

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos 10 dias do mês de dezembro de 2020, às 14h30min, foi realizada a 61ª Reunião Ordinária do
2 Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, através do aplicativo “Microsoft Teams” e
3 transmitida ao vivo para a população em geral pelo serviço de streaming (YouTube) disponibilizado
4 no site da CMPU (Reuniões 2020), nos termos da Portaria nº 17 complementada pela Portaria nº
5 19/2020/SMDU.G. Pauta do dia: **1.** Comunicações Gerais; **2.** Balanço das atividades do Comitê
6 Intersecretarial de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico -
7 CIMPDE 2019-2020; **3.** Apresentação anual de implementação dos instrumentos indutores da
8 função social da propriedade e plano de trabalho 2021; **4.** PIU Jockey Club. **01)** Inicialmente em
9 relação ao primeiro item de pauta, foi dada ciência das atas da 58ª, 59ª e 60ª Reunião Ordinária e
10 da 33ª e 34ª Reunião Extraordinária; foi dada posse aos Conselheiros: Sr. Silvio Roberto de Arruda
11 Leme (Titular) e Sra. Raquel Lima (Suplente) da SMT, nomeados pela Portaria SGM 63/2020; Sra.
12 Roberta Uliani Joaquim Quinze (Suplente – SF), Sra. Helena Maria Grundig Monteiro (Titular –
13 SMDET) e Sra. Bruna Guerrieri Huszar (Suplente – SMDET), nomeados pela Portaria SGM
14 100/2020; Sr. Nilson Edson Leônidas (Suplente) da COHAB, nomeado pela Portaria SGM 101/2020;
15 Sra. Mariane Capricho Camacho (Titular) e Sra. Maria De Fátima Detalonde Lopes Abate (Suplente)
16 da SGM, nomeadas pela Portaria SGM 111/2020; Sra. Rachel Mendes Freire De Oliveira (Titular) e
17 Sra. Maria Lúcia Palma Latorre (Suplente) da SMJ, nomeadas pela Portaria SGM 137/2020; e Sra.
18 Letícia Yoshimoto Simionato (Titular) e Sra. Carolina Ferrari (Suplente) da SMG, nomeadas pela
19 Portaria SGM 190/2020; foi dada ciência das indicações dos representantes da Sociedade Civil do
20 CMPU para a Comissão de Proteção à Paisagem Urbana referente a Portaria SGM 48/2020, Portaria
21 SGM 74/2020, Portaria SGM 86/2020 e Portaria SGM 167/2020, e para a Câmara Técnica de
22 Legislação Urbanística, referente a Portaria SGM 49/2020, Portaria SGM 75/2020 e Portaria SGM
23 169/2020; foi dada ciência da renúncia da Conselheira Sra. Maria Aparecida Faragó Magrini
24 (Titular), passando a titularidade ao Sr. Mauricio Ramos de Oliveira, ainda em razão da renúncia,
25 foi esclarecido que o FUNDURB e o CIMPDE ficaram com a vaga em aberto, oportunidade em que
26 foi aberta as inscrições para que os Conselheiros interessados em participar destes colegiados
27 enviem e-mail para ser deliberada a indicação na primeira reunião do Conselho em 2021; foi dada
28 ciência dos relatórios do FUNDURB Anual de 2019 e do primeiro semestre de 2020; foi dada
29 ciência da solicitação encaminhada pelo Viva Pacaembu para discutir o PL 898/203, esclarecido
30 que o PL não prosseguiu; e foi dada ciência do encaminhamento de carta assinada por
31 organizações da sociedade civil contrárias ao PL 217/2020, esclarecido também este PL não
32 prosseguiu. **02)** Após as comunicações gerais foi franqueada a palavra ao Conselheiro Edilson
33 Henrique Mineiro titular do MST LESTE 1, que ressaltando que seria breve e não faria uma
34 justificativa detalhada do pleito, destacou que o pleito se baseia nas seguintes questões, sendo a
35 primeira sobre o processo participativo de revisão do Plano Diretor da Cidade. Pontuando que é
36 um tema necessário, inclusive com previsão legal de revisão do plano, destacou que a experiência
37 de revisão desse tipo de legislação vem demonstrando que ao se pactuar um processo
38 participativo prévio, é possível colher uma quantidade de contribuições maior e é possível ampliar
39 e atender aquilo que está previsto na Constituição Federal, Estatuto da Cidade e no próprio Plano
40 Diretor que é a valorização do princípio da participação popular. Desta forma solicitou, para que se
41 incluía na próxima pauta um debate acerca da possibilidade da regulamentação do processo

