

1 Aos vinte e um dias do mês de novembro de 2019 às 18h55min, no Centro
2 Universitário Nove de Julho (UNINOVE) localizado à Av. Francisco Matarazzo,
3 364, Barra Funda – território da Subprefeitura Lapa, a Prefeitura de São Paulo,
4 por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU,
5 conforme convocatória, inicia a Audiência Pública devolutiva do processo de
6 ajustes na Lei de Parcelamento, Usos e Ocupação do Solo, abrangendo o
7 território da Zona Centro e Oeste da cidade. **Sra. Patricia Saran**, Gerente de
8 Participação Social da São Paulo Urbanismo, toma a palavra, cumprimenta
9 cordialmente os presentes e dá início a audiência pública, compõe a mesa o
10 Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano - **Sr. Fernando Chucre**, o
11 Subprefeito de Pinheiros **Sr. João Grande**, a Diretora da Coordenadoria de
12 Uso e Ocupação do Solo **Sra. Rosane Cristina Gomes** e o Vereador **Sr.**
13 **Paulo Frange**. Registra a presença do Chefe de Gabinete da Subprefeitura da
14 Lapa, João Carlos da Silva Martins. Também registra a presença de **Ciro Luis**,
15 representando a Câmara Municipal de São Paulo, pelo gabinete do Vereador
16 Aurélio Nomura e Antonio Castelo Branco – representando o Vereador Senhor
17 Gilberto Natalini. **Sra. Patrícia Saran** explana sobre as circunstâncias de
18 discussão em âmbito da participação social sobre a Lei de Parcelamento, Uso
19 e Ocupação do Solo, prevendo-se a adequação da legislação urbanística e
20 edilícia objetivando regulamentar a utilização coerente dos diferentes
21 dispositivos legais. Retoma a cronologia das atividades já realizadas nos anos
22 de 2017 e 2018 dentro da proposta de revisão legal, com pequenos ajustes na
23 referida lei, além de ressaltar que já foram realizadas duas etapas de
24 participação pública. Ressalta que após revisão do trabalho e incorporação do
25 material, a Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de
26 Desenvolvimento Urbano -SMDU apresenta uma nova minuta do projeto de lei
27 a ser apresentada previamente a sociedade civil, antes de remessa ao Poder
28 Legislativo. Informa que o convite para a presente audiência pública foi
29 publicado no Diário Oficial da Cidade e em jornal de grande circulação
30 respectivamente em 09 de novembro de 2019 e 12 de novembro de 2019, além
31 da disponibilização da minuta do Projeto de Lei no Portal Gestão Urbana,
32 sendo que após a audiência pública a ata e manifestações também serão
33 disponibilizadas. Esclarece sobre o formato de inscrições dos interessados em
34 se manifestar, sendo que as inscrições se encerram cinco minutos após o
35 término da apresentação e que as questões colocadas serão respondidas pela
36 mesa em blocos. O **Sr. Fernando Chucre**, Secretário Municipal de
37 Desenvolvimento Urbano, cumprimenta cordialmente os presentes, agradece a
38 presença de todos, informa que apesar de ser uma audiência devolutiva,
39 continua aberta a recepção de contribuições em relação à temática do
40 zoneamento. Informa também que pela complexidade, alguns temas são
41 passíveis de agenda junto ao seu gabinete, podendo procurar a Secretaria até
42 o início de dezembro para esclarecimentos e dúvidas mais complexas. O **Sr.**
43 **João Grande**, Subprefeito de Pinheiros, cumprimenta os presentes, saudando
44 a todos e parabeniza os presentes. Deixa registrado que também a
45 Subprefeitura de Pinheiros está aberta à recepção de contribuições. O
46 Vereador **Sr. Paulo Frange** cumprimenta os presentes e reafirma a convicção
47 de que o ordenamento da lei do zoneamento foi apresentado como um marco

48 legal importante no desenvolvimento do uso do solo, sendo um instrumento de
49 desenvolvimento econômico. Aponta o crescimento da arrecadação do
50 município via Outorga Onerosa. Considera que o marco legal representa um
51 avanço, sendo uma melhora do uso do solo e, por consequência,
52 desenvolvimento econômico. **Sr. Fernando Chucre** inicia a apresentação
53 demonstrando a linha do tempo, apontando que o início dessa discussão se
54 deu em 2017 com diálogo inicial na CMPU – Comissão Municipal de Política
