

ATA DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

**MINUTA DO PROJETO DE AJUSTES NA LEI DE PARCELAMENTO, USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI MUNICIPAL 16.402/2016)
REALIZADA EM 20 DE FEVEREIRO DE 2018**

(6068.2018/0000102-6)

1 Aos vinte dias do mês de fevereiro de 2018, no período compreendido entre 19h00 e
2 22h00, foi realizada a Audiência Pública sobre a Minuta do Projeto de Lei de Ajustes na
3 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal 16.402/2016), no Teatro
4 Municipal Arthur Azevedo, situado na Av. Paes de Barros, 955, São Paulo-SP.
5 Compuseram a mesa a Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL),
6 **Heloisa M. Salles Penteado Proença**; o Vereador do município de São Paulo, Paulo
7 Jesus Frange; o Prefeito Regional da Cidade Tiradentes, Oziel Evangelista de Souza; a
8 Coordenadora de Edificação de Serviços e Uso Institucional da SMUL, Beatriz Polizeli; a
9 Coordenadora de Legislação de Uso e Ocupação do Solo da SMUL, Rosane Cristina
10 Gomes; e a Assessora da SMUL, Arlete dos Anjos Grespan. A mesa foi coordenada pela
11 SMUL e a abertura foi constituída de breve saudação dos componentes da mesa e
12 vereadores presentes. Após a introdução da mesa diretora, **a Sra. Secretária**
13 **Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Heloisa Proença**, agradece a
14 presença e ressalta a importância do fortalecimento do processo democrático para
15 construção da proposta; comunica que todas as contribuições apresentadas são
16 preliminares, visto que a minuta vai sofrer novas adequações frente às contribuições
17 recebidas, não se encerrando, inclusive, com o término da audiência pública. Em
18 seguida, o Sr. Prefeito Regional da Cidade Tiradentes, Oziel Evangelista de Souza,
19 cumprimenta a mesa e presentes, agradece a presença da participação popular;
20 destaca que cada território possui sua própria especificidade e que cada cidadão tem
21 contribuição relevante, especialmente em razão da prefeitura estar aberta para receber
22 novas propostas, e se dispõe a auxiliar todo o processo. Na sequência, o Sr. Vereador
23 Paulo Frange agradece a presença e ressalta que o processo somente será melhor
24 encerrado na Câmara se a população apresentar o que tem de melhor para contribuir a
25 proposta, que ninguém melhor compreende o território que os próprios moradores, por
26 tal motivo, que as audiências públicas sempre trazem resultados positivos, com o
27 poder público mais dotado de informações. Encerrada a apresentação da mesa
28 diretora, a Sra. Assessora Técnica da SMUL, Arlete Grespan, conduz a apresentação
29 sobre os principais pontos referentes à minuta de lei, desenvolvida pelo poder
30 executivo, referente aos ajustes da Lei 16.402/16, objeto de discussão da presente
31 audiência pública, levando em consideração os motivos de alteração da lei, as
32 premissas adotadas, detalhando individualmente os objetivos que orientaram as
33 proposições, divididos entre o reconhecimento da cidade real e viabilizar e estimular
34 reformas, como o uso de *retrofit*, melhorar a aplicabilidade em termos da aplicação de
35 fachada ativa, de doação de calçadas, de situações em largura de via estreita, da
36 quota ambiental; incentivar a produção de habitação por meio de incentivos na
37 outorga onerosa, alteração de gabarito em zonas e condições específicas; incentivar
38 as atividades econômicas, especialmente de equipamentos públicos; e incentivar
39 soluções sustentáveis nas novas edificações. Encerrada a apresentação, seguem-se 10

