

**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 21 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 22h00, 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 Sesc Santo Amaro, situado na Rua Amador Bueno, 505, 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, Ricardo Nunes e Rodrigo Goulart; o Prefeito Regional de Santo  
8 Amaro, Francisco Roberto Arantes Filho; o Prefeito Regional de Parelheiros, Adailson  
9 de Oliveira; a Coordenadora de Edificação de Serviços e Uso Institucional da SMUL,  
10 Beatriz Polizeli; a Coordenadora de Legislação de Uso e Ocupação do Solo da SMUL,  
11 Rosane Cristina Gomes; e a Assessora da SMUL, Arlete dos Anjos Grespan. A mesa é  
12 coordenada pela SMUL e a abertura constitui de breve saudação dos componentes da  
13 mesa e vereadores presentes. O **Sr. Secretário Adjunto da SMUL Marcos**  
14 **Campagnone** inicia saudando o auditório lotado de lideranças e representantes de  
15 movimentos e considera enriquecedor o processo de diálogo da construção coletiva do  
16 projeto de lei que propõe ajustes à lei de zoneamento; em seguida, relata a procura de  
17 técnicos arquitetos e urbanistas à SMUL com solicitações de ajustes na lei de  
18 zoneamento para garantir o cumprimento das diretrizes e conceitos do Plano Diretor  
19 Estratégico (PDE); também destaca que o processo parte do princípio que a cidade  
20 possui uma malha urbana disforme, com várias cidades, com doze milhões, a terceira  
21 maior região metropolitana do planeta, de modo que é obrigação do poder público  
22 cuidar bem e organizar o território; em seguida, saúda o Vereador Paulo Frange,  
23 responsável pelo processo de revisão da lei zoneamento e quem conhece a legislação;  
24 por fim, destaca a presença de movimentos com a camiseta solicitando regularização  
25 fundiária e destaca que no programa de governo é a única política pública que aparece  
26 em 3 capítulos: de urbanização, econômico e social, frente à necessidade de  
27 regularização fundiária em larga escala no município. O **Sr. Prefeito Regional de**  
28 **Santo Amaro Francisco Roberto Arantes Filho** considera uma noite especial para  
29 Santo Amaro, especialmente por ter sido a segunda audiência pública realizada no dia  
30 na mesma região, que trata de questões importantes para a cidade, com destaque a  
31 vontade de resolver os problemas da cidade, e reitera para que o público apresente  
32 propostas, como algo fundamental para garantir que legislação seja constituída  
33 coletivamente. O **Sr. Prefeito Regional de Parelheiros Adailson de Oliveira**  
34 reforça a diversidade territorial, com destaque a diferença entre as diretrizes dadas

35 para a região de Santo Amaro com a de Parelheiros, contudo, destaca que o momento  
36 é para fazer propostas a serem encaminhadas a mesa composta por grandes técnicos,  
37 a fim de garantir que os erros sejam revistos e permitam alcançar o objetivo de viver  
38 uma vida de cidadão como merece o povo; também destaca a necessidade da  
39 construção de residências na região de Parelheiros e do Programa Minha Casa Minha  
40 Vida (MCMV); e o desejo de não derrubar mais casas irregulares, mas que os  
41 loteamentos sejam regularizados, possibilitando dar dignidade a vida das famílias. A  
42 **Sra. Assessora Técnica da SMUL, Arlete Grespan** conduz a apresentação sobre os  
43 principais pontos referentes à minuta de lei, desenvolvida pelo poder executivo,  
44 referente aos ajustes da Lei 16.402/16, objeto de discussão da presente audiência  
45 pública, levando em consideração os motivos de alteração da lei, as premissas  
46 adotadas, detalhando individualmente os objetivos que orientaram as proposições,  
47 divididos entre o reconhecimento da cidade real e viabilizar e estimular reformas, como  
48 o uso de *retrofit*; melhorar a aplicabilidade em termos da aplicação de fachada ativa,  
49 de doação de calçadas, de situações em largura de via estreita, da quota ambiental;  
50 incentivar a produção de habitação através de incentivos na outorga onerosa,  
51 alteração de gabarito em zonas e condições específicas; incentivar as atividades  
52 econômicas, especialmente de equipamentos públicos; e incentivar soluções  
53 sustentáveis nas novas edificações. Encerrada a apresentação, seguem-se 27 falas. **1)**  
54 **Sr. Antonio Pedro Souza (Federação das Associações Comunitárias de São**  
55 **Paulo - FACESP)** inicia ao dizer que não fala somente por sua entidade, mas por  
56 cerca de oitenta entidades que debatem a minuta de revisão do zoneamento e são  
57 contra a proposta, pois estimula a construção de edifícios mais altos em centros de  
58 bairro, onde já está saturado contrariando os princípios do PDE; também aponta que a  
59 proposta reduz cerca de R\$ 150 milhões que iriam para o Fundo de Desenvolvimento  
60 Urbano (FUNDURB), destinado a investimento de infraestrutura nos bairros mais  
61 precários e para moradia popular, retirando do FUNDURB e destinando para as  
62 empreiteiras e construtoras; em terceiro lugar, a mudança desestimula a mobilidade  
63 urbana sustentável, uma vez que estimula apartamento sem limite de garagens,  
64 aumentando o trânsito e a poluição e menos espaço para moradia; em quarto lugar,  
65 reduz os mecanismos de moradia social em áreas bem servida em serviços e  
66 empregos, caso das ZEIS 3; em quinto lugar, flexibiliza as regras para construção de  
67 edifícios sustentáveis, ao reduzir as áreas verdes dos novos projetos; em sexto lugar,  
68 elimina obrigações sociais e ambientais em áreas onde há intensa produção imobiliária,  
69 caso das Operações Urbanas; reduz as regras para a construção de espaços públicos  
70 em grandes empreendimentos como universidades e *shoppings*; em oitavo lugar, não  
71 considera as decisões do patrimônio cultural para a produção de novos projetos;  
72 indaga sobre o motivo que a lei aprovada há menos de dois anos e necessita de  
73 revisão, e afirma que quem ganha com a revisão não é a população mais carente, mas  
74 somente o setor imobiliário, setor que lucra com a terra e expulsa a população mais  
75 pobre para as periferias; destaca que a lei vigente foi fruto de grande debate público,  
76 com urbanistas e movimentos construindo, e a alteração não é mero ajuste, mas mexe  
77 profundamente nos pontos centrais da lei aprovada; observa na plateia que não são

