

AUDIÊNCIA PÚBLICA
MINUTA DO PROJETO DE AJUSTES NA LEI DE PARCELAMENTO, USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI MUNICIPAL 16.402/2016)
REALIZADA EM 28 DE FEVEREIRO DE 2018
(6068.2018/0000102-6)

Aos vinte e oito dias do mês de fevereiro de 2018, no período compreendido entre 19h00 e às 23h00, foi realizada a Audiência Pública sobre a Minuta do Projeto de Ajustes na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal 16.402/2016) no SESC Consolação, Rua Dr. Vila Nova, 245, Vila Buarque, São Paulo-SP. Pauta do dia: Ajustes LPUOS. **01)** A Sra. Patricia Saran, responsável pelo Cerimonial, convidou as autoridades presentes para compor a mesa diretora. A primeira a compor a mesa foi a Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Sra. Heloisa M. Salles Penteado Proença, que presidirá a audiência. Na sequência compuseram a mesa o Secretário Municipal de Habitação, Sr. Fernando Chucre, o Secretário Municipal de Mobilidade e Transportes, Sr. Sergio Avelleda, o Prefeito Regional da Sé, Sr. Eduardo Odloak, o Vereador Paulo Frange, e o Vereador José Police Neto. Compuseram também, a Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo (DEUSO), Sra. Rosane Cristina Gomes, a Assessoria Técnica Chefe da SMUL, Sra. Arlete dos Anjos Grespan, e a Coordenadoria de Edificação de Serviços e Uso Institucional (SERVIN), Sra. Beatriz Polizeli. **02)** A Sra. Patricia Saran, responsável pelo Cerimonial, agradeceu a presença do Secretário Adjunto, Sr. Marcos Camargo Campagnone, e também a presença do Sr. Daniel Rosa, representante do Vereador Gilson Barreto. **03)** A Sra. Patricia Saran, responsável pelo Cerimonial, explicou quanto aos procedimentos a serem adotados na Audiência Pública e passou a palavra a mesa. **04)** A Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Sra. Heloisa M. Salles Penteado Proença, declarou aberta a 5ª Audiência Pública relativa aos ajustes na Lei nº 16.402/16, com uma breve introdução sobre o tema. Isso posto, passa a palavra a Sra. Arlete dos Anjos Grespan. **05)** A Sra. Arlete dos Anjos Grespan inicia sua apresentação às 19h29min, sendo interrompida às 19h40min para que as pessoas que estavam do lado de fora do SESC Consolação pudessem adentrar ao recinto, após a liberação pelos responsáveis pelo SESC. **06)** A Sra. Arlete dos Anjos Grespan retomou às 19h57min dando continuidade a apresentação esclarecendo ponto a ponto cada slide apresentado. **07)** Terminada a apresentação a Sra. Patricia Saran, responsável pelo Cerimonial, avisa que há em torno de 35 inscritos. Esclareceu como ocorreriam as falas e que os inscritos seriam chamados nominalmente no transcorrer da audiência. Após os avisos, às 20h16min se deu o início das falas. **08)** Daniel Aymoré, Rede Novos Parques, recusou a especulação imobiliária. Ressaltou que Plano Diretor sem participação popular é ilegítimo. Ressaltou também que os parques da cidade estão aqui presentes, como, o Parque Augusta, o Parque da Vila Ema, o Parque da Fonte, o Parque de Parelheiros, o Parque São Miguel Paulista e o Parque do Itaim. Enfatizou que a "Cidade é nossa" e que o povo de São Paulo quer áreas verdes para poder respirar, e que estamos vivendo uma série de catástrofes ambientais por conta do conluio das empreiteiras com o Poder Público. Enfatizou também, que o Parque Augusta sem prédio é um símbolo do direito à cidade. Ressaltou que ele já existe há quarenta anos na cidade de São Paulo e que estão na luta pelo

Parque Bexiga sem prédios, com a gestão comunitária da água. Por fim, reforçando querer o Parque Augusta sem prédios e com gestão popular, destacou não querer gestão privada. **09)** Maria Angela Barea ressaltou que vem pedir na audiência um pleito de ajuste, pois formou-se uma antinomia normativa, ou seja, uma contradição entre a Lei nº 16.242/15, que é a revitalização da Avenida Santo Amaro. Ressaltou que esta lei vai de encontro ao atual Plano Diretor, mas o zoneamento local esta inconsonante, ou seja, desarmônico e portanto impedindo a sua aplicação, desta forma vem pedir para fazer os ajustes entre as leis para que não haja esta inconsistência. **10)** Benedito Roberto Barbosa (Dito), União dos Movimentos de Moradia, falou sobre a carta protocolada com uma série de observações, manifestando a sua contrariedade a esse processo da revisão do zoneamento e da resposta a carta protocolada. Enfatizando que acha muito ruim a Secretaria