

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 22 DE FEVEREIRO DE 2018**

(6068.2018/0000102-6)

1 Aos vinte e um dias do mês de fevereiro de 2018, no período compreendido entre
2 19h00 e 21h00, foi realizada a Audiência Pública sobre a Minuta do Projeto de Lei de
3 Ajustes na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal 16.402/2016),
4 no Auditório 9 do Anhembi, situado na Av. Olavo Fontoura, 1209, São Paulo-SP.
5 Compuseram a mesa o Secretário Municipal Adjunto de Urbanismo e Licenciamento
6 (SMUL), **Marcos Camargo Campagnone**; os Vereadores do município de São Paulo,
7 Paulo Jesus Frange e Police Neto; a Prefeita Regional de Santana-Tucuruvi, Rosmary
8 Corrêa; a Coordenadora de Edificação de Serviços e Uso Institucional da SMUL, Beatriz
9 Polizeli; a Coordenadora de Legislação de Uso e Ocupação do Solo da SMUL, Rosane
10 Cristina Gomes; e a Assessora da SMUL, Arlete dos Anjos Grespan.

11 A mesa foi coordenada pela SMUL e a abertura foi constituída de breve saudação dos
12 componentes da mesa e vereadores presentes.

13 O **Sr. Secretário Adjunto de Urbanismo e Licenciamento Marcos Camargo**
14 **Campagnone** inicia agradecendo a participação de todos presentes, já que a
15 audiência para ajustes na LPUOS só faz sentido perante à presença da população,
16 completa 2 anos em março, possível verificar necessidade de ajustes para boa
17 aplicabilidade do PDE. Honra contar com a presença de Paulo Frange, relator da Lei em
18 vigor.

19 A **Sra. Prefeita Regional de Santana-Tucuruvi Rosmary** Corrêa agradece a
20 mesa, feliz por ser escolhida como PR representante da Zona Norte. Importante a
21 presença de todos, que possam trazer suas contribuições, que poderão fazer com a
22 minuta torne o melhor para toda a cidade de SP, especialmente da ZN.

23 O **Sr. Vereador Paulo Frange** pede para entender o motivo pelo qual estão
24 reunidos. Ainda não é PL, nem Lei. Ainda deverão ser ouvidas as propostas para ser
25 tornar um texto. Por tal motivo a minuta esteve na internet. Cada região possui sua
26 particularidade. Na área sul (ontem), são os mananciais. E na região possui grandes
27 cicatrizes urbanas. Presente para contribuir e levar adiante a ideia. Depois de aprovada
28 uma legislação dessa que sentiremos onde moramos. Busca-se ajustes no
29 zoneamento. Para que tenhamos imóvel comprado mais barato, e mais qualidade de
30 vida.

31 A **Sra. Assessora Técnica da SMUL, Arlete Grespan** conduz a apresentação sobre
32 os principais pontos referentes à minuta de lei, desenvolvida pelo poder executivo,
33 referente aos ajustes da Lei 16.402/16, objeto de discussão da presente audiência
34 pública, levando em consideração os motivos de alteração da lei, as premissas
35 adotadas, detalhando individualmente os objetivos que orientaram as proposições,
36 divididos entre o reconhecimento da cidade real e viabilizar e estimular reformas, como
37 o uso de *retrofit*; melhorar a aplicabilidade em termos da aplicação de fachada ativa,
38 de doação de calçadas, de situações em largura de via estreita, da quota ambiental;
39 incentivar a produção de habitação através de incentivos na outorga onerosa,
40 alteração de gabarito em zonas e condições específicas; incentivar as atividades
41 econômicas, especialmente de equipamentos públicos; e incentivar soluções
42 sustentáveis nas novas edificações. Encerrada a apresentação, seguem-se 07 falas.

43 **1) Sra. Irani Dias (Associação de Luta por Moradia Estrela da Manhã -**
44 **ALMEM)** e alguns ligados a vereadores. Seria importante. Necessidade de
45 comunicação em massa. Sobre o coeficiente de aproveitamento, seria aumentar para
46 ZEIS assim que você conseguiria produzir mais e diminuir os custos, assim como são
47 nas OUC e fazer na periferia, assim aumentaria o número da produção, e baratearia a
48 produção.

49 **2) Sr. Mario Bortoto (Assessor do Vereador Toninho Vespoli)** concordou com a
50 fala anterior das audiências serem mal divulgadas em local de difícil acesso e chuva.
51 Concordar com o aumento de proposta de coeficiente em ZEIS. 3 perguntas: nos lotes
52 de 1000m tem problemas, exemplificassem os problemas, não terá mais cota
53 ambiental; nas zonas onde não há limite de edificação, somente poderão ser
54 construídos em vias de 12m, se equipamentos públicos também regerá a mesma
55 regra, principalmente considerando a realidade na periferia; quais incentivos serão
56 dados as escolas e hospitais.