78 somente os movimentos que são contrários à proposta, mas inclusive moradores de  
79 classe média, e encerra afirmando que somente seria a favor da mudança se fosse  
80 para atender à população, as demandas da população mais pobre. **2) Sra. Sylvia S.**  
81 **Leite (CADES Santo amaro)** destaca as alterações climáticas, que tem se tornado  
82 mais árido e as implicações que as mudanças têm no clima; destaca a necessidade de  
83 integração com o meio ambiente, como apontado na apresentação de um prédio com  
84 arborização vertical; também considera interessante a revisão da cota ambiental, mas  
85 que seja ampliada, frente à grande quantidade de imóveis acima de 1000m<sup>2</sup> e o  
86 impacto que gera se o imóvel possui área verde ou somente guias rebaixadas; pede a  
87 necessidade de realização dos Planos Regionais, em direção à próxima discussão. **3)**  
88 **Sra. Angela Kayatt Rabay (Associação dos Moradores e Comerciantes do**  
89 **Planalto Paulista)** destaca a reunião para discutir assunto já tratado, e os ajustes  
90 que precisam regularizar são as ruas que tiveram problemas de zoneamento, além do  
91 impacto no trânsito; reitera que a cidade não suporta mais prédios grandes, como uma  
92 demanda da sociedade como foi aprovado na lei; o próximo passo é cumprir com a lei,  
93 tendo em vista seu pouco tempo de vigência; por fim, ressalta a importância de levar  
94 infraestrutura para as regiões periféricas a fim de desenvolvê-la. **4) Sr. Antônio**  
95 **Marcelo de Souza Lima (Movimento de Regularização Fundiária e**  
96 **Urbanização - MRFU)** retoma o histórico do processo de revisão do PDE e da Lei de  
97 Zoneamento, quando foram realizadas oficinas em 2016; destaca a necessidade de  
98 ouvir a população da região de Parelheiros, do Jd. Papai Noel, do Jd. São Norberto, da  
99 região da Santa Fé, Cidade Dutra, em vez disso, é discutido prédios, urbanismo, mas  
100 são assuntos que não tratam das necessidades da população que mora na periferia;  
101 ressalta que a população que mora na periferia por não ter condições para adquirir um  
102 imóvel na região central; destaca que a ação pública não chega à região, onde as ruas  
103 são de terras, carecem de iluminação e energia elétrica, onde o FUNDURB não chega;  
104 indaga se no próximo ano chegará na região as respostas para as questões discutidas.  
105 **5) Sra. Nilda Neves (Movimento pelo Direito a Moradia - MDM)** indaga o  
106 motivo da revisão, a partir do conhecimento que os movimentos participaram de  
107 diversas audiências públicas no processo de revisão do zoneamento e do PDE, onde  
108 foram discutidas as prioridades da cidade, os recursos do FUNDURB para as áreas de  
109 interesse social; destaca a surpresa de uma proposta que estava somente na internet e  
110 após pressões deram início às audiências; indaga sobre os estudos e impactos que  
111 fundamentaram a proposta e as mudanças que se configurarão, sobre quem  
112 beneficiará com as alterações, o impacto no transporte, na habitação de interesse  
113 social (HIS), frente aos R\$ 150 milhões anuais que deixaram de ir para o FUNDURB  
114 para HIS, de empresas que deixa de pagar outorga onerosa que iria para HIS. **7) Sra.**  
115 **Sandra Moura (Associação Jd. da União)** retoma o tema da fala anterior sobre o  
116 desconhecimento do processo de revisão da lei; relata morar numa ocupação em um  
117 terreno que estava ocioso, desde então, tem iniciado uma discussão com a CDHU,  
118 eliminando a liminar de reintegração de posse, e a discussão de urbanização no local,  
119 onde há 150 famílias respeitando a área verde, onde é localizada uma mina destruída,  
120 que estão tentando recuperá-la; não considera justo a remoção de pessoas de favelas

