixas não edificáveis averbadas em matrícula do Registro de Imóveis; a incorporação da proposta do 'edifício conceito' no cardápio de opções da Quota Ambiental; a requalificação como uma nova modalidade de reforma, em alinhamento com o Código de Obras e Edificações; o aproveitamento das áreas de clubes sociais ativos e extintos; a ampliação dos incentivos para Habitação de Interesse Social faixa 1 (HIS 1); a adesão voluntária à cota de solidariedade e, por fim, novas regras para utilização de potencial construtivo adicional adquirido e não utilizado. Quanto ao terceiro e último bloco, explica que se refere aos principais pontos que foram excluídos da minuta atual e que constavam na primeira minuta de 2018, a saber: desconto da outorga onerosa do direito de construir; a mudança da cota parte máxima nos eixos de estruturação; a ampliação do direito de protocolo, a ampliação dos incentivos para complexo de saúde; a exclusão dos estacionamentos existentes da categoria de terrenos não edificados e subutilizados para fins de aplicação do IPTU progressivo; a ampliação das atividades isentas de lote máximo; a isenção do atendimento da quota ambiental para empreendimentos certificados; a prorrogação do desconto de 25% na pontuação da Quota Ambiental e a alteração nas regras das Zonas Exclusivamente Residencial (ZER) e das Zonas Corredor (ZCOR). Na sequência destaca os pontos mais polêmicos da proposta, tais como gabarito nas Zonas Mistas e de Centralidade, as vagas de garagem nas zonas eixo de estruturação, as propostas para a produção de HIS-1, a cota de solidariedade voluntária, a reserva das áreas para alargamento das calçadas. Apresentando dois gráficos, que trazem os elementos técnicos como a arrecadação do FUNDURB e o estudo que foi feito dos cinco anos do Plano Diretor mostrando a evolução do tamanho das unidades habitacionais desde 2004 até agora com tendência de redução da área dessas unidades. Por fim, enfatizando que é uma apresentação sucinta, ressaltou que trouxe os principais pontos de destaque da minuta. **05)** A Presidente, Rosane Cristina Gomes, abre para manifestação dos representantes, dando início aos debates. **06)** O representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Eduardo Della Manna, titular (1), inicia dizendo que apresentará comentários e algumas sugestões de minuta do texto, destacando a proposta do executivo que consta no artigo 11 da segunda minuta apresentada, que pretende alterar o artigo 66 da Lei nº 16.402, ressalta que a sua preocupação é em relação à proposta contida de alteração do inciso III. Ponderando que o artigo 66 da lei trata da dispensa de recuos laterais e de fundo e a proposta que consta na segunda minuta para o inciso terceiro de alteração da lei diz que "em terrenos que tenham desnível entre a testada e o fundo do lote superior a 30% e área menor ou igual a duzentos e cinquenta metros quadrados, ou frente menor ou igual a dez metros", ressaltou que isso quer dizer que esses casos ficariam dispensados. Enfatiza que a sua preocupação é em relação a essa definição de desnível e pondera se não gerará dúvidas na aplicação semelhante àquela referente à declividade parcial do terreno, que foi objeto de uma Resolução desta Câmara Técnica. Assim, sugere incorporar aquela definição que consta na Resolução também nesse caso, para manutenção do mesmo entendimento. Quanto ao artigo 23 da proposta, que altera a redação do artigo 87 da Lei nº 16.402/16, ressalta que a proposta apresentada na segunda minuta há a sugestão de inclusão de mais alguns parágrafos. Coloca como preocupação a redação do §4º que diz "que fica dispensado o atendimento da fachada ativa na testada voltada para a rua sem saída, vilas, vielas sanitárias e vias de pedestres", destaca que há outras situações onde não é possível a