publicar uma resposta ao documento protocolado, ressaltou que é um desrespeito à manifestação. Assim sendo, pede para que retire de lá a resposta da Prefeitura em respeito às outras manifestações. Enfatizando também que a proposta é uma grande cortina de fumaça, destacou que diminui a cota solidariedade e a outorga onerosa. Por fim, pediu também para que o Prefeito participe das audiências, e informou que irá protocolar outra carta se manifestando contrário a esse processo de revisão. **11)** Luiz Gonzaga da Silva (Gege), Central de Movimentos Populares, pediu para por tudo por terra e chamar a população para fazer um sério debate. Enfatizou que esse Plano Diretor que foi discutido com a população é reconhecido no mundo inteiro. Destacou que não reconhece estes ajustes trazidos na audiência. Por fim, propôs que isso vá por terra e que seja discutido com a população. **12)** Alexandre Bonfim (Kiko), UMM – ULCM, falou que o CMH não foi nem consultado, e que é uma falta de respeito com os vereadores que aprovaram a Lei. Enfatizou que se não retirar a proposta vão se revoltar. **13)** José Manoel da Silva, Ass. Defesa Moradia, destacou que estão aqui para dizer não a esse plano. Ressaltou que não concorda se não for discutido com a periferia. Pede para que se coloque a cooperativa de sustentabilidade nesse projeto. **14)** Luciana Helth, MTST, elencou alguns itens: diminuição da falta das HIS em áreas de equipamento de serviços de infraestrutura urbana de qualidade; e a construção de HIS para as famílias de baixa renda; descontos especiais ao mercado imobiliário que pagará menos pelas suas construções, o que afetará na arrecadação de fundos públicos; liberação do gabarito de edificação nos miolos de bairro de forma a possibilitar edificações mais altas com produtos mais atrativos para o mercado, causando impacto na paisagem urbana e na infraestrutura desses locais; restrição da incidência da cota ambiental, um instrumento que tem como objetivo garantir que as novas edificações contribuam para a melhoria da qualidade ambiental da cidade; alterações as regras dos eixos de estruturação e transformação urbana de forma a permitir apartamentos maiores e com mais vagas de garagem destinadas a quem pode pagar por estes, e retrocedente à lógica do incentivo ao transporte individual. Por fim, declarou que esta minuta de ajuste não os representa. **15)** A Sra. Patricia Saran, responsável pelo Cerimonial, chamou o Sr. Moises Ribeiro, "Povo Sem Medo", não estando presente chamou o Sr. Eduardo Melo, Conselho Municipal Participativo – CPM, que destacou que existem ajustes que podem ser feitos sem ter que mudar todo o plano.

Enfatizou que todos estão com dificuldades para construir. Destacou ainda, com relação a cota ambiental é para preservar o volume de água que é descarregado numa enxurrada. Enfatizou que isso evita morte. Enfatizou também, que essa água é muito importante principalmente em época de escassez hídrica e quanto aos reservatórios, ressaltou que se faça uma lei para ajustar as suas dimensões. **16)** Carmem Silva, FLM, falou sobre os nove pontos que protocolaram na carta, e que são cento e sessenta e quatro entidades representadas. Destacou que tem o apoio do Ministério Público. Ressaltou que tem preocupação com o FUNDURB. Enfatizou como se retira dinheiro, recursos. Ressaltou porque não executar a Operação Urbana Centro. Enfatizou ainda, que agora não é hora de revisar, é hora de executar, e pede para respeitar os quarenta e cinco vereadores que aprovaram o PDE. **17)** José Maria, União Defesa Moradia, ressaltou que é morador de Paraisópolis e que este projeto está mudando a ZEIS. Enfatizou que tem que ser discutido com cada entidade, com cada morador da cidade. Também defende a área verde. Destacou que os prédios estão jogando esgoto a céu aberto. Posicionou-se contra os interesses imobiliários. Enfatizou que não vai aceitar as imobiliárias e pede união de todos. **18)** Cassia Fellet, Instituto de Estudos Brasileiros da Universidade de São Paulo, falou sobre a água e sobre esse mundo de prédios que vão ser feitos, vão ser todos prédios sem água. **19)** Renato Sena, MNPR, destacou a participação pública e questionou para quem é esse reajuste. Ressaltou que para ele não precisa deste reajuste. Enfatizou que este ajuste é para o empresário. Enfatizou ainda, que se precisar vai ocupar. Enfatizou também que a obrigação do poder