40 falas. **1) Sra. Evaniza Lopes (União dos Movimentos de Moradia - UMM)**
41 ressalta que houve debate no Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) sobre as
42 preocupações com a minuta e o processo; afirma que a proposta revisa além do
43 zoneamento, inclusive, alguns princípios e diretrizes do Plano Diretor Estratégico
44 (PDE), o que não pode ser feito a partir da lei de zoneamento; questiona a
45 oportunidade de mudar o zoneamento a partir de tanto pouco tempo de vigência,
46 principalmente considerando o prazo para medir se os impactos tornam necessário de
47 fato a mudança; a partir da proposta apresentada pela SMUL, se mostra preocupada
48 em relação à moradia popular por reduzir a obrigatoriedade de construção de HIS 1
49 nas ZEIS, especialmente pela dificuldade de produção de moradia para população de
50 mais baixa renda, apesar de ter crescido a aprovação da faixa 2 para o Programa
51 Minha Casa Minha Vida MCMV). Entretanto, para a população que menos tem
52 alternativa no mercado, o instrumento está sendo retirado; sobre o FUNDURB,
53 considera que a proposta tira recursos que permitem financiar a compra de terra em
54 áreas bem localizadas para que o povo possa morar em regiões aonde tem mais oferta
55 de emprego, infraestrutura e serviços públicos; caso fosse feita uma alteração no
56 zoneamento, propôs que fosse para aprofundar os instrumentos apontados, e não
57 revogá-los; por tal motivo, afirma que o movimento de moradia vê a proposta com
58 preocupação, devendo ser ampliado o debate para verificar se a proposta é o que a
59 cidade realmente necessita. **2) Sr. Israel Divino Marques (Central de Movimento
60 Populares - CMP)** se mostra preocupado com a proposta de minuta por parecer que
61 fragiliza a possibilidade de garantir o acesso ao direito à moradia, ao direito de
62 apropriar-se da cidade como espaço inclusiva, cidadã e para todos; considera que nos
63 moldes como tem sido proposta, conforme fala anterior, afirma que a produção de
64 habitação de interesse social (HIS) se vê comprometida ao ser dispensada a
65 obrigatoriedade da destinação de HIS, sobretudo nas ZEIS 3, o que contradiz os
66 objetivos do PDE; destaca que outra ameaça é a redução da destinação do número
67 unidades habitacionais, de 60% para 50%, para as famílias de zero a três salários
68 mínimos, quando for promovido apenas em área de interesse social no imóvel. Apesar
69 da apresentação de 40% e 60%, a atual proposta reduz para 50%, de modo que
70 afirma considera importante garantir 60%, pois quando se reduz a possibilidade,
71 dificulta o fornecimento de moradia digna para uma parcela da população que mais
72 precisa, isto é, a que ganha entre zero e três salários mínimos e sofre com o imenso
73 déficit habitacional que a cidade apresenta; além disso, ele observa a cidade realizando
74 grandes investimentos e empreendimentos, criando mecanismos para dar moradia
75 para quem já possui condições para tal, virando as costas e excluindo, no entanto, o
76 direito da população de baixa renda, aquela que mais precisa, à moradia; reforça,
77 ainda, a necessidade de se fazer mais discussões e que os espaços se ampliem, já que
78 a Mooca não consegue abarcar a dimensão da zona leste. Poderiam ser utilizados
79 espaços das prefeituras regionais para dialogar com a população e ouvir as
80 comunidades onde elas estão de fato para poderem fazer suas considerações; acredita
81 que a publicação nas redes sociais é insuficiente para que a população se apropria
82 dela, pois é fundamental que se criem instrumentos para garantir meios de acesso
83 para que a população se informe e participe das discussões. **3) Sr. Paulo Castro
84 (Movimento de Moradia)**. Leu um trecho da carta aberta escrita ao Prefeito João
85 Doria, referente ao resumo do processo participativo que resultou na lei de
86 zoneamento: "6. Elimina obrigações sociais e ambientais previstas no plano diretor em
87 áreas em que há intensa produção imobiliária (operações urbanas); as propostas
88 apresentadas tornam o território das Operações Urbanas um lugar de exceção, de