55 Urbana, consultas públicas das diretrizes e sistematização. Em 2018 houve a
56 primeira minuta do Projeto de Lei, além de diálogos nos órgãos colegiados e
57 audiências regionalizadas. A discussão foi retomada em 2019, havendo uma
58 nova rodada de contribuições. No período, registrou-se um expressivo conjunto
59 de contribuições. Prossegue apresentando as principais diretrizes do plano e
60 enfatiza que não está sendo discutida nenhuma proposta de mapas e alteração
61 de zoneamento. Informa que grande parte do projeto prevê um decreto que se
62 coloque como esclarecedor de dúvidas e instrumentos constantes do PDE,
63 alcançando quando da aplicação, esclarecer dúvidas da área de licenciamento,
64 além de ajustes na aplicação de maneira geral. Do conteúdo, aborda-se fruição
65 pública, fachadas ativas, quota ambiental, transferência do direito de construir
66 (TDC), Zona Especial de Preservação Cultural – bem imóvel representativo (ZEPEC-
67 BIR), parcelamento do solo e ocupação incentivada. Apresenta em sequência os
68 dispositivos existentes ou novos objetivando ampliar os resultados almejados pelo
69 disposto no PDE e na LPUOS tais como: modulação da altura de gabarito nos miolos
70 de bairros, ampliação do número máximo de vagas de estacionamento para os usos
71 residenciais nos Eixos de Estruturação, alargamento das calçadas através da
72 demarcação de faixas não edificáveis averbadas em matrícula, incorporação do
73 “Edifício Conceito” na quota ambiental, requalificação como uma nova modalidade de
74 reforma, aproveitamento das áreas de clubes sociais ativos e extintos; ampliação dos
75 incentivos para HIS 1, adesão voluntária à cota de solidariedade e novas regras para
76 utilização de potencial construtivo adicional adquirido e não utilizado. Esclarece
77 também o conteúdo que não foi abordado na proposta, tendo sido retirado da
78 minuta: desconto na outorga onerosa do direito de construir; aumento da cota
79 parte máxima nos Eixos de Estruturação; ampliação do direito de protocolo;
80 ampliação dos incentivos para complexos de saúde; exclusão dos
81 estacionamentos existentes da categoria de terrenos não edificadas ou
82 subutilizados; ampliação das atividades isentas. Na sequência apresenta os
83 destaques, a questão da verticalização, sendo a proposta anterior liberação
84 nos miolos de bairro, essa questão foi modulada, possibilitado aumento no
85 gabarito, porém sem liberação total de gabarito. Aponta que nas zonas
86 corredores houve um encarecimento e elitização dos lançamentos. Enfatiza
87 que não está em discussão a mudança de coeficiente de aproveitamento, mas
88 sim o gabarito permitido nessas zonas consideradas “miolos de bairro”.
89 Apresenta o regramento atual que disciplina as vagas de garagem e demonstra
90 a mudança, podendo optar por uma vaga por unidade habitacional ou uma
91 vaga para cada 60 m² de área computável da unidade, isso aumentaria o
92 potencial em 10 vagas, no exemplo apresentado. Ainda, o Secretário
93 acrescenta que no monitoramento do Plano Diretor Estratégico, a São Paulo
94 Urbanismo identificou que a pessoa usava o potencial, mas colocava um uso
95 não incentivado para aumentar o número de vagas. A secretaria calibrou esses

96 mecanismos, ajustando uma brecha legal. Em relação à HIS, há a possibilidade
97 de esses empreendimentos ampliarem o coeficiente em 20% desde que ao
98 menos 80% seja destinada a população na faixa de 1 a 3 salários mínimos.
99 Observou-se nos últimos anos uma concentração maior em construções de
100 HIS para faixa de 3 a 6 salários mínimos, sendo a proposta que seja melhorada
101 a construção e HIS que atenda diretamente a faixa de déficit habitacional do
102 município. Apresenta a cota de solidariedade, sendo mantida a
103 obrigatoriedade para edifícios com mais de 20 mil m², aos que tem menos de
104 20 mil m² sua adesão é opcional, mas incentivada. Apresenta a questão da
105 doação de calçadas, modificando o processo para que o alargamento possa
106 alternativamente ser registrado como servidão, simplificando-se o processo.