57 **3) Sr. Jesus dos Santos (Movimento Cultural das Periferias)** Reforçou a
58 importância da participação. Ajustes que beneficiam o mercado imobiliário, Leu uma
59 carta:

60 CARTA ABERTA AO PREFEITO DE SÃO PAULO JOÃO DÓRIA:

61 SÃO PAULO ESTÁ SENDO NEGOCIADA! COMO A PROPOSTA DE REVISÃO DA LEI DE
62 ZONEAMENTO IMPACTA O FUTURO DA CIDADE?

63 Passados menos de dois anos da aprovação da nova lei de Zoneamento da cidade (Lei
64 16.402/16) a Prefeitura de São Paulo apresentou propostas de alterações da lei
65 vigente, e do Plano Diretor de forma indireta, com previsão de aprovação ainda neste
66 primeiro semestre de 2018. A divulgação desta proposta, que vai muito além de um
67 mero "ajuste" aconteceu em período de recesso e as audiências públicas, agendadas
68 entre os dias 20 e 28 de fevereiro deste ano, não têm sido amplamente divulgadas
69 para a população, além de possuir caráter meramente figurativo, apenas cumprindo
70 com os parâmetros legais para a aprovação da lei; não proporcionando uma

71 participação democrática e efetiva, que possibilite a discussão e incorporação de
72 propostas da população em geral.

73 Quanto ao conteúdo apresentado no referido processo de revisão, e publicado em
74 minuta no site Gestão Urbana SP no final do mês de dezembro de 2017, afirmamos
75 nossa discordância: parte dessas alterações ferem princípios e parâmetros
76 estabelecidos no Plano Diretor Estratégico, premiado pela ONU-Habitat como uma das
77 melhores práticas urbanas, que são centrais para orientar o desenvolvimento ordenado
78 da cidade, do ponto de vista social, ambiental, econômico e imobiliário, iniciativas que
79 vêm sendo adotadas e reconhecidas em diversas cidades pelo mundo.

80 Vejamos, porém, o que está por trás dessa proposta de revisão que atende a
81 interesses privados, de um setor específico da cidade, em detrimento ao interesse
82 público:

83 1) REDUZ EM BILHÕES DE REAIS A ARRECADAÇÃO DO FUNDO DE
84 DESENVOLVIMENTO URBANO (FUNDURB), UTILIZADO PARA FINANCIAR MELHORIAS
85 URBANAS NAS ÁREAS MAIS VULNERÁVEIS DA CIDADE

86 Do ponto de vista do "equilíbrio econômico", tem ganhado destaque nas alterações
87 propostas o desconto na outorga onerosa, ou seja, a redução dos valores que o setor
88 imobiliário deve pagar à Prefeitura para adquirir potencial construtivo adicional.
89 Diminuindo a arrecadação em outorga, diminui a capacidade de investimento do
90 FUNDURB, cuja finalidade é redistribuir investimentos nas áreas mais vulneráveis da
91 cidade. Ou seja: enquanto a PMSP necessita de investimento em inúmeras áreas
92 vulneráveis da cidade e alega precisar de recursos (sugerindo, inclusive, privatizar
93 setores da cidade e estabelecer diversas formas de parceria com o setor privado, a fim
94 de supostamente desonerar os serviços públicos), essas alterações na Lei de
95 Zoneamento farão com que a Prefeitura deixe de arrecadar, aproximadamente, cerca
96 de R\$ 150 milhões por ano para favorecer o setor imobiliário (segundo dados do
97 Sistema Municipal de Monitoramento do Plano Diretor de março de 2017). Em 15 anos,
98 tempo de vigência do Plano Diretor, a soma pode chegar a valores próximos a R\$ 2,2
99 bilhões de reais! Em números brutos, isso pode equivaler a 10 hospitais, ou 40 Centros
100 Educacionais Unificados - CEUs. Ao se considerar a parcela de 30% do Fundurb que
101 poderia ser destinada para aquisição de terrenos para habitação de interesse social,
102 aproximadamente R\$ 660 milhões deixariam de ser arrecadados. O mesmo vale para
103 parcela de 30% destinada às melhorias no Transporte Público, que perderia
104 investimentos em ciclovias e calçadas. Mais uma vez as periferias da cidade seriam as
105 regiões mais prejudicadas. Necessário observar também que a baixa arrecadação de
106 2017 pode estar vinculada a uma expectativa de ganho dos produtores imobiliários que
107 desde a campanha eleitoral já possuem o compromisso do atual prefeito de rever a lei
108 e baixar a outorga. Ou você, compraria um bem hoje sabendo que amanhã será
109 promovido um desconto geral para todos?