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

42 participativo da revisão do Plano Diretor Estratégico da Cidade. Destacou que o outro pedido que
43 também acaba se relacionando com esse primeiro, é que também se discuta a revisão do
44 Regimento Interno do CMPU, observando que segundo suas análises iniciais se tem uma legislação
45 que necessita de atualização, inclusive por previsão expressa do Decreto nº 56.268/2015, que diz
46 em seu artigo 3º que o regimento interno deve ser elaborado e aprovado pelo plenário do CMPU.
47 Frisando que esta questão é importante, pediu para registrar esse pedido para que esse assunto
48 seja incluído na pauta da próxima reunião. Ressaltou ainda que, além dessas questões, o grupo de
49 Conselheiros tem algumas questões específicas que pelo seu impacto devem ser discutidas no
50 Conselho, sendo que a primeira questão trata do levantamento da Conselheira Simone Ferreira
51 Gatti titular do IAB-SP quanto aos sete imóveis que em 2020 já cumpriram os requisitos da lei para
52 que pudesse ser iniciado o processo de desapropriação/sanção, desapropriação com títulos da
53 dívida, destacando que em 2021 tem outra quantidade significativa de imóveis que vai atingir esta
54 mesma condição, ressaltando que acha importante que se dê ciência de quais ações estão sendo
55 encaminhadas para viabilizar a emissão, o procedimento para constituição dos títulos federais
56 necessários à viabilização desta operação, propondo que o assunto seja debatido. Destacou que
57 isso se aplica a um plano para uso dos imóveis que serão desapropriados, política de habitação,
58 política de regularização fundiária, que necessitam de imóveis, de recursos, achando que é uma
59 oportunidade. Ponderou ainda, que acha importante no CMPU, o processo do PIU do Setor
60 Central, destacando que o texto final do PL passe por uma discussão no CMPU. Por fim, gostaria
61 de ter mais clareza de como que o Conselheiro possa proceder para que esses itens sejam
62 incluídos na pauta, ressaltando que poderia ficar nestes termos, fazendo um requerimento de viva
63 voz para que sejam incluídos na ata da reunião, e que o Presidente e a Secretária Executiva
64 analisem e verifiquem a possibilidade. **03)** A Secretária Executiva agradeceu o Conselheiro pela
65 contribuição e ressaltou que em relação a questão do Plano Diretor a Coordenadora de PLANURBE,
66 Ana Maria Gambier Campos, pode falar alguma coisa, e quanto a questão do regimento interno
67 destacou que era um assunto que já tinha sido trazido para o CMPU sobre debater e atualizar o
68 regimento. Ponderando que ele está um pouco defasado com o tempo e a atualização do decreto
69 que rege os conselhos, destacou que pode sim fazer uma primeira proposta e incluir isso na pauta
70 da próxima reunião, com relação a questão dos imóveis, tem o terceiro item da pauta que
71 justamente é o relatório deste ano e o plano de trabalho para o ano que vem, então vai abranger
72 o assunto. Quanto ao PIU Central destacou que ele teve agora sua devolutiva referente ao texto
73 do PL, passando para o Secretário Adjunto José Amaral Wagner Neto, que está presidindo a
74 reunião. **04)** O Presidente ressaltando que são várias propostas que o Conselheiro fez para trazer
75 para discussão na próxima reunião do CMPU, ponderou que todas as questões são relevantes, mas
76 tem dúvidas quanto a questão do regimento interno, que teria que olhar junto com a Secretária
77 Executiva, mas que os outros temas são fundamentais para se discutir, especialmente essa
78 discussão do processo participativo na revisão. Enfatizando que formalizado isso se discutiria com
79 o Secretário e colocaria em pauta sim, pois são importantes. **05)** Em relação ao regimento, a
80 Secretária Executiva destacou que a Secretaria Executiva pode fazer uma primeira proposta e o
81 texto é encaminhado no material e então os Conselheiros podem fazer as sugestões e ser
82 deliberada na reunião. **06)** Em seguida, em relação ao segundo item de pauta, a Coordenadora de

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

83 PLANURBE, Sra. Ana Maria Gambier Campos, conduziu apresentação a respeito do Monitoramento
84 e Avaliação da Implementação do PDE, onde foi ressaltado que em 09/12/2020 o relatório passou
85 no Comitê Intersecretarial de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor
86 Estratégico - CIMPDE. A Coordenadora destacou os conceitos e definições básicas; o
87 desenvolvimento do sistema de monitoramento, principais frentes de trabalho; os avanços
88 consolidados, instrumentos de política urbana e gestão ambiental e zonas especiais; a fase de
89 produção de novos indicadores, objetivos do PDE e das macroáreas; o monitoramento das ações
90 prioritárias; a implementação do PDE até 2020 e sua revisão em 2021. **07)** Aberto aos debates
91 teve a inscrição do Conselheiro titular Edilson Henrique Mineiro do MST LESTE 1. O Conselheiro
92 titular Edilson Henrique Mineiro do MST LESTE 1, parabenizou, ressaltou que o trabalho foi feito
93 com excelente qualidade, destacando que estimula o debate deste tema tão importante para o
94 acompanhamento das políticas públicas. O Conselheiro ponderou que de fato o ambiente do
95 Conselho, especialmente nesta situação de pandemia, talvez não seja o ambiente mais adequado
96 para discutir com profundidade, ressaltando que cada uma destas estratégias é bastante
97 complexa, com uma série de significados. Ponderou ainda, que também é papel do Conselho
98 Municipal de Política Urbana pensar junto sobre elas e melhor em termos de avaliação, citando
99 como exemplo a política de habitação em termos quantitativos, a quantidade de unidades de HIS
100 licenciada é bastante positiva, que é um avanço interessante, ressaltou que por ser quantitativo
101 tem que verificar se não há uma preponderância de produção de mercado que exclui a maior parte
102 da população que precisa da moradia como direito, não moradia como mercadoria, produto
103 imobiliário. Ressaltando que isso poderia estimular novas experiências em estratégia habitacional,
104 ponderou que tem que pensar junto em como fazer o CMPU conseguir participar do debate do
105 monitoramento e da avaliação de uma forma mais sistemática, destacando em se fazer os debates
106 de forma temática, pautando estes temas nas reuniões ou pensando estratégias que se pudesse
107 discutir com mais profundidade estes temas, e uma questão se é possível imaginar uma estratégia
108 de difusão desse processo de monitoramento, estes materiais, relatórios de forma descentralizada
109 na cidade, envolvendo os Conselhos Participativos, envolvendo plenárias regionais, audiências
110 públicas. Por fim, observou que se esta em um tempo de exceção, mas acha que no futuro seria
111 muito positivo se conseguisse desenvolver uma estratégia de descentralização do debate da
112 política urbana, ressaltando que a cidade tem suas especificidades, e discutir a cidade como um
113 todo é um passo, mas que discutir a cidade na forma de suas regiões também é importante. **08)** a
114 Coordenadora de PLANURBE, Sra. Ana Maria Gambier Campos, esclareceu que este ponto
115 levantado sobre Habitação de Interesse Social poderá ou não estar sendo direcionado, utilizado
116 para abater o déficit habitacional da cidade que é tão conhecido, ressaltando que o que se lê e vê
117 no noticiário da imprensa é que alguns empreendimentos de HIS acabam tendo um padrão ou
118 uma forma de comercialização que não atende diretamente aquela faixa de renda que caracteriza
119 a população de faixa de renda específica. Ressaltou ainda, que isso é mais uma questão de
120 controle, isto é, da importância da informação para o controle social ou da aplicação dos
121 instrumentos. Quanto a divulgação esclareceu que todo esse material está disponibilizado no site
122 da Gestão Urbana, ponderando que à medida que são feitos uma série de trabalhos nas
123 subprefeituras, como o plano de ação das subprefeituras, esses indicadores e essas informações