aplicação de fachada ativa, citando como exemplo, terrenos de frente para APP ou maciços arbóreos, como o caso do Instituto de Engenharia que já foi objeto de análise na CTLU, que teve que propor como solução uma fachada ativa integrada a uma área de fruição pública. Pondera que além das situações previstas no referido parágrafo, deveria ser analisado com mais atenção todas essas situações que possam interferir na aplicação direta da fachada ativa. Pondera ainda, que há outras situações complexas, como, por exemplo, um lote cuja testada apresente um desnível muito acentuado. Ressalta que deveria ser prevista regra isentado de exigência de fachada ativa, casos como exemplificado, ou que tais situações pudessem ser objeto de análise desta Câmara Técnica. Quanto ao artigo 29 da proposta que dá nova redação para o artigo 109 da Lei nº 16.402/16 que trata dos empreendimentos enquadrados como polo gerador de tráfego, diz que vê com preocupação a incorporação de §3º, que diz: "os empreendimentos de uso misto que apresentarem combinada as características referentes ao número de vagas de estacionamento, área construída computável ou capacidade próxima aos limites estabelecidos nos incisos I a X deste artigo", em razão da dificuldade de aplicação. Ressalta que é necessário estabelecer um critério claro. Pondera ainda, que será uma norma de difícil aplicação e por isso deve ser revisto. Destaca que entende que a segunda minuta ainda é muito tímida em relação aos gabaritos, e diz que a primeira proposta de minuta de lei ao não estabelecer novas modulações era mais adequada, já estabelecia o parâmetro que essa quebra de gabarito só seria possível em ruas com largura igual ou maior que doze metros e já estabelecia a limitação de que em quadras lindeiras a ZER não poderia ter essa quebra de gabarito. **07)** A representante titular da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, pondera sobre a necessidade de estabelecer uma distinção entre o PIU que é elaborado para a ZOE e o PIU que trata dos grandes projetos urbanos, enfatiza que é um problema com o qual São Paulo Urbanismo tem se deparado ao elaborar os projetos de intervenção urbana para o estabelecimento de parâmetros das ZOE. Diz ainda, que há diversos requisitos estabelecidos no PDE, que efetivamente não se aplicam à definição de parâmetros urbanísticos. Ressalta que trata apenas de, a partir de uma análise urbanística daquela região, estabelecer os parâmetros de uso e ocupação do solo. Enfatiza ainda que havia uma expectativa de que essa revisão contemplasse essa distinção, por ser muito importante. **08)** A representante da **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SMT**, Fátima de Cássia Brasil Vieira, suplente, destaca que não e o caso de *call center*s que é um uso nR3-1, mas não está enquadrado como Polo Gerador de Trafego e informa que CET/SMT tem recebido demandas do Ministério Público cobrando porque não há esse enquadramento. Pondera que, nos caso dos *call center*s o problema não são os carros, mas a quantidade de pedestres. Diz que para essa atividade específica deveria haver exigências como, por exemplo, alargamento da calçada. **09)** O representante da **SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL**, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, titular, volta à primeira observação de Eduardo Della Manna referente ao artigo 11 inciso III, diz que além da questão da definição da declividade que foi objeto de uma resolução, houve outro caso de um prédio com uma empena cega em um terreno que tinha uma testada inferior a dez, porém era muito extenso em declive. Enfatiza que apesar do pequeno tamanho do terreno em função das áreas não computáveis fez um projeto de um prédio com 8 pavimentos com empena cega, informa que esse processo foi analisado na CTLU e foi objeto de resolução na qual a ocupação dos recuos laterais e de fundo ficou limitada a dez metros do ponto médio da testada da via. Observa que isso fez com que se impedisse essa empena cega de oito pavimentos. Diz que é importante incorporar essa outra resolução na minuta. **10)** O representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Eduardo Della Manna, titular (1),