110 2) ESTIMULA A CONSTRUÇÃO DE MAIS EDIFÍCIOS, MAIS ALTOS, NOS MIOLOS DE
111 BAIROS JÁ SATURADOS, COMPROMETENDO A FORÇA INDUTORA DO PLANO
112 DIRETOR

113 A proposta altera a hierarquia de gabaritos estabelecida no Plano Diretor, cuja lógica é
114 proporcionar maior atratividade de transformação nas áreas da cidade onde há oferta
115 de transporte público coletivo, preservando os miolos de bairro. A revogação do limite
116 de gabarito de altura estabelecido em 28 metros nas Zonas Mistadas (ZM), zona que
117 abrange maior parte da cidade, permite o retorno da possibilidade de construção de

118 espigões que não promovem interação com a via pública e qualidade ambiental. Esta
119 prática é recorrente do mercado imobiliário e visa com o mesmo aproveitamento do
120 coeficiente do terreno um maior ganho na venda de apartamentos mais altos, vende-
121 se a vista, comprometendo a urbanidade entre os conjuntos e a cidade, bem como a
122 possibilidade de tipologias distintas para as diferentes classes econômicas, pois se
123 pretende o maior ganho.

124 3) DESESTÍMULA A MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL

125 A lei atual delimita a quantidade de vagas de garagem em edifícios residenciais,
126 principalmente em áreas próximas a estações de transporte coletivo, demarcadas
127 como Eixos de Transformação Urbana, visando estimular meios alternativos de
128 transporte coletivo em detrimento do uso do automóvel. De acordo com a nova
129 proposta, o limite máximo das vagas de garagem em empreendimentos residenciais é
130 abolido, transformando todas as vagas de garagem em áreas não computáveis. Essa
131 medida vai contra a intenção de formar cidades mais conscientes e contraria previsões
132 expressas do atual Plano Diretor Estratégico. Com isso, é estimulado o maior uso do
133 automóvel, gerando mais trânsito e ampliando a emissão de poluentes atmosféricos.

134 4) REDUZ OS MECANISMOS DE PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL EM ÁREAS BEM 135 SERVIDAS EM SERVIÇOS E EMPREGOS

136 A minuta prevê a dispensa da obrigatoriedade de destinação de Habitação de Interesse
137 Social (HIS) nas chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) 3 nos casos de
138 reforma de edificação existente em situação regular, independentemente da
139 quantidade de área a mais que será construída. Isso, na prática, pode significar a
140 "desmarcação" das ZEIS 3 já edificadas, mas sem uso ou subutilizadas, localizadas nas
141 áreas centrais, dotadas de infraestrutura e serviços urbanos e próximas a locais com
142 oferta de empregos - algo que contradiz totalmente os objetivos determinados pelo
143 Plano Diretor, tanto para essas zonas como para a política habitacional. Você sabia que
144 o Templo de Salomão construído sobre uma ZEIS, assim como diversos conjuntos de
145 alta renda, foram realizados enquanto este entendimento era uma brecha da lei
146 antiga? A quem interessa, novamente, permitir que quem compra ZEIS (a preços
147 menores) se abstenha de cumprir os objetivos dessas zonas?

148 Outra medida que reduz a obrigatoriedade de construção de Habitação de Interesse
149 Social é a proposta de reduzir a destinação de unidades para famílias de 0 a 3 salários
150 mínimos (HIS 1) de 60% para 50% quando for promovido apenas HIS no imóvel. Essa
151 proposta novamente fere o Plano Diretor Estratégico de forma frontal, uma vez que
152 reduz o percentual nele estabelecido, justamente relacionado ao atendimento das
153 famílias com mais baixa renda, o que corresponde à maior parcela do déficit
154 habitacional do município.

155 5) FLEXIBILIZA AS REGRAS PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS SUSTENTÁVEIS

156 A regra denominada "Quota Ambiental", que estabelece incentivos para edifícios com
157 fachadas e tetos verdes, com mecanismos de retenção de água pluvial para reduzir
158 enchentes, atualmente vale para lotes com área acima de 500 m². As alterações
159 colocam que somente lotes com área acima de 1000 m². Com isso praticamente perde
160 assim seu propósito, visto que terrenos dotados de tal área não representam a
161 realidade da maioria dos lotes da cidade de São Paulo. Este mecanismo é fundamental
162 para permitir que todas as construções possam contribuir em pequena parcela para

163 uma cidade melhor. Ao se excluir a possibilidade de mitigação de cada lote o poder
164 público relega ao futuro e à coletividade os custos de uma cidade desequilibrada!