público é implementar e não ajustar para os amigos do prefeito. **20)** Antonio Pedro (Tonhão), FACESP, agradeceu a sensibilidade da mesa, que permitiu que todos conseguissem entrar para participar. Destacou que é inadequada a palavra “ajustes” na lei de uso e ocupação do solo. Destacou ainda, que as mudanças propostas vão além de ajustes. Enfatizou que na verdade deforma aquilo que foi aprovado com ampla participação popular. Ressaltou porque revisar uma lei que não teve tempo de ser maturada, ser implementada. **21)** Adriana Levisky, ASBEA, destacou os aspectos técnicos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, que viabilizam a aplicação da lei para o exercício do projeto. Ressaltou que a ASBEA tem se comunicado a Administração Pública desde a gestão anterior. Destacou que naquele momento apresentou-se dificuldades na aplicação da lei para o desenvolvimento do projeto e nesta gestão continua exercitando o pleito de demonstração a gestão pública de como precisam ser alterados alguns aspectos da legislação para que de fato as diretrizes da lei e a requalificação do desenho da cidade possa ser implementada. Pediu a Câmara Municipal de São Paulo que não mexa em mapa algum. Ressaltou também, sobre o incentivo a requalificação das edificações existentes através do retrofit. Destacou que a minuta que se coloca parece extremamente acanhada com relação ao retrofit, que deveria, por exemplo, estimular a requalificação desses edifícios existentes, para que eles se igualem em termos de qualidade aos novos edifícios que estão propostos pelo zoneamento. Ressaltou ainda, que não conseguem aplicar a fachada ativa, em virtude de uma série de restrições que são colocadas com relação ao recuo máximo. Enfatizou que não conseguem aplicar a fruição pública associada à fachada ativa, o incentivo a certificação em edificações não residenciais, e

aplicar a integridade que o Plano Diretor previu em relação à transferência do potencial construtivo que foi previsto no PDE e alterado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, para reverter à degradação do patrimônio histórico buscando transformar em ativo na cidade. Enfatizou também, que não conseguem aplicar recuos laterais em lote com declividade em construções contíguas em subsolo e sobressolo, aplicar as áreas técnicas em hospitais dentro dos limites impostos para as áreas computáveis, aplicar generalizadamente as obrigatórias vias de pedestres em lotes em testadas superiores a cento e cinquenta metros em formatos irregulares, ressaltando que a fruição pública poderia ser uma alternativa. Observou que não conseguem permitir o acesso de pedestres por qualquer via de acesso ao empreendimento independentemente à largura da via, não conseguem unificar lotes com área inferior ao lote mínimo estabelecido para ZEU, não conseguem implementar o pavimento térreo em virtude de declividades ditas parciais dos lotes. Destacando a rigidez na aplicação do alargamento de calçadas em ZEIS, que também não se faz possível, ressaltou a obrigatoriedade de alargar calçadas indiscriminadamente em lotes de ZEIS a partir de uma determinada dimensão, que em muitas vezes não ser possível, devendo isso ser flexibilizado. Ressaltou ainda, que não conseguem estimular a instalação de teatros de rua, uma vez que a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, revogou a lei de incentivos a teatro. Por fim, ressaltou que isso é um apelo para que se possa conseguir viabilizar esse trabalho. **22)** Fernando Escudeiro, SINDICLUBES, apresentou uma proposta para desenvolvimento de áreas públicas de convivência dentro dos clubes. Ressaltou as dificuldades financeiras dos clubes, citando como exemplo o Clube Tietê, destacou o encerramento de atividade de clubes. Ressaltou ainda, que tem áreas muito grandes e pouco utilizadas, e que poderia ser para toda cidade. Sugere que até 20% da área dos clubes pudessem ser destinadas, ou ser utilizadas com os parâmetros urbanísticos das zonas do entorno. Destacou que os 80% restantes seriam garantidos para todas as questões ambientais e urbanísticas como cota ambiental, taxa de permeabilidade, densidade arbórea e outros índices urbanísticos. Além disso, ressaltou, que nestas áreas cedidas para terceiros haveria incidência de IPTU para atividades comerciais, cuja alíquota é bastante superior àquelas cobradas dos clubes. Enfatizou que em nenhuma hipótese se propõe a venda