

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DE AJUSTES A LEI DE PARCELAMENTO, USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS EM 13/11/2019 – CENTRO CULTURAL DA PENHA LARGO DO ROSÁRIO, 20 – PENHA DE FRANÇA

1 Aos dois dias do mês de dezembro de 2019, no Centro Cultural da Penha, localizado
2 no Largo do Rosário, 20, Penha de França, território da Subprefeitura Penha, a
3 Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento
4 Urbano - SMDU conforme convocatória iniciou às 18h55min, a Audiência Pública
5 Devolutiva para Ajustes a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, abrangendo
6 o território da zona leste da cidade, trazendo apresentação e debates da Minuta do
7 Projeto de Lei do Projeto de Intervenção Urbana. **Sra. Patricia Saran**, Gerente de
8 Gestão Participativa, da São Paulo Urbanismo, cumprimenta a todos, convidando
9 primeiramente a Diretora da Coordenadoria de Uso e Ocupação do Solo, **Sra. Rosane**
10 **Cristina Gomes**, que fará a apresentação e ao final desta será composta a mesa para
11 os esclarecimentos. Inicialmente, registra as presenças do Secretário Adjunto de
12 Desenvolvimento Urbano, **Sr. José Amaral Wagner Neto**; Subprefeito da Vila
13 Prudente, **Sr. José Antônio Queija**; Subprefeito de Vila Prudente, **Sr. Roberto**
14 **Bernal**; Subprefeito de Ermelino Matarazzo, **Sr. Flávio Sol**; Coordenador de
15 Planejamento e Desenvolvimento Urbano de São Matheus, **Sr. Daniel Rosa**;
16 Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Subprefeitura da Mooca,
17 **Sr. Renan Martin**; Coordenadora de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de São
18 Miguel Paulista, **Sra. Marly Kazuco Mik**; **Sra. Eliana Aiello** que representa o
19 Subprefeito da Penha; **Sr. Vanderlei Lazaro** que representa a Vereadora Edir Salles e
20 o **Sr. Rafael Pinheiro**, assessor também da Vereadora Edir Salles. Prossegue
21 destacando que o desenvolvimento da proposta de ajustes à Lei 16.402/16 que é a Lei
22 de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo teve início ainda em 2017 fundamentado
23 no Programa de Metas 2017- 2020 no qual o Projeto 51 vinculado a Meta 36 previa
24 adequar a legislação urbanística e edilícia com objetivo de regulamentar e promover a
25 interação coerente entre os diferentes dispositivos legais. Ao longo de 2017 e 2018
26 foram realizadas uma série de atividades como parte do processo de desenvolvimento
27 de uma proposta de revisão ou promoção de pequenos ajustes na referida lei. Além de
28 trabalhos internos como o desenvolvimento de estudos e relatórios de análises foram
29 realizadas duas etapas de participação pública. Em 2019 os estudos até então
30 realizados passaram por uma avaliação criteriosa. Dessa forma, após esse trabalho de
31 análise da primeira minuta proposta e das contribuições recebidas no processo
32 participativo realizado a Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de
33 Desenvolvimento Urbano apresenta uma nova minuta de Projeto de Lei de Ajustes a
34 Lei 16.402, de 22 de maio de 2016, a ser apresentada a Sociedade Civil previamente
35 ao envio ao legislativo. Informamos que o convite para esta audiência pública foi
36 publicado no Diário Oficial da Cidade em 09 de novembro de 2019 e em jornal de
37 grande circulação em 12 de novembro de 2019, além da disponibilização da respectiva
38 versão da minuta do projeto de lei no site Gestão Urbana, desde 29 de outubro de
39 2019. Informa ainda que após essa audiência a ata e as manifestações dos presentes
40 serão disponibilizadas e explica os procedimentos a serem seguidos para
41 manifestações dos presentes. Anuncia também a presença de **Sr. Rogério Marinho**,
42 Coordenador de Planejamento e Subdesenvolvimento Urbano da Subprefeitura de
43 Aricanduva/Formosa e convida para a apresentação a **Sra. Rosana Cristina Gomes**
44 Coordenadora de Legislação de Uso e Ocupação do Solo, que cumprimenta a todos
45 inicia com uma breve apresentação dos pontos que estão sendo abordados e não

46 abordados nesta minuta. Sobre a participação social faz uma linha do tempo geral do
47 que foi esse processo da discussão dessa proposta de ajuste que começou logo em
48 2017 com um diálogo inicial com a Comissão Municipal de Política Urbana com
49 algumas consultas públicas sobre as diretrizes e uma sistematização das propostas.