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

89 manutenção de um regramento urbanístico antigo, em descompasso com as questões
90 contemporâneas da cidade, indo na contramão do Plano Diretor e do Estatuto da
91 Cidade, não contribuindo para a estratégia de ordenamento territorial para uma cidade
92 mais humana e sustentável. São dispensados para estas áreas as regras relativas à:
93 Cota de Solidariedade (que prevê a construção de habitação social); Quota Ambiental
94 (que prevê edifícios verdes); Cota de Garagem (que estabelece regras sobre a área
95 média das vagas de garagem); Cota-Parte Máxima de Terreno por Unidade (que
96 delimita um número mínimo de unidades habitacionais a serem construídas em função
97 da área de um determinado terreno); gabaritos de altura máximos; e, restrições ao
98 número máximo de vagas de veículos não computáveis (aumentando a possibilidade
99 de construir vagas de garagem).”; encerrada a leitura, aponta que compreende o uso
100 de garagem na forma das construções de edificações no centro, de onde indaga sobre
101 o objetivo, se é para construir lojas em prédios, retirando vagas de garagens para
102 melhorar a mobilidade urbana; acredita que se tem o direito a sonhar por sua moradia,
103 tem o direito a sonhar em ter seu veículo, caso contrário, teria que alugar o imóvel em
104 outro bairro para onde ficar seu veículo; afirma, para finalizar, não compreender a
105 proposta. **4) Sr. Waldir Moura dos Santos (Quilombo Guaianases)** se mostra
106 preocupado e contemplado nas falas anteriores e afirma que a audiência tem cunho de
107 preconceito racial, institucional, do poder judiciário e do poder público; relata que
108 muitas famílias estão sendo prejudicadas, se distanciando cada vez mais de conseguir
109 sua moradia digna, sendo removidas de seus terrenos de forma truculenta; observa
110 que nos mapas apresentados carece de muitas propostas trazidas no processo
111 participativo da legislação vigente; afirma a necessidade de delimitar as áreas rurais,
112 de comunidade de titulação do Quilombo Guaianases, mostrando a impunidade do
113 poder público que não fiscaliza as Áreas de Proteção Permanente (APP), além do
114 descaso sobre os problemas das mudanças climáticas, já que as áreas verdes da
115 cidade não são preservadas; se sente prejudicado, e solicita resposta sobre as ZEIS,
116 busca entender melhor as ZEPEC como as áreas de interesses sociais que não
117 chegaram aonde gostariam de chegar, mostrando que a proposta apresentada não
118 conseguirá cumprir com as demandas da população. **5) Sra. Elenice dos Santos**
119 **(Movimento Sem Terra - MST Leste 1)** inicia lendo o trecho da Carta ao Prefeito
120 João Doria sobre as mudanças na lei de Zoneamento: “reiterando a importância da
121 construção democrática real no planejamento e definições dos rumos a serem tomados
122 na cidade, solicitamos a suspensão da revisão da Lei de Zoneamento até que sejam
123 retirados todos e quaisquer pontos que usam o subterfúgio desta revisão para ferir o
124 Plano Diretor Estratégico; sejam apresentados e debatidos os estudos que motivaram
125 a revisão e estudos técnicos com suas consequências; sejam produzidos materiais
126 ilustrativos e vídeos que apontem os impactos das mudanças propostas para ampla
127 difusão nos meios de comunicação de modo que a população possa compreender o
128 que está em jogo; sejam distinguidas as propostas que são meros ajustes de redação
129 e de aplicabilidade da Lei vigente daquelas que impactam o Zoneamento e o Plano
130 Diretor, apontando seus impactos para cidade; seja pactuado um processo
131 efetivamente participativo com: Audiências e oficinas nas Subprefeituras; Oficinas
132 temáticas; Reuniões com os diferentes segmentos da sociedade civil; e, Etapas claras,
133 ainda no executivo, para amadurecimento da proposta”; ressalta que o PDE foi
134 aprovado em 2014 e colocado em prática em 2015 e o ano é de 2018, sendo que a
135 data de vigência é até 2024, de modo que considera que a população está sendo
136 atingida por não ter sido consultada e pede novamente a suspensão da revisão da lei
137 de zoneamento. **6) Sr. Gustavo Morais Caetano Tavares (MST Leste 1)** inicia