107 Reforça os pontos excluídos que não estão sendo tratados nesta minuta.
108 Apresenta gráfico com a evolução da contrapartida financeira por ano com
109 propostas de outorga onerosa do direito de construir; apresenta o total de
110 unidades residenciais lançadas por área útil em EETU/ZEU, com a redução de
111 área e aumento das unidades compactas, destacando que o PDE está
112 atingindo uma de suas metas. Acrescenta que quem tiver interesse em mais
113 dados com estudos técnicos, pode acessar os estudos no Gestão Urbana. **Sra.**
114 **Patrícia Saran** retoma a fala informando que há nove inscritos e as inscrições
115 ainda estão abertas. Convida a **Sra. Fátima Alves**, que retira sua inscrição. Em
116 seguida chama o **Sr. Reinaldo Riverti Neto**, este se manifesta enquanto
117 formalizando a entrega de um documento, que será registrado devidamente,
118 em especial em relação ao conhecimento que possui sobre a lei de
119 zoneamento, informa sobre uma propriedade comercial, onde está instalado
120 um departamento do Ministério da Agricultura, procurou arrendamento do
121 imóvel para a empresa do segmento, o zoneamento seria uma zona industrial
122 de alta densidade, porém o imóvel consta como ZEIS, o que o faz recuar do
123 arrendamento, ocasionando prejuízo, solicita um estudo e oferece colaboração
124 para resolução da questão. **Sra. Márcia Custódio**, Conselheira Participativa de
125 Pinheiros manifesta-se sobre as calçadas e como há dispêndio de recurso
126 hospitalar em virtude de acidentes decorrentes de má conservação de
127 calçadas. Em relação essa questão considera um avanço sob a gestão do
128 Prefeito Bruno Covas. Apresentou referência de calçadas em Berlim, recorda-
129 se a queda do mundo de Berlim, compara com a relação de SP, havendo um
130 muro entre a gestão pública e os pedestres, se é possível transpor essa
131 barreira. Substituição da lei de calçadas, escola permanente de calceteiros pela
132 prefeitura municipal de São Paulo possibilitando mão de obra, que todos os
133 gastos de calçada sejam transparentes, para que o munícipe possa ter acesso
134 ao gasto. **Sra. Cintia Badaró Pedroso** se posicionou representando o bairro
135 da Lapa - Amigos do Parque. Discorda da fala do Secretário que se trata de
136 uma Audiência Devolutiva, mas que está disponível para manifestação. Ela não
137 quer perder a manifestação de contato com que ficou sabendo da Audiência
138 Pública através do jornal do bairro. Ela desejava se manifestar no PIU, mas o
139 prazo encerrou. Pergunta se há possibilidade de se manifestar no PIU ÁGUA
140 BRANCA. O Senhor Secretário alega que o PIU está na Câmara Municipal e
141 qualquer manifestação deverá ser encaminhada para lá. A Operação Urbana
142 Água Branca foi comparada com o PIU. Ela alega que muitas coisas não foram

143 consideradas. No PIU está previsto que vão revitalizar dois córregos, esse
144 córrego que está ao lado do Clube São Paulo não entra mais e, segundo ela,
145 ninguém falou absolutamente nada sobre o fim da concessão dessa área do
146 São Paulo. Ela alega que achou a ideia maravilhosa, ou seja, de transformar a
147 área em um parque, pois o parque é uma área de proteção permanente. Ela
148 levantou a seguinte dúvida: o que está envolvido em cada instrumento; onde
149 reside há baixa representatividade presente, questiona se em toda essa
150 discussão de verticalização está projetada a capacidade da rede coletora de
151 esgoto. Alega que mora em uma travessa da Rua Clélia, mudou-se em 1988 e
152 notava pequenos anfíbios, pererecas no córrego que era limpo. Quando
153 começou a verticalização do bairro, o córrego atrás de sua casa morreu.
154 Também comentou que no Parque Água Branca, um córrego foi seco por
155 causa de um empreendimento. Ela reitera sua preocupação com a quantidade
156 de gente e a questão da água. **Sr. Arlindo Amaro**, morador da região do
157 Ipiranga, relembra que na última reunião foram discutidos os planos de bairro
158 que são fundamentais para toda a melhoria acontecer. Perguntou-se por que
159 não se realizam os Planos de Bairro uma vez que está no PDE no Art. 345 que
160 os Planos de Bairro têm que trabalhar em conjunto com o PDE. E quanto à
161 verticalização, pondera que a cidade vai ficar sombreada e a vegetação será
162 perdida, prejudicando a cidade. E quanto aos imóveis vazios, alega que a
163 cidade possui muitos imóveis vazios na área central que poderiam ter sido
164 feitas habitações. Aponta a necessidade de fiscalização da destinação dos
165 recursos da outorga onerosa. **Sra. Ana Aragão**, moradora do Butantã,
166 considera que embora se diga que não haverá alteração da Lei de
167 Zoneamento, a modulação de gabarito nos miolos de bairro assusta muito
168 porque poderá impactar negativamente os bairros residenciais. Considera ser
169 uma mudança muito grande e de impacto enorme, por isso deveria ser
170 acompanhada de um estudo de impacto ambiental e uma consulta pública. Põe
171 em questão se os moradores do bairro, que lutam tanto para preservá-los,
172 desejam tais mudanças. Solicitou ainda marcar uma audiência para falar sobre
173 o Parque Linear do Caxingui. Retornada à fala para os componentes da mesa,
174 **Sr. Fernando Chucre** refere-se à questão feita pelo Sr. Reinaldo Riveti que
175 não está sendo alterado o Zoneamento neste momento, talvez o seja em 2021.
