

AUDIÊNCIA PÚBLICA
MINUTA DO PROJETO DE AJUSTES NA LEI DE PARCELAMENTO, USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI MUNICIPAL 16.402/2016)
REALIZADA EM 26 DE FEVEREIRO DE 2018
(6068.2018/0000102-6)

Aos vinte e seis dias do mês de fevereiro de 2018, no período compreendido entre 19h00 e 22h00, 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) na Unibes Cultural, situado na Rua Oscar Freire, 2500, Sumaré, São Paulo-SP. Pauta do dia: Ajustes LPUOS. **01)** A Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca, responsável pelo Cerimonial, esclareceu quanto à forma de divulgação do Projeto de Lei e orientou sobre os procedimentos para as inscrições das falas, observando que seriam de dois minutos para cada inscrito. Em seguida, fez uma explicação quanto aos formulários, destacando que seria um formulário para cada proposta, e convidou as autoridades presentes para compor a mesa. A primeira a fazer isso foi a Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Sra. Heloisa M. Salles Penteado Proença, que presidirá a audiência. Na sequência, compôs a mesa representando o Prefeito Regional de Pinheiros Sr. Paulo Matias, que assim que chegar irá compor a mesa também, o Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, o Sr. Fernando Sales, a Coordenadora de Legislação de Uso e Ocupação do Solo (DEUSO) da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, Sra. Rosane Cristina Gomes, a Assessora Chefe de Gabinete da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, Sra. Arlete dos Anjos Grespan, a Coordenadora de Edificação de Serviços e Uso Institucional (SERVIN), Sra. Beatriz Polizeli. Compuseram também a mesa, os Vereadores Paulo Frange e José Police Neto. Informou ainda, que estavam presentes os assessores dos Vereadores Toninho Vespoli (PSOL), Aurélio Nomura (PSDB), Gilson Barreto (PSDB), Eliseu Gabriel (PSB) e Gilberto Natalini (PV). **02)** A Secretária Municipal, Sra. Heloisa M. Salles Penteado Proença, declarou aberta a 4ª Audiência Pública sobre os ajustes na Lei nº 16.402-LPUOS com uma breve introdução sobre o tema. Em seguida agradeceu a presença dos Vereadores e dos demais presentes, passando a palavra a Sra. Arlete dos Anjos Grespan para que começasse a apresentação. **03)** A Sra. Arlete dos Anjos Grespan fez sua apresentação esclarecendo ponto a ponto cada slide apresentado. **04)** Terminada a apresentação a Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca informou que os inscritos seriam chamados nominalmente no transcorrer da audiência. **05)** Heloi João Paulo Vicente, advogado especializado em Direito Desportivo. Ressaltou que veio como munícipe e pede para que seja retificado o zoneamento do seu imóvel com contribuinte nº 011.050.0018-4 que foi excluído da ZCOR 2. **06)** Rodrigo Mauro, Presidente da Associação Viva Pacaembu, destacou 5 pontos a saber: que os bairros com a Zona Estritamente Residencial – ZER permaneçam com suas características, com suas restrições de loteador que foram especificadas; que as Zonas de transição sejam respeitadas; que a Transferência de Potencial na ZEPEC do imóvel não poderá ser para o mesmo imóvel; que universidades e hospitais tem que ter regras; que deveria haver um estudo para incluir na Lei do Silêncio, no PSIU, também ruídos provenientes de barulho de turbinas de aeronaves. **07)** Jonas Federighi, engenheiro civil, destacou três itens, a saber: que a redução do valor da outorga é totalmente necessária; que 30% de desconto não impacta, pois as empresas não vão investir se não for viável. Quanto mais caro, menos arrecadação; e tem erros nos cálculos na outorga da Água Branca. Os bairros de Perdizes, Pompéia e Vila Romana se desenvolveram e a Barra Funda não se desenvolve na determinação da outorga. **08)** Nicolau Sarkis, engenheiro civil, ressaltou que do jeito que está fica impossível construir. A lei de zoneamento estava inviável em alguns aspectos.

Destacou que a Cota Ambiental não estimula as empresas a usar este instrumento.