50 Posteriormente, ao final de 2017 e começo de 2018 foi apresentada a primeira minuta
51 do projeto de lei, a qual também passou por uma rodada de audiências públicas que
52 ocorreram em fevereiro de 2018, além de diálogos com órgãos colegiados, do Poder
53 Público e da Sociedade Civil, CMPU e CTLU e em 2019 foi feita toda a sistematização
54 das contribuições que ocorreram no ano de 2018, de modo que agora então se fará a
55 apresentação dessa segunda minuta do projeto de lei e também com a realização
56 dessas audiências públicas. Trata-se da última audiência pública, do total de quatro,
57 que foram realizadas nessa etapa, previamente ao encaminhamento para a Câmara
58 Municipal. Na etapa de participação social registra que houve considerável número de
59 contribuições tanto nas audiências públicas quanto na consulta pública. O que norteia
60 essa proposta que está sendo apresentada é (1) o respeito aos conceitos e princípios
61 do Plano Diretor Estratégico; (2) a não alteração de mapas e perímetros do
62 zoneamento; (3) a intenção de esclarecer dúvidas recorrentes na aplicação da
63 legislação; (4) a intenção de solucionar alguns casos omissos porque é uma legislação
64 de uma complexidade muito grande e então é impossível que não tenha falhas em
65 uma legislação com essa complexidade para uma cidade do tamanho da cidade de
66 São Paulo, e, (5) aperfeiçoar a aplicação dos instrumentos previstos na lei de
67 zoneamento. De modo que os conteúdos que são abordados neste projeto de lei,
68 nesta minuta que está sendo apresentada e que está a disposição no Gestão Urbana
69 tentam esclarecer dúvidas na aplicação dos instrumentos e solucionar casos omissos
70 com relação a (1) fruição pública; (2) a fachada ativa; (3) cota ambiental; (4) a
71 transferência do direito de construir; (5) a zonas especiais de preservação cultural; (6)
72 ao parcelamento do solo; (7) recuos; (8) ocupação incentivada ou condicionada; (9)
73 classificação de usos; (10) polos geradores de tráfego; (11) condições e instalação das
74 atividades; (12) usos incentivados com relação a hospitais, escolas e hotéis; (13)
75 reformas e fiscalização de ruídos. Ainda na parte de conteúdos abordados no intuito
76 de aperfeiçoar os dispositivos existentes ou criar novos com objetivos de ampliar os
77 resultados almejados pelo PDE tem-se (1) a modulação da altura do gabarito nos
78 miolos dos bairros; (2) ampliação do número máximo de vagas nos estacionamentos
79 para os usos residenciais nos eixos de estruturação; (3) a efetivação do alargamento
80 de calçadas através da demarcação de faixas não edificáveis, averbadas em matrícula
81 do Registro de Imóveis; (4) a incorporação do denominado edifício conceito que era
82 um capítulo que existia na primeira minuta apresentada e que foi incorporado no
83 “cardápio” da quota ambiental; (5) a proposta de requalificação dos edifícios existentes
84 como uma nova modalidade de reforma incorporada na lei de zoneamento através de
85 um conceito que foi criado no Código de Obras e que foi sancionado em 2017; (6) o
86 aproveitamento das áreas de clube sociais ativos e extintos; (7) instrumento de
87 transferência do direito de construir no sentido de aperfeiçoamento, (8) ampliação dos
88 incentivos para construção de habitação de interesse social da faixa 1; (9) a adesão
89 voluntária a cota de solidariedade e (10) novas regras para a utilização do potencial de
90 construção adquirido e não utilizado. Com relação aos conteúdos não abordados, os

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DE AJUSTES A LEI DE PARCELAMENTO, USOS E OCUPAÇÃO DO
SOLO - LPUOS EM 13/11/2019 – CENTRO CULTURAL DA PENHA
LARGO DO ROSÁRIO, 20 – PENHA DE FRANÇA

91 quais estavam na primeira minuta discutida em 2018, mas que não estão na presente
92 minuta em discussão, tem-se o (1) desconto de outorga onerosa do direito de
93 construir, na minuta do ano passado havia uma proposta de desconto linear de 30%
94 no valor da outorga onerosa do direito de construir, conteúdo que não está sendo
95 abordado neste projeto e futura minuta de lei; (2) aumento da cota parte máxima nos
96 eixos de estruturação, proposta da primeira minuta de alterar a cota parte dos eixos de
97 30 m², mantendo um artigo que já não está mais em vigor e que dava esse benefício
98 por três anos, conteúdo que não está sendo abordado neste projeto e futura minuta de
99 lei; (3) ampliação do direito de protocolo; (4) ampliação dos incentivos para os
100 complexos de saúde; (5) a exclusão da possibilidade de considerar os
101 estacionamentos existentes como terrenos edificados e, portanto, não sujeitos a
102 aplicação do IPTU progressivo; (6) a ampliação das atividades isentas de lotes
103 máximos para escolas, hospitais, shoppings centers e “atacarejos”; (7) a isenção do
104 atendimento de quota ambiental para certificações; (8) a prorrogação do desconto de
105 25% na pontuação da quota ambiental que vigorou até 2018, por dois anos; (9)
106 alterações com relação as regras relacionadas as zonas estritamente residenciais e
107 zonas de corredores. Os principais destaques desta minuta e também uma das mais
108 polêmicas que foi mantida é a modulação do gabarito tanto na zona mista como nas