165 6) ELIMINA OBRIGAÇÕES SOCIAIS E AMBIENTAIS PREVISTAS NO PLANO DIRETOR
166 EM ÁREAS EM QUE HÁ INTENSA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA (OPERAÇÕES URBANAS)

167 As propostas apresentadas tornam o território das Operações Urbanas um lugar de
168 exceção, de manutenção de um regramento urbanístico antigo, em descompasso com
169 as questões contemporâneas da cidade, indo na contramão do Plano Diretor e do
170 Estatuto da Cidade, não contribuindo para a estratégia de ordenamento territorial para
171 uma cidade mais humana e sustentável. São dispensados, para estas áreas as regras
172 relativas à: Cota de Solidariedade (que prevê a construção de habitação social); Quota
173 Ambiental (que prevê edifícios verdes); Cota de Garagem (que estabelece regras sobre
174 a área média das vagas de garagem); Cota-Parte Máxima de Terreno por Unidade (que
175 delimita um número mínimo de unidades habitacionais a serem construídas em função
176 da área de um determinado terreno); gabaritos de altura máximos; e, restrições ao
177 número máximo de vagas de veículos não computáveis (aumentando a possibilidade
178 de construir vagas de garagem).

179 7) REDUZ A REGRA PARA CONSTRUÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS EM GRANDES
180 EMPREENDIMENTOS COMO UNIVERSIDADES E SHOPPINGS

181 Outra mudança incompreensível é a dispensa do limite de lote máximo para shoppings,
182 universidades e futuros hospitais, passando de 20.000 m² para 40.000 m². A limitação
183 de tamanho máximo é importante para a cidade porque sua transformação urbana tem
184 sido acompanhada da aprovação de empreendimentos muito grandes, em terrenos que
185 são ocupados sem que sejam abertas ruas, nem passagens para ciclistas e pedestres.
186 Isso faz com que, para circular, tenhamos que dar grandes voltas em torno destas
187 verdadeiras "ilhas urbanas", geralmente muradas, que criam espaços ermos e
188 inseguros. Especialmente os pedestres são os mais penalizados. Além disso, no
189 zoneamento em vigor, a limitação está associada a outras regras que não valeriam
190 mais com a aprovação da minuta, como a necessidade de doar áreas para uso público,
191 por exemplo, para a construção de ruas, entre outras. Importante ressaltar que
192 20.000m² é o tamanho de dois quarteirões da região da Paulista, ou seja, um
193 empreendimento maior que isso não é compatível com uma cidade que se proponha a
194 ser sustentável e para as pessoas.

195 8) ALTERA AS REGRAS QUE PRESERVAM VILAS E BAIROS RESIDENCIAIS
196 Contraria regras existentes no Plano Diretor ao trazer dispositivos que geram efeitos
197 negativos e condições para a deterioração e até o desaparecimento de territórios
198 classificados como de PRESERVAÇÃO segundo a lei atual. É o caso das Zonas
199 Exclusivamente Residenciais - ZER, que cumprem importante papel ambiental para
200 toda a cidade e que serão impactadas pela inserção de novas regras de usos e
201 ocupação de seus terrenos, que servirão como fatores desagregadores de seu
202 equilíbrio e coesão urbanística. No caso dos bairros verdes, residenciais e horizontais,
203 incentivam-se alterações das regras urbanísticas estabelecidas pelos loteadores e
204 devidamente gravadas em registro público, sendo claro que lei superveniente mais
205 permissiva não pode alterar regras que se constituíram ao longo do tempo em atos
206 jurídicos perfeitos acolhidos pela Constituição. E ainda, as Vilas poderão ser
207 "sufocadas" pela introdução de regras que diminuem as faixas envoltórias livres,
208 promotoras de sua insolação e ventilação, permitindo a construção de prédios com
209 gabaritos muito altos em seu entorno. É o aniquilamento planejado das nossas Vilas.

210 9) DESCONSIDERA AS DECISÕES DOS CONSELHOS DE PATRIMÔNIO CULTURAL NA
211 APROVAÇÃO DE NOVOS PROJETOS

212 Na legislação atual caso novos projetos sejam apresentados na Prefeitura para
213 aprovação antes do início da vigência de uma nova lei urbanística estes podem ser
214 analisados de acordo com a legislação anterior, desde que seja seguido um conjunto
215 de regras. Com a nova redação a atuação e o poder de intervenção de decisões
216 Judiciais e do Ministério Público e das Resoluções de Conselhos de Preservação do
217 Patrimônio é anulado.

218 E NO QUE ACREDITAMOS?

219 Posto isso, e reiterando a importância da construção democrática real no planejamento
220 e definições dos rumos a serem tomados na cidade, solicitamos a SUSPENSÃO da
221 revisão da Lei de Zoneamento até que:

222 Sejam retirados todos e quaisquer pontos que usam o subterfúgio desta revisão para
223 ferir o Plano Diretor Estratégico;

224 Sejam apresentados e debatidos os estudos que motivaram a revisão e estudos
225 técnicos com suas consequências;

226 Sejam produzidos materiais ilustrativos e vídeos que apontem os impactos das
227 mudanças propostas para ampla difusão nos meios de comunicação de modo que a
228 população possa compreender o que está em jogo;

229 Sejam distinguidas as propostas que são meros ajustes de redação e de aplicabilidade
230 da Lei vigente daquelas que impactam o Zoneamento e o Plano Diretor, apontando
231 seus impactos para cidade;

232 Seja pactuado um processo efetivamente participativo com: Audiências e oficinas nas
233 Subprefeituras; Oitivas temáticas; Reuniões com os diferentes segmentos da
234 sociedade civil; e, Etapas claras, ainda no executivo, para amadurecimento da
235 proposta.