complementando diz que também lembrou desse caso citado, mas sua preocupação é, fundamentalmente, em relação a definição do desnível superior a 30% e sugere que aquela definição seja incorporada à minuta. **11)** O representante do **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS**, Paulo Machado Lisboa Filho, titular, comenta alguns pontos específicos, como a ampliação das calçadas em função da área dos terrenos e das zonas especificas. Diz que a proposta de ampliar ou facilitar que esse processo ocorra através da servidão é extremamente benvinda. Diz que, entretanto que em algumas regiões da cidade onde a topografia é mais acidentada, como a Zona Norte, por exemplo, o cumprimento da exigência de ampliação do passeio, às vezes é impossível. Pondera ainda que terrenos com aclives ou declives acentuados, ou com muita vegetação demandam custos de contenção e/ou de remoção das árvores. Diz ainda que tem enfrentado isso em empreendimentos de EHIS e EHMP e ressalta que precisaria contemplar a condição do terreno para fazer o encaminhamento correto dessa questão. Quanto à proposta de requalificação, questiona o que significa em um projeto, pondera que a requalificação seria uma variação de reforma, mas com o objetivo de atender, por exemplo, as situações de acessibilidade, questões que dizem respeito às condições de segurança, ou atendimento às condições de higiene e salubridade. Enfatiza que dever ser considerado como requalificação. Pondera ainda, que precisaria detalhar melhor o que é requalificação nos projetos, distinguindo de reforma. Quanto ao artigo 108 do Código de Obras e Edificações, que se pretende alterar, que fala da possibilidade de não ser contada na taxa de ocupação quadras esportivas cobertas desde que elas possuam e tenham um recolhimento de águas fluviais, ressalta que deveria ser adotada para qualquer equipamento educacional e não unicamente para equipamentos públicos. Quanto à quota ambiental destaca que sempre que abordada procura-se um posicionamento que crie uma simplificação na análise, ressaltando que se tem visto pelas propostas existentes que a complexidade da quota com relação à análise está ficando cada vez maior. Questiona se haverá um decreto regulamentador sobre o projeto de lei e poder que, em caso afirmativo, poderia eliminar do texto todos os aspectos relativos ao detalhamento da quota ambiental. **12)** O representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Eduardo Della Manna, titular (1), retomando a questão do polo gerador, diz que o código de obras e edificações, quando alterou a lei nº 15.150/2010 que é a lei de polos geradores de tráfego foi dada nova redação ao §2º do artigo 2º dessa lei que diz que "para fins de enquadramento das edificações como PGT são consideradas vagas de estacionamento de veículos o somatório das vagas oferecidas no projeto, excetuadas aquelas destinadas à carga e descarga, atendimento médico de emergência, segurança, motocicletas e bicicletas". Pondera que o texto que foi dado pelo COE parece que resolve com bastante clareza a questão da análise combinada. Diz também, que é o momento de aproveitar para consolidar essas novas definições que foram dadas num espectro muito amplo de revisão do marco regulatório. Observa que parece sim importante, a proposta de ajuste e muito importante que se faça a consolidação dessas definições para não haver definições diferentes. **13)** A representante da **VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, Mariana Ferraz Kastrup, titular, diz que uma de suas anotações refere-se justamente à proposta de revisão artigo 109 da Lei nº 16.402/16 e concorda com o posicionamento de e Eduardo Della Manna com relação a essa proposta. Quanto ao artigo 8º da minuta tem dúvida sobre a proposta de se considerar 40% e não vê justificativa para essa redução de 50% para os 40%. Quanto ao aumento do gabarito entende que não altera o adensamento e é apenas questão de tipologia. Quanto ao artigo 31 da minuta que trata do artigo 114 da Lei nº 16.402/16, ressalta que ele coloca no mesmo patamar o incentivo para hospital, escola e hotel e diz que não há justificativa para ampliação desse benefício para os hotéis. Sobre a

cota de solidariedade voluntária questiona se é uma demanda do setor imobiliário, pondera se é realmente aplicável. Pondera então que um grande problema nos bairros hoje em dia é o ruído urbano, regrado no artigo 146 da Lei nº 16.402/16 e diz entender que não se pode proibir as festas tradicionais, como carnaval, nem jogos de futebol ou shows musicais, mas não se pode autorizar eventos semanais que perturbam o sossego dos moradores, como os que têm ocorrido no Anhembi ou Palmeiras. Outra dúvida diz respeito ao incentivo para transferência de potencial, questiona porque ele está sendo necessário e porque dar mais incentivo para transferência de potencial sendo que a Prefeitura deixa de arrecadar com outorga onerosa. **14)** A representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Roberta Simeoni Franco de Godoy, titular (2), destaca como preocupante a proposta contida no §6º do artigo 12 da minuta, que dispõe sobre a reserva de área mínima equivalente a 3% da área total do lote dos empreendimentos em ZEIS, para uso não residencial. Pondera que na área de ZEIS, os lotes, muitas vezes, têm configuração geométrica muito complicada, ressalta que com outras obrigações de atendimento de testada que vão diminuindo e enxugando ainda mais a liberdade do projeto. Enfatiza que é difícil atender todas essas exigências no lote e pondera que quando se tem como referência o decreto que trata dos empreendimentos de interesse social que é o 57.377/16, no quadro que trata do parcelamento do solo que diz que a doação de área institucional e a doação de área verde, no caso do parcelamento que ela pode ser majorada a critério da demanda do local. Pondera ainda, que preocupa que está colocando mais um percentual para doação, sem previsão de percentual máximo. Observa que nesse caso precisa ter frente para via pública, ressalta que embora tenha a previsão de dispensa aos empreendimentos que tenham fachada ativa em todos os lotes resultantes, entende que esse artigo gerará mais um entrave para os empreendimentos em ZEIS. Quanto ao artigo 10 da minuta, considera bastante interessante a proposta de poder empreender na vila ao estabelecer critérios de desafetação da totalidade da área, mas entende que há dúvida em relação ao item 1 do §3º do artigo 10 que fala que o valor da alienação deverá ser obtido mediante processo de avaliação previsto na legislação municipal. Pondera, como dúvida, se não seria importante que já se deixasse claro qual seria a ferramenta utilizada para estabelecer o valor dessa área. Diz que da leitura que fez em relação às alterações relativas às áreas não computáveis, não fica claro se a área de fruição coberta será considerada como área não computável ou como área computável. Pondera ainda, que acha que passado algum tempo da aplicação do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação viu-se uma série de projetos que precisaram ser tratados caso a caso, em função da solução do projeto e que dependeu de deliberação da CTLU, ressalta que enfrentar essa questão seria importante, para gerar uma maior fluidez na análise por parte dos técnicos. Em relação ao artigo 23 da minuta, quando trata da fachada ativa, destaca que há outra situações nas quais não é possível atender essa exigência, além daquelas elencadas no §4º proposto, como por exemplo, por conta da presença de um maciço arbóreo, que não pode ser suprimido, ou em área de preservação permanente, área de servidão, uma linha de transmissão, etc., sugere então que fosse incluído um item prevendo que, mediante comprovação, inclusive documental por parte do interessado, que essa fachada ativa pudesse ser dispensada, por exemplo, um parecer da Secretaria do Verde demonstrando que não pode fazer a supressão, ou demonstrar claramente que é uma área de preservação permanente. Respondendo à colocação da Mariana Ferraz Kastrup sobre a cota de solidariedade, ressalta que vê a cota de solidariedade agora como uma opção bastante interessante, pondera que acha que o empreendedor ou interessado pode optar, se for interessante para ele, se for interessante para o projeto, e que o município só ganha com isso, podendo reverter na produção de habitação de interesse social. **15)** O