109 zonas de centralidade. Hoje na zona de centralidade o gabarito é 48 m e na zona
110 mista é 28 m e a proposta é que nas vias com largura superior a 12 m estas alturas
111 passem para 60 m e 48 m, respectivamente. Com relação às vagas de garagem
112 somente nos eixos de estruturação, na ZEU, atualmente se tem uma vaga por
113 unidade, não sendo ela vinculada ao tamanho da unidade e a proposta é permitir
114 então que se tenha também uma vaga a cada 60 m² de área construída da área
115 computável da unidade, permitindo que se faça a utilização ou de um instrumento ou
116 outro para o número de vagas. Com relação à habitação de interesse social que é a
117 menina dos olhos do secretário que não está hoje aqui e cujo objetivo é permitir um
118 aumento da construção de habitação de interesse social quando ela for dedicada a
119 faixa 1, a faixa mais baixa do HIS, de zero a três salários mínimos, hoje em dia,
120 obrigatoriamente, tem que se construir 60% HIS 1 nas zonas especiais e de interesse
121 social. A proposta é que se for construída 80% para habitação e interesse social da
122 faixa 1, o promotor ganhe mais 20% de área considerada não computável, mas
123 também para construir habitação de interesse social da faixa 1. Já com relação à cota
124 de solidariedade ela é obrigatória para as edificações com mais de 20.000 m² de área
125 computável, conforme previsão do Plano Diretor e o que se propõe é que os
126 empreendimentos mesmo com área menor do que 20.000 m² de área computável
127 possa optar por usar a cota de solidariedade com uma doação de 10% do valor do m²
128 do terreno que consta no Plano Diretor para especificamente a construção de
129 habitação de interesse social em uma conta do FUNDURB específica para isso e em
130 contrapartida ele pode aumentar o coeficiente de aproveitamento dele em até 10%, tal
131 como já é permitido também para quem é obrigado a fazer o pagamento da cota de
132 solidariedade. Com relação à doação de calçadas ela é obrigatória em algumas zonas
133 de usos, zonas de centralidade, terrenos com mais de 2.500 m², ZEU basicamente
134 para todos os terrenos e nas zonas mistas com terrenos com mais de 10.000 m², de
135 modo que a proposta é manter a doação de calçadas, que é o principal, muito mais

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DE AJUSTES A LEI DE PARCELAMENTO, USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS EM 13/11/2019 – CENTRO CULTURAL DA PENHA LARGO DO ROSÁRIO, 20 – PENHA DE FRANÇA

136 certo para o Município que já possui essa possibilidade da doação, mas também abrir
137 a possibilidade de somente gravar uma servidão dessa área para alargamento e
138 calçada, ou seja, ao invés de doar para a Prefeitura ele fará a servidão, a qual será
139 registrada no Registro de Imóveis, mas neste caso, ele não terá os benefícios de
140 doação, diferenciando-se, pois, nas doações para alargamento e calçada se ganha
141 potencial construtivo a mais que não paga em outorga onerosa, o que, todavia, não
142 acontece no caso de servidão. E prossegue lembrando os principais destaques do que
143 foi excluído desta minuta revisando o que se falou no começo com relação a que (1)
144 não se tem mais o desconto de outorga onerosa e não terá alteração; (2) não terá
145 alteração na cota parte das unidades residenciais no trecho de estruturação urbana;
146 (3) entenderam desnecessário o desconto de outorga onerosa porque a arrecadação
147 do FUNDURB está aumentando e esse ano será bem melhor, estávamos numa faixa
148 em 2018 de quase 300 milhões enquanto este ano será em torno de 600 milhões de
149 arrecadação. E então mostra em um slide mais exemplificativo do crescimento de
150 construção nos eixos de estruturação a partir de 2004, quando não existia esse
151 incentivo para construir, demonstrando em cores, os períodos compreendidos entre
152 2004-2008; 2009-2013, e 2014-2018, no sentido de exemplificar porque não se deu a
153 alteração na cota parte nos eixos, uma vez que na verdade as unidades já estavam
154 sendo construídas com tamanho muito menor do que os 80 m² que dá a cota parte de
155 1 para 20 nessas regiões que hoje são eixos de estruturação e então não é uma
156 necessidade que se vê ou se justifique para fazer essa alteração e desta maneira
157 encerra sua apresentação abrindo para debates e perguntas e agradecendo mais uma
158 vez a todos. **Sra. Patrícia Saran** solicita a presença dos presentes para compor a
159 mesa, a saber: Secretário Adjunto de Desenvolvimento Urbano, **Sr. José Amaral**
160 **Vagner Neto**; o Subprefeito da Vila Prudente, **Sr. José Antônio Queija**; o Subprefeito
161 de Vila Prudente, **Sr. Roberto Bernal**; o Subprefeito de Ermelino Matarazzo, **Sr.**
162 **Flávio Sol**; a Coordenadora de Legislação de Uso e Ocupação do Solo, **Sra. Rosana**
163 **Cristina** e a Assessora Técnica da SMDU, **Sra. Lara Figueiredo**. Após a composição
164 da mesa, passa a palavra ao Secretário Adjunto que cumprimenta a todos e agradece
165 a presença de todos os munícipes e entidades que vieram participar dessa Audiência,
166 bem como aos Subprefeitos e os representantes das demais subprefeituras que
167 também vieram participar. Justifica então a ausência do Sr. Secretário Fernando