09) Rodrigo Fonseca, engenheiro civil, pequeno construtor, abordou sobre a outorga e diz que não consegue mais fazer empreendimento em São Paulo. Pequenos empreendedores estão indo trabalhar fora de São Paulo. Pediu que seja flexibilizado o valor da outorga parcelado até o final da obra, e ressaltou que concorda com o gabarito. **10)** Carlos Mineti, morador do bairro da Lapa, parabenizou aqueles que assinaram a carta aberta ao Prefeito João Doria, e destacou que no seu bairro, Sumarezinho e Vila Pompéia já tem 4 ou 5 empreendimentos em andamento. **11)** Mariana Chiesa destacou que parou o monitoramento do Plano Diretor, que desde o início da gestão não é realizado, que interromperam os processos de notificação do PEUC, descumprindo uma diretriz muito clara do Plano Diretor. Destaca que inverte a lógica do desenvolvimento urbano do Plano Diretor que se inicia com o Arco do Tamanduateí que está parado na Câmara Municipal. O Arco Tietê que foi retirado da Câmara sem nenhuma justificativa e no caminho, é acelerado o processo do PIU Jurubatuba que é zona sul e nesse meio aparece um cronograma de ajustes do zoneamento. **12)** Adriana Blay Levisky da AsBEA - Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura, composta por uma série de escritórios que são responsáveis pela produção de muitos metros quadrados que são licenciados em São Paulo. Fala da dificuldade do exercício projetual, da dificuldade da aplicação da lei, dos termos técnicos ligados à fruição pública, fachada ativa e recuos de terrenos com declividade. A AsBEA vem acompanhando as aprovações da lei e se manifesta extremamente favorável e solicita a alteração da lei. **13)** Lucila Lacrete do Jardim das Bandeiras chama atenção para este projeto de lei que muda totalmente o zoneamento no que tange ao gabarito e que alterar gabarito de 28m, mesmo que seja em rua com largura acima de 12m nessa região, para gabarito limitado, altera completamente as atividades residenciais. É outra estrutura urbana. É outro tipo de edificação. Trancamento de ventilação. Enfatizou que colocou os cartazes para que pudessem ver. Vai agravar sem resolver os problemas das zonas de transição. Destacou que alterar o gabarito altera totalmente os bairros. Ressaltou que a coisa vai piorar. Enfatizou o desastre dessa proposta. Destacou a inviabilidade urbanística da Cidade de São Paulo. **14)** Edson Eduardo, ASSAMPA, cedeu o seu tempo para a Sra. Lucila Lacrete, que volta afirmar que a legalidade dessa proposta altera sim os preceitos da Lei nº 16.050/14. Enfatizou que é um absurdo esse aumento desenfreado, sem controle, sem limites, sem um estudo sequer feito pela SMUL, da falta de circulação de vento, de água, de lixo. Destacou que essa proposta é estapafúrdia, nociva e nefasta. **15)** Maria Amélia Domingues, ASSAMPA, também cedeu o seu tempo para a Sra. Lucila Lacrete, que rechaça totalmente essa proposta de projeto de lei porque não há como prosperar. Não tem o menor sentido que se proponham essas alterações de uma forma tão absurda, sem os estudos. Façam os estudos claramente e aí, essa gestão tenha a coragem de dizer que vai mudar o Plano Diretor e façam a coisa como tem que ser feita. **16)** Mariana Ferraz, Viva Pacaembu, disse que sobre os artigos 16 e 39 da minuta, considera inaceitável. Não há justificativa para tirar a ZCOR da Lei de Zoneamento. **17)** Maria Esmeria, Movimento Amigo da Vila Anglo e Jardim Vera Cruz (MAVA), questionou que é terrível a redução de 30% na outorga e pede aos 55 Vereadores clareza e juízo ao votar. **18)** Maria Beatriz R. A. Torres ressaltou que tem lutado pela Vila Madalena, e que não cabe nenhum prédio a mais. Ressaltou que não suporta verticalizar mais a cidade. Enfatizou que assim todo o seu trabalho vai pelo ralo. Pede que os vereadores não liberem prédios onde não pode construir. **19)** Ana Marli Schor, Associação SOS Integração Cidade Jardim, falou do quanto reivindicou para o reconhecimento da cidade real. Falou que uma cidade sofre modificações no decorrer do tempo. Falou da sua rua, das mudanças, do tráfego. E que perdeu toda característica da ZER. Falou também sobre o eixo e que não tem mais qualidade de