representante do **CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES**, Alessandro Luiz Oliveira Azzoni, diz entender que as escolas e hospitais devem ser dispensados da obrigatoriedade de fruição pública e fachada ativa, tendo em vista a segurança dos alunos e usuários. **16)** A Presidente, Rosane Cristina Gomes, respondendo a Alessandro Luiz Oliveira Azzoni, esclarece que já está prevista a dispensa na minuta, estando recepcionada sua proposta. **17)** O representante da **SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL**, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, titular, mencionando que queria voltar à colocação do Eduardo Della Manna quanto ao Polo Gerador de Tráfego, diz que resgataria a razão de constar no COE a alteração da Lei nº 15.150/10 na especificação das vagas que valeriam para a linha de corte de polo gerador de tráfego-PGT, ressaltando que foi regulamentado em função de questionamentos do Ministério Público Estadual, tais como se seriam computáveis as vagas de pessoas com deficiência e as vagas de carga e descarga nas linhas de corte de 500 vagas e 120 vagas. Esclarece que essa alteração foi para pacificar dúvida e deixar claro quais vagas seriam consideradas para a linha de corte de PGT, destacando que parece que a intenção dessa redação da revisão do zoneamento seria um critério para alguns casos que apareceram pela aplicação da legislação atual, em especial com relação aos empreendimentos de uso misto, onde as vagas de uso residencial estão muito próximas de quinhentos, sendo quatrocentas e noventa vagas residenciais e o uso não residencial muito próximo da linha de corte, por exemplo, de cento e vinte, sendo cento e quinze vagas não residenciais. Pondera que o somatório resultaria em mais de seiscentas vagas. Pondera ainda, que seria para adotar um critério para solucionar esse uso combinado que dependendo dos acessos impactaria da mesma forma as vias e ressalta que seria para enfrentar esse tipo de situação, que o artigo do COE não responde. **18)** O representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Eduardo Della Manna, titular (1), ressalta que entende e concorda, mas pondera que o texto não esclarece o assunto de modo eficaz. **19)** A Presidente informa que os representantes podem sugerir uma melhor redação para o texto proposto, de modo a cumprir seu objetivo. **20)** O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando Chucre, pondera que já havia sido identificada a necessidade de uma maior clareza no texto e diz esperar contribuições para aperfeiçoamento do texto. Enfatiza que principalmente no que gera discricionariedade no processo de licenciamento, deve haver aprimoramento na redação do texto legal. Diz que é a pior situação que se pode ter, é depender da interpretação de um dispositivo legal. **21)** O representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Eduardo Della Manna, titular (1), ressalta que algumas sugestões de parte do setor empresarial serão protocoladas na próxima audiência pública, em função até do próprio procedimento que foi instituído, questiona se os setores e os representados na CTLU também poderão contribuir especificamente como membros da Câmara. **22)** O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando Chucre, respondeu que podem e devem encaminhar propostas, ressaltando que apesar de ser devolutiva do processo anterior, vai continuar recebendo sugestões ou algum aperfeiçoamento com relação a conteúdo e texto. Pondera que algumas propostas foram colocadas no texto, mas poderão ser tratadas no decreto em elaboração. Observa que há instrumentos previstos no Plano Diretor que se tem tido dificuldade na aplicação e que acaba sendo objeto de análise na CTLU e ressalta que foram citados vários casos que são omissos ou merecem detalhamento no texto para poder ser aplicado. Diz que acha mais lógico que se discutisse alterações em 2021, quando o Plano Diretor poderá ser revisto e entende que esse sim, seria o momento adequado para fazer a maior parte das discussões que se está fazendo. Observa que por isso, a proposta apresentada é menos ousada do que a minuta anterior, ressalta que se teve o cuidado de para ajustar algumas questões, sem