168 Chucre, informa que se tratava da 4^o e última audiência pública, tendo o Sr. Secretário
169 participado das anteriores, o qual, todavia, não pôde estar presente nesta última, em
170 razão de um compromisso pessoal, razão pela qual ele tentará substituí-lo e responder
171 na medida do possível todas as questões levantadas. Inicialmente, retoma um aspecto
172 do que foi apresentado considerando se tratar de uma audiência devolutiva, onde
173 houve a incorporação das questões levantadas na primeira rodada de discussões e do
174 processo participativo com base em uma minuta de 2018 e onde algumas questões
175 foram ajustadas no sentido de adequar melhor o que se entendeu naquele momento
176 sobre os pontos a serem ajustados na Lei de Zoneamento. Informa que foram feitos os
177 estudos necessários para fundamentar essas propostas, razão pela qual estavam ali
178 para debater as questões que forem levantadas e serão incorporadas na consolidação
179 final da proposta a ser encaminhada para a Câmara Municipal, onde também haverá o
180 debate e o processo de participação no rito da Câmara. **Sr. José Antonio Queija**

181 Subprefeito de Vila Prudente agradece o convite, cumprimentando a todos e a mesa,
182 bem como a toda a equipe da Secretaria, colegas subprefeitos e todas as entidades,
183 associações e munícipes, e, ainda, demonstra o desejo de que as devolutivas ocorram
184 em um ambiente democrático e coloca a subprefeitura a disposição de todos. **Sr.**
185 **Flávio Sol**, Subprefeito de Ermelino Matarazzo, também agradece a presença de
186 todos e o convite, ressaltando a importância de todos, posto que a audiência é feita
187 para escutar a população e então manifesta o desejo de uma noite proveitosa. Aberta
188 a palavra para as manifestações, chama-se a primeira inscrita: **Sra. Renata Esteves**,
189 representante do Movimento Defenda São Paulo, inicialmente cumprimenta a todos e
190 diz que sua tarefa é ler um manifesto em Defesa da Cidade de São Paulo o qual, por
191 enquanto, assinado por mais 39 entidades da sociedade civil e assim passa a sua
192 leitura, cujo teor se transcreve em partes: “Está em curso, pela Prefeitura, mudança da
193 atual Lei de Zoneamento da cidade de São Paulo, cuja 2ª minuta de Projeto de Lei foi
194 divulgada em 31 de outubro último. As organizações da sociedade civil, abaixo-
195 assinadas, que representam entidades atuantes por toda a cidade, no exercício da
196 cidadania, têm acompanhado com muita atenção e preocupação as notícias sobre o
197 envio por parte da Administração Municipal de Projeto de Lei à Câmara dos
198 Vereadores com a finalidade de revisar a Lei de Zoneamento vigente, e vêm afirmar
199 neste Manifesto que essa mudança não atende às necessidades da sociedade que
200 vive em São Paulo”. E prossegue: E se não atende às necessidades da sociedade que
201 vive em São Paulo, se pergunta: esse novo Zoneamento é para quem?...”A minuta
202 apresentada privilegia claramente interesses do setor imobiliário, inclusive,
203 aparentemente os dos Fundos Imobiliários, que acumulam altas cifras e que precisam
204 remunerar as aplicações dos seus investimentos, para o que é valiosa a liberdade de
205 construir o que lhes é mais rentável sem o que consideram as “amarras” do
206 zoneamento. No Estado Democrático de Direito que temos, as decisões da
207 Administração Pública não podem ser comandadas pelos interesses particulares de
208 grupos de pressão e que não correspondem ao conjunto de interesses da sociedade.
209 Tudo isso significaria grave afronta ao art.37 da Constituição Federal, além de
210 desrespeito aos arts. 182 e 225 da Constituição Federal e ao Estatuto da
211 Cidade...Assim, é que se requer a imediata interrupção deste processo de revisão da
212 Lei de Zoneamento da Cidade de São Paulo para que não se produza ato
213 administrativo viciado, inválido.” Na sequência, informa que passará a palavra para a
214 Sra. Lucila Lacrete quem lerá o nome das associações que subscreveram o manifesto
215 até aquele momento; **Sra. Lucila Lacrete**, apresenta-se como Diretora Executiva do
216 Movimento Defenda São Paulo e cumprimenta a todos informando ainda que essa
217 entidade, da qual ela pertence, congrega várias associações de moradores e em
218 complementação ao texto do manifesto em defesa da Cidade de São Paulo passa a
219 leitura dos nomes de quem aderiu ao texto, mas desde já, informa também que a
220 entidade está aberta a novas adesões ao manifesto, ocasião em que aproveita para
221 divulgar o e-mail da entidade, qual seja: defendasp@superig.com.br, finalizando sua
222 fala e agradecendo a oportunidade. **Sr. Paulo Guedes**, representante da Mitra
223 Diocesana de São Miguel Paulista e que naquele momento representa também a Mitra
224 de Santo Amaro e Campo Limpo e informa ter feito um breve resumo da proposta para
225 alteração da lei, ao qual, passa a leitura, e cujo teor se transcreve em partes, nos

226 seguintes termos: “...A revisão da lei de zoneamento disciplina o parcelamento, o uso
227 e ocupação do solo da Cidade, definindo como os imóveis cumprirão sua função
228 social, sendo que a cidade cumprirá sua função social quando permite que as pessoas
229 vivem bem e lhe dê meios para o seu desenvolvimento em todas as áreas de sua vida.