dessas áreas, mas apenas a locação delas para terceiros desenvolverem seus empreendimentos, e com isso desenvolver as atividades esportivas, garantindo que os clubes não venham a fechar no futuro. Ressaltou ainda, que essas questões permitiriam uma revitalização do entorno dos clubes criando também áreas privadas com acesso público, garantindo a manutenção e a renovação dos equipamentos esportivos que receberiam esses instrumentos. **23)** Andressa Araujo de Souza, MRFU, destacou que é preciso a regularização fundiária. Enfatizando que isso pode cair, ressaltou que eles querem diminuir o dinheiro da regularização fundiária. Destacando o pouco dinheiro que se tem para legalizar o seu bairro. Enfatizou também, contrariamente, dizendo: "de uma vez por todas, não a essa lei". **24)** Simone Stefhani, MRFU, enfatizou que para o PDE ser aprovado foram vinte e um dias na Câmara Municipal de São Paulo para quarenta e cinco vereadores poderem aprovar e eles, agora, simplesmente querem fazer as coisas por baixo do pano. Destacou se é para fazer prédio,

porque não fazer moradia popular, porque não fazem casas populares para o povo poder morar. Por fim, dizendo “que vocês querem dar mais para quem tem mais”, ressaltou que são da periferia e de parrelheiros, aproveitando para convidar o Secretário da Habitação para ir até Parelheiros. Enfatizou também, que não vão parar de lutar. **25)** Adolfo Fregoti, Viva Pacaembu, destacou que protocolou um documento agora contra vários artigos e que atingem especificamente o seu bairro e que vê um retrocesso muito grande com relação ao gabarito. Enfatizou que sabe como vai ser a especulação imobiliária. Destacou as sombras com os prédios altos e ressaltou cidades importantes do Mercosul que conseguem conviver muito bem, entre o que é uma zona residencial e um zona de densidade de empresas e de prédios. Destacando que não tem mais espaço para construir, ressaltou que não sejamos como a utopia que foi a cidade de Shangai na China, nos anos oitenta, que cresceu com diferentes tipos de prédios de forma selvagem. **26)** Alexandra Gorete, Viva Pacaembu, destacando que pode ter ajuste aqui ou ali, mas não fazer este pacote e beneficiar os amigos do Dória, ressaltou a quem interessa essas mudanças. Enfatizou que ontem a Secretaria publicou uma carta de esclarecimento dizendo que não vai alterar as zonas de uso e seus perímetros, que não altera o coeficiente de aproveitamento previsto no Plano Diretor, entre outras coisas. Afirmando que gostaria de saber quem garante que isto vai ser cumprido, questionou quem pode garantir que o mapa não vai ser alterado quando esse material chegar à câmara, pois é possível que façam alterações. Por fim, questionou se alguém poderia responder. **27)** Tata Silva, MRFU, falando sobre Parelheiros enfatizou “não acreditar que eles querem que nós acreditemos nesta palhaçada”. Ressaltou que como que alguém quer que acredite que vão fazer esses prédios, se não consegue colocar esgoto nos bairros de parrelheiros, e água para o povo pobre beber. Enfatizou que não dão creche, não dão escola, não dão transporte decente, e querem que “nós acreditemos que vão fazer esses lindos prédios para nós morarmos”. Enfatizou ainda, dizendo que é querer fazer a população da periferia de besta. Por fim, destacando que os moradores da periferia precisam saber votar, falou para o Secretário da Habitação que tem em parrelheiros locais para regularização. Ressaltando ainda, o sonho de ter a escritura da casa, pediu para regularizar a Cidade. **28)** André Araujo, MRFU, ressaltando que não tem favela e nem cortiço na apresentação, porque isso não é a preocupação do Prefeito, afirmou que ele está preocupado com outras situações. Enfatizou que estão quebrando o Plano Diretor Estratégico, o Estatuto da Cidade e o Plano de Mobilidade. Ressaltou que com a diminuição da outorga onerosa é menos dinheiro para a regularização fundiária e menos dinheiro para moradia de interesse social. Destacando que São Paulo tem muita habitação vazia usada para especulação, questionou onde esta a lei de regularização do município para regularizar a moradia de interesse social. **29)** João Carlos Santos, FMPM, destacou que o Estatuto da Cidade serve como base legal e que é inconstitucional o que estão querendo fazer. Pedindo ainda, para suprir a demanda de moradia que não foi cumprida, enfatizou que primeiro se atenda as demandas senão não tem conversa. Por fim, citou a lei nº 11.997/2009. **30)** Renan Vieira, MRFU, enfatizou a regularização fundiária de parrelheiros, destacando como os loteamentos são irregulares e que as pessoas não conseguem receber as