176 A discussão não se encaixa no momento. Mas é importante lembrar que o
177 zoneamento quando demarcou aquela área como ZEIS ele manteve os
178 parâmetros. Mesmo sendo ZEIS ele pode operar com um frigorífico, pois
179 mantém os parâmetros de uso. Propôs a entrega de um documento técnico
180 para melhor apreciação da questão. Em resposta a Sra. Márcia Custódio, o
181 prefeito tem interesse na questão das calçadas e se preocupa com isso. Mas é
182 muito importante também colocando orçamento para requalificação de
183 calçadas. Pontua que haverá R\$ 400 milhões previstos para o ano seguinte
184 para essa atividade para além das calçadas especiais que além de pavimento
185 também demandam infraestrutura. Segundo o Secretário, no Centro Histórico,
186 Largo São Francisco, São Bento e Libero Badaró, são gastos R\$ 35 milhões
187 por ano com quedas, acidentes causados por ano nessas calçadas. No caso
188 da Subprefeitura Pinheiros ainda tem recursos da Operação Urbana Faria
189 Lima. Foi feito um estudo em 2017 no âmbito da Comissão Permanente de

190 Calçadas em que estudaramlá o que seriam calçadas ideais para a cidade de
191 São Paulo. O que aconteceu é que ele ficou tão complexo que na hora que foi
192 para o governo houve a simplificação do material, gerando problemas, por
193 exemplo, o entendimento da melhor alternativa ser o concreto. Disse que foi
194 reaberto o processo pra corrigir o equivoco, tentando ajustar a questão de
195 permeabilidade, por exemplo. Em resposta a Sra. Cintia Badaró, o secretário
196 esclarece que ela está se referindo sobre a Operação Urbana Água Branca.
197 Essa Operação Urbana tem um dificultador, pois dispõe de grande volume de
198 recursos em conta, porém, estes encontram-se há 10 anos bloqueados pela
199 justiça e a municipalidade não consegue utilizá-lo nas diversas necessidades
200 do território, entre elas a questão de habitação e recuperação de córregos que
201 têm na Água Branca. A novidade, que pode ser uma alternativa, se deve pelo
202 fato que o juiz acatou um pedido de maneira que reserve o recurso de
203 habitação em uma conta separada e libere para a questão de enchente,
204 canalização, melhoria viária. E tudo isso tem relação com a compensação e
205 evitar colapso quando se pensa em adensamento. Então precisa pensar em
206 estratégias de infraestrutura para evitar o colapso. O **Sr. Paulo Frange** cita
207 que, com relação ao Clube São Paulo, foi apresentado um projeto e aprovado
208 autorizando uma prorrogação da concessão do uso da área. Na Lei, colocamos
209 que findo as concessões, essas áreas voltariam para o município e seriam
210 SAPAVEL – Parques e Áreas Verdes do Município, mas entenderam que
211 seriam prorrogadas as concessões. Esclareceu ao público que a concessão se
212 prorrogará por mais 40 anos. **Sr. Fernando Chucre** responde ao Sr. Arlindo
213 Amaro fazendo uma consideração sobre os planos de bairro, concorda que
214 este instrumento é importante para identificar os problemas locais. São vários
215 níveis de planejamento. Relembra que na audiência passada se explicou os
216 processos futuros de revisão dos planos de bairro. Sobre os vazios urbanos e
217 retrofit esclarece que quando falamos de problema geral, falamos que o
218 problema maior é em áreas centrais próximas de redes de infraestrutura,
219 melhor localizadas. Essas questões estão sendo tratadas mais especificamente
220 pelos PIUs. Respondendo também a Sra. Cintia Badaró que falou em relação
221 aos EIA. Existe uma espécie de contrato entre a Prefeitura e o privado que
222 garante a compra do CEPAC e o Estado garante a provisão de infraestrutura.