vida e que paga IPTU da ZER. **20)** Renata Noronha, Movimento Mais Bairros Verdes, ressaltou que foram contratados advogados e arquitetos. Sobre esta revisão da lei, propõe que a ZCOR seja mantida com as características de transição, como foi dito aqui, e que o importante do inciso II do artigo 17 poderia aplicar na ZCOR, que não somente a ZM e as ZC sejam excluídas, mas também a ZCOR. Disse também, quando se fala que as ZM, a ZER e ZCOR não terão gabarito superior a 28 m, é importante que seja ZCOR e ZER. **21)** Flavio Scavazin, Vila Beatriz, destacou que não quer esta alteração do gabarito. Falou que quer mais parques, mais praças, enfim, uma atividade mais ambiental. Prédios cada vez mais dificultam a cidade de São Paulo. Citou a situação de Camboriú, onde se tem a sombra na areia por causa da altura dos prédios na orla. Pela suspensão imediata desta revisão. **22)** Sonia Hamburger, Associação Morro Querosene e Rede Butantã, falou do Parque da fonte que é uma área tombada com 3 nascentes, com resquícios do cerrado e da mata atlântica. Chama atenção pela falta de clareza na apresentação, porque o que se disse aqui, não está no papel. Perguntou se existe nessa proposta alteração do PDE. Questionou também sobre a transferência de poder construtivo das áreas tombadas. Existe realmente essa proposta de que essa transferência seja para o mesmo terreno. Isso é possível, é lógico. Sobre Habitação de Interesse Social, sobre a água e a qualidade de vida para a Cidade de São Paulo. Habitação de Interesse Social para que possam liberar a água para a Cidade. Questionou também sobre os parques lineares. **23)** João Pedro Rosin, União de Moradores de Pinheiros e Lapa - UMOPI, Ressaltou que não querem nenhuma área de ZEIS desmarcada neste plano. Ressaltou também que Pinheiros não recebeu nenhum PEUC (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios) e que o Plano de Habitação está parado. Destacou duas áreas para serem gravadas como ZOE, a área da Prefeitura Regional de Pinheiros e a da Sabesp. Enfatizou, que se os construtores não querem pagar outorga, que construam na ZEIS. **24)** Vera Patriani, Associação SOS Integração Cidade Jardim, o que nos trouxe aqui hoje foi a palavra "ajuste" aos objetivos que embalam a minuta do projeto em discussão. Incentivo ao uso misto reduzindo toda questão do trânsito. Questionou como fica a Rua das Begônias e Av. das Magnólias, trecho – túnel Sebastião Camargo, classificadas como ZER contrariando os objetivos de uma cidade real. **25)** Paulo Natali, Amigos da Rua Alvarenga, pediu para tirar a ZECOR 3 do artigo 59. A Companhia City impede qualquer tipo de alteração. Destaca que é para valer a lei e não a vontade de um engenheiro de uma loteadora de 1944. **26)** Priscila Fecher destacou alguns pontos, o Retrofit e a cota ambiental. Quanto ao Retrofit, este vai ajudar muito. Outro ponto muito legal é a revisão da cota ambiental para não se criarem reservatórios gigantescos. Pede para não liberar o gabarito total, apenas gradual até 50%. **27)** José Antonio Zagato, Pompeia Sem Medo, questiona qual a legalidade de alterar o Plano Diretor por meio de outra lei, sem esperar os 8 anos. Cita o artigo 37 da Constituição Federal e fala que a administração pública tem que prezar por 5 princípios. É dessa forma que a administração pública tem que lidar, a saber: qual é a legalidade de alterar uma lei como Plano Diretor por meio de outra lei, quando claramente deveria ser a cada 8 anos e depois sua reformulação em 16 anos; qual é a impessoalidade de uma gestão cujos membros são indicados pelo SECOVI; qual a moralidade de uma gestão que divulga dados parciais, material que não corresponde ao que está no site; onde está a publicidade da administração pública desta gestão quando ela não divulga todos os estudos técnicos e os seus responsáveis técnicos que assinam esses estudos para conferência dos órgãos de fiscalização e controle; qual é a eficiência de seis audiências públicas quando tanto material faltante vai significar desperdício de recursos públicos, de tempo e de recursos humanos; qual a eficiência dessa gestão pública de alterar a outorga quando eles mesmos falam que a cidade precisa de mais orçamento. **28)** Francisca Alves, Cidade Viva, destacou que defende a área por