melhorias. Ponderou que ficaria muito feliz se estivéssemos aqui discutindo propostas, mencionando a lei nº 13.465/16, e que pudesse fazer de fato uma política para 25% da população de São Paulo, população essa que precisa passar por uma regularização fundiária. Afirmando que ai sim entenderia que seria uma revisão, um ajuste legítimo, pediu para que abram uma discussão para urbanizar os bairros que estão inseridos dentro da ZEIS 1, sendo importante tratar as áreas de ZEIS e urbaniza-las. Destacou que muitos bairros hoje não tem direito a ter CEP, e que alguns estabelecimentos comerciais que estão inseridos dentro das áreas das ZEIS não conseguem tirar sua licença de funcionamento. Outrossim, sugere criar um IPTU genérico nos bairros a serem regularizados. Destacou o ECOPONTO em Parelheiros e a coleta seletiva nos bairros inseridos na ZEIS. **31)** Khaled Ghoubar, arquiteto da Fundação Faculdade de Medicina, que cuida de interesses da Faculdade de Medicina da USP e do Hospital das Clínicas, ressaltou que a instituição é proprietária de uma área no Pacaembu com quarenta e oito mil metros quadrados, ao lado do estádio. Enfatizando que a área tem mais de 48.000m², e o zoneamento exige que seja loteada, ressaltou o desafio de dar um uso social à área. Enfatizou ainda, que da forma que está, está bem problemática. Destacou também que o artigo 12 deste ajuste, que corresponde ao artigo 44 da Lei nº 16.402/16, que ali houve uma correção justa de tirar, de executar, e de fazer loteamento em área superior a 48.000m² em as áreas de ZEPAM e ZPDE. Pede ainda, que essa exceção se estenda também para à ZEPEC, para poder preservar a qualidade ambiental, paisagem e permitir que a área se torne uma praça, que desce acesso ao público permanentemente. Por fim, ressaltou para viabilizar a utilização da área não através de loteamento e sim uma coisa mais discreta, mais flexível e mais desejada. **32)** Lucas Piaia, vem representando coletivo ENTRE:FAUS, esclareceu que é um coletivo de entidades estudantis de arquitetura e urbanismo e também do DCE livre da USP, entidade integrante deste coletivo apoio pelo centros acadêmico do MACKENZIE, da Belas Artes, São Judas, Anhembi Morumbi e outras mais. Ressaltou que a proposta é impopular e que falharam na divulgação do projeto. Ressaltou ainda, que a proposta foi rejeitada pela população e que a redução da outorga pegou mal. Destacou a redução de HIS e que a proposta é ilegítima pela população. Pede para fazer outra proposta. Enfatizou que a proposta começou errado desde o início. **33)** Mercedes Lima e Alice, Santa Cecilia Sem Medo, destacaram que está claro que este projeto é cimento, que se fala em construção e o projeto não tem essa visão humanista, além de ter sido antidemocrática. Enfatizou que nunca se construiu tanto neste entorno tantos prédios. Pede para olhar para as mulheres, pede mais bancos para as pessoas de idade poderem sentar e pede também, restaurante e lavanderias públicas. **34)** Juarez Barbosa, MRFU, falou sobre o ajuste. Com relação à comunidade da Av. Presidente Wilson, destacou o desligamento da água da SABESP. Enfatizando que a comunidade esta sem esgoto, sem água, sem relógio de luz, pede atenção referente a isso. **35)** Maria Laudelina, Associação de Moradores da Av. Presidente Wilson, destacou que é a Presidente da Associação da Avenida Presidente Wilson, e que a única visita que tem é da polícia. Enfatizou que aproveita a oportunidade para fazer um convite para o Secretário da habitação para ver a situação da Avenida Presidente Wilson. Enfatizou ainda, que quer uma reurbanização. Destacando