230 Observa-se que no artigo 97 da Lei 16.402/16 entre outros, que a atividade “Local de
231 Culto” é tratada como “Local de Reunião”, no tocante que se diz a “nRa-6”, conforme
232 observado nos quadros da referida Lei e do Decreto 57.378/2016. Consideramos que
233 agora seria a hora de uma revisão neste artigo para que seja feita esta correção,
234 inserindo o grupo de atividade nRa-7 para Locais de Culto, bem como nos respectivos
235 quadros, uma vez que essa atividade já não é mais caracterizada com Local de
236 Reunião, sendo já reconhecida pelos outros grupos de atividades tais como nR1-16,
237 nR2-15 E nR3-7. Portanto, sugerimos que seja inserido na minuta essa revisão
238 também...Isto posto, solicitamos a aprovação das inclusões (marcadas em texto
239 tachado) e dos acréscimos (marcados em negrito e sublinhado), conforme
240 mencionados nos anexos e documentos protocolados”. Frise-se aqui que os
241 documentos protocolados nesta data estarão disponibilizados no processo SEI sob n.º
242 6068.2018/0000102-6, de acesso público. **Sra. Patrícia Saran** retoma a fala e registra
243 a presença do Chefe de Gabinete da Penha, Sr. **Rodney Vicente de Souza**,
244 representando o Subprefeito da Penha, Sr. Thiago Della Volpe. **Sr. Daniel Rosa**, da
245 Subprefeitura de São Matheus inicialmente cumprimenta a todos e em sua
246 manifestação refere-se basicamente com relação a alguns itens, nos quais existem
247 alguns erros que ele acredita que podem ser revisados nesse projeto de lei, sendo um
248 dos principais erros quando se coloca no projeto que não haverá alteração de mapa.
249 Ocorre, todavia, que se tem várias situações em que o zoneamento marca um
250 pedacinho, às vezes 1 m² em cima de outro terreno, ou seja, muitas vezes existem
251 áreas que tem uma ZEIS 2 ao lado de uma ZPI o que significa que 1 m² dessa ZEIS 2
252 por causa da falha na demarcação do zoneamento entrou na ZPI significando que irá
253 contaminá-la, o que se deve levar em conta, não podendo simplesmente deixar e
254 passar esse tipo de situação, o que, a seu ver, atrapalha em muito na análise, posto
255 que terão que mandar para DEUSO para que um trabalho enorme seja feito no
256 departamento, o qual terá que calcular exatamente quanto essas áreas representam,
257 por exemplo, no caso de ZEIS, onde se tem uma ZEIS 2 e uma ZPI terá que se medir
258 exatamente quanto vai ter em cada zoneamento, o que muitas vezes inviabiliza o
259 empreendimento; outro caso que entende como grave são as ZPDS, uma vez que
260 pela tabela pode-se construir uma vez a área e ocupar 25% dessa área, mas só pode
261 fazer dois pavimentos e então como fazer essa conta, não tem como, pois se tem o
262 lote mínimo de 1000 m², o que significa que se pode ocupar 25%, ou seja, construir
263 em 250 m², só que só se pode construir 2 vezes, sendo o máximo dois pavimentos e
264 então fica incoerente uma coisa da outra, pois se eu posso construir uma vez a área
265 eu deveria poder construir pelo menos 4 vezes em questão de pavimentos para eu
266 conseguir fazer os 1000 m² e isso na lei atual não é possível, de modo então que
267 precisa-se rever essas situações e, principalmente, quando se tem essa parte do
268 ZPDS, na qual não se pode fazer HIS, o que, a seu ver, também é incoerente no texto
269 da lei e então é necessário rever uma série de coisas, especialmente, no que diz
270 respeito ao mapa, porque existem muitos erros na implantação desses mapas e então

271 é vital recolocar e revisar essa parte para facilitar o trabalho tanto na Prefeitura como
272 em DEUSO para não firmamos engessados. E ao final de sua explanação agradece a
273 todos. **Sr. Arlindo Amaro**, que cumprimenta a todos e se apresenta como morador
274 do bairro do Ipiranga. Inicia sua fala questionando o porquê não se faz primeiro os
275 planos de bairros que é o instrumento principal de requalificação dos bairros e
276 melhoria da cidade. E cita o artigo 345 do Plano Diretor que dispõe que os planos de
277 bairros tem que estar acompanhando o Plano Diretor, mas não é o que se vê
278 acontecer. De modo que na verdade então se atropela os planos de bairros, os planos
279 regionais que trazem as melhorias e qualidades de vida para as pessoas, tais como
280 problemas viários, problemas de habitação e isso acaba ficando esquecido, pois
281 vamos fazer primeiro o que é necessário, a revisão do zoneamento que foi aprovado
282 em 2016, três anos depois temos que fazer a lei de zoneamento valer para nós,
283 enquanto a cidade fica nessa situação que estamos vivenciando, seja na região do
284 Ipiranga, seja na região do Capão Redondo, seja na região de São Miguel Paulista. O
285 que se vê é uma cidade à deriva, com cerca de 30.000 (trinta mil) pessoas morando
286 na rua, o centro da Cidade de São Paulo um abandono total e a população não
287 vislumbrando quaisquer melhorias na cidade. E então ele pergunta para a mesa O que
288 é Cidade? Quais são as políticas públicas que a Cidade precisa ter que nós não
289 vemos acontecer nos planos de bairros. Afirma que os planos de bairros podem ser
290 esquecidos, pois não são problemas das subprefeituras, de modo que assim a
291 população continua à deriva, com o problema do transporte, moradia, saneamento,
292 segurança, com as calçadas nas quais há evidente dificuldade para quem sobe e
293 quem desce, quem fica então mais velho fica pior ainda e então ele se pergunta