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

124 podem ser levadas para serem discutidos com os conselhos participativos e como fundamento
125 para os projetos e programas que se for pensar em termos das áreas específicas de cada região.
126 **09)** Em seguida, foi realizada a apresentação anual de implementação dos instrumentos indutores
127 da função social da propriedade pela Coordenadora de Controle da Função Social da Propriedade
128 da SMDU Ana Carolina de Campos Honora. A Coordenadora mostrou a estrutura da apresentação,
129 destacando a situação atual dos instrumentos da função social da propriedade, em especial as
130 principais ações realizadas em 2020 e o contexto da aplicação dos instrumentos indutores da
131 função social da propriedade (2014-2020), bem como o planejamento para 2021. A Coordenadora
132 esclareceu sobre a legislação incidente no Controle da Função Social da Propriedade, em seguida
133 exibiu o quadro sobre o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, bem como, os quadros
134 de fluxo de aplicação do PEUC até a notificação e pós-notificação. Esclareceu ainda, sobre o
135 contexto da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade, e destacou as principais
136 ações realizadas em 2020, entre elas a metodologia para identificação de imóveis ociosos e o
137 desenvolvimento de sistemas web (SisPeuc – Sistema de Informações do Controle da Função
138 Social da Propriedade). Outro ponto abordado pela Coordenadora foi sobre os procedimentos
139 necessários ao cumprimento da aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no
140 tempo. Em seguida explicou o Planejamento para 2021, destacando a revisão do Decreto nº
141 55.638/14, o acompanhamento e conclusão do contrato do sistema web e o do desenvolvimento
142 da metodologia, bem como algumas outras ações do processo de trabalho que foram identificadas,
143 como os imóveis na 5ª alíquota de IPTUp (2020). Por fim, informando que o plano de trabalho foi
144 disponibilizado para os conselheiros do CMPU deixou o seu contato se colocando à disposição do
145 conselho para receber qualquer tipo de contribuição neste sentido. **10)** Após a apresentação, a
146 Secretária Executiva abriu para debates. **11)** A Conselheira titular Mariana Ferraz Kastrup da
147 Associação de Bairros - Viva Pacaembu levantou uma dúvida sobre a avaliação dos imóveis da
148 dívida ativa para aplicação dos instrumentos urbanísticos seria para a cidade toda ou seria para
149 esses perímetros da subprefeitura das operações urbanas que estão grafados **12)** O Conselheiro
150 titular Edilson Henrique Mineiro do MST LESTE 1, parabenizando também pelo trabalho do
151 relatório, ressaltou duas questões iniciais, a primeira é em relação a quinta etapa, ponderando que
152 há previsão legal de desapropriação sanção, ou seja, desapropriação com pagamento com títulos
153 de dívida pública, observou que para que exista pagamento desta forma é preciso que o Senado
154 autorize a emissão desses títulos. Ressaltando que acha isso importante, porque não
155 necessariamente todos esses imóveis vão ser de interesse das políticas públicas, enfatizando que
156 na apresentação fala que uma das etapas é oferecer esses imóveis para outras secretarias,
157 ponderou que ao se analisar o banco de dados de terrenos públicos, muitos deles já não cumprem
158 a função social, ressaltando que isso é um aspecto, ponderou ainda, que precisa discutir muito a
159 função social dos imóveis públicos. Enfatizando ainda, que segundo a própria característica desses
160 imóveis nem sempre é arbitrada para fazer equipamento público ou qualquer coisa assim,
161 ponderou que não se deve abrir mão dessa perspectiva de fazer a desapropriação sanção.
162 Destacando que foi comentado que houve algumas tratativas, mas ressaltou que seria interessante
163 tornar público essas tratativas para que todo mundo pudesse acompanhar, pressionar o Senado e
164 inclusive a uma resolução do Senado, e gostaria se esta comissão tem como fazer a