236 As respostas às contribuições da sociedade civil sejam sistematizadas, disponibilizadas
237 em formato aberto e sua incorporação, ou não, seja devidamente justificada;

238 Assim acreditamos que a sociedade como um todo, e não apenas um segmento
239 específico, poderá efetivamente participar sobre um tema que afetará profundamente
240 o futuro da cidade.

241 São Paulo, 22 de fevereiro de 2018

242

243 "São Paulo esta sendo negociada, passado menos dois anos da aprovação da Lei de
244 Zoneamento, prefeitura apresenta proposta de mudança da legislação vigente,
245 mudança divulgada em período de recesso, poucas audiências, cumprindo apenas com
246 parâmetros legais, e não atender demandas da população. Afirmamos discordância
247 com a proposta, que ferem o PDE. Apontamentos: estímulo a construção de edifícios
248 mais altos em miolos saturados, reduzirão força do PDE; com redução de bilhões de
249 reais no FUNDURB; reduzir mobilidade urbana sustentável; reduz mecanismo de
250 fornecimento de bens sociais; flexibiliza regras para construção de edifícios
251 sustentáveis; elimina obrigação nas OUC; desconsidera decisões dos conselhos de
252 patrimônio cultural; (é a mesma carta de ontem) difusão de material em vídeo,

253 distingue propostas de merda descrição da lei, e apontando impactos que violem o
254 PDE, seja efetuado um processo participativo.

255 **4) Sr. Roberto Ribeiro (Amuva)** realizada a lei de zoneamento e foi pedido que na
256 Vila Amélia fosse realizado um estudo aprofundado, por contar um zoneamento restrito
257 de parque estadual em um bairro residencial. Participou das audiências públicas e no
258 momento foi solicitado.

259 **5) Sr. Damiao da Silva (Comunidade Saleu)** Foram vistas várias propostas, mas
260 nenhuma concreta. Quando fala sobre comunidades e famílias que possuem suas
261 moradias, onde deita com a incerteza de não estarem no local no dia seguinte. A
262 pergunta é aonde a lei se aplica para todas as comunidades. Pois o que é visto é uma
263 lei onde quem se beneficia financeiramente é os mais beneficiados financeiramente.
264 Aonde a melhoria vem para a comunidade? E as propostas que vem no momento das
265 eleições, e o povo é esquecido em seguida. Quando o povo passará para o povo que
266 os elegeu? Vimos exigir nossos direitos.

267 **6) Sr. Rubens Barbosa de Souza (Prefeitura Regional de Perus)** Representa
268 setor de esportes, gostaria de deixar um registro sobre a condição da construção civil e
269 os caminhos de São Paulo. Ex-atleta de futebol profissional, atua na supervisão de
270 esportes. Proteção em relação às árvores da cidade, mas devem ser replantadas. A
271 construção civil também tirou os campinhos das crianças, mas a lei não ajustou para
272 que os campinhos continuassem para as crianças. Hoje é vista a dificuldade de muitos
273 adolescentes tendo acesso a drogas, a uma série de hábitos que não produzem
274 nenhum fruto. No passado havia campinhos, e atualmente não há os mesmos espaços.
275 A fala é cobrança a introduzir na lei alguns campinhos de volta.

276 **7) Sra. Elma Gislene dos Santos (AME)** Assuntos foram discutidos na gestão
277 passada. O pessoal da moradia espera que seja feito, foi entregue terras para os
278 movimentos de moradia. Gostaria que o prefeito João Dória traga recursos para a
279 moradia ser construída. O povo precisa de moradia. Os funcionários moram cerca de
280 15 mil e não conseguem adquirir moradia. Com o nível de desemprego, como
281 conseguiremos moradia? Que recursos venham do governo federal, que viria com a
282 Dilma, mas com o Temer não veio. Com o golpe não veio o dinheiro. O povo não quer
283 mais debater, queremos a moradia já, para levantar a moradia, chega de discussão.
284 Começará agora. O povo está com terreno e o dinheiro sumiu.

285 Encerrada as falas, o **Secretário Adjunto de Urbanismo e Licenciamento**
286 agradece a presença de todos, destacando em seguida não ser oriundo da SECOVI,
287 mas servidor aposentado do governo estadual, e a Secretária Municipal de Urbanismo
288 Licenciamento foi secretária de desenvolvimento urbano e presidente da EMURB e não
289 está correta à acusação de ser oriundo do setor imobiliário.