que tem um terreno abandonado em frente, que tiraram as famílias de lá, questionou porque não utilizar esse terreno para fazer moradia. **36)** Danielle Cavalcanti Klintowitz, Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais (POLIS), destacou que é uma das organizações das 167 organizações que apresentaram essa carta aberta e que ontem teve uma resposta da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Ressaltou que tem participado de todos esses foram da discussão técnica sobre essa minuta. Ressaltou ainda, que protocolou inúmeros pareceres técnicos que avaliam ponto por ponto dessa minuta, mostrando que não se trata de ajustes. Enfatizou que se trata de modificações muito importantes que modificam as diretrizes e premissas do Plano Diretor, não só da lei de zoneamento, e que é uma questão muito importante e que tem que ser tratada com um processo participativo sério, tem que ser tratada como uma revisão de uma lei complementar no processo participativo. Destacou que quer um pouco mais de respeito com o diálogo com a prefeitura, portanto, não vão admitir que o diálogo se de desta maneira. Falou que protocolou uma carta com argumento técnico e espera respostas técnicas. Ressaltou que as respostas que obtiveram na carta são respostas, essas sim, mistificadoras. Ressaltou que são respostas que dizem simplesmente que "isso que vocês estão dizendo não é assim", e solicitou em nome das 167 instituições que assinaram esta carta, que tenham uma resposta técnica qualificada, assim como foram os pareceres que foram protocolados junto a essa prefeitura. Enfatizou que quer entender porque é importante para a cidade de São Paulo que se reduza o percentual de HIS em ZEIS de 60% para 50%. Enfatizou ainda, querer ver os estudos que comprovem que isso é bom para a população e para a cidade de São Paulo, quer ver os estudos que comprovem que ter até 60% de desconto em outorga onerosa vai ampliar o recurso do FUNDURB como a resposta à carta das 167 organizações apresentadas ontem pela Prefeitura. Por fim, quer mostrem os dados econômicos que justifiquem essas alterações. Declarou ainda que vem pedir uma discussão técnica qualificada e respeitosa com a sociedade. **37)** Maria Campos, Pompéia Sem Medo, destacando que as outras audiências não estavam vazias, estavam cheias, afirmou ser constrangedor ver a Prefeitura apresentar uma revisão de lei em menos de uma hora para um público em auditório lotado. Enfatizou enquanto que as reuniões com um único setor da sociedade tiveram um estilo mais confortável. Enfatizou ainda, dizendo o seguinte: "sabendo como se deu isso, podendo até ter tido DNA na confecção dessa coisa". Afirmando que na segunda-feira o clima esquentou e que estava quente, e que hoje esta muito mais quente. Destacou que é constrangedor ver uma exposição da prefeitura falar que dois prédios baixos tem mais custo do que uma torre. Ressaltou que é constrangedor ver a Prefeitura do outro lado do balcão explicando o custo do pobre setor imobiliário. Ressaltou ainda, que é constrangedor demais assistir isso e que é uma vergonha a Prefeitura colocar os argumentos para o pobre setor imobiliário que não abaixa os seus valores. Enfatizou dizendo que "então este pobre setor ainda vai ter um desconto de 30%, que é muita cara de pau subestimar nossa inteligência". Enfatizando também, que é um setor que tem muita gordura, e que se não tivesse gordura, os preços dos imóveis estariam baixo ou estariam abaixando, questionou se é para esse setor que a Prefeitura vai dar 30% de desconto, prejudicando o

FUNDURB. Questionou ainda, onde está o estudo que justifica, analisou e comparou durante dois longos anos de vigência desta lei. Enfatizou novamente onde está o estudo e que isto não é ajuste. Enfatizando que esse estudo foi feito lá nos computadores do SECOVI e do SINDUSCON, ressaltou, por fim, que o "Pompéia Sem Medo" pede a suspensão dessa revisão, alegando que revisão só com estudo e participação, e que não se revisa a lei só pela internet. **38)** João Vitor Pacheco destacou a respeito do ZEM, que são áreas que estão inseridas em áreas extremamente adensadas e que poderiam ser melhores aproveitadas. Destacou ainda, que estão esperando alguns planos como os "Arcos" que foram para Câmara. Destacou também, coeficientes ainda limitados, que já tem infraestrutura, enfim, são áreas muito privilegiadas que acabam sendo relegadas. Ressaltou ser a favor de alguns ajustes. Destacando a questão da cota ambiental, afirmou que é muito importante, e que a verticalização permite que a cota ambiental seja feita. Ressaltou que o incorporador não vai fazer filantropia, infelizmente. Enfatizou que se o incorporador não puder fazer duas vezes o coeficiente de aproveitamento, ele vai acabar fazendo duas vezes o coeficiente em oito andares, não sobrando espaço para colocar árvores, não tendo valor ambiental. Ressaltou que em nenhum momento foi proposto que verticalizasse ganhando mais coeficiente e por fim, destacou