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

138 lendo trecho à Carta ao Prefeito João Doria sobre as mudanças na lei de Zoneamento:
139 "5. Flexibiliza as regras para a Construção de Edifícios Sustentáveis; a regra
140 denominada "Quota Ambiental", que estabelece incentivos para edifícios com fachadas
141 e tetos verdes, com mecanismos de retenção de água pluvial para reduzir enchentes,
142 atualmente vale para lotes com área acima de 500 m²; as alterações colocam que
143 somente lotes com área acima de 1000 m²; com isso, praticamente perde assim seu
144 propósito, visto que terrenos dotados de tal área não representam a realidade da
145 maioria dos lotes da cidade de São Paulo; este mecanismo é fundamental para permitir
146 que todas as construções possam contribuir em pequena parcela para uma cidade
147 melhor; ao se excluir a possibilidade de mitigação de cada lote, o poder público relega
148 ao futuro e à coletividade os custos de uma cidade desequilibrada!"; considera que é o
149 que as pessoas vem falando e que seja revista a situação conforme colocada na carta
150 aberta. **7) Sra. Raquel Magalhães (Munícipe)** fala sobre a discrepância entre o
151 conceito sustentabilidade no PDE, indaga qual o impacto na mudança no gabarito nos
152 eixos, especialmente nas ruas menores que 12m; em seguida, a respeito do desconto
153 de 30% na outorga onerosa por conta da crise, indaga sobre o motivo que leva a
154 manter o mesmo desconto para toda a cidade, que levaria as áreas que a outorga é
155 mais barata a torná-la mais barata, e se não seria o caso de adequar dentro das
156 singularidades das regiões conforme proposto na mudança. **8) Sra. Lucia Manso**
157 **(Arquiteta)** trata sobre desmembramento de lotes em Zona Eixo de Estruturação da
158 Transformação Urbana (ZEU) e Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
159 Previsto (ZEUP); tem observado em seu trabalho que são Zonas sempre próximas aos
160 eixos de transporte público, isto é, corredores e Metrô, sempre abrangendo um
161 quarteirão e outro localizado atrás. O que tem observado na zona leste é que muitas
162 dessas áreas que seguem são residenciais já são desmembradas e não permitem mais
163 desmembramentos; considera não haver mais condições de novos desdobros por
164 estarem enquadrados dentro destas zona; por tal motivo, considera que se o motivo
165 da proposta é adequar ao que São Paulo é, as regiões de 1000m² em ZEU e ZEUP não
166 se enquadram com esta premissa; encerra ressaltando não ter observada a discussão
167 na apresentação e solicita esclarecimentos. **9) Sr. Ederson Castro (Castro**
168 **Engenharia)** aponta que acompanha as alterações no marco regulatório da política
169 urbana e observa que cerca de 70% dos imóveis da cidade são irregulares; relata que
170 seu trabalho é direcionado à regularização e se depara muito com a situação na zona
171 leste, de onde indaga que se quem não conseguiu atender ao zoneamento e ao código
172 de obras anterior não vai conseguir se adequar ao novo, como ficará a nova
173 regularização, se ficará posteriormente ou se pode fazer a proposta de alteração para
174 os imóveis que ficam na janela temporal das alterações da legislação continuem na
175 irregularidade. **10) Sr. Ricardo Hess (Munícipe)** realiza duas ponderações: a
176 primeira em relação aos empreendimentos em HIS, gostaria de entender se há a
177 possibilidade de fazer mais que 400 unidades, visto que há terrenos na ZL que cabem
178 mais que 600 unidades; a segunda é, visto que no PDE aprovado anteriormente, o
179 maior beneficiário foi o proprietário com imóvel em eixo, enquanto que toda a
180 produção de imóveis foi direcionada para os eixos, as zonas de centralidade e zonas
181 mistas que possuem outorga mais cara e viabilizam recursos para o FUNDURB
182 permitindo a viabilidade de HIS na faixa 1, se houvesse a possibilidade de melhorar o
183 gabarito pode criar áreas permeáveis maiores, incentivar a produção destes
184 empreendimentos mais barata, e arrecada mais recursos para a produção de
185 empreendimentos na faixa 1; lamenta que o empreendimento em faixa 1 não atrai o
186 setor privado, por conta dos incentivos do governo, de modo que a prefeitura pode