121 para alocá-las em favelas verticais, e considera impossível a construção de prédio  
122 como apresentado da Holanda, apesar de achar fundamental a necessidade de  
123 construções dignas, que respeitem os limites das pessoas, pois se consideram  
124 moradores do “fundão”, de onde são expulsos para cada vez mais ao “fundo”, onde  
125 sequer há abastecimento e energia elétrica, tema em tentativa de regularização; o  
126 direito à escola foi fruto de lutas conquistadas recentemente. Em razão de até o  
127 momento ainda haver cerca de 25 inscritos para as próximas falas, e destes, muitos  
128 serem do mesmo movimento a Cerimonialista propôs que a ordem fosse revista para  
129 as organizações que ainda não tiveram fala, proposta negada pela plateia. **8) Sr.**  
130 **Marcos Galego (Assessor do Vereador Eliseu Gabriel)** ressalta falar em nome do  
131 Vereador Eliseu Gabriel e como morador; se preocupa por estar no encerramento de  
132 um processo longo, onde tiveram cerca de 16 mil participantes ao longo de 3 anos  
133 entre audiências públicas do executivo e do legislativo, de onde o vereador Eliseu  
134 Gabriel destacou a prioridade de partir dos planos de bairro e suas particularidades  
135 para as demais legislações, e se repete o mesmo ao iniciar o processo de revisão da lei  
136 de zoneamento sem ter concluído o processo anterior que já previa os planos regionais  
137 e os planos de bairro; ressalta que os planos de bairro dariam a oportunidade de  
138 discutir, como o caso da região de Parelheiros, o equilíbrio térmico do ar e da água que  
139 impacta a qualidade de toda a cidade; destaca a não continuidade da “Operação  
140 Defesa das Águas” nas regiões sul e norte, voltada à proteção das áreas verdes da  
141 cidade e proporcionar vida digna para as pessoas; sobre a regularização fundiária,  
142 destaca que foi pauta do Vereador Eliseu Gabriel com o prefeito Dória; e por fim,  
143 defende que a discussão deveria ser mais ampla, com mais tempo e focada nos  
144 bairros. **9) Sr. Mariano Pereira Moraes (Movimento Jd. da União)** destaca que  
145 para o governo, os moradores da zona sul são apenas números e necessita mudar;  
146 aponta que a constituição diz que todos têm direito à moradia e uma outra série de  
147 direitos que o governo não cumpre, por tal motivo é a favor das ocupações como  
148 cumprimento de seus direitos e plantar uma árvore em seu terreno. **10) Sra. Cristina**  
149 **Antunes (Diretora da Ciranda)** inicia destacando que a situação se trata de uma  
150 crise anunciada, pois houve a continuidade de um erro metodológico no governo  
151 anterior, ao realizar a revisão da lei de zoneamento antes dos planos regionais, pois  
152 considerou necessário primeiro realizar os planos regionais, que fundamentem planos  
153 de bairro, para, em seguida, pensar a lei de uso e ocupação do solo, respeitando as  
154 diretrizes das regiões; considera que as medidas discutidas na audiência não  
155 resolverão os problemas da cidade, mas atendem a um único setor; como não houve  
156 planos regionais nos últimos doze anos, considera necessário que insista em não  
157 aceitar ajustes na lei de uso e ocupação do solo, que irão permitir que cada bairro  
158 tenha sua estrutura, seus interesses locais, com suas características específicas;  
159 considera o processo tratar de um grupo que se sentiu prejudicado pelo zoneamento,  
160 e, por ter boas relações com o executivo, está induzindo uma revisão do zoneamento  
161 que atende ostensivamente os interesses do setor imobiliário; apesar da proposta estar  
162 sendo debatida, afirma que a proposta se encontrava desde o início da gestão na  
163 secretaria, e não aceita a afirmação que os problemas da legislação foram aparecendo