modificar princípios do Plano Diretor basicamente. Enfatiza os ajustes que podem ocorrer durante esse período e cita como exemplo que ao invés de liberar o gabarito, modula o gabarito e entende que assim pode se verificar o efeito no território, sob o ponto de vista de aumentar a atratividade das ZM e ZC e consequentemente abrir concorrência com corredores, por exemplo, onde todo mais se constrói no momento. Enfatiza ainda, que tem falado sistematicamente sobre a questão do conjunto dos incentivos que estão previstos para implementação da produção imobiliária nos corredores, na lógica do plano diretor, que é adensar nos corredores, o gerou hiper concorrência no corredor e um congelamento de empreendimentos em outras áreas, segundo os dados do monitoramento do Plano Diretor. Observa que, em tese, está melhorando as condições sem liberar gabarito, trazendo mais atratividade às ZM e ZC para ver se isso gera efeito e em 2021 será possível então reavaliar. Pondera que há uma série de demandas que não foram atendidas, que se retirou a questão da redução do valor da outorga, por um motivo bastante óbvio, demonstrado nos estudos detalhados da SP-URBANISMO que mostram que a outorga onerosa, nas piores situações está em torno de 5 a 6% do VGV (Valor Geral de Vendas) e na média da cidade está entre 1,5, a 2,5%, o que entende ser um valor bastante razoável, considerando a importância desse instrumento para financiamento de intervenções públicas em habitação de interesse social e mobilidade. Diz que agora com dois, três anos do mercado imobiliário mais aquecido, vai se conseguir avaliar se há distorção de fato nos valores da Outorga Onerosa. Destaca que a outra questão foi que em 2019 o FUNDURB quase triplicou e ressalta que o mercado retomou de fato as atividades, sob o ponto de vista econômico, concluindo que não seria lógico, nesse momento, abrir mão de receita, sob o ponto de vista financeiro. Quanto à cota parte nos eixos, esclarece que a discussão ficará para a eventual revisão do Plano Diretor. Esclarece então, sobre a alteração para 40% abordada pela Mariana Ferraz Kastrup, dizendo que se fez um estudo sob o ponto de vista de que se adotando essa linha de corte, haveria aumento do território onde haveria a possibilidade de produção de edifícios mais altos e enfatiza que não há proposta de alteração de coeficiente de aproveitamento, nem de maior adensamento. Observa ainda, que se foi cruzando critérios de aumentar gabarito, restringir com relação ao percentual verticalizado nas quadras e também com relação às larguras das vias, ressalta que são calibragens que se vai tentando e daqui a dois, três anos se terá condição de verificar se isso teve efeito positivo ou negativo. Ponderou que de fato é uma tentativa do município de aumentar o território onde possam ser produzidos edifícios que tenham uma melhor atratividade. Por fim observou que são regiões da cidade que devem ser melhor aproveitadas. **23)** A representante da **VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, Mariana Ferraz Kastrup, titular, enfatiza que é muito importante que este §1º do artigo 8º da proposta permaneça. **24)** O representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Eduardo Della Manna, titular (1), considerando o tema gabarito, ressalta que quando lê a redação que está sendo proposta de alteração dos 50 para os 40%, entende que nessas situações quando as edificações existentes já tenham ultrapassado os limites previstos no quadro o gabarito é ilimitado, que só teria restrição do COMAR. Pondera que se não for isso precisa tentar ajustar o texto, ressalta que sua leitura do PDE e da atual lei de Zoneamento era essa, de liberação do gabarito e entende que se está mudando agora é apenas a proporção. **25)** O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando Chucre, destaca que recebeu esse questionamento, e que irá se ajustar o texto, para incorporar essa sugestão ou não. **26)** A Presidente, Rosane Cristina Gomes, pergunta ao plenário se os representantes ainda querem se manifestar. **27)** O representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Eduardo Della Manna, titular (1), diz que em função das considerações apresentadas pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano,