altruísmo urbano e ressaltou que todos que defendem o plano são do setor imobiliário.

29) Marcia Crespo, Pompéia Sem Medo, destacou que o único objetivo é o favorecimento a especulação imobiliária em detrimento da qualidade de vida dos cidadãos e o favorecimento daqueles que investiram na candidatura João Doria. Se você investiu, você quer retorno. Não houve tempo suficiente para verificar análises, estudos e sobre o funcionamento desse novo Plano Diretor da Lei de Zoneamento. Falou sobre a carta aberta ao Prefeito que propõe a suspensão imediata da revisão. Enfatizou que apoia a suspensão.

30) Mariana Martins, assessora do Vereador Toninho Vespoli do PSOL, enfatizou que votaram contra o Plano Diretor e que iriam manter o veto na câmara, e que haverá um ato para pedir a suspensão na quarta-feira, dia 28/02/2018, às 15 horas.

31) Sergio Reze, músico e conselheiro do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, destacou que se o SECOVI teve mais de um ano para discutir esse assunto, ele não quer ter só dois minutos para falar e que a administração pública tem que apresentar com clareza ponto a ponto. Isso é o que determina o Estatuto da Cidade. Pede ao Prefeito João Doria que convoque para uma reunião no mesmo nível que o SECOVI tem com ele. Fala sobre o aumento do IPTU e o desconto de 30% da outorga onerosa. Enfatizou que em nome das mais de 150 entidades que protocolaram a carta, quer ter o mesmo tipo de diálogo que o SECOVI teve com o Prefeito.

32) Renata Esteves, Sociedade de Moradores do Butantã, enfatizou para que a Prefeitura admita que isto não é um ajuste, e sim uma mudança bastante fundamental no Plano Diretor, e que não é possível continuar omitindo essa premissa básica. A questão é muito básica porque uma lei maior como a do Plano Diretor não pode ser mudada por uma lei menor como a Lei do Zoneamento. Ou a Prefeitura quer mudar o Plano Diretor e diz com todas as letras, ou ela esqueça essa mudança, porque essa mudança não é da Lei do Zoneamento. Isso não é um pequeno ajuste.

33) Cleide Coutinho, munícipe, endossa a carta à qual pede a suspensão dessa reunião e pede aos Vereadores que brequem isto na câmara. Pede responsabilidade aos vereadores.

34) Cida Malta, CICLOCIDADE, falou sobre os 30% do recurso do FUNDURB. Chama atenção sobre a qualidade sócio ambiental, que muita gente almeja. Enfatizou que cidade é essa que eu quero e que cidade eu não quero. Pela suspensão.

35) Fernando Túlio Salva Rocha Franco, IAB-SP, destacou abordar essa revisão a partir de algumas perspectivas: questão relacionada à gestão da coisa pública; necessidade de motivar essa revisão a partir de estudos técnicos; ao processo participativo que não está de acordo com os princípios da gestão democrática presentes como estão no Estatuto da Cidade; questão dos impactos, se essa proposta for apresentada; preservar os miolos de bairro e orientar a transformação imobiliária.