164 ao longo do tempo, por compreender que a SECOVI conhecia os problemas que  
165 afetavam o sindicato desde enquanto estava ocorrendo o processo anterior; reforça a  
166 necessidade de não alterar a legislação para atender o interesse de um setor, por mais  
167 poderoso que seja; afirma que aceitar a interferência acintosa na administração pública  
168 significa negar os direitos da maior parte da população e instaurar a "Secovicracia",  
169 fazendo pouco da democracia, afirmando que a SECOVI não pode mandar na cidade,  
170 em vez da realização de conversas de gabinetes, deve-se fortalecer o poder local e  
171 exigiu a construção dos planos de bairros, para discutir se as implicações negativas do  
172 adensamento podem ser sustentadas pela população; solicitou a regionalização  
173 orçamentária, para efetiva descentralização administrativa, como único jeito de tornar  
174 governável a cidade de sua dimensão, pois considera um erro tratar a cidade de modo  
175 uniforme com suas diferenças, encerra ao afirmar que a voracidade de aumentar o  
176 adensamento e pasteurizar a cidade o maior erro que a gestão poderá cometer. **11)**  
177 **Sra. Luiza Leifert (Associação City Campo Grande)** aborda sobre as restrições  
178 convencionais de loteamentos, considerando não respeitadas pela prefeitura; relata  
179 que loteamentos foram aprovados pela prefeitura para sem exclusivamente  
180 residenciais, mas esquecem do uso, ao anular uma cláusula nas escrituras públicas,  
181 sem saber com base em qual lei, pois são protegidas pelo código civil, desrespeitando  
182 as restrições dos loteamentos e prejudicando seu bairro pela prefeitura; deste modo,  
183 solicita que fosse revista a legislação para atender todas as restrições de acordo com o  
184 loteamento. **12) Sr. Adilson Araujo (Município)** ressalta a necessidade do poder  
185 público ouvir as pessoas, pois as pessoas comparecem para concordar ou não sobre a  
186 alteração na lei; observa que a maioria se apresenta contra a proposta e pleiteia os  
187 planos de bairro, frente especificação de cada região, devendo ouvir a população em  
188 cada região, como foi a proposta inicial realizada, sem que nada fosse feito; por fim,  
189 destaca que o poder público não leva à população a sério, que possui voz e deve ser  
190 respeitada. **13) Sra. Andreza de Souza Santos (Associação Unidos do Jd. Papai  
191 Noel)** inicia sua fala ressaltando a necessidade de morar na região para poder falar  
192 sobre ela; afirma não compreender sobre o que foi apresentado, somente que não  
193 será para a população; em seguida, demanda a regularização fundiária para sua região  
194 e tenha uma vida sem que medo da chuva vir e alagar suas casas, sem que suas  
195 crianças se afoguem; ressalta que não mora no local por opção, mas foram expulsos  
196 para a região; indaga sobre os recursos gastos com carnaval, mas que não foram  
197 destinados para moradia; deseja somente que o poder público cumpra com suas  
198 promessas, que realizem o sonho e forneçam moradia digna para todos, uma vida  
199 similar aos membros da mesa, sem que seja um local com esgoto aberto, com crianças  
200 brincando com ratos e baratas, mas que cumpram com suas promessas. **14) Sra.  
201 Simone Stefani (Movimento Popular de Saúde)** destaca sua atuação em  
202 conselhos e relata a carência na área da saúde, que somente é possível de notar  
203 quando se dirige ao Sistema Único de Saúde (SUS), pois a população não tem  
204 condições de arcar com os custos dos hospitais particulares; solicita que a mesa tenha  
205 atenção a saúde; considera interessante a apresentação, mas indaga onde se engloba  
206 a periferia, pois sua residência se distancia do tamanho de sua moradia; indaga sobre

207 o trâmite para a remoção das ZEIS, pois relata que é moradora de ZEIS 1 e sente  
208 medo da prefeitura derrubar sua casa; ressalta que se tem direito a regularização  
209 fundiária e urbanização, por qual motivo necessita pisar em esgoto para ter que ir  
210 relatar sua vida na audiência; por fim, solicita que a mesa fosse onde moram para  
211 verificar a realidade onde os moradores da zona sul moram e deem atenção, pois a  
212 presença dos moradores de Parelheiros na audiência é expressão de sua existência que  
213 deve ser considerada. **15) Sra. Francisca da Silva (Associação Recanto Campo  
214 Belo)** inicia sua fala ressaltando a necessidade de seu bairro realizar a regularização  
215 fundiária e urbanização o mais rápido possível; relata que quando as pessoas indagam  
216 sobre o tema discutido, demonstra que não possuem conhecimento sobre o que é a  
217 regularização fundiária, por tal motivo não se foram até a audiência; relata sua  
218 experiência como membro de diversos conselhos da região de Parelheiros e pede que  
219 o poder público deem mais atenção para a população sobre a febre amarela e carece  
220 de medicamentos. **16) Sr. Evandro Pontes (Associação Parque Aruã)** inicia  
221 tratando que grande parte do que deseja falar foi tratado e reforça a necessidade do  
222 poder público atentar para a região da zona sul; retrata sua realidade e gostaria de  
223 que houvesse um retorno aos impostos que são pagos, de que todos tenham moradia  
224 digna e possam pagar dignamente os impostos, o IPTU e os impostos retornem para a  
225 região; as gestões se alteram e relata não apresentar mudanças na região. **17) Sra.  
226 "Tata" Silva (Coordenadora MRFU)** aponta que todos tem o interesse de fazer o  
227 que é certo, em pagar seus impostos, através da regularização fundiária; ressalta que  
228 a população não quer a revisão da lei, mas ir um dia tenham que ir discutir a  
229 regularização fundiária dos bairros de Parelheiros; indagou quando irão regularizar os  
230 imóveis localizados em ZEIS 1; relata sobre sua experiência como humilhante por ter  
231 uma vida onde seus direitos não garantidos, que a pauta discutida deve ser  
232 regularização fundiária, educação, e outros serviços públicos; também relata que a  
233 construção de esgoto na região decorreu de uma ação judicial, caso contrário,  
234 continuariam bebendo água de rato; ressalta que possui direitos e a condição de vida  
235 dos moradores presentes e gostaria que a mesa fosse morar na periferia para que seus  
236 problemas fossem rapidamente resolvidos; e alerta que os espaços onde o povo tiver  
237 oportunidade de ocupar, a periferia lotará os espaços com suas reivindicações. **18) Sr.  
238 André Araújo (coordenador MRFU)** ressalta que o que está sendo discutido é a  
239 diminuição da exigência da construção para facilitar o mercado imobiliário, para que  
240 possa lucrar e retirar dinheiro da periferia, pois, quando se retira a exigência da  
241 construção de bairros ricos, você paga menos outorga onerosa e parte desses recursos  
242 é destinado ao FUNDURB, tema não abordado na apresentação da mesa; indaga o  
243 motivo que as audiências públicas não são realizadas em Parelheiros, em Grajaú, e  
244 responde que é por não respeitarem a periferia; indaga também o motivo da revisão  
245 de uma lei vigente há dois anos, e responde que trata-se para dar uma resposta aos  
246 interesses colocados na eleição; relata que na audiência do orçamento foi apresentada  
247 na redução de 32% da prefeitura regional de Parelheiros, retirando recursos para  
248 infraestrutura na periferia, que é atingida pela administração, pois considera que não é  
249 prioridade; ressalta que a ausência da periferia na proposta apresentada decorre da