223 Mesmo quando você gera adensamento, você coloca as obras necessárias
224 para comportar esse adensamento a partir dessa estratégia de financiamento.
225 O retrofit esta sendo idealizado principalmente no centro, para aumentar o
226 aproveitamento dessas áreas não utilizadas. Em resposta a Sra. Ana Aragão, o
227 Secretário esclarece sobre o gabarito e confirma que a municipalidade não está
228 mexendo no coeficiente de aproveitamento. Acrescenta que mesmo com a
229 mudança do plano, se continua a construir a mesma quantidade, agora com
230 prédios mais estreitos e mais altos. Esclarece que sobre o Parque Linear
231 Caxingui o processo está judicializado. O **Sr. Paulo Frange** menciona que das
232 áreas que foram demarcadas como ZEIS 3 grande parte delas são
233 estacionamentos vazios que esperaram um tempo para valorizar e vender.
234 Outra coisa diz respeito às indústrias que ficaram vazias, foram abandonadas.
235 Refere-se que lá tem uma atividade estritamente legal, tem RAIS, tem
236 bastantes funcionários. Nós acabamos deixando na mão da CTLU uma

237 atividade extremamente difícil para tomar isso sozinho. É um momento de se
238 pensar em dar mais garantias ao pessoal da CTLU, pois há problemas em ficar
239 julgando caso a caso. Mas, nesse caso, há legitimidade, pois ninguém
240 compraria uma área com ZEIS demarcada em cima. Reflete sobre como dar
241 mais segurança aos membros da CTLU para julgar casos como esse
242 garantindo isonomia técnica. **Sr. João Grande**, subprefeito de Pinheiros,
243 corrobora que ainda hoje foi discutida a questão dos Planos Regionais,
244 concordando com a fala do Sr. Fernando Chucre. Refere-se à questão do Sr.
245 Rinaldo Riverti que foi acertada a exclusão do zoneamento na discussão para
246 evitar uma discussão de uma revisão disso antes do Plano Diretor Estratégico.
247 Sugere buscar do ponto de vista jurídico um caminho para solucionar a
248 questão. Sobre calçadas, estão tendo tratativas para viabilizar recursos
249 financeiros para promover esse investimento. Convida os presentes para trazer
250 suas contribuições nesse momento oportuno de decisão dos recursos
251 destinados às calçadas. **Sra. Patrícia Saran** divulga o telefone do gabinete do
252 Secretário para agendamento de reunião para aqueles que quiserem
253 apresentar contribuições, (11) 3113-7751. Na sequência, chama o **Sr. João**
254 **Pedro Rosin**, que explana sobre a questão de moradia mais barata, sugere
255 que seja mantida essa premissa para construção de moradia, considera que
256 não faz sentido incentivar estabelecimentos comerciais na área da Lapa,
257 Pinheiros, Centro. Segundo ele, deve-se incentivar na periferia. Em relação a
258 OODC e os 10% de doação, considera que essa aplicação deve ser feita no
259 próprio Distrito, pois haverá um desgaste na malha viária. O recurso deve ser
260 aplicado para mitigar o desgaste, não sendo adequada a remessa ao
261 FUNDURB. Questiona sobre a provisão habitacional destinada a comunidade
262 Coliseu, que já tem recurso oriundo da Operação Urbana Faria Lima. Em
263 relação à aplicação de PEUC, considera que é necessário notificar imóveis
264 vazios nas regiões Lapa e Pinheiros. Segundo ele, tem que notificar. Outra
265 questão tem a ver com o PL 611, há três ruas sendo vendidas em Pinheiros,
266 propõe que as ruas (áreas Públicas), quem comprar área correspondente para
267 a construção de HIS no mesmo distrito. **Sr. Daniel Marcussian**, representante
268 do Movimento S.O.S. Bairros Verdes informa que já fizeram manifestação na
269 audiência anterior, gostaria de protocolar mais assinaturas coletadas. Em
270 relação ao zoneamento, informa que o pleito é a manutenção da zona de