36) Eduardo Melo, Conselho Municipal Participativo – CPM, questionou a redução do número de conselheiros participativos, que está muito preocupado, e isto não é sustentável. Destacou ainda, que o prédio apresentado no final não é sustentável, não drena água da chuva. Enfatizou ainda, que só beneficiaria as construtoras, o sistema financeiro, as mineradoras e as seguradoras. São esses os beneficiados.

37) Ana Beatriz, munícipe e moradora dos Jardins das Bandeiras, ressaltou que está satisfeita ao ver toda esta mobilização. Falou sobre seu bairro e dos dois quarteirões que ficam em Zona Exclusivamente Residencial – ZER. E que estes quarteirões ficaram isolados e prejudicados e que existem casos e casos.

38) Vanessa Matarazzo, Conselho Municipal Participativo – CPM, falou que a lei de uso do solo tem que respeitar o PDE e estão mudando o PDE. Enfatizou que para rever o PDE precisa mostrar o estudo. Enfatizou qual o reflexo desses anos do zoneamento e do Plano Diretor. Tem que ser feito tudo dentro da legalidade.

39) Ana Aragão, Amigos da Praça João Afonso e Parque Linear Caxingui, ajuste sim, mas ao Estatuto da Cidade. Estes empreendimentos só beneficiam as construtoras. Só elas vão lucrar com isso. Suspensão dessa revisão imediatamente.

40) Alessandro Luiz Oliveira Azzoni, Associação Comercial de São

Paulo, destacou que está acompanhando e irá acompanhar. Enfatizou que a lei é bem-vinda e a apoia por entender que ela precisa ser revista. **41)** José Luiz Sanches, Associação de Moradores da Avenida Morumbi, destacou que não existe viabilidade no corredor, pois há inúmeros imóveis vazios, e pede para liberar o gabarito na ZECOR 2 e 3 para 15 metros, independente da autorização dos vizinhos limítrofes que a lei já permite. **42)** Thor Saad Ribeiro, responsável pelo Cerimonial nesse momento, esclareceu que o Sr. Carlos Dantas não estava mais presente. **43)** Marcos Galhego, Assessor do Vereador Eliseu Gabriel, ressaltou que esta questão da revisão tem que ser repensada com os olhos para a população. Enfatizou que tem que discutir o Plano de Bairro, e que não é para ficar discutindo adensamento na Vila Madalena, na Lapa. Vamos olhar para a cidade informal. Enfatizou ainda, que as construtoras trabalhem para a periferia e viabilizem negócios lá. Vamos planejar a região metropolitana e focar nos planos de bairros e também na qualidade de vida da população. **44)** Encerradas as manifestações, passou a palavra para mesa. A Secretária Municipal passou para o Vereador Police Neto. **45)** O vereador Police Neto falou sobre a regularização fundiária, regularização do loteamento. Falou também que a revisão deve tratar de temas que não tratou. **46)** Vereador Paulo frange diz que não é uma tarefa fácil da Secretaria. Que nesse momento estamos só construindo uma minuta. Na Câmara o processo começa do zero. Vai acompanhar todo o processo. Temos que tratar o assunto macro, e temos que atentar ponto a ponto. Que o caso residencial da Rua Begônia é uma injustiça. Nós não vamos conseguir tratar pontualmente as situações, porque provavelmente não se abrirá os mapas para corrigir ponto a ponto. Que vão participar de todas as reuniões. **47)** A Secretária Municipal Heloisa Proença disse que não há uma solução única que resolva os problemas da Cidade como um todo. E, sendo assim, muito democrática do ponto de vista da legitimidade das coisas que foram apresentadas aqui, assim como há questões que estão mais bem resolvidas no Plano Diretor do que na Lei de Zoneamento. A cidade precisa oferecer soluções várias para cada região. O Plano Diretor prevê sim que se possa rever o gabarito. Ele prevê cota ambiental estabelecendo um prazo. Que esta revisão seja entendida como uma proposta absolutamente aberta. É uma minuta. Usem todos os meios de apresentação de sugestões, de demandas, de emendas. Entrem no site. Façam suas propostas. É uma minuta. Está em discussão pública e temos um processo todo a ser percorrido. Agradeceu a presença de todos e encerrou a audiência pública.

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