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

165 desapropriação sanção e se tem algum debate sobre isso. E a outra questão que abordou refere-
166 se ao uso dos imóveis que acha que é muito importante, ressaltando que é preciso que estes
167 imóveis tenham um valor de mercado, saber qual o valor de mercado desses imóveis para que se
168 pensasse de forma participativa a destinação, porque a destinação prioritária desses imóveis é
169 para política de habitação e regularização fundiária, não necessariamente pegar um imóvel desse e
170 transferir para uma família, mas eventualmente poderia leiloar estes imóveis, e pensar como trazer
171 esses imóveis para a política de habitação. Enfatizando que acha importante, porque agora vai se
172 tornar até um volume maior, acha que importante que tenha o debate público dessas questões.
173 Ponderando que como se comentou essas experiências com esses instrumentos de controle social
174 da propriedade eles são uma referência, mas eles vão precisar continuar sendo uma referência,
175 mas que precisam continuar sendo uma referência, a razão para estimular outros municípios, a
176 política urbana do país. Enfatizou que se não conseguir encerrar o ciclo e deixar acumular uma
177 quantidade grande de imóveis e na última fase tiver uma dificuldade de dar destinação para estes
178 imóveis vai se perder esta característica, é uma política pela metade. Por fim, ressaltando
179 novamente, que estas são as duas questões para se pensar, a primeira quais as tratativas com o
180 Senado, como acompanhar estas tratativas e pressionar exercendo a cidadania, e a segunda é
181 como se tornará o debate público do uso desses imóveis. 13) A Conselheira titular Julieta
182 Aparecida Tolentino de Abraão da Associação Trabalhadores Sem Terra Zona Oeste reforçando a
183 fala do Edilson Henrique Mineiro titular do MST LESTE 1, acha que como Conselho fosse aberto
184 uma participação mais efetiva, com um acompanhamento de quais são estes imóveis, como eles
185 são, e em que pé está todo esse processo, para ir acompanhando. Enfatizando que foram
186 apresentados vários imóveis e não se sabe em que pé estão, ponderou que seria legal fazer este
187 acompanhamento mais junto. Outra questão ressaltada pela Conselheira é de que foi falado da
188 cota solidária que parece que ela foi pouca, ponderando então que precisa saber quais foram
189 esses processos da cota solidária quem fez, onde fez, quem foi atendido, como foi atendido, para
190 se ter mais clareza neste processo, seria interessante poder participar, podendo ser apresentado
191 para onde foi, como foi e um segundo que pode ser até um questionamento, que pode ser
192 respondido que não será feito. Observou que na apresentação que vai ser criado os bancos de
193 dados, destacou sobre a pesquisa quais são os imóveis, os valores, como está todo este processo,
194 ponderando que hoje está muito refém só do que está sendo apresentado e não do que se pode
195 acompanhar ao longo desse tempo, ressaltou que seria interessante poder acompanhar o que foi
196 apresentado hoje até chegar até aqui, esclarecendo em momento ocorreram as participações dos
197 conselheiros, em quais ações. Por fim, enfatizou que como Conselho gostaria de ter mais dados
198 para poder estar participando, podendo discutir melhor, para poder encaminhar as coisas de um
199 jeito que seja mais transparente para os conselheiros. 14) Não tendo mais inscritos a palavra foi
200 devolvida a Coordenadora de Controle da Função Social da Propriedade da SMDU Ana Carolina de
201 Campos Honora que esclareceu primeiramente a dúvida da Conselheira titular Mariana Ferraz
202 Kastrup da Associação de Bairros - Viva Pacaembu sobre dívida ativa ressaltando que recebe o
203 banco de dados completo, destacando que em CEPEUC trabalha com o SQL (Setor, quadra e lote)
204 desses imóveis, ponderou que a dívida ativa está relacionada com o CPF, CNPJ ou o número do
205 contribuinte, e que então precisa trabalhar com esses dados e fazer os cruzamento e analisar para

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

206 achar onde tem resultados que vão ser efetivos. Ponderando, ainda, que é um trabalho que está
207 bem no começo, ressaltou que foi bem interessante porque o departamento fiscal da PGM se
208 colocou bastante a disposição para contribuir neste processo, porque é uma linha de atuação que
209 pode dar bons resultados. Observando também, que tem um aspecto com relação a estes dados,
210 que foi um desafio de alguns deles este ano, ressaltou que com o início da lei de geral proteção de
211 dados, tem uma série de dados que são considerados sensíveis, tendo toda uma responsabilidade
212 para zelar por estes dados, por estas informações, ponderando que mesmo nos termos de
213 cooperação teve que todo momento acionar os departamentos jurídicos de concessionárias ou das
214 próprias secretarias para avaliar quais seriam os dados que poderiam considerados sensíveis ou
215 não, e zelar por estes dados como a lei geral de proteção de dados indica. Com relação à
216 colocação do Conselheiro titular Edilson Henrique Mineiro do MST LESTE 1 esclareceu que a ideia
217 não é abrir mão da desapropriação sanção, destacando que as tratativas que mencionou foram
218 iniciadas a alguns anos atrás e não tiveram nenhum prosseguimento. Ponderou que a ideia,
219 observando que já conversou com o Gabinete de SMDU, é iniciar já no ano que vem, retomando
220 esta conversa com o Senado para ir atrás desta aprovação. Enfatizou que a ideia é trabalhar junto
221 com a Secretaria da Habitação, porque estes dois aspectos de projeto habitacional, ressaltando
222 que a regularização fundiária são os prioritários para destinar os imóveis que tenham condições
223 para isso. Com relação a participação ressaltou que estão completamente abertos a tornar as
224 informações transparentes, receber as contribuições, ponderando que não sabe se dentro do
225 conselho é possível trabalhar com câmaras técnicas. Observando ainda, que já teve estas
226 experiências em outros lugares destacou que é plenamente possível de repente pensar em uma
227 estrutura dentro do conselho para fazer um acompanhamento mais de perto, especificamente
228 desses imóveis da 5ª alíquota, ponderou que não vê muito problema, pelo contrário vê com
229 muitos bons olhos, destacando que a Sociedade Civil tem muito a contribuir neste processo
230 enquanto política pública. Com relação especificamente que a Conselheira Julieta Aparecida
231 Tolentino de Abraão colocou do SisPeuc esclareceu que neste momento do jeito que ele está
232 formatado ele é um sistema para acompanhar fluxos e procedimentos. Observando que nada
233 impede, por exemplo, que talvez ele tenha algum tipo de tela de disponibilização desses dados
234 que não são considerados sensíveis, ponderou que na prática seria muito semelhante às planilhas
235 que já coloca no site da Secretaria mensalmente que são os dados que inclusive é uma obrigação
236 legal de divulgação. Ponderando que o que se pode pensar é se existe alguma forma de deixar ele
237 disponível para que se possa ter acesso a algumas telas, alguns dados em tempo real. Observou
238 que precisa ver dentro do contrato como se consegue, se isto está previsto, ponderando que acha
239 que isto não está previsto, mas se é possível incluir como ele ainda está em desenvolvimento.
240 Ressaltou que pode depois dar um retorno via conselho sobre este item. Com relação à cota
241 solidária, ressaltou como isto está mais relacionado ao FUNDURB, talvez essa não é uma
242 informação que CEPEUC tem, observando que talvez a Talita Veiga Cavallari Fonseca (Secretária
243 Executiva do FUNDURB), pudesse encaminhar esta pergunta específica. **15)** O Conselheiro titular
244 Edilson Henrique Mineiro do MST LESTE 1 enfatizou que é importante continuar este debate, esta
245 discussão, ressaltando que este tema é fundamental inclusive, ponderando que não tem aqueles
246 reflexos no Plano Diretor, mas é um tema frequente na política urbana. **16)** A Coordenadora de