250 intenção ser beneficiar quem sempre foi beneficiado, dar mais para quem já tem, em  
251 vez de fazer justiça social; informa que ao comparecer nas audiências públicas, a  
252 população defende os interesses de seu bairro, defende moradia digna, que os ricos  
253 paguem mais para os que mais necessitam; por fim, convoca todos para o dia 28 irem  
254 ao SESC Consolação realizar "apitação" a favor da moradia digna e da regularização  
255 fundiária, para inverter a proposta e haja ampliação das ZEIS, para que os que podem  
256 pagar paguem ainda mais e os moradores que pisam no esgoto e não tem asfalto na  
257 rua possam vir a ter. **19) Sra. Franchesca Andrade (Conselheira Cades  
258 Parelheiros)** inicia retratando que é moradora de Vargem Grande Parelheiros há 27  
259 anos; que possui respeito pela fala do Prefeito Regional de Parelheiros; em seguida,  
260 cita sobre sua compreensão do que é saúde na Constituição Federal, que inclui  
261 políticas sociais; indaga se o imposto pago pelos moradores difere do pago pela elite;  
262 afirma que a regularização fundiária é diferente da concessão do uso do solo, dado  
263 que os moradores da região de Parelheiros não podem aceitar e os imóveis vendidos  
264 tornam o comprador proprietário; se mostra indignada ao retratar o processo de  
265 demolição de casas de população com poucos recursos; defende uma regularização  
266 fundiária com urbanização e infraestrutura, por conta dos moradores se encontrarem  
267 no extremo da periferia e o bairro é "dormitório"; reforça a necessidade de haver  
268 Planos Regionais, frente às particularidades das pessoas e a necessidade de  
269 harmonizar as diferenças entre os bairros; apresenta a preocupação sobre o MCMV  
270 Entidades e a ausência de recursos federais, estaduais e municipais; reforça que os  
271 moradores dos bairros periféricos não podem admitir regularização fundiária com  
272 demolição e aborda que há um interesses imobiliários por trás das ações; retrata sua  
273 experiência no Conselho Participativo, e a importância da destinação dos recursos para  
274 a periferia de modo bem aplicado, e acredita que os prefeitos regionais devem ouvir  
275 seus conselheiros; por fim, retratou a precariedade de Vargem Grande, onde não há  
276 torre de celular; em seguida, indaga sobre onde se encontram os recursos para  
277 melhorar Parelheiros; retoma a necessidade da realização de Planos Regionais para  
278 resolver os problemas dos bairros periféricos; novamente sobre o programa MCMV,  
279 considera necessário que atue com um subsídio para que a população mais pobre  
280 possa adquirir os imóveis. **20) Sr. Marcio Santos (Associação Jd. Morumbi)** pede  
281 a reversão feita pelo zoneamento no bairro, nunca solicitada e nunca foi identificado  
282 solicitação nas atas para que o zoneamento do bairro fosse alterado para Zona Mista  
283 (ZM); indaga o motivo da ação, pois relata que só há um acesso no bairro, totalmente  
284 residencial estabelecido há mais de 50 anos, com vegetação concentrada e topografia  
285 acidentada; indaga sobre quem poderia se beneficiar com a mudança; afirma que se  
286 for permitido o adensamento na região se configurará em um retrocesso. **21) Sr.  
287 Paulo Mayer (Mitra Diocesana de Santo Amaro)** aponta que o Art. 123 da Lei de  
288 Zoneamento aponta a regularização de locais de culto com validade de dois anos a  
289 partir da promulgação da lei e, frente a demora de regularização da lei e  
290 desconhecimento das prefeituras regionais, solicita que o artigo tenha seu prazo  
291 estendido. **22) Sr. Edson Passos (Associação dos Moradores da Vila Cruzeiro e  
292 Região - AMOVIC)** considera pertinente todas as manifestações e o problema da