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

187 auxiliar o processo e conseguirá através do FUNDURB arrecadando mais nas zonas
188 mistas e de centralidades. A **Sra. Secretária de Urbanismo e Licenciamento**
189 procede a finalização da audiência destacando que grande parte das manifestações se
190 preocuparam com relação à ZEIS 1, desta forma, afirma que a orientação foi com
191 intenção de melhorar a atratividade para que o setor privado construa e oferte
192 moradias da faixa. Entretanto, caso tenha algum erro no cálculo, mostrou que estão
193 dispostos a corrigir, pois o objetivo é viabilizar a oferta que melhor atendam a esta
194 faixa de renda; destaca o compromisso em levar a discussão de ZEIS e HIS ao
195 Conselho Municipal de Habitação (CMH); a respeito da outorga onerosa, afirma que o
196 cálculo constituído em 2013 foi realizado no auge da atuação do setor imobiliário, tanto
197 que a melhor adequação foram de 2011 e 2013, valores que atualizados chegaria a
198 R\$ 500 milhões, mas ressalta que os valores têm diminuído, tanto pela crise
199 econômica, quanto pelo impacto setorial imobiliário, a partir deste dado indaga sobre a
200 melhor opção, entre uma arrecadação 30% inferior ou nenhuma arrecadação, pois os
201 valores que foram arrecadados nos últimos anos referem-se ao regramento anterior,
202 cerca de 70% dos empreendimentos que pagaram outorga onerosa, cuja base de
203 cálculo era a planta básica genérica de valores; retoma que nas reuniões do conselho
204 gestor do FUNDURB havia a preocupação até outubro com a redução da arrecadação e
205 o processo de contingenciamento; informou que quando foi realizada a revisão do
206 PDE, o quadro da outorga onerosa foi pensado na expectativa de arrecadação de R\$
207 700 milhões ao ano, mas não tem se realizado; destaca que o intuito é garantir uma
208 arrecadação um pouco menor do que cumprir com uma arrecadação teórica
209 constituída no auge do *boom* imobiliário, ou nenhuma ou a possível e 30% é um
210 reajuste razoável; a respeito do desconto uniforme de outorga onerosa, como
211 apontado nas falas sobre ser mais barata nos eixos e mais cara no remanso, segue
212 uma perspectiva do PDE de adensamento nos eixos, atraindo investimentos para a
213 região, em detrimento ao restante das áreas de remanso, de tal modo que perspectiva
214 de um ajuste uniforme é cumprir com essa premissa de proporcionalidade do PDE,
215 mas caso não seja, destaca que o poder público está disposto a discutir o que é melhor
216 para a cidade; sobre desmembramentos de ZEU e ZEUP, destaca como pertinente a
217 contribuição, que a Secretaria recebe questionamentos constantemente pelas
218 Prefeituras Regionais, mas qualquer modificação nesse sentido implicaria em alterar o
219 PDE; considera que toda discussão que se coloca importante para a melhorar os rumos
220 da cidade deve ser discutido e, apesar da diretriz ter sido não alterar os objetivos do
221 PDE, acredita que é uma discussão que também deve ser tratada; sobre as questões
222 de licenciamento, aponta sobre a entrada de projetos para licenciar que não
223 conseguem aplicar a lei, apesar da legislação ter sido concebida com as melhores
224 intenções, o completo atendimento dos instrumentos mostra uma dificuldade; indaga
225 sobre o que é melhor para a cidade, frente o parque de imóveis existentes e vazios na
226 cidade e a necessidade de *retrofit* como forma para dar nova destinação; afirma que o
227 poder executivo não possui compromisso real, podendo toda proposta ser alterada,
228 devendo ser discutida seriamente, sem discussão ideológica e sem preconceitos. A
229 **Sra. Assessora Técnica da SMUL Arlete Grespan** ressalta que o propósito é ouvir
230 as contribuições e discutir o que é melhor para a cidade; sobre a diminuição de HIS em
231 ZEIS 3, afirma não ser verdade, mas, em razão de imóveis demarcados como ZEIS 3
232 que tenham atividade econômica em operação e são interessantes para a cidade, a
233 proposta é em caso onde haja atividade comercial funcionando no local seja
234 desobrigado, para que não haja habitações em situações insalubres, como vistas as
235 ZEIS 3, principalmente por serem depósitos e fabricas abandonados, mas não