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

247 Controle da Função Social da Propriedade da SMDU Ana Carolina de Campos Honora que a
248 qualquer momento pode retomar esta conversa, reiterando mais uma vez que está à disposição
249 dos Conselheiros e colocou o seu e-mail na apresentação para conversar. **17)** A Conselheira titular
250 Jenny Zoila Baldiviezo Perez da Secretaria Municipal Da Habitação – SEHAB, pediu a palavra,
251 enfatizou que achou o trabalho ótimo e a apresentação melhor ainda, explicita e didática,
252 ressaltando que estes imóveis da 5ª alíquota, considerando que nos próximos anos este volume
253 tende a crescer, questionou se há necessidade de uma legislação específica de destinação destes
254 imóveis e se precisará ser feito. **18)** A Coordenadora de Controle da Função Social da Propriedade
255 da SMDU Ana Carolina de Campos Honora, responde que sim, que há necessidade de uma
256 regulamentação, observando que se avalia que provavelmente vai ser por um decreto que
257 estabeleça os procedimentos e diretrizes para a execução da desapropriação sanção informada.
258 Ponderando que a partir da definição de alguns aspectos mais estruturantes também seja
259 proposta uma minuta de decreto com estas diretrizes. Jenny Zoila Baldiviezo Perez titular da
260 Secretaria Municipal Da Habitação – SEHAB perguntou qual a perspectiva para estes imóveis no
261 caso, se existe uma perspectiva para isso. A Coordenadora de Controle da Função Social da
262 Propriedade da SMDU Ana Carolina de Campos Honora, responde que já começou um estudo mais
263 aprofundado deles, ressaltando que em outro momento possa fazer a apresentação, ponderou que
264 já tem um levantamento detalhado em todos os aspectos a esses imóveis. Ponderando ainda, que
265 a ideia é fazer uma retomada de conversa com o Senado por conta da necessidade de aprovação
266 para expedição de títulos da dívida pública, além disso, de consultar outras secretarias, sempre
267 com uma proximidade maior com a Secretaria da Habitação, mas consultar outras secretarias
268 sobre, de repente, o interesse na utilização e alguns aspectos mais técnicos que envolvem, por
269 exemplo, imóveis que tenham alvo de demolição, que é um dos casos. Enfatizando que a ideia que
270 a partir desse primeiro cenário e já pensando nesses outros que podem vir se nada mudar,
271 ressaltou que são aproximadamente uns 180 ou 199, estabelecer um decreto que dê conta de
272 abarcar todo este cenário que se tem, que é pequeno, mas que pode aumentar bastante, de como
273 vai ser feito, se vai estabelecer as prioridades, de como elas vão ser estabelecidas, quais vão ser
274 as regras, destacou ainda, que a ideia é exatamente é tornar este formato num processo
275 participativo também, não é uma coisa que vai ser fechada só com a equipe da Secretaria.
276 Enfatizou que pode se pensar em trazer isto para dentro do Conselho em uma reunião maior, ou
277 destinar alguns representantes que queiram participar de forma mais próxima desses tipos de
278 atividade, que talvez dentro do Conselho possa se estabelecer o formato de participação. **19)** O
279 Conselheiro titular Roque Pereira Moraes da MACRORREGIÃO SUL 1 do Conselho Participativo
280 Municipal, ressaltando que está gostando desse projeto, destacou que ele é muito interessante e
281 importante, ponderando que tem alguns imóveis, nos distritos de toda São Paulo, abandonados.
282 Enfatizando que evidentemente as autoridades junto com seus técnicos elaboraram um projeto
283 excelente que tem uma grande viabilidade tanto para os cofres públicos quanto para o problema
284 ser solucionado que acontece no Estado de São Paulo, no município de São Paulo, ressaltou que
285 está ansioso para que aconteça logo para que melhore a situação da população e da cidade que
286 está sobrecarregada com esses esqueletos estendidos por São Paulo. **20)** A Coordenadora de
287 Controle da Função Social da Propriedade da SMDU Ana Carolina de Campos Honora, esclarecendo