a questão da outorga onerosa, onde o comprador busca o lucro e se ele não tiver o lucro na cidade de São Paulo ele vai migrar para outros lugares e o FUNDURB que atualmente arrecada pouco vai arrecadar zero. **39)** Rafael Calabria, Mobilidade Urbana do IDEC, falou sobre a flexibilização das vagas não computáveis, que está dando as vagas sem cobrar nem área computável do empreendimento. Ressaltou que a cidade precisa buscar alternativa e dados demonstraram que nesse período que foi limitado as áreas não computáveis a produção imobiliária não diminuiu, ela aumentou em São Paulo. Ressaltou que a produção de prédios sem garagens aumentou muito na cidade, mostrando que mesmo o mercado, embora a sociedade seja viciada em carro ainda, está mudando. Ressaltou que não deva flexibilizar mais vaga não computável. Por fim, enfatizou lamentar que a Secretaria Municipal de Transportes não estivesse presente nos debates. **40)** Orlando Londe destacou que o asfalto tem mais brita do que asfalto. Enfatizou que os vereadores só vão à periferia quando tem número quantitativo para voto. Enfatizou ainda, que vai acionar o MP. **41)** Arlindo Amaro, morador da região do Ipiranga, da Associação Ipiranga Forte, destacou que a Lei Orgânica do Município em seu artigo 78 fala da competência do Prefeito Regional. Questionou o que faz a Prefeitura Regional na Lei nº 13.392/02, o que faz os Prefeitos Regionais, onde estão os Planos Regionais, onde estão os Planos de Bairro. Falou para que as trinta e duas Prefeituras Regionais ouçam a população. Destacou o Parque da Independência abandonado, questões ambientais, questões do transporte, circulação viária que não se fala em melhoria, etc. Destacou ainda, que só se fala em prédios de alto padrão. Por fim, enfatizou ouvir a periferia para depois fazer um plano estratégico. **42)** Maurilio Chiaretti, SASP, destacou que tem duas coisas objetivas e mostrar que isso não é um pequeno ajuste, isso é uma alteração de toda lógica que foi construída no Plano Diretor participativo. Ressaltou saber que o mercado imobiliário, a indústria da construção não constrói casas para pobre. Afirma ainda, que o valor das casas construídas não

são acessíveis para a população de baixa renda e a função da prefeitura é equilibrar a possibilidade de acesso da população à moradia que é um bem básico à vida. Destacou que o Estatuto da Cidade garante que a cidade deve se desenvolver e que deve distribuir os ônus e benefícios oriundos da posição urbana. Destacou, ainda, que o ônus está ficando para a população mais pobre e o bônus está ficando para a indústria da construção e para o mercado imobiliário. Ressaltou que o desconto na outorga onerosa vai incentivar o mercado e a indústria da construção a produzir mais e quem sabe, dar mais acesso à população. Destacou, no valor que se paga da outorga, qual é o valor da venda daquele imóvel depois de construído e que o desconto na outorga vai para o bolso dos construtores. Por fim, ressalta que o desconto não vai para o usuário final. **43)** André Chiaratti, Comitê Usuários Praça Roosevelt Para Todos, Destaca que repudia esse projeto de ajuste e que faz parte do grupo que assinou a carta. Enfatizou que audiência pública se faz em lugar público e não em lugar privado. Destaca que esse projeto nada mais é do que para validar duas coisas: gentrificação e higienização social. Por fim, destacou que alterar ou revisar um projeto sem aplicar é golpe e acima de tudo, chega de bomba em cima da população. **44)** Gabriel Rostey, Conselho Participativo Municipal SÉ, ressaltou a importância da regularização fundiária e de urbanização de favela. Destacou que isso é uma coisa determinante para o futuro da cidade e nessa gestão e na anterior também, não foi feito como a cidade precisa. Destacou que tem coisas boas e coisas ruins nessa proposta e que cabe a cada um analisar melhor, mas, os atuais vereadores são tão legítimos quanto os anteriores para discutir essa questão. Por fim, pergunta aos vereadores da mesa, o que eles vêm de benefício e o que eles vêm de malefício nessa proposta. **45)** Com o encerramento das falas, passou-se a palavra para a mesa. A Secretária passou a palavra para os vereadores fazer suas falas. **46)** O Vereador Police Neto destacou que o projeto tem fases, e que essa é uma fase de elaboração executiva e que é importante ter parlamentares acompanhando e entendendo a dinâmica, reconhecendo