Fernando Chucre, questiona se haverá nova devolutiva na CTLU, em relação às sugestões, propostas de adequação e de nova redação apresentadas. **28)** O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando Chucre, pergunta quando será a próxima Reunião Ordinária da CTLU. **29)** A Presidente, Rosane Cristina Gomes, esclarece que será adiantada no dia 05 de dezembro. **30)** O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando Chucre, esclarece que em tese daria tempo, se conseguir fechar o texto até dia 05 de dezembro, porque a última audiência é dia 02 de dezembro, pondera que já se está analisando as sugestões, assim que enviadas. **31)** A Presidente, Rosane Cristina Gomes, esclarece que no dia 05 a pauta será a apresentação do PIU Setor Central, então a sugestão é encaminhar por e-mail as eventuais alterações, pede, então, que os representantes encaminhem para o e-mail da CTLU, as propostas. **32)** O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando Chucre, retoma suas ponderações esclarecendo sobre HIS informando que sobre o novo projeto do Governo Federal para financiamento de HIS de maneira geral, observando que já está sendo prevista a possibilidade de incorporar fachada ativa, tanto no financiamento, quanto aos projetos que serão apresentados à Caixa Econômica Federal, ressalta que alguns empreendimentos, pela localização, não interessa ao empreendedor a implantação de fachada ativa. Diz que muitos empreendimentos são entregues, sem nenhuma infraestrutura ou serviços e comércios básicos, como uma padaria, uma farmácia. A lógica de se exigir uma área destinada a usos não residenciais em empreendimentos em ZEIS é atender essa necessidade, mas de modo simplificado e sem criar dificuldade adicional ao processo de licenciamento. Lembra que há vários exemplos recentes de empreendimentos entregues com, por exemplo, 700 a 1200 unidades sem nenhum serviço agregado. São aproximadamente de 3.000 a 5.000 pessoas em bairros absolutamente desprovidos de infraestrutura ou de serviços. **33)** O representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Eduardo Della Manna, titular (1), ressalta o que foi colocado pela Roberta Simeoni Franco de Godoy, como problema, não é o conceito, mas a falta de definição de uma área máxima exigida. **34)** A representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Roberta Simeoni Franco de Godoy, titular (2), complementa dizendo que esse diagnóstico é natural no momento de empreender, destacando que essa demanda de criar áreas para prestação de serviços é uma demanda avaliada na elaboração do projeto e quando se entende sua conveniência, ela é adotada. Pondera ainda que nesse momento esses usos não possuem a possibilidade de financiamento pelo programa Minha Casa Minha Vida, mas destaca que futuramente havendo essa possibilidade, será muito mais fácil atender a essa exigência. Enfatiza que quando as fachadas ativas são obrigatórias no caso do EHIS, muitas vezes elas se tornam um passivo também para gestão condominial. Destaca mais uma vez que seria importante só recortar melhor esse percentual, para que a regra fique mais clara. **35)** A Presidente, Rosane Cristina Gomes, dá por encerrada a apresentação e considera debatida a devolutiva da minuta de ajustes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS nos termos do inciso II do artigo 330 da Lei nº 16.050/2014 (PDE). **36)** O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando Chucre, agradece e se retira da reunião. **37)** O representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Eduardo Della Manna, titular (1), se retira da reunião. **38)** A Presidente, Rosane Cristina Gomes, dá continuidade à reunião, com a análise dos processos com a mesa composta pelos representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, a saber: **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU**, Gabriela Defilippi Audra, suplente; **SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM**, Euwaldo Luiz Costa Baldez, titular; **SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL**, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, titular; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA**