271 transição entre Cerqueira Cesar e Jardim América, já apresentaram estudos
272 técnicos para avaliar o impacto, já foram feitos relatórios técnicos. Informa que
273 a Lei de Zoneamento não pode ser menos restritiva que o PDE. A redação do
274 artigo 60 traz dúvidas de aplicação do gabarito nessa ZCOR. A modulação do
275 gabarito se dá nos miolos dos bairros e não nas bordas. Há necessidade de
276 inclusão de artigo informando que o referido artigo não se aplica a ZCOR e
277 ZER. **Sra. Vivian Barbour**, advogada representante dos imóveis tombados e
278 associação Pró Cidade, considera três pontos do Projeto de Lei, em relação à
279 mudança do cálculo dos fatores de incentivo, considera que era uma
280 modificação necessária, porém, para os lotes muito pequenos o aumento, o
281 valor é insuficiente; em relação ao FUNDURB entende ser positivo o aumento
282 pois haverá uma democratização do uso do instrumento, porém é necessário
283 pensar um formato melhor de dividir quem tem um potencial muito superior;

284 ainda em relação ao FUNDURB, coloca que houve um entendimento da
285 Assessoria Jurídica da SMDU que para fins de análise do teto, leva-se em
286 conta somente o arrecadado com OODC e não o total, pede que esse
287 posicionamento seja revisto; ainda, faz um apelo ao poder público para a
288 questão da Operação Urbana Centro, trata-se de uma decisão anacrônica e
289 gostaria de ter um diálogo aberto com a SMDU e com a Câmara para revisão
290 dessa decisão. **Sr. Jussier Rosendo** da APEOESP, professor da rede
291 estadual, declara que São Paulo possui a maior rede de professores da
292 América Latina, esclarece que militantes defendem a autodeterminação dos
293 povos, portanto, a liberdade da população de ir e vir. Trás uma demanda dos
294 moradores e comerciantes da Rua Clélia, entre a Praça Cornélia e o SESC era
295 possível estacionar na rua pagando zona azul, os comerciantes solicitam que
296 retomasse a discussão, pois muitos estão perdendo clientes por estes não
297 poderem estacionar. Outro problema é a alteração brusca dos ônibus que após
298 a Praça Cornélia fazem uma conversão na Rua Clélia que ocasiona transtornos
299 no trânsito. **Sra. Clair Sampaio**, estudante de Arquitetura, moradora da Lapa,
300 estágio no GRAPROHAB, também soube da audiência pelo sitio Gestão
301 Urbana, mas reclama da forma de divulgação das audiências. Em relação ao
302 zoneamento, quer entender como o gabarito não aumentando a área em zona
303 mista e centralidade resolverão o problema de elitização das áreas de
304 estruturação. Observa a capacidade de infraestrutura de mobilidade, o
305 FUNDURB tem uma parte destinada a infraestrutura, considera que a região da
306 Vila Romana está em processo grande de verticalização, mas não vê alteração
307 na infraestrutura local. Aponta a questões de verticalização, da relação das
308 pessoas com a cidade, com impacto também na segurança. Concorda com a
309 fala de que a TDC deveria ficar no próprio distrito em que houve a
310 transferência. **Sra. Edmara Rodrigues**, do Butantã, moradora do Morro do
311 Querosene, alega que a Rua Afonso Vaz foi transformada de “estritamente
312 residencial” para ZEIS-2, manifestando sua preocupação, pois naquela parte
313 do bairro não tem nenhum edifício e há uma especulação imobiliária forte.
314 Lembra que no local há um parque preservando uma nascente. Estão se
315 organizando para que nessa rua, que é muito estreita, com um bairro que
316 comporta um patrimônio cultural importante, seja feita a ampliação de moradia
317 a popular, mas observando a escolha de construção em locais adequados e
318 gostaria de preservar a ambiência do bairro, qual será o público que terá
319 acesso às unidades, se construídas no local.