290 Com relação à convocação, foi enviado o convite para 13 mil entidades, postados
291 diariamente pelo Facebook, acessado diariamente por 25 mil, fora que a minuta foi

292 divulgada no site. Mas sabe da dificuldade das famílias saírem de suas casas para
293 participar de um processo desses.

294 O **Sr. Vereador Police Neto** cumprimenta a mesa, fundamental a participação da
295 população. Reconhece o movimento popular de moradia, não presente somente hoje,
296 mas nos últimos debates. Presente na câmara desde 2005, e enxerga a presença dos
297 movimentos como propulsor. Sempre é fundamental entender o propósito de mudar
298 uma lei. Somente mudamos se a sociedade pede. É pedido uma cidade mais justa. Não
299 é por acaso que o movimento de moradia veio. Reconhece dois elementos objetivos:
300 nenhuma lei é perfeita, e ela só se aproxima de um grau de aderência ao que a
301 sociedade quer, quanto maior for a participação da sociedade. A presença da falas, o
302 que contarei para minha comunidade se não consegui mudar a lei para uma cidade
303 mais justa. Depois a proposta irá para a câmara onde realizara seu debate. Discussão
304 do esforço do debate em tornar o metro quadrado mais barato para dar mais acesso.
305 “Desborucrotizar” para dar mais acesso a uma população que não tem direito a cidade.
306 Se o propósito é construir cidade, devemos ver como dar cidade para quem ainda não
307 tem, sem dar mais direitos para quem já a possui. Se o propósito é dar mais gabarito a
308 miolo de bairro é porque já fiz investimentos e preciso dar resposta. Mas isso não
309 responde as demandas dos movimentos. O reconhecimento daquilo que é da área de
310 desenvolvimento social da construção social da cidade, ainda é desejo dos gestores da
311 cidade, mas não dos quem executam. Infelizmente o departamento de cumprimento
312 da função social da propriedade vem sendo imobilizado nos últimos meses. Ainda
313 continuamos um projeto muito frágil. A resposta para as comunidades da zona norte,
314 de tirar do papel as ZEIS ainda é muito distante, e a proposta realizada é ainda muito
315 tímida. Eu dizendo como quem quer contribuir. É verdade que o desconto temporário
316 pode dar resposta para a cidade. Mas não diz se poderá fazer com que os investidores
317 privados tenham interesse que financiem nas ZEIS. Caso contrário, será construído
318 ainda legião para quem sempre pode construir a cidade de seus sonhos. Sem dúvida o
319 mercado imobiliário tem importância fundamental, que constrói parte da cidade, mas
320 tem parte que não é ouvida, que é quem dá preenchimento que o mercado constrói.

321 Cidade se faz das atividades

322 Como a cidade ira funcionar depois é muito pouco. Portanto regime de regularização
323 do que é feito é muito pouco, seja regulamentação fundiária, ou dos serviços das áreas
324 já construídas. O que não pode ser feito é um debate de áreas já construídas na
325 cidade. O que foi feito pouco na legislatura anterior, não deve ser feito novamente.
326 Assume o compromisso enquanto vereador, enquanto membro de política urbana, mas
327 quem quer oferecer para a secretaria e para a população, mais informação e mais
328 elaboração junto a comunidade, seja construir mais em bairros de zona mista, ou mais
329 em ZEIS. CA que as metrópoles têm utilizado são infinitamente superiores aos da
330 nossa, de países não muito diferentes ao nosso. E estranho continuar um grau de
331 limitação. A proposta pode seguir para o bairro de classe media, mas e para a
332 população que mora em local de grau

333 Mais cidade de direito para quem já tem. O que resolveu, nada. Coragem de se for
334 fazer a mudança, fazer a mudança do tamanho que necessita ser realizada. Os CA
335 aprovados, se aprovado pelo padrão mundial esta errada, pois a cidade que gerou é
336 diferente daquela que esta vivendo em 85% vive

337 Acho que o adensamento deve ser muito maior do que deve ser realizado.

338 Acha normal uma cidade espriada, onde demora 2h para chegar. Especulação
339 realizada em ZEIS. Demora de 15 anos para iniciar um processo de transformação.

340 Saudar o desejo de transformação, mas que a população da periferia necessita em vez
341 da população de Moema ou perdizes. Se conseguirmos conquistar este propósito,
342 conseguiremos realizar uma cidade que pode ser feito mais e melhor. Fazer mais na
343 zona norte é fazer mais, pois se encontra.

344 Força motriz trabalhadora não se enxerga na lei, é onde pode ser feito com ousadia
345 responsabilidade, mas para quem mais necessita. Em vez de ajustar para quem tem
346 mais direito a cidade. Parabéns a quem veio.

347 O **Sr. Secretário de Urbanismo e Licenciamento** congratula a fala do vereador,
348 interpretou, principalmente por ser da comissão de política urbana e será bom
349 condutor do processo na câmara.