294 também quanto à largura dessas calçadas, como ficará o alinhamento da via, ficará
295 uma mais aberta e uma mais fechada, o que causa insegurança para andar na rua,
296 porque o cidadão se esconde ali e não há qualidade de vida na segurança pública. É
297 lamentável ver acontecer isso e não ver acontecer o principal que conforme já citado o
298 artigo 345 do Plano Diretor determina que os planos diretores de bairros devem
299 acontecer antes do que a revisão do Plano Diretor. Situação que acontece por causa
300 de interesses políticos e não interesses públicos e reforça sua indignação,
301 agradecendo ao final, e sendo aplaudido pelo público presente. **Sra. Patrícia Saran**
302 retoma mais uma vez a fala e registra a presença do Sr. Valdemar que representa o
303 Subprefeito do Itaim Paulista e do Sr. Gilmar Sousa Santos e a presença do
304 engenheiro Silas Faria de Souza, que é Coordenador da Administração e Finanças da
305 Subprefeitura do Itaim Paulista. **Sra. Angela Maria Calábria**, munícipe, cumprimenta a
306 todos e inicialmente diz apoiar totalmente as proposições do Movimento Defenda São
307 Paulo, bem como o que o Sr. Arlindo falou, de modo que propõe estancar este
308 movimento de mudança de Lei de Zoneamento, porque o Plano Diretor de 2003/2004
309 era para ter tido uma revisão que não foi feita, a qual fora feita em 2016 e já está se
310 mudando novamente. E mostra sua indignação, ao dizer que, então, primeiro se
311 demora 15 (quinze) anos para fazer e depois de dois em dois anos toda hora se quer
312 alterar. Faz uma comparação, inclusive, ao STF que toda hora muda conforme os
313 interesses dos seus clientes. Afirma que está bem claro que o setor imobiliário é quem
314 manda nesse Plano Diretor, toda hora querendo mudar, encontrando uma área melhor
315 em outro bairro e assim propondo novo adensamento. Diz ser contra o adensamento

316 da forma como está sendo feito com coeficientes enormes de aproveitamento, relata
317 que essa nova lei de HIS está criando “aberrações” na Cidade, o que é um absurdo, o
318 que tem que ser revisto. Não acredita que os arquitetos da Prefeitura participem desse
319 Plano Diretor, pois ela conhece a ideia e a visão deles e eles não pensam dessa
320 maneira. Pontua que trabalhou na Prefeitura e a visão é outra, de modo, que ela se
321 questiona da onde está vindo isso tudo que está “deformando” toda a cidade, os
322 bairros estão sendo deformados, o que se vê na cidade são “mostrengos”,
323 “aberrações” sendo erguidas em terreninhos de 10x25 m² que cabem 20
324 “estudiozinhos”. Então, o setor imobiliário está criando “invencionices” e a Prefeitura
325 está indo a reboque como sempre foi. O Plano Diretor é e sempre foi uma colcha de
326 retalhos, sempre foi a reboque da proposição de um setor “endinheirado” que quer
327 mandar mais dinheiro e “enfeiar” a cidade, mas depois vai morar em condomínios ao
328 redor de São Paulo, lindos, maravilhosos e fechados. É fácil para eles ficarem com o
329 bolso cheio de dinheiro e nós com uma cidade horrorosa e o que ocorre é que o setor
330 de transporte não consegue atender, água e luz, de modo que tudo vai ficando
331 oneroso para o governo e só uma parcela da população é que ganha dinheiro. Ela não
332 está impedindo que eles ganhem dinheiro, mas sua indignação é porque vislumbram o
333 dinheiro acima de tudo. E prossegue indignada no sentido de que a cidade não pode
334 continuar do jeito que está com esse adensamento absurdo com qualidade péssima
335 de moradia. E prossegue dizendo que quando as pessoas vendem o apartamento fala-
336 se em investimento e não em casa nova, na verdade, vendem investimento, e o que
337 se vê são centenas de pessoas que têm apartamento em São Paulo e centenas de
338 pessoas que não tem nada. Resolvem então fazer o HIS “baratinho”, dentre outras
339 medidas, que de “baratinho” não tem nada, e a prefeitura não cobra taxa, não cobra
340 nada, tampouco ISS para beneficiar o construtor que é quem ganha porque venderá
341 essa unidade bem cara, mas com relação a quem irá morar não irá morar bem
342 ficando, pois, só com aquela ilusão de casa nova, o que, a seu ver é uma grande
343 enganação. E prossegue dizendo que é necessário parar com isso, porque, na
344 verdade, o que se está fazendo é referendar uma decisão que já está tomada. E faz
345 uma comparação com o plano de 2013, o qual foi barbaramente discutido, o que foi
346 ótimo, mas mesmo assim não saiu como muita gente queria. Com relação ao que, ora
347 está sendo debatido, afirma que ele já veio pronto, que ela própria participou de todas
348 as reuniões em todos os CEUS, mas que não adiantava falar nada, e que muito
349 embora eles contassem 150 pessoas diziam já estar aprovado. Para ela então a
350 presença de todos é só para referendar. Afirma que veio para protestar, porque não
351 quer fazer parte desse referendo, e que a população não quer a cidade desse jeito. E
352 ao final de sua fala agradece e também é aplaudida pelo público presente. **Sr. José**
353 **Amaral Wagner Neto** observa a importância de que os documentos que foram lidos
354 sejam protocolados. Comenta rapidamente o documento do Defenda São Paulo que é
355 bastante pesado, sob o ponto de vista do que insinua, o qual merece uma leitura
356 bastante cuidadosa, embora na apresentação tenha sido mostrada dez questões que