– SMJ, Rodolpho Furlan Domingues, suplente; **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SMT**, Fátima de Cássia Brasil Vieira, suplente; **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, titular; **VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, Mariana Ferraz Kastrup, titular; **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS**, Paulo Machado Lisboa Filho, titular; **SETOR EMPRESARIAL**, Roberta Simeoni Franco de Godoy, titular (2); **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE**, Ricardo da Silva Bernabé, titular (2); **CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES**, Alessandro Luiz Oliveira Azzoni, titular. **39) PROCESSO Nº 2018-0.105.550-1;** IRMÃOS GOMES TERRAPLANAGEM LTDA; Estrada da Cumbica, 500; Auto de Licença de Funcionamento Condicionado. Após debates a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/047/2019** nos seguintes termos: A CTLU/SMDU, em sua **92ª Reunião Ordinária**, realizada em 21 de novembro de 2019, por **10 votos favoráveis** dos representantes da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU**, Gabriela Defilippi Audra, suplente; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL**, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, titular; da **SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM**, Euwaldo Luiz Costa Baldez, titular; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ**, Rodolpho Furlan Domingues, suplente; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SMT**, Fátima de Cássia Brasil Vieira, suplente; da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, titular; da **VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, Mariana Ferraz Kastrup, titular; do **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS**, Paulo Machado Lisboa Filho, titular; da **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE**, Ricardo da Silva Bernabé, titular (2); e do **CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES**, Alessandro Luiz Oliveira Azzoni, titular, e **01 abstenção** da representante do **SETOR EMPRESARIAL**, Roberta Simeoni Franco de Godoy, titular (2), à vista da INFORMAÇÃO Nº 0396/2019/SMDU/DEUSO e da INFORMAÇÃO Nº 0584/2019/SMDU/DEUSO sobre pedido de Renovação de Auto de Licença de Funcionamento Condicionado (ALFC) para as atividades de preenchimento de cavas, resultantes da extração de areia, com solo não contaminado, equiparável a aterro de resíduos inertes, e reciclagem de resíduos da construção civil, que pode ser considerada como “tratamento e disposição de resíduos não-perigosos”, ambas enquadradas no grupo INFRA-6 –“Gestão Integrada de Resíduos Sólidos”, de acordo com o Item VI do Art. 106 da Lei 16.402/16 e o Decreto 57.378/16, no imóvel localizado à Estrada da Cumbica, 500, em Área de Proteção aos Mananciais da Subprefeitura M’Boi Mirim, apresentando, conforme levantamento planialtimétrico juntado ao processo, área de terreno de 279.024 m² e área construída de 2.237 m², composto pelos lotes 6, 7, 8, 9, 10 e 11 da Quadra 091, Setor 164, inserido em Zona Especial de Proteção Ambiental, ZEPAM, conforme Mapa 1 da Lei 16.402/16, considerando o Art. 107 da Lei 16.402/16 e a manifestação da AMLURB, órgão municipal competente, **DELIBERA** que tais atividades, conforme documentos juntados pelo interessado podem ser desenvolvidas no imóvel acima indicado, devendo ser obtida a necessária autorização do Poder Público Municipal e observada a legislação própria, as competências estabelecidas quanto aos impactos de vizinhança e ambiental e demais disposições legais pertinentes. **40)** O representante titular do **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS**, Paulo Machado Lisboa Filho se retira, ficando em seu lugar a representante suplente Luciana Lins Nascimento. **41) PROCESSO Nº 2013-0.222.617-3;** LAMEGAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; Avenida Jacu Pêssego; Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova. Após debates a CTLU

emite a **RESOLUÇÃO SMDU.AOC.CTLU/015/2019** nos seguintes termos: A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU/SMDU, em sua **92ª Reunião Ordinária**, realizada em 21 de novembro de 2019, por **unanimidade** dos representantes da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU**, Gabriela Defilippi Audra, suplente; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL**, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, titular; da **SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM**, Euwaldo Luiz Costa Baldez, titular; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ**, Rodolpho Furlan Domingues, suplente; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SMT**, Fátima de Cássia Brasil Vieira, suplente; da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, titular; da **VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, Mariana Ferraz Kastrup, titular; do **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS**, Luciana Lins Nascimento, suplente; do **SETOR EMPRESARIAL**, Roberta Simeoni Franco de Godoy, titular (2), da **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE**, Ricardo da Silva Bernabé, titular (2); e do **CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES**, Alessandro Luiz Oliveira Azzoni, titular, à vista da INFORMAÇÃO Nº 0640/2019/SMDU/DEUSO, no processo nº 2013-0.222.617-3, **RESOLVE:** Que a área remanescente de desapropriação definida pela Avenida Jacu Pêssego/Nova Trabalhadores e Estrada do Pêssego, no Setor Fiscal 243, Subprefeitura de Itaquera, faz parte da Zona Predominantemente Industrial – ZPI-1, nos termos da Lei nº 16.402/16. **41) PROCESSO Nº 2017-0.068.782-0;** ETNA INDÚSTRIA DE COMPONENTES ELETRÔNICOS LTDA; Av. Santo Albano, 254; Auto de Licença de Funcionamento Condicionado / Classificação de Uso Industrial. Após debates a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/048/2019** nos seguintes termos: A CTLU/SMDU, em sua **92ª Reunião Ordinária**, realizada em 21 de novembro de 2019, por **unanimidade** dos representantes da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU**, Gabriela Defilippi Audra, suplente; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL**, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, titular; da **SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM**, Euwaldo Luiz Costa Baldez, titular; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ**, Rodolpho Furlan Domingues, suplente; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SMT**, Fátima de Cássia Brasil Vieira, suplente; da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, titular; da **VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, Mariana Ferraz Kastrup, titular; do **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS**, Luciana Lins Nascimento, suplente; do **SETOR EMPRESARIAL**, Roberta Simeoni Franco de Godoy, titular (2), da **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE**, Ricardo da Silva Bernabé, titular (2); e do **CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES**, Alessandro Luiz Oliveira Azzoni, titular, **DELIBERA**, por não aceitar o laudo apresentado, assinado por arquiteto, bem como pela retirada de pauta para que seja solicitado memorial descritivo industrial, devidamente assinado por profissional habilitado em produção industrial, com fotos da área de produção da indústria, de modo a esclarecer as etapas de produção, em especial a relativa à pintura dos equipamentos produzidos. Deliberou ainda que após a apresentação da documentação solicitada, preliminarmente ao retorno à CTLU, o processo deverá ser enviado à SVMA/CLA para nova manifestação. **42) PROCESSO Nº 2016-0.037.676-9;** PEDRO OSWALDO JULIÃO JUNIOR / EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS; Rua Juquis, 96; Alvara de Aprovação e Execução de Reforma. Após debates a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/049/2019** nos seguintes termos: A CTLU/SMDU, em sua **92ª Reunião Ordinária**, realizada em 21 de novembro de 2019, por **10 votos**