320 **Sra. Jupira Cauhy**, moradora da Água Branca, observa alterações de lei, mas aponta
321 problemas em relação à utilização do estádio Palestra Itália e seu uso para shows sem
322 isolamento acústico. Há espaços na região em que a Prefeitura do Município de São
323 Paulo libera o uso de som. Defende maior rigor na fiscalização de emissão do som
324 nessas áreas, que não tem isolamento adequado para propagação de som. O ruído na
325 cidade é uma constância, mas é necessária uma legislação mais rigorosa. O EIV–RIV
326 sugere que seja revisto a cada cinco anos em espaços desse porte para que se possa
327 estabelecer medidas mitigadoras nesses empreendimentos. **Sra. Patrícia Saran**
328 informa à mesa que quatro munícipes que se inscreveram fora do tempo regular,
329 consulta sobre a possibilidade de manifestação, que é aceita. **Sr. Roberto Manin**
330 **Frias**, morador da Água Branca, informa que foi uma surpresa em 2016 o

331 destombamento pelo CONDEPHAT do entorno do Parque Água Branca, e que
332 atualmente há um empreendimento de grande porte na área, afetando o lençol
333 freático. Há outro empreendimento que faz sombreamento ao Parque, prejudicando a
334 insolação. Vê com cautela. Deseja registrar sua preocupação. **Sra. Cintia Badaró**
335 **Pedroso** pergunta aos componentes da mesa e demonstra perplexidade com a
336 renovação da concessão de áreas aos clubes, considerando que o prazo de 40 anos é
337 muito longo e gostaria que a mesa esclarecesse qual a forma possível de revisão de
338 uma decisão da Câmara Municipal de São Paulo. **Sr. Jorge Eduardo Rubies**
339 considera importante o tema a ser debatido. Segundo ele, há mais de 10 anos
340 participa das Audiências Públicas e em nenhum momento seus colegas foram
341 atendidos nessa audiência, deixando clara a sua frustração. A última manifestante,
342 **Sra. Janice de Piero**, aponta o tema do Patrimônio Histórico. Ela possui uma casa
343 construída em 1921 pelo seu avô e alega que está sendo expulsa pela especulação
344 imobiliária. A casa em questão está em processo de tombamento pelo CONPRESP.
345 Informa ter participado de todas as jornadas do patrimônio. A comunidade tem apreço
346 pela casa, tem esse valor afetivo. Declara que esse valor da casa para a comunidade
347 esta sendo bastante abalado, pois um empreendimento vai sombrear toda a área.
348 Considera que a sua casa foi a única que restou na Vila Romana antiga e que a região
349 já tem saturação. O trânsito não anda. Ela registra que se sente abandonada, ela e a
350 população da Vila Romana. Encerradas as inscrições. **Sr. Paulo Frange**, declara
351 com relação à audiência pública que as contribuições foram de alta qualidade. Frisa a
352 contribuição de representantes do Verde, a contribuição de ZER e ZCOR veio deles.
353 Registra seu agradecimento e salienta a importante a contribuição da sociedade.
354 Sobre a TDC, o vereador manifesta que na época da revisão do Zoneamento, foi
355 fixado a 5%, se deixasse ia pra 30% com medo de termos o concorrente da OODC, a
356 OODC poderia crescer se o país começasse a aquecer. Com relação aos 10% deve
357 ter resistência da Câmara. Colocou-se que o dinheiro arrecadado ao FUNDURB
358 deveria estar no bairro, porém ressalta que este é redistribuído na cidade inteira.
359 Sobre a discussão com o pessoal do Verde, o artigo que fala das concessões com
360 clubes, foi um artigo que ele alega ter escrito conversando muito com o verde.
361 Pondera que os clubes antigos com o tempo vão perdendo capacidade de
362 financiamento. Os clubes foram colocados dentro do SAPAVEL e eles contribuem
363 muito com o verde de nossa cidade. Deveria o entorno utilizar o adensamento
364 construtivo disponível do clube. O clube é importante para a margem verde da cidade.
365 São Clubes de 60 mil, 80 mil m² e contribuem com a contabilidade de área verde. Por
366 fim, pontua que é uma situação curiosa e importante deixar claro que a verticalização
367 acontecerá quando a rua tiver pelo menos 12 metros. Mas valeria a pena, segundo
368 ele, redefinir a largura de via. Nós temos a distância entre o alinhamento dos lotes
369 envolvendo a calçada. Mas quando vamos à prática colocamos de novo na mão da
370 SEL um problema. Há na Zona Sul, Leste e Norte, ruas com áreas distintas, a cidade
371 foi ocupada nos morros e vales. Então seria interessante nesse processo redefinir
372 quando a rua não é homogênea na sua largura. Como vamos estabelecer isso. Pois
373 temos uma regra que é 40% dos lotes. E onde pega a metragem da rua? No início, no
374 meio, no final? É só isso, quero cumprimentar a Secretaria pela oportunidade de
375 discussão. **Sr. João Grande**, Subprefeito de Pinheiros, alega que vai verificar o

376 parecer técnico da CET e vai levar ao conhecimento da equipe da Lapa. **Sr. Fernando**
377 **Chucré**, responde ao Sr. João Pedro Rosin que a comunidade do Coliseu está sendo
378 removida com dinheiro da Operação Urbana. Na mesma OUCFL tem outra
379 comunidade, Panorama, que a SEHAB entrou com ação de cadastramento. Havia um
380 acordo com a prefeitura, que agora iniciaria as obras do Panorama. Sobre o
381 FUNDURB, de maneira geral várias pessoas falaram da transparência. Esclarece que
382 os fundos tem uma série de mecanismos de transparência que são acompanhados
383 pelo Ministério Público. Mensalmente são emitidos relatórios e entregam-se os dados
384 que são publicados e encaminhados para o TCM que fiscaliza a execução desses
385 recursos. A Outorga, segundo ele, é uma ferramenta de redistribuição de recursos. A
386 OODC tem a lógica de mecanismo de redistribuição de maneira geral. Sobre a Rua
387 Clélia e outras ruas, existe um conjunto de ruas que viraram corredores por uma série
388 de alterações urbanísticas. Podemos falar da Rua Teodoro Sampaio, podemos falar
389 de uma dezena de ruas parecidas. Por isso agora esta sendo desenvolvido o plano de
390 desenvolvimento econômico que tem audiências públicas específicas em um local
391 adequado para discutir a recuperação de atividades nesses locais. Em resposta a Sra.