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

236 obrigação refere-se somente para locais em funcionamento; sobre a indagação de
237 retirar vagas de garagem na Operação Urbana Centro (OUC), não há proibição de
238 vagas, mas a legislação traz obrigatoriedade de vagas e, frente à região central estar
239 praticamente toda edificada, dificultando o cumprimento das imposições da lei, a
240 proposta é desobrigar o cumprimento de vagas em áreas com urbanização
241 consolidada, retirando a restrição de vagas e nos perímetros dos calçadões, mas não
242 impede que os projetos tenham vagas de garagem; sobre a demarcação de território
243 não foi discutida, pois a intenção da proposta é não alterar o que foi acordado no PDE;
244 sobre a mudança temporariamente ao atendimento da cota ambiental, de lotes de
245 500m para 1000m, não estão desobrigando que os lotes atendam às demais
246 legislações, como as áreas permeáveis, os reservatórios de águas pluviais, que tem o
247 cunho de evitar enchentes, mas trata-se de uma alteração temporária, para que sejam
248 feitas adequações necessárias previstas na lei específica, somente para garantir que
249 ocorra o licenciamento na cidade; sobre a possibilidade de construção de mais de 400
250 unidades habitacionais (uh) em HIS, apesar de não ser a matéria discutida, o novo
251 decreto de HIS possibilitou que sejam construídos conjuntos com subcondomínios de
252 300 uh, o que não limita a construção, a proposta foi garantir certa qualidade de
253 gestão dos condomínios. A **Sra. Coordenadora de Legislação de Uso e Ocupação**
254 **do Solo da SMUL, Rosane Cristina Gomes** discute os impactos nos eixos de
255 aplicação de limitação na largura de via, apontando que a proposta se originou a partir
256 de casos concretos e no impacto na vizinhança, especialmente que prédios muito altos
257 necessitavam apresentar larguras de vias mais generosas, mas que o valor é passível
258 de ser discutido; sobre o desmembramento em ZEU e ZEUP não é que não seja
259 permitido, é permitido em vilas, mas a intenção dos eixos é que sejam adensados,
260 afirma conhecer a realidade áreas na zona leste gravadas como eixos que são
261 estritamente residenciais, mas a intenção de longo prazo é que a região seja
262 transformada e a não alteração de aumentar os lotes e adensamento não foi tratado
263 por ser premissa do PDE; sobre a regularização fundiária, apesar de não ser um
264 aspecto que será regrada pela lei de zoneamento, destaca que o PDE prevê a
265 possibilidade de uma lei específica, mas que não é o momento; destaca que a lei de
266 zoneamento em vigor prevê duas regularizações: para igrejas e para indústrias, e
267 foram pouco utilizadas até o momento. A convite da mesa, a **Sra. Coordenadora de**
268 **Edificação de Uso Residencial, Renata Saad Cury Moyses**, traz dificuldades
269 concretas na área de aplicação da cidade real, que tem apresentado dificuldades de
270 aplicação em relação ao cumprimento das obrigatoriedades da lei, como a de áreas de
271 fruição, de fachadas ativas em alguns casos, locais onde a frente faz fachada para uma
272 viela sanitária e não esta prevista para lei a exclusão para casos específicos, como
273 testada de rua voltada à quadra (sem saída), prevendo o uso de fachada ativa para
274 uma rua onde ninguém reside; ressalta que casos onde a fachada não é obrigatória, é
275 desestimulada sua aplicação e contrariando os objetivos do PDE; traz casos onde é
276 inviável a execução do projeto, como locais onde a acilidade é acentuada, ou terrenos
277 disformes, em áreas de APP; encerra dizendo que a diretriz é pensar como os objetivos
278 previstos pelo PDE sejam cumpridos e tragam bons ganhos para a cidade. O **Sr.**
279 **Vereador Paulo Frange** destaca a pertinência das preocupações do movimento de
280 moradia, trazendo o histórico de ser o grupo que acompanhou o processo de
281 aprovação do PDE, e que nunca havia visto volume de pessoas mobilizadas pela
282 aprovação do PDE e conseguiram como nenhuma outra metrópole do mundo,
283 demarcar tanta área como ZEIS, que foi aprimorado na lei de zoneamento; no caso
284 das citações de ZEIS 3, ressalta que não é um zoneamento, mas uma demarcação e