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

288 que embora CEPEUC tenha uma atuação territorial definida sabe que é uma situação que está no
289 município inteiro em todos os bairros, em todas as regiões, ressaltou que a ideia é inclusive de
290 sempre buscar a otimização do trabalho para que sempre tenha condições de aumentar o
291 desenvolvimento das análises, das prospecções não somente se limitando as que estão definidas
292 hoje, mas aumentando a atuação territorial. Observando que inclusive colocou na apresentação
293 colocou a situação dos imóveis abandonados porque é uma questão cada vez está mais em
294 evidência, ressaltou que a proposta é de buscar junto a procuradoria as alternativas que permitam
295 que também se usem os instrumentos urbanísticos que não foram muito utilizados até hoje. Por
296 fim, enfatizou que a fala do conselheiro vem de encontro com o que está se pensando e que quer
297 se propor. **21)** Passando para o último ponto da pauta a palavra foi passada para o Presidente da
298 SP-Urbanismo, José Armênio de Brito Cruz, para a apresentação da Minuta do Projeto de Lei do
299 Projeto de Intervenção Urbana – PIU Jockey Club Central. **22)** O Presidente fez uma breve
300 introdução ressaltando que o Plano Diretor definiu áreas de ocupação especial em diversas áreas
301 na cidade que deveriam ser regulamentadas por Projetos de Intervenção Urbana, os PIUs,
302 destacou que o PIU Jockey é um destes. Observando que foi trazido todo material de análise,
303 ressaltou que este é um PIU que tem algumas particularidades, como a origem desta área que foi
304 uma área cedida ao Jockey Club pela Cidade de São Paulo com determinadas marcas na matrícula,
305 isso foi objeto e será detalhada na apresentação. Observando ainda, que a área foi objeto de
306 tombamento em diversos setores do conjunto, destacou com relação ao mostrado pela
307 Coordenadora de PLANURBE, Ana Maria Gambier Campos tem uma participação significativa no
308 direito de construir, tabulada pelo monitoramento do PDE, essas áreas do Jockey. Enfatizando que
309 é uma área estratégica para cidade e estava demandando uma regulação do seu potencial de
310 desenvolvimento, ressaltou que o PIU é um instrumento importante do Plano Diretor. Enfatizando
311 ainda, que a SP-Urbanismo é bastante zelosa por este instrumento, ressaltou que apesar de
312 alguns momentos ele fora desta gestão tem sido questionado em diversos aspectos, como se tem
313 assistido quanto a necessidade de EIA-RIMA para realização dos PIUs, porque coloca o
314 instrumento em outra dimensão do que previsto no Plano Diretor quando foi feito lá em 2014.
315 Ressaltou também que o PIU de uma ZOE é um PIU muito mais simples por ser uma área bem
316 determinada e tem as suas particularidades que serão apresentadas agora para os conselheiros.
317 **23)** O Diretor de Desenvolvimento da SP-Urbanismo, Luis Oliveira Ramos, cumprimentando todos
318 os conselheiros e conselheiras do CMPU, enfatizou que o PIU tem uma particularidade em relação
319 aos outros projetos que o executivo vem trabalhando nos últimos anos, os projetos de intervenção
320 urbana de porte diferente, como o Projeto do Arco Pinheiro, do Arco Jurubatuba, o próprio projeto
321 do PIU Central citado. Ressaltando que esse é um projeto de intervenção urbana que trata de uma
322 zona de ocupação especial, essa demanda é colocada pela legislação, pela própria lei de uso e
323 ocupação do solo, começou a discorrer sobre o contido na apresentação, primeiramente o PIU em
324 Zonas de Ocupações Especiais, seu objeto e as zonas de ocupação especial (ZOE) na LPUOS,
325 destacando nesta última os parâmetros específicos de parcelamento. Na sequência passou a
326 mostrar o fluxograma de elaboração do PIU, esclarecendo as etapas, desde a etapa prévia,
327 passando pela Etapa 1, Fase 1 até a Fase 2 que trata da devolutiva e do Decreto de
328 regulamentação da ZOE. Enfatizando que hoje é fazer esta apresentação do PIU, destes elementos

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

329 até o momento, abrindo o processo de consulta pública desta etapa, ressaltou que hoje também
330 se dá início, e que está colocado no site e que depois será disponibilizado o link de consulta dos
331 elementos desse projeto, da própria minuta desse decreto para que se possa colher, organizar
332 essas discussões como esta hoje do CMPU, e colher esses elementos para revisão, para reanálise,
333 para se ter a proposição de fato da minuta de decreto para regulamentar essa Zona de Ocupação
334 Especial, após fazer esta breve introdução, para dar continuidade a apresentação, passou para o
335 Arquiteto Fernando Henrique Gasperini da SP-Urbanismo, que coordenou a equipe que participa
336 destes trabalhos com estudos econômicos, jurídicos e urbanísticos ambientais que vão
337 fundamentando as proposições. **24)** O Arquiteto Fernando Henrique Gasperini da SP-Urbanismo,
338 continua esclarecendo que fará apresentação juntamente com a equipe da SP-Urbanismo, o
339 Arquiteto Allan Martino Matos, Arquiteto Marlon Rubio Longo da SP-Urbanismo e a Advogada
340 Marília Formoso Camargo da SP-Urbanismo, que a qualquer momento pode entrar para esclarecer.
341 O Arquiteto Fernando Henrique Gasperini destacou então os Condicionantes do PIU Jockey que
342 seriam então o tombamento, a transferência de potencial construtivo, o Plano Diretor do Jockey
343 (2014-2023) e a Matrícula do Imóvel. Na sequência apresentou as diretrizes e o partido urbanístico
344 do PIU JOCKEY, esclarecendo que o partido urbanístico tem três pilares, a MEM, a característica do
345 Hipódromo e as características do contexto urbano. Quanto as Diretrizes destacou, flexibilidade:
346 compatível com diversos cenários de desenvolvimento pelo JCSP; transformações: em áreas com
347 menores restrições de tombamento, mesmo sem parcelamento; sem intervenções: inviabilidade do
348 parque, ausência de recursos públicos e privados; outorga onerosa: destinação ao FUNDURB,
349 contribuindo para o desenvolvimento de outras regiões; vizinhança: minimização de impactos,
350 faixas de transição, vedação a shows; áreas públicas: alienação vinculada ao parcelamento e
351 destinação de áreas públicas (verdes, viário); TDC: parcelamento implica em novas declarações,
352 com desconto do saldo já transferido. Enfatizando que entrando no projeto em si, demonstrando
353 os Setores com características e potencialidades distintas, ressaltou que a primeira camada de
354 identificação com base nos elementos mencionados é identificação de áreas funcionalmente ativas
355 do hipódromo que estão associadas às atividades do turfe e áreas que estão inativas em relação
356 ao hipódromo, observando que 83% são de preservação e 17% de transformação. Enfatizando
357 que a partir desses dois setores de transformação e preservação, destacou que foi definido sete
358 subsetores: Pista de Corrida. Pião do Prado, Tribunas, Vila Hípica, Lineu de Paula Machado, José
359 Augusto de Queiroz, e Eusébio Matoso. Quanto ao C.A. máximo e gabaritos, apresentou dois
360 mapas que ilustraram principais planos de ocupação do projeto. Enfatizando ainda, esclareceu que
361 os PIUs de ZOE não são projetos que buscam licenciar o empreendimento concreto, mas que
362 buscam na verdade definir os parâmetros urbanísticos que futuramente deverão ser seguidos,
363 destacando que neste caso o Jockey Club de SP para futura transformação da área. Ressaltando
364 que o que se busca fazer é uma ilustração de uma das possibilidades de projeto que podem ser
365 resultante dessa regulação, desta forma apresentou o slide com uma visão geral da volumetria
366 ilustrativa da regulação. Na sequência demonstrou a perspectiva vista a partir da Av. Lineu de
367 Paula Machado, bem como as ilustrações da simulação dos novos usos na Vila Hípica e a
368 destinação de áreas verdes internas ao Jockey. Passando na sequência a descrever os parâmetros
369 de parcelamento mostrou o quadro de percentuais mínimos de destinação de áreas públicas e