293 habitação um flagelo da sociedade e poder público deve atuar sobre; presta  
294 solidariedade a fala anterior de Cristina Antunes, que a agenda também lhes  
295 pertencem; sobre a região da Vila Cruzeiro e região, relata que sofreu impacto grande  
296 com a nova proposta viária consolidada recentemente, apesar da não implementação  
297 de novo túnel na região, informa que o bairro sofreu expressivas mudanças no seu  
298 conceito viário, acarretando em mais barulho, mais insetos e mais trânsito, e com  
299 inauguração da ponte laguna, maior insegurança aos moradores da região; relata que  
300 o Zoneamento designou a região como ZM, podendo permitir construção de prédios  
301 altos; informa que no site "Gestão Urbana" consta que há a parceria de habitação  
302 familiar, que determina que no lote 8, com a Av. prof. Alceu Maynard Araujo e a rua  
303 Luiz Seraphico Júnior, com a capacidade de até 820uhs, na medida que o terreno  
304 sofreu com alteração com a construção da avenida; sugere que o gabarito seja  
305 revisado, limitando a construção com prédios menores e levem em consideração o  
306 entorno, que deveria ser revisto por lei, sobre os serviços públicos que são carentes na  
307 região, pois são distantes da região; por fim, relata que a região é de várzea, os  
308 prédios sofrem com alagamento no subsolo, sendo mantidos por sistemas de bombas  
309 24h, passava um córrego nos anos 1940 e são próximos a marginal Pinheiros, de modo  
310 que mais adensamento comprometerá a região, por tal motivo que desde 2015  
311 reivindicam a necessidade de compensação de áreas verdes, na região onde instalou  
312 os maquinários da Prefeitura Regional de Santo Amaro, decorrente dos impactos dos  
313 novos viários que se instalaram. **23) Sr. João dos Santos (MRFU)** indaga se o  
314 plenário está a par da retirada do transporte escolar da região da zona sul; pede que a  
315 mesa diretora olhe para a realidade e as demandas da região, especialmente para as  
316 crianças. **24) Sra. Maria Teresa (Funcionária Pública)** solicita a correção em um  
317 quadro publicado: no Quadro de Uso 2A, Uso NR2 permitido em ZPDS, e, ZPDSr (Zona  
318 Rural) está permitido os grupos de atividade NR2-4 e foi colocado erroneamente,  
319 deveria estar em ZPDS, que inicialmente era ZPDS1 e foi retirado na publicação;  
320 enquanto que no quadro 3, uso ind-2 permitido em ZPDS, a ZPDSr saiu com liberação  
321 ind-2-15, quando não era desejado; no quadro 4, uso ind-1a-1 e ind-1a-7a, uso em  
322 ZPDS, ZPDSr também saiu pleiteado e não gostaria; apesar de ter alertado, no Plano  
323 Diretor de Parelheiros, o bairro Jd. Paulo Alfonso, bairro aprovado, parcelamento com  
324 AU, que poderia ser uma ZMA, saiu como ZEIS1, sendo um bairro com área pública,  
325 legal, não ocupada, não faz sentido; concorda com todos sobre os Planos Regionais,  
326 especialmente por Parelheiros em si necessitar de Planos Regionais destacados por  
327 possuírem regiões totalmente singulares, especialmente em relação à questão das  
328 águas, nas regiões localizadas em APA na região sul como estratégicas para o  
329 abastecimento da cidade. **25) Sr. Marcelo Vaccari Mazzetti (Moradores e  
330 Comerciantes do Planalto Paulista)** se apresenta como médico e cirurgião plástico,  
331 que dedica metade de seu tempo tratando de crianças com má formaçãoes no  
332 craniofaciais, de mama e pés, atende em todos os bairros e solicita que as líderes de  
333 bairro, quem não terão fila e terão tratamento; se apresenta sensibilizado com as  
334 demandas; e, apesar de considera a lei bem elaborada, aponta que alguns logradouros  
335 dos bairros que conhece possuem diferentes qualificações no mesmo, e solicita que

336 seja revisto para garantir isonomia; considera justo que todos desejem saúde,  
337 educação e segurança, e na saúde entra a questão da moradia, por tal motivo solicitar  
338 moradia digna é justo; indaga se a mesa técnica se abrir para ouvir demonstra uma  
339 sensibilidade; pede para que pensem que quando é solicitado mais áreas verdes e  
340 indaga que solicitar moradia a qualquer custo, onde há risco de alagamento, é trazer  
341 risco a vida dos filhos; ressalta que não tem filiação política e se compromete com as  
342 pessoas presentes e as crianças; pede que, por questão de cidadania, se dirijam até os  
343 vereadores que elegeram e indaguem sobre o que fazem pela população, e se não  
344 fizerem, que digam o motivo; indaga quem colocou os moradores onde moram, e que  
345 esse alguém necessita ser cobrado; aponta sobre a necessidade de compreender  
346 questões técnicas, e que a apresentação da mesa demonstrou que, em relação à  
347 saúde, a proposta irá facilitar a parte de equipamentos em hospitais; ressalta não fazer  
348 parte de construtoras e diz que quando as construtoras vão mal, isso afeta as pessoas  
349 pois os recursos deixam de circular; relata conhecer pais de pacientes lamentando  
350 estarem desempregados, por conta das construtoras não estarem mais construindo;  
351 reforça a necessidade de todos se unirem e cobrando, para que todos possam crescer,  
352 motivo que considera as propostas da mesa relevantes. **26) Sra. Floripes Andrade  
353 Fernandes (MRFU)** inicia cumprimentando a mesa, destacando o vereador Ricardo  
354 Nunes como presente na região; indaga sobre o que irá acontecer o que ocorrerá com  
355 os moradores na periferia, que não lhe interessa sobre prédios, pois a população já  
356 possui suas casas, indaga sobre a regularização fundiária das casas; indaga quanto a  
357 prefeitura estará pagando de aluguel ao SESC Santo Amaro para realizar a audiência;  
358 ressalta que o povo não mercê ser enganado e conhece o sofrimento do povo pobre;  
359 convida a mesa a ir conhecer a realidade da população; retrata que durante a Gestão  
360 Mario Covas muitas coisas foram feitas na região; encerra pedindo que as pessoas  
361 continuem na luta e que continuará com todos. **27) Sr. Sinir Bento (ONG Equilíbrio  
362 Universal)** inicia se colocando como representante do distrito Grajau, sobre o  
363 residência Recanto Cocaia e que Parelheiros está bem representado, apesar da  
364 situação e a luta ser comum entre as duas regiões; relata sua história de luta, desde a  
365 criação do Ministério das Cidades, que não tinha direito a nada por ser uma região de  
366 mananciais; destaca que a questão da regularização fundiária de sua região é diferente  
367 por as pessoas terem comprado os lotes, mas o dono responsável por vender a terra  
368 não alertou que havia um outro dono, gerando uma briga entre proprietários e as  
369 pessoas da região entraram na justiça para defenderem seus direitos; alerta que quem  
370 ocupa faz por necessidade, por não ter onde morar; também informa que muitos  
371 moradores não compreendem a discussão e não participam, tornando-se "massa de  
372 manobra", mesmo tendo vereadores corretos, como aponta do Vereador Ricardo  
373 Nunes, quem conheceu a mãe, mas muitos outros somente aparecem em período de  
374 eleição; retrata que sempre se dirige às prefeituras regionais e onde tem que ir, para  
375 saber da situação de suas demandas e cumprir com sua função como líder  
376 comunitária; mostra pesares de muitos líderes comunitários terem permitido dividir  
377 suas regiões para interesses eleitoreiros, por tal motivo, aponta necessário que cada  
378 população se informe das mudanças no país, aprender seus direitos e as leis, para