o que a sociedade vem aqui dizer, é importante porque a gente entende que tem os propósitos da apresentação proposta e os propósitos da população que se move para pedir alterações e para dizer onde eu me enxergo na proposta. Ressaltou, também, que é muito importante reconhecer mais uma vez que os instrumentos de regularização fundiária na cidade de São Paulo, ainda não permitiram que a cidade de fato alcançasse um ambiente de equilíbrio. Destacou, onde você não tem o lote legal para o proprietário, este proprietário do lote não é proprietário de fato e não tem nenhuma segurança nem para buscar financiamento para conclusão do seu imóvel. Destacou que, se tem um ponto que parece que ganha a consistência depois das cinco audiências públicas é que a legislação para a regularização fundiária pode caminhar paralelamente àquela que induz o parcelamento e, o que não pode é você continuar discutindo o parcelamento e a ocupação do solo e não discutir a regularização daquilo que já está parcelado. Ressalta que o retrofit é uma necessidade não é de hoje. Ressalta também, que a cidade tem legislação de 2014 aprovada junto com o Plano Diretor que até agora não foi regulamentada nem pela gestão anterior nem por essa. Destacou que é fundamental ter a PEUC e a função social da propriedade. Ressaltou, que tem elementos claros do que deve e o que tem que trabalhar para avançar.

Ressaltou que a outorga tem que estar condicionada ao uso social deste processo. Destacou também que está claro que o retrofit é uma necessidade da legislação e, portanto, tem elementos, sim, para avançar nesse debate. Por fim, destacou que o que importa é que vai ficando claro que tem debate e necessidade de alteração sim. **47)** Vereador Paulo Frange destacou que deixa claro que nada está parado e que desde a legislação anterior a cidade reconhece as suas zonas especial de interesse social – ZEIS com um conceito claríssimo de que ela tem do governo a responsabilidade da regularização fundiária. Ressaltou que o último grande reconhecimento foi o de José Bonifácio onde moram duzentas mil pessoas em predinhos que hoje estão reconhecidos. Ressaltou, que o que se falou aqui e que nos toca profundamente é o fato das pessoas não terem nem mesmo o CEP na sua rua, para que as pessoas tenham o reconhecimento. Enfatizou que está trabalhando na comissão de política urbana para que as pessoas possam ter esse reconhecimento. Também falou sobre as áreas comerciais dentro dessas ZEIS. Destacou o problema do SINDCLUBE e da USP, ressaltando que não foi possível tratar, mas será possível tratar nessa ocasião. Enfatizou que o projeto está no início e tem um caminho a percorrer na CMSP. **48)** O Secretário Fernando Chucre falou sobre a questão do momento em que nós estamos da discussão dessa proposta de alteração de zoneamento. Ressaltou que haverá uma série de audiências públicas no legislativo, onde irão continuar aperfeiçoando essa proposta que foi colocada aqui. Destacou que, por parte da Secretaria da Habitação, a partir da semana que vem, começa uma rodada de discussões com os movimentos de moradia e outras entidades que tem atuado na questão do desenvolvimento urbano, especialmente também de habitação, no sentido de estar coletando e consolidando uma proposta que será feita em conjunto com a Secretaria da Habitação e essas entidades para discussão dessa alteração do plano do zoneamento. Ressaltou com relação à regularização fundiária, lembrou que a legislação que foi feita o ano passado, em junho foi assinada nova lei e que simplifica e desburocratiza diversos processos para regularização fundiária. Enfatizou, que a meta dessa administração até o final de 2020 é entregar mais de duzentos e dez mil títulos para as famílias de baixa renda no município de São Paulo. Ressaltou que a Secretaria da Habitação está à disposição. **49)** A Secretária agradecendo a todos e ressaltando as contribuições, destacou as reuniões técnicas da CTLU e que a proposta permanece em debate. Enfatizando que, como falaram os vereadores, é só o começo da conversa, que quando for para o legislativo vai continuar o processo de discussão participativa, deu por encerrada a 5ª audiência pública referente aos ajustes propostos da Lei de Zoneamento.

Eu, Thor Saad Ribeiro, Analista de Políticas Públicas e Gestão Governamental da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), firmo a presente ata.