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

370 dimensão máxima de Lotes por Subsetor, os quadros de parâmetros de ocupação e Fatores de
371 Planejamento por Subsetores, e o quadro de Quota Ambiental Pontuação mínima, taxa de
372 permeabilidade mínima e fatores por Subsetor. Adentrando aos parâmetros de uso apresentou o
373 quadro 3 que demonstra os usos permitidos nos Subsetores do PIU Jockey Club e o quadro 3A que
374 demonstra os parâmetros de incomodidade da ZOE Jockey Club. **25)** Na sequência o Arquiteto
375 Marlon Rubio Longo da SP-Urbanismo apresentou os estudos de viabilidade demonstrando na
376 tabela das premissas o potencial máximo dos setores, bem como o mapa que contém os setores
377 do Jockey Club e os lançamentos imobiliários comerciais e residenciais do entorno, e um mapa
378 complementar que contém os setores do Jockey Club e a condição dos lotes transformáveis e
379 consolidados do entorno. Por fim, apresentou também, ainda dentro dos estudos de viabilidade, a
380 tabela com resultados financeiros e o resumo da modelagem econômica destacando a outorga
381 onerosa e a cota de solidariedade. **26)** Foi aberta as inscrições para os conselheiros fazerem uso
382 da palavra. **27)** O Conselheiro titular Silvio Roberto de Arruda Leme da Secretaria Municipal de
383 Mobilidade e Transportes – SMT, enfatizando que está em dúvida com relação a apresentação do
384 PIU Jockey, ressaltou que acha que é mais mobiliário do que urbanístico de divisão da cidade,
385 destacando a preocupação das vias de acesso e o carregamento em vias como a Rua José Augusto
386 de Queiroz, que em alguns horários são bastante tranquilas, mas que no horário de carregamento
387 se torna bastante problemática. Ressaltou ainda, que outra preocupação é a pressão que se vai ter
388 futura também de verticalização dessa região no entorno na própria Rua Lineu de Paula Machado
389 também com vistas na verticalização dessa região, ponderando que vai ter mais problemas
390 internos nesta região e também uma pressão maior sobre estas poucas vias que existem que
391 estão bem carregadas que é a Ponte Eusébio Matoso, a Ponte Goldfarb e a Ponte Cidade Jardim.
392 Por fim, enfatizou que esta é a questão com relação a mobilidade e da região que talvez se
393 pudesse participar de alguma maneira neste grande polo gerador que é o Jockey Club hoje e que
394 vai se transformar talvez num polo gerador de uma forma diferente, ponderando que se devesse
395 pensar um pouco melhor as questões da acessibilidade e dos carregamentos diários da região,
396 porque uma verticalização neste entorno do Jockey ou na sua área interna se terá bastante
397 problema. **28)** A Conselheira suplente Eloise Torres Amado do Conselho Brasileiro de Construção
398 Sustentável – CBCS, com atuação no Município de São Paulo, parabenizou pelo plano estar muito
399 bem estruturado, mas que tem uma dúvida, pois o plano parte que haverá um desmembramento
400 do lote criando estas outras áreas, questionando se pelo Jockey ter essa concessão ele não vai se
401 manter como lote único e criar concessões para outros empreendimentos. **29)** O Sr. Mauro Calliari
402 parabenizou a apresentação, destacando que teve uma parte muito precisa de quais são as
403 contingências do projeto, um histórico muito bem feito, ressaltando que gostaria de se concentrar
404 na segunda parte, destacando que o projeto em si, ponderando que ainda não é o momento de
405 ter um projeto e nem um pré-projeto, ressaltou que precisa de garantias de como será esta
406 integração desta área enorme com o entorno, observando que os croquis apresentados mostram
407 uma possibilidade de uma cidade, que é a destruição dos muros com a integração. Enfatizando,
408 sugeriu que fossem mais detalhadas possíveis as garantias que essa área toda, tão enorme e tão
409 nobre, na cidade de como vai ser a inter-relação, ressaltando que é muito fácil imaginar que a
410 partir de um pré-projeto de boas ideias e de um percentual mínimo de áreas públicas todo o resto