379 saber seus direitos, em andar com a constituição debaixo dos braços; reforça que cada  
380 um é o vereador de seu bairro, quem está perto do povo, quem deve ser cobrado e  
381 cumprir com o que foi proposto quando eleito, que devem fazer de forma digna, mas  
382 reforça que não devem generalizar, pois nem todos os vereadores são ruins, ao  
383 mesmo tempo, nem tudo é bom demais; também relata que na região ainda há ruas  
384 que necessitam de saneamento básico; encerra solicitando que as próximas audiências  
385 sejam realizadas nos CEU na zona sul, onde há espaço de sobra e podem ficar o tempo  
386 que quiserem, em vez de ter que respeitar o SESC que é uma instância privada. O **Sr.**  
387 **Secretário Adjunto de Urbanismo e Licenciamento** procede a finalização da  
388 audiência destacando que a presente audiência contou a presença majoritária das  
389 bravas mulheres, guerreiras com suas crianças, que vieram lutar pelos seus direitos;  
390 também destaca o dever do poder público em fazer tudo que pode e até o limite do  
391 possível para atender os direitos, e devem incomodar o poder público; se mostra  
392 respeitoso e emocionado com a força dos depoimentos apresentados; sobre a região  
393 de Parelheiros, destaca que está sendo realizado um programa de cerca de R\$ 20  
394 milhões para fortalecer a agricultura familiar e orgânica na região de Parelheiros, onde  
395 foram mapeadas cerca de 400 famílias agricultoras, além de estarem sendo  
396 contratados 10 agrônomos, 400 planos de adequação ambiental, que servirão de base  
397 para o Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável; reforça que  
398 regularização fundiária é cidadania, por conta da ausência de um endereço implica na  
399 impossibilidade das coisas mais básicas, como abrir uma conta no banco e estão  
400 conscientes da necessidade, no entanto, reforça que nas áreas de mananciais a  
401 regularização fundiária deve ser sustentável, pois devem ser guardiãs da qualidade  
402 ambiental do local onde moram, para tal é necessária a intervenção do Ministério  
403 Público (MP) para fazer um Termo de Ajuste de Conduta entre cada associação de  
404 moradores e a Prefeitura, mediada pelo MP, para dar infraestrutura e articulação. O  
405 **Sr. Prefeito Regional de Parelheiros** destaca que audiência foi feita para ser  
406 ouvida e receber propostas; reforça que nem todos os problemas são passíveis de  
407 serem resolvidos na audiência pública, e o que foi dito será anotado e discutido nos  
408 bairros; informa que o recurso do FUNDURB de 2017 não foi gasto e será acrescido ao  
409 de 2018, e foram indicadas 22 propostas de projetos para a região, de onde será  
410 aguardada a resposta e declara o interesse em fazer uma reunião sobre o assunto com  
411 a comunidade e a SEHAB para discutir a situação, de onde poderá tirar proveito e ser  
412 levado conhecimento de todos e poder dar continuidade a luta; por fim, destaca que a  
413 prefeitura estará sempre aberta para discutir a região. O **Sr. Vereador Ricardo**  
414 **Nunes** aponta que os vereadores fizeram sua parte na lei de zoneamento ao delimitar  
415 os bairros com o ZEIS 1, o que implica no reconhecimento do poder público como uma  
416 área habitada e necessita que seja realizada regularização fundiária, de onde derive  
417 em uma situação imediata, de curto prazo e de longo prazo; imediata diz como relator  
418 do orçamento, a destinação de recursos para a região que não podem ser executadas  
419 por conta de não estarem regularizadas, por tal motivo solicita que a mesa faça uma  
420 portaria ou um decreto, ação que seu departamento jurídico vê como viável,  
421 determinando que bairros demarcados como ZEIS 1 possam que o poder público possa