357 não estão abordadas nessa segunda minuta e que eram fortemente defendidas pelo
358 mercado imobiliário, a começar pelo pedido de desconto de 30% do valor da outorga
359 onerosa que afetaria a arrecadação do FUNDURB que é o Fundo que tenta “equalizar”
360 o processo de desenvolvimento urbano da cidade destinando recurso para habitação

361 de interesse social, mobilidade social, cultura, bem como para a efetivação de áreas
362 verdes e parques; a ampliação do interesse de protocolo que mantinha várias
363 questões de muito interesse do mercado imobiliário; a ampliação dos incentivos para
364 os complexos de saúde que hoje é uma indústria poderosa e que tem haver com a
365 ocupação da terra na cidade nas suas áreas mais consolidadas; a exclusão dos
366 estacionamentos existentes na categoria de terrenos não edificados ou subutilizados,
367 hoje, todos nós sabemos que o mercado imobiliário está posicionado comprando
368 vários terrenos subutilizados e havia o pleito de que esses terrenos não poderiam ser
369 notificados como não cumprindo a função social da terra e nós estamos retirando isso
370 da primeira minuta; a isenção de atendimento da quota ambiental por certificação, o
371 que também não foi aceito; a prorrogação do desconto de 25% da quota ambiental,
372 também não foi aceito, e, fundamentalmente, porque isso tem muito haver com o que
373 defende a Defenda São Paulo nós retiramos todas as alterações que estavam sendo
374 propostas relacionadas as zonas estritamente residenciais que também era um forte
375 interesse do mercado imobiliário. Informa ainda que a Prefeitura concorda que tem
376 que conversar com a sociedade civil, semana passada, inclusive, em face das
377 manifestações a Secretaria tomou a iniciativa de defender junto a agenda do prefeito
378 que sejam recebidas as entidades que tenham divergências em relação ao que está
379 sendo proposto. Já com relação ao que pontuou o representante quanto aos locais de
380 culto existe muita questão técnica que precisa ser avaliada estando à disposição na
381 Secretaria para uma discussão mais detalhada do que está sendo proposto, sendo,
382 pois, necessário, entender melhor, através da leitura do documento, aonde se terá
383 mais condição de responder de forma mais adequada. Com relação ao Arlindo pontua
384 que ele participou de todas as audiências e sempre batalhando por essa questão dos
385 planos de bairros, o que está sendo trabalhado. Afirma que está sendo fechada a
386 segunda rodada de oficinas internas da Prefeitura com todas as 32 (trinta e duas)
387 subprefeituras, as quais fizeram todo o mapeamento dos perímetros prioritários para
388 intervenção e agora no início do ano já deverão ser realizadas as reuniões
389 participativas, para o chamado plano de ação das subprefeituras, que vem a ser os
390 planos de bairros, o que pretendem entregar já no primeiro trimestre de 2020. A
391 Planurb, outra Coordenadoria da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, está
392 finalizando a segunda rodada de reuniões com técnicos da subprefeitura e todas as
393 outras secretarias que tenham algum tipo de intervenção ou planejamento territorial
394 nos bairros, o que tão logo se encerre deverá ser levada para o processo participativo,
395 para instâncias de discussões em cada uma das subprefeituras. Com relação ao que
396 coloca Ângela Maria é uma situação que temos que enfrentar, de fato, ou seja, a
397 necessidade das revisões se colocam em razão das dinâmicas que interferem no
398 processo de desenvolvimento na Cidade e então ele não vê como um mal em si o
399 enfrentamento dessa discussão, desde que respeitado, logicamente, o processo
400 participativo, o qual, definitivamente, não é um processo apenas para referendar algo
401 que já foi decidido, aliás, tem-se um exemplo concreto que é o processo participativo
402 que se teve com relação a primeira minuta apresentada em 2018, da qual resultou
403 uma revisão profunda do que estava sendo pensado naquele momento em função das
404 discussões que foram colocadas nos processos participativos, seja nas audiências
405 públicas, seja nas Câmaras e nos Conselhos Participativos da própria prefeitura,

406 aonde há participação da sociedade civil, deixando registrado, pois, que todo processo
407 tem suas falhas, mas seguramente ele traz e incorpora as questões discutidas. E
408 então passa a palavra para Rosana falar para o Daniel sobre o porquê dos mapas e
409 finaliza seus comentários, aonde mais uma vez agradece a todos. Rosana,
410 inicialmente, pontua que com relação as demandas da Mitra o secretário já se
411 pronunciou, o que deverá ser estudado, pois não se chegou nada sobre a proposta de
412 criação de uma nova subcategoria de uso, e vinculada aos locais de culto em áreas
413 ambientais, porque o nRa é só em zona de uso ambiental, mas não é na cidade de
414 São Paulo como um todo e então precisa-se, realmente, do documento para se
415 estudar. Com relação aos apontamentos do Daniel pontua duas situações, de fato,
416 existem realmente imprecisão de mapas, posto que a Cidade de São Paulo é
417 gigantesca e a representação do lote nem sempre é exatamente o lote descrito
418 quando o interessado apresenta na aprovação do projeto o levantamento
419 planialtimétrico quanto as dimensões, representação essa que tem na base
420 cartográfica da Prefeitura mas que nem sempre corresponde a realidade, então