favoráveis dos representantes da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU**, Gabriela Defilippi Audra, suplente; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL**, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, titular; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ**, Rodolpho Furlan Domingues, suplente; da **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SMT**, Fátima de Cássia Brasil Vieira, suplente; da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, titular; da **VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, Mariana Ferraz Kastrup, titular; do **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS**, Luciana Lins Nascimento, suplente; do **SETOR EMPRESARIAL**, Roberta Simeoni Franco de Godoy, titular (2), da **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE**, Ricardo da Silva Bernabé, titular (2); e do **CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES**, Alessandro Luiz Oliveira Azzoni, titular; e **01 abstenção** do representante da **SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM**, Euwaldo Luiz Costa Baldez, titular, no exercício das atribuições previstas no § 4° do artigo 158 da Lei nº 13.885/04 e artigo 18 do Decreto nº 45.817/05, amparadas pelo artigo 162 da Lei nº 16.402/16, após análise do empreendimento e do impacto previsto, considerando a necessidade de conformidade do projeto apresentado às normas de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, **DECLARA**, à vista da **MANIFESTAÇÃO/020/CAIEPS/2019**, não haver exigências adicionais de natureza urbanística a serem observadas na aprovação do empreendimento. **Encerramento**: Às 11h45m a Senhora Presidente agradeceu a todos, reiterando que a 93ª Reunião Ordinária, por questões de agenda, será antecipada para o dia 05/12/2019, e encerrou a reunião. **ENTIDADES AUSENTES:** SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS – SMSUB; SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – SIURB – 1; SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – SIURB – 2; SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE – SVMA; INSTITUTO DE ESTUDOS, FORMAÇÃO E ASSESSORIA EM POLÍTICAS SOCIAIS – POLIS; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL – IAB-SP; FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – FAU MACKENZIE; FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO – FECOMERCIO SP.

PRESIDÊNCIA

ROSANE CRISTINA GOMES
PRESIDENTE

APOIO
SECRETARIA EXECUTIVA DA CTLU

PAULO CÉSAR SPERDUTI
SECRETÁRIO EXECUTIVO

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 92ª REUNIÃO ORDINÁRIA

ENTIDADES PRESENTES
(COM DIREITO A VOTO)

REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU

_____
GABRIELA DEFILIPPI AUDRA
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL

_____
PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA
TITULAR

SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM

_____
EUWALDO LUIZ COSTA BALDEZ
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ

_____
RODOLPHO FURLAN DOMINGUES
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SMT

_____
FÁTIMA DE CÁSSIA BRASIL VIEIRA
SUPLENTE

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

_____
RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES
TITULAR

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 92ª REUNIÃO ORDINÁRIA

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL
SEGMENTO DE MOVIMENTOS SOCIAIS E DE BAIRRO
VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO

_____
MARIANA FERRAZ KASTRUP
TITULAR

CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS

_____
PAULO MACHADO LISBOA FILHO
TITULAR

_____
LUCIANA LINS NASCIMENTO
SUPLENTE

SEGMENTO ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL
SETOR EMPRESARIAL

_____
EDUARDO DELLA MANNA
TITULAR (1)

_____
ROBERTA SIMEONI FRANCO DE GODOY
TITULAR (2)

UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE

_____
RICARDO DA SILVA BERNABÉ
TITULAR (2)

SEGMENTO DE CONSELHOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS E SETORIAIS
CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES

_____
ALESSANDRO LUIZ OLIVEIRA AZZONI
TITULAR