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

285 neste caso, foi publicado um decreto no mesmo ano desobrigando a construção de HIS
286 nos terrenos de ZEIS 3 menores que 500m, por conta da demarcação de ZEIS 3,
287 muitos terrenos pequenos menores que 500m não possuem a condição da construção
288 de HIS, não são viáveis economicamente e o mesmo decreto afirma que os terrenos
289 localizados em ZEIS2 menores que 500m passam pelo mesmo problema, percebendo
290 que na época houve o equívoco de demarcá-los, no decreto foram desobrigados, como
291 exemplo, afirma que a região da rua Santa Efigênia é toda ZEIS3 e nenhum dos
292 proprietários tem interesse em vender suas lojas, mas caso tenham, não há quem as
293 compre, pois estão demarcadas como ZEIS e continuaram existindo como lojas e não
294 construíram moradia no local; não deve se enganar os movimentos de moradia, o que
295 ocorrerá é o que já aconteceu: os terrenos pequenos, pequenos sobrados, onde foram
296 derrubados muitos sobrados e deixados os terrenos vazios viraram estacionamento e
297 na lei de zoneamento foram gravados como ZEIS3, de modo que esses terrenos
298 devem construir HIS e cumprir com sua função social, mas o terreno ao lado, que ficou
299 por uma eventual demarcação é uma indústria em funcionamento, esta demarcada
300 como ZEIS3, a questão é que não esta desobrigada da construção de HIS, é autorizada
301 a realizar alterações, mas se o proprietário resolver vender o imóvel e demolí-lo
302 completamente, o novo proprietário terá a obrigação de construir HIS; destaca que o
303 que houve foi, no desejo em acertar deixou a vontade se mostrou mais forte, devendo
304 ser adequado; ressaltou que ninguém perderá HIS com a alteração na lei, mas ficará
305 mais real, a intenção é não mentir para os movimentos e garantir que mantenha o
306 funcionamento das atividades econômicas em áreas onde estão instaladas, trata-se de
307 uma reserva para o futuro, pois ninguém sabe os caminhos do comércio da cidade. A
308 **Sra. Secretária de Urbanismo e Licenciamento** elogia a fala do Vereador e
309 retoma que mesmo com a melhor das intenções se "pesa na mão", pois não se trata
310 da negação das premissas do PDE, mas verificar as potencialidades que a cidade pode
311 oferecer. A **Sra. Coordenadora de Edificação de Serviços e Uso Institucional**
312 **da SMUL, Beatriz Polizeli**, destaca que trabalha com a área institucional e de
313 serviços, presencia na prática e, apesar de um ano parecer pouco, não são poucos os
314 processos frente por atenderem a praticamente toda a cidade, particularmente os
315 projetos públicos, ao obrigá-los a cumprir requisitos, como a fruição pública, podem
316 inviabilizar projetos fundamentais atender a demanda da cidade, por tal motivo,
317 ressalta que os ajustes devem ser vistos com mais calma os usos que estão sendo
318 aprovados, a generalização da regra para todos os usos torna difícil de ser aplicável. A
319 **Sra. Secretária de Urbanismo e Licenciamento** declara encerrada audiência
320 pública, convidando para as próximas audiências.

321

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

324