392 Clair Sampaio sobre a divulgação das Audiências Públicas, esclarece que há
393 divulgação e gestão com jornais e rádios de grande circulação. De fato a diferença
394 dessa audiência pras anteriores é da pauta de discussão, nesse momento reduzida
395 em função de discussões mais específicas. Em resposta a Sra. Jupira Cauhy sobre o
396 ruído, indica que foi reforçada a tese que vale sobre a legislação mais restritiva. O
397 problema apresenta-se em relação a demandas importantes por conta desses
398 equipamentos especiais denominados como ZOE. Tem dificuldade do município de
399 fiscalizar. Os processos dos PIUs dessas ZOE específicas que vão dar parâmetros
400 urbanísticos e de incomodidade. Pontua que uma coisa é a Prefeitura eventualmente
401 não fiscalizar eventos que descumpram as regras já estabelecidas pelo zoneamento,
402 outra coisa são áreas em que há indefinição legal sobre o parâmetro a ser seguido.
403 Sobre os apontamentos do Sr. Roberto Manin Frias quanto ao Parque Água Branca,
404 somado a fala da Sra. Janice de Piero sobre a Vila Romana destaca dentro do que é o
405 Zoneamento, a única ferramenta é o tombamento de fato. Pelo fato de você estar em
406 processo de tombamento, já limita questões específicas. Esclarece quanto à área
407 envoltória de bem tombado que atualmente pode-se tomba um imóvel sem nenhum
408 tipo de envoltória. Reitera sua discordância em relação ao posicionamento de que as
409 questões são colocadas parcialmente. Aponta que prova disso é a mudança da
410 primeira minuta para o texto atual, cuja demanda foi em grande parte encaminhada
411 pela sociedade civil. Esclarece a Sra. Clair Sampaio que sobre a construção há
412 geração de reequilíbrio nos preços do metro quadrado. **Sra. Patrícia Saran** divulga a
413 programação das próximas audiências públicas sobre essa temática, sendo a próxima
414 na zona norte em 26/11/2019, no CEU Pera Marmelo e a seguinte na zona leste, em
415 02/12/2019, no Centro Cultural da Penha. **Sra. Rosane Cristina Gomes** informa que
416 está em estudo uma minuta de Projeto de Lei sobre a elaboração de EIV, que será
417 disponibilizada em audiência pública como é a praxe em projetos de lei. Sobre TDC, a
418 intenção e alteração dos fatores de incentivo avançaram à medida que o PDE só
419 calculava em cima do CA básico e a lei de zoneamento colocou fatores de
420 desincentivo e o estudo realizado foi no sentido de fazer um ajuste a aplicação da lei.

421 Sobre a questão colocada pela Sra. Janice de Piero, abrir mão seria no sentido de
422 manter a conservação dos imóveis tombados. **Sra. Patrícia Saran** agradece a
423 mesa e aos presentes pela participação, convida os presentes para as demais
424 audiências que serão realizadas sobre a mesma temática, as datas e
425 endereços constam do portal Gestão Urbana, declara encerrada às 21h44min e
426 por fim, informa que os documentos protocolados durante esta Audiência
427 Pública encontram-se registrados no processo eletrônico SEI nº
428 6068.2018/0000102-6.

ATA