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

422 construir infraestruturas como guias, sarjetas e asfalto, que tenha uma saída jurídica  
423 para o impasse; uma segunda fase é o processo de cada família ter sua escritura, ter  
424 seu benefício; por fim, solicita que inclua os Arts. 123 e 124, gostaria de incluir novo  
425 prazo de 2 anos para regularização de cultos e indústrias, por conta da demora de  
426 regularização do sistema, por conta de considerar necessário que tenham indústrias  
427 nos locais onde as pessoas moram, emprego próximo de onde as pessoas residem,  
428 que é do ponto de vista dos vereadores que veem a realidade de onde as pessoas  
429 moram. O **Sr. Vereador Paulo Frange** inicia elogiando o trabalho do Vereador  
430 Ricardo Nunes e destacando que foi o relator da lei de zoneamento; esclarece que  
431 sobre a necessidade de regularização fundiária é o retrato da cidade, 12% de todo  
432 território da cidade é ZEIS 1, contendo ocupação de pessoas em terrenos sem  
433 propriedade, em áreas feitas por condomínios que venderam para pessoas de boa fé e  
434 foram embora, e prédios construídos pelo poder público que não tem regularização do  
435 solo, enquanto que na zona sul há um outro complicador, pelo conflito entre a lei do  
436 município e a estadual referente à lei dos mananciais, na dúvida, vale a estadual, que  
437 é mais restritiva, por tal motivo, não esperava que uma audiência em uma área com  
438 tamanhos desafios fosse tranquilo, especialmente por conta de os homens serem uma  
439 minoria e as mulheres presentes serem bravas, falarem alto e com razão; destaca que  
440 nos 12% ditos anteriormente vivem 25% da população de São Paulo, um em cada  
441 quatro paulistano mora um local não regularizado; afirma que não ninguém é contra  
442 ou a favor da lei e não é para ter raiva dos prédios, pois, quando construir uma vez a  
443 área do terreno, não se paga nada além de sua construção e quando se paga duas  
444 vezes é necessário comprar um direito chamado outorga onerosa e esse dinheiro vai  
445 para o FUNDURB, de onde é dividido em três: um terço vai para infraestrutura, um  
446 terço para mobilidade urbana e outro um terço para regularização fundiária, comprar  
447 terreno e fazer edificação, recursos que não podem ser tocados, por tal motivo,  
448 destaca que quando observarem um prédio sendo construído, para que lembrem que  
449 pagou a outorga; em seguida, aponta sobre a realidade de um local na zona oeste  
450 chamado José Bonifácio, onde 120 mil habitantes tiveram sua regularização fundiária,  
451 servindo como exemplo para demonstrar que o processo não está parado; destacou  
452 que a fala inicial do Secretário adjunto sobre estar no Programa de Metas os três eixos  
453 de ação centradas na regularização fundiária, por tal motivo é fundamental deixar a  
454 cidade real legal, em vez de deixar real e ilegal; em seguida, afirma que quando a lei  
455 foi aprovada não imaginava que a lei fosse apresentar algumas injustiças, como  
456 retratado na audiência; apesar de declarar que foi removido da Comissão de Política  
457 Urbana, afirma que acompanhará a todo o processo, em todas as audiências, por  
458 conta de considerar a lei vigente como uma filha, que não deve ser deixada de  
459 acompanhar, mas com o passar o tempo, mais adolescente se torna e mais problemas  
460 apresenta, por tal motivo estão sendo corrigidos; reforça que muitos dos problemas  
461 apresentados não serão resolvidos na instância do executivo, mas na câmara, por  
462 depender de orçamento; encerra dizendo ser fundamental a necessidade de garantir  
463 que a cidade continua construindo prédios, gerando recursos e impostos para que  
464 possa cumprir com as demandas da população. O **Sr. Vereador Ricardo Goulart** faz

465 um apelo ao Secretario Adjunto, para a zona sul que, assim como o extremo da zona  
466 leste e da zona norte, é uma das regiões, onde possui leis mais restritivas que a  
467 discutida, como a da lei especifica da Billings e Guarapiranga, que estão paradas e  
468 sabe que se não houver uma legislação estadual e federal se torna difícil que os  
469 problemas se resolvam; destaca seu encontro com o Ministro das Cidades, onde foram  
470 discutidos os problemas que a cidade possui e necessitam de habitação; faz um apelo  
471 aos vereadores estarão debruçados junto com a secretaria, para que os bairros  
472 organizados se mantenham preservados e os que não estão organizados, que ajude  
473 ajudem a se organizar para garantir dignidade. O **Sr. Secretário Adjunto de**  
474 **Urbanismo e Licenciamento** encerra a audiência, se desculpando a plateia por ter  
475 se exaltado, especialmente pela emoção das pessoas que mexe consigo; reforça que o  
476 poder público fará tudo que está ao alcance para melhorar a vida e justifica o porquê  
477 está na vida publica, tudo foi gravado, filmado e anotado, por conceber a revisão como  
478 fruto de um processo de construção coletiva.

479

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