421 sempre haverá distorções entre mapa e o terreno real, o que é uma questão de
422 cartografia juntamente com a imprecisão que ao desenhar uma cidade desse tamanho
423 se tem. A decisão desde a primeira versão da minuta foi a de não alterar perímetros
424 de mapas, porque não é uma discussão a ser avançada, referida discussão levaria a
425 uma questão muito mais profunda porque alteraria perímetros relativamente grandes,
426 de modo que então a decisão foi a de não se fazer alteração de mapas nesse
427 momento. Assim, cita o Portal Geosampa como uma das melhores ferramentas que se
428 tem dentro da prefeitura, e aberta ao público, aonde se consegue baixar todos os
429 “layers” dos mapas e sobrepô-los sobre um levantamento feito georreferenciado que
430 tanto interessado como as subprefeituras conseguem ter, não havendo, pois, a
431 necessidade de se encaminhar para o DEUSO, para se ter tal precisão. Trata-se, pois,
432 de ferramenta que todos podem aprender a usar, qual, aliás é bem útil. Ainda, com
433 relação as ZPDS tem-se que fazer uma distinção, pois enquanto a ZPDS rural é mais
434 restritiva, de fato, aonde o gabarito é 10 m, na ZPDS urbana o gabarito é de 20 m
435 aonde então se tem uma taxa de ocupação de 0,25 com eixo de aproveitamento 1, e,
436 de modo que com esse gabarito de 20 m se consegue fazer 4 (quatro) andares. Já
437 com relação a HIS e ZPDS a intenção realmente da legislação é que nessas zonas
438 mais vinculadas a desenvolvimento sustentável não permitir a construção de habitação
439 de interesse social, pois para isso se tem o resto da cidade como um todo para
440 permitir essa atividade que é extremamente importante e assim finaliza suas
441 considerações. **Sra. Ângela Maria Calábria** retorna ao microfone e diz que quando a
442 Rosana fala com relação à delimitação das zonas que a cidade é muito grande tem
443 que se chegar no detalhe, a fim de que se saiba exatamente qual quadra será cortada,
444 qual reta se passará em uma quadra, para que se verifique exatamente quais lotes
445 serão atingidos e não simplesmente fazer um lote que será cortado por duas zonas,
446 pois o morador não tem culpa, ele não pode ter que obedecer vários índices, o que
447 tem que ser corrigido, o que não é “brincadeira”. **Sra. Rosane Cristina Gomes** então
448 em complementação ao questionamento afirma que realmente não é brincadeira, o
449 que ela diz é que há imprecisões, até porque o levantamento planialtimétrico do
450 interessado quando ele faz o levantamento do terreno pode não corresponder ao que

451 a prefeitura tem de levantamento cadastral, existe uma imprecisão que é da própria
452 cidade de São Paulo como um todo, os lotes não são iguaizinhos de quadra fiscal em
453 uma representação real e além do mais tem imprecisão por causa do
454 georreferenciamento, além do fato de que a terra é curva e então tem uma pequena
455 diferença entre mapa e realidade, o que causa uma certa distorção, mas o que não é
456 um problema de lotes pequenos mas sim de glebas maiores e nesse zoneamento
457 especificamente se teve o cuidado de não cortar quadras o que está se aperfeiçoando
458 e melhorando. **Sr. Arlindo Amaro** pediu então novamente a fala, e retornou dizendo
459 ao Secretário que com relação aos planos de bairros os planos de bairros já estão
460 prontos, nos termos da lei 57.537/16, já tendo sido realizadas oficinas, inclusive foram
461 chamados nas subprefeituras, aonde se conversou com todos os subprefeitos e
462 secretariado, de modo que “a receita do bolo já está pronta e é só pegar e fazer o
463 bolo, então”. O secretário então esclarece que o que está sendo feito já é com base no
464 diagnóstico sócio territorial das subprefeituras, outrora realizados, em que será
465 estabelecido o plano de ações, de acordo com o que está no plano de metas,
466 orçamento, LOA, e estabelecendo a prioridade dos perímetros que vão ser investidos,
467 com base no documento já pronto. Já, sendo, pois, o plano de ação para os planos de
468 bairros. E então após ser esclarecido o questionamento, mesmo assim o **Sr. Arlindo**
469 **Amaro** prossegue e diz que como já comentado sua indagação persiste no sentido
470 que a cidade com seus 1500 km² possui 30.000 (trinta mil) pessoas dormindo na rua e
471 que a questão dos bairros é vergonhosa. Afirma que acompanha todas as audiências
472 públicas e que se envergonha toda vez, pois sempre ouve a mesma coisa, estando,
473 pois, todos os bairros da cidade de São Paulo cada vez piores, aliás o que vêm
474 acontecendo desde 2002, ou melhor, desde a Constituição de 1988, pois, desde
475 então, o que vemos é a cidade andando para trás, seja através de Plano Diretor, seja
476 através de revisões, seja através da presença de Conselho Participativo do qual nunca
477 se participa de absolutamente nada, pois nos conselhos só se bate papo e não se tem
478 projeto algum. E assim ele finaliza questionando se os subprefeitos podem responder
479 o que fazem as Coordenadorias de Planejamento Urbano das Subprefeituras. **Sra.**
480 **Patricia Saran** passa para a parte final e informa que todas as informações sobre a
481 audiência pública serão divulgadas e publicadas no site Gestão Urbana, e logo se terá
482 os dados das primeiras audiências, sendo que essa última encerra esse ciclo de
483 discussão nesta etapa do projeto, agradece a presença de todos e encerra os
484 trabalhos às 20h00min.