350 A **Sra. Assessora Técnica da SMUL Arlete Grespan** afirma que a Secretária de
351 Urbanismo e Licenciamento é uma funcionaria de carreira aposentada. Os 3 também
352 são funcionários e carreira e estão trabalhando na administração como trabalharam na
353 passada. Também esta proposto retirada de gabarito para HIS, nas ZEIS já não tem, e
354 a proposta é para que nenhum lugar tenha.

355 A **Sra. Coordenadora de Edificação de Serviços e Uso Institucional da SMUL**
356 **Beatriz Polizeli** declara possuir 15 anos na secretaria; na gestão passada trabalhou 4
357 anos com HIS. Conhece bem a legislação. As últimas atualizações não foram muito
358 bem conhecidas, pois mudaram de departamento. Decreto de interesse social,
359 determina que quando o empreendimento é de interesse social pode ser majorado o
360 CA em 50%.

361 A **Sra. Assessora Técnica da SMUL Arlete Grespan** com relação a questão da
362 divulgação, estamos se empenhando ao máximo para fazer toda a divulgação, e quer
363 garantir que seja cumprido todo o rito de participação popular. Não estamos se
364 esquivando de promover a participação. Todas as propostas encaminhadas serão
365 publicadas. Qualquer proposta de cidadão será colocada no site. E posteriormente
366 quando finalizar a minuta, será realizada devolutiva do que foi contemplado e não,
367 como foi realizado na reunião passada, quando trabalhou. Estaremos aguardando
368 tempo para juntar análises dos estudos. Como as secretarias se juntaram, a tentativa
369 foi juntar uma gama de estudos em razão de a cidade ser quem fornece elementos,

370 aplicação dos dispositivos reais da lei no lotes reais que fundamentaram a proposta.
371 Quando a regulamentação realizada na legislação passada foi percebido. O ex.
372 secretario FMF reconhece ajustar a ideias inovadoras. É difícil aceitar 100%. Tempo
373 para concluir. Área de licenciamento é fornecedora dos estudos para tirar a base da lei.

374 Não esta sendo aprovado aumento de CA em nenhum lugar na cidade. O vereador é
375 mais sonhador. Aumentar significaria modificar o PDE e não é a intenção. Flexibilizar
376 em poucas áreas, vias com mais de 12m, a possibilidade de liberação do gabarito, não
377 significa alterar as premissas do PDE, pois colocou adensamento nas áreas dos eixos
378 (6% da cidade) lugar onde a outorga é mais barata, enquanto o nos miolos de bairro a
379 outorga é mais cara. Com intenção de aproveitar os lotes existentes, e a flexibilização
380 do gabarito perante ganhos efetivos para a cidade, propõe não alterar a propositora do
381 PDE. Além poder construir o dobro, dispõe de diversos benefícios a lei.

382 O que há é Desconto de outorga onerosa de ate 15% para incentivos.

383 Sobre o caso da vila Amélia, as audiências estão sendo gravadas, e tudo será
384 transformado em ata, e tudo será estudado.

385 Como a lei se aplica a comunidade. Em razão da outorga fundamentar o FUNDURB, e a
386 outorga se torna difícil de sustentar, perde dinheiro do FUNDURB. Se o prédio não se
387 viabilizar economicamente pelo preço da outorga, o edifício não se viabiliza e não entra
388 recursos.

389 **A Sra. Coordenadora de Legislação de Uso e Ocupação do Solo da SMUL**
390 **Rosane Cristina Gomes** destaca que trata-se de uma minuta em construção. Ainda
391 não há compromisso fechado com ela. Foi um primeiro estudo realizado. Mas as
392 audiências públicas e sua divulgação no site ela poderá crescer e ser mais robusta,
393 após ser encaminhada para a câmara, onde se tornara mais robusta, pois na Câmara é
394 onde o debate é realizado de modo qualificado. Já foi realizada discussão na CPMU e
395 CTLU. Tem comentários e críticas recebidas nos conselhos, onde esta sendo absorvido
396 para trazer uma proposta que possa ser apresentada de acordo com o interesse das
397 audiências publicas. Nunca haverá uma lei que atenda a melhorar a cidade como ela
398 deveria ser melhorada. É fundamental as contribuições especialmente das criticas.
399 Exigir um direito de uma justificativa para as propostas.

400 Sobre a cota ambiental, foram realizados estudos e continuara aperfeiçoando, pois um
401 dos próximos PL encaminhar a câmara é voltado a revisar a cota ambiental. Por tal
402 motivo esta sendo proposta a mudança da lei. Mas ainda necessita realizar piscininha,
403 e diversos dispositivos, mas não todos os requisitos.

404 Sobre equipamentos públicos, se a construção tiver ate 28m não precisa estar
405 implementada em uma rua de 12m, ainda pode ser implementada pode ser como esta
406 agora, é somente se quiser liberar gabarito para cumprir com a exigência de 12m.

407 Sobre incentivos de hospitais e escolas, a LPUOS determina que tanto escola quanto
408 hospitais necessitam cumprir com exigências que não conseguem, como fachada ativa,
409 é uma exigência com lotes maiores. Estamos propondo que fique facultativo. E para
410 hospitais, que não seja considerada área computável, as áreas de circulação nas áreas
411 limitadas a 20%.

412 Na carta lida, diz que a proposta ira desconhecer as decisões dos patrimônios, é
413 impossível, não há legislação que consiga suplementar as decisões do patrimônio. E
414 qualquer alteração necessitara das aprovações dos conselhos.

415 ZEP – Vila Amélia. Não teve alteração por estar limitada pelo estado, por ser área do
416 horto florestal, a fixação do zoneamento ocorre caso a caso, devendo ira a CTLU
417 verificar o que pode ou não ser fixado na área. Decorre da demarcação do parque
418 estadual que ultrapassa a área, tornando um zoneamento mais restritivo.

419 O **Sr. Secretário Adjunto de Urbanismo e Licenciamento** destaca a um fato que
420 houve na zona leste e zona sul, a presença majoritariamente das mulheres, guerreiras
421 que vem defender seus direitos. Tem que pressionar os servidores públicos. Podem ter
422 certeza que os servidores realizam o limite do impossível para realizar. Quando
423 participamos de uma audiência publica e ouvimos as pessoas, e sentimos a aflição que
424 muitos passam e compartilhamos e suas causas passam a ser nossa, e atuamos dentro
425 do que é possível atuar, buscando interpretar o sentimento e transformar em políticas
426 publicas.

427 O **Sr. Vereador Police Neto** considera deter ficado claro nas falas que é um processo
428 em construção. Quanto mais participar mais soluções para as comunidades serão
429 produzidas. Temos que imaginar como é um processo que o setor público depende da
430 sociedade, quando a sociedade pressiona as autoridades publicas respondem a
431 pressão que vem acontecendo. Vem com recado objetivo: precisamos melhorar a
432 performance da lei para quem não tem direito a cidade, especialmente na periferia
433 onde tem problema de regularização fundiária, não conseguiu tirar ZEIS do papel.
434 Nasce a possibilidade de construir área institucional na cidade, que é espaço para a
435 sociedade gerar espaços públicos. Importância por mostrar que o papel da sociedade
436 no processo, é quem legitima o papel do setor público. Fundamentar o melhor projeto
437 para o prefeito assinar e encaminhar para a câmara. Mas é fundamental participar,
438 pegar o microfone e falar, saber como sabe, e como quer a cidade. Ninguém precisa
439 ensinar. Se não for, não valeu a participação. O fato de se expor é fundamental. Não
440 há adversários, é empurrar para todo lado. E quanto mais empurrar mais chegara para
441 o lado do bem da cidade.

442 A **Prefeita Regional de Santana-Tucuruvi Rosmary Corrêa** como anfitriã
443 agradece a presença da mesa, do Vereador Police Neto, quem conhece e é dedicado
444 com a comunidade; não tem medo de ir para a periferia discutir e conversar. Sabe que
445 são amigos há anos e o admira. Cumprimentou as entidades: Irani mantem a

446 sociedade firme, pessoa trabalhadora, luta, por tal motivo o pessoal acredita e vai. A
447 população crê e acredita nela e luta por sua comunidade. Também da satisfação por
448 ter dois conselheiros participativos eleitos da PR ST, e já estão demonstrando interesse
449 em ficar a par de tudo que acontece com a comunidade a toda cidade. Tem realizado
450 trabalho nas ruas nas praças, bairro lindo, poda de praça, a comunidade na maior
451 parte não participa. Foi fazer trabalho em uma praça, um sol escaldante todos
452 trabalhando, e não desceu um morador oferecendo copo d' água ou o banheiro. Nem
453 para tomar conta do espaço que lhe é seu. Pessoal está aborrecido e indignado. Mas
454 temos que trabalhar para a gente. Ao cuidar da praça não é para a prefeitura, mas é
455 seu. Se não cuidar as pessoas dependentes vão ocupar. Sente falta da comunidade
456 participar mais. Quero que comunidade utilize os espaços, e não trabalhar com ela.
457 Tentar pensar no nosso espaço. Se cada um se preocupar com seu espaço, a soma
458 fará que tenha uma cidade melhor, independente do político. Pois nos que cuidamos
459 do que é nosso. Quando a comunidade sai para reivindicar ninguém segura. Quando
460 as mulheres vão para a rua reivindicar qualquer coisa, a probabilidade de sairmos
461 vencedoras é quase 100%, parabéns a todas as mulheres e podem sempre contar com
462 a PR de ST.

463

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