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

411 continue fechado, com prédios com muitos muros, principalmente na Av. Líneo de Paula Machado,
412 ponderando que tem uma área de quase dois quilômetros da avenida, que ela poderia vir a ser um
413 bulevar maravilhoso, ressaltou que para isso ela precisaria de mais garantias de conexões, de
414 porosidade desse PIU com o resto da Cidade. Enfatizou também para se lembrar do outro lado,
415 alguma intersecção, uma ligação que atravessasse o rio e que ligue com a ciclovia que tem do outro
416 lado, ponderando que ali tem uma chance de fazer uma conexão com esse dinheiro colocado,
417 achando que seja alguma coisa possível ligar por cima do rio para pedestres e ciclistas. **30)** A
418 Secretária Executiva passou a palavra para o Diretor de Desenvolvimento da SP-Urbanismo Luis
419 Oliveira Ramos, responder. **31)** O Diretor de Desenvolvimento da SP-Urbanismo Luis Oliveira
420 Ramos ressaltando que iria fazer algumas considerações breves e que o Arquiteto Fernando
421 Henrique Gasperini iria complementar, ponderou que o Conselheiro titular Silvio Roberto de
422 Arruda Leme da Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes – SMT colocou algumas
423 questões que surgiram ao longo do desenvolvimento do projeto e que neste sentido seria
424 interessante destacar que a proposta trazida teve o acompanhamento da área de mobilidade e
425 transporte do município. Enfatizando que foi constituído um grupo de trabalho para acompanhar o
426 desenvolvimento destas propostas, ressaltou que a CET esteve junto em diversos momentos e que
427 vem acompanhando desde as primeiras proposições, ponderando que esta preocupação do tráfego
428 com a questão de carregamento com o tipo de uso proposto e o possível impacto disso, foi
429 rotineiramente acompanhada pela CET e pelos órgãos da Mobilidade do município de São Paulo.
430 Ponderando que não só a CET, mas também a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente
431 acompanhou, a própria área da Secretaria de Cultura do Departamento Histórico, haja vista o
432 grande índice de bens tombados desse imóvel, fez o acompanhamento. Quanto à outra questão
433 colocada pela Conselheira suplente Eloise Torres Amado do Conselho Brasileiro de Construção
434 Sustentável – CBCS, com atuação no Município de São Paulo, esclareceu que foi considerado que
435 essa ZOE ela hoje é um lote único, ressaltando que foram identificadas distintas situações de
436 ocupações deste lote, o que permitiu ser classificada por setores que podem ter usos e uma
437 mudança de usos diferente em cada uma. Enfatizando que tem área que tem bens tombados que
438 podem ter uma transformação, mas com condicionantes voltadas a preservação do patrimônio e
439 outras áreas, como a área da Eusébio Matoso que está muito vinculada ali com Pinheiros e
440 Butantã, que tem uma dinâmica distinta, estando muito próxima daquela conexão ali do Butantã e
441 a área ao sul que tem outra condição de uma verticalização também distinta. Ressaltando que
442 como foi apresentando, ao longo da Av. Líneo de Paula Machado não está se propondo
443 verticalização, ponderou que está trabalhando com verticalização realmente nas bordas, já
444 próximo de onde existe, não tendo essa pressão, que foi colocada que isto pode gerar uma
445 pressão para uma verticalização desenfreada na região, destacando que tem do outro lado da Av.
446 Líneo de Paula Machado uma área de ZER, uma área de corredor, e que ao longo da Av. Líneo de
447 Paula Machado a transformação ela buscou ser bastante controlada. Quanto à preocupação trazida
448 pelo Sr. Mauro Calliari ressaltou que o que se trouxe hoje é esse resumo desse trabalho,
449 observando que este trabalho está colocado com mais detalhes na internet, no site da Secretaria
450 de Desenvolvimento Urbano, inclusive com a minuta do Decreto. Enfatizando que de fato se está
451 falando de um plano e então estes volumes apresentados, destacou que eles são volumes

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

452 possíveis dentre diversos outros conjuntos de volumes possíveis, ressaltando que eles não se
453 configuram em um projeto. Enfatizando ainda, que eles se apropriam de um conjunto de diretrizes
454 para mostrar uma volumetria possível dentre inúmeras, ponderando que ali na minuta do decreto
455 se buscou criar condições para que esta questão apontada pelo Sr. Mauro Calliari com esta
456 aproximação, esta fruição dessas áreas, essa integração da área, ela possa estar melhor
457 configurada. Destacando que ali é um elemento interessante para depois observar, ressaltou que o
458 objetivo foi esse, que essa condição pudesse ser alcançada com a normativa que está colocada no
459 decreto. Destacou ainda que o desenho que se faz é um dos possíveis a partir daqueles elementos
460 que foram colocados no decreto, ressaltando que esta questão da possível conexão ela foi uma
461 questão avaliada num primeiro momento, observou que esta questão da conexão cruzando o rio,
462 foi avaliada em um primeiro momento, e é uma questão para depois ser considerada porque se
463 está falando de um cenário de transformação de um lote, destacando que neste sentido não é um
464 projeto, ou seja, este conjunto de área construída não vai ser construído agora, ressaltou que ele
465 é um conjunto passível de ser edificado ao longo de 20 anos, como o estudo demonstrou.
466 Enfatizou ainda, que as dinâmicas da região é que vão mostrar se isso ocorre com maior
467 velocidade ou com menor velocidade, reforçando de novo sobre a preocupação de não haver uma
468 corrida para verticalização, ponderou que não está se falando de um empreendimento que surge
469 muito rapidamente e que rapidamente verticaliza toda a área. Destacando que ele tem uma
470 situação possível, ressaltou que a ideia desse plano é que a partir desse território qual é a
471 transformação possível para ele que possa dialogar com a cidade. **32)** O Presidente da SP-
472 Urbanismo José Armênio de Brito Cruz, complementa ressaltando que as três colocações foram
473 muito pertinentes, destacou que foram objeto da preocupação durante este projeto, ponderando
474 que teve bastante proximidade durante esse último ano. Enfatizando que a primeira colocação do
475 Conselheiro titular Silvio Roberto de Arruda Leme da Secretaria Municipal de Mobilidade e
476 Transportes – SMT está justamente nesta abordagem que o Diretor Luis Oliveira Ramos passou,
477 ressaltou que é uma confusão que existe desde a origem do instrumento PIU até hoje está se
478 enfrentando isso, inclusive judicialmente, sobre os EIA-RIMA, destacando que o PIU não é um
479 projeto, o PIU é um plano, ele determina o potencial de desenvolvimento. Ponderando que
480 concorda com o que o Conselheiro titular Silvio Roberto de Arruda Leme da Secretaria Municipal de
481 Mobilidade e Transportes – SMT disse, ressaltou que ele tem uma abordagem imobiliária sim, pois
482 os coeficientes de aproveitamento, as taxas de ocupação e gabarito são diretrizes imobiliárias para
483 ver quanto à cidade vai recolher disso ou não. Ponderando ainda, que para isso virar um projeto,
484 ele vai ser sim objeto de estudos de impacto ambiental, de vizinhança. Abordando sobre a terceira
485 contribuição, o Sr. Mauro Calliari, destacou que se pensou não só em uma transposição do rio,
486 mas duas, ponderando que na análise do projeto, da estruturação do negócio dentro da
487 metodologia demonstrada, depende do que vai ser lá, depende do que o proprietário dessa terra
488 vai fazer, e se o uso colocado lá vai de fato gerar necessidade, por exemplo, de uma conexão com
489 a estação Hebraica ou com a estação Cidade Jardim. Enfatizando que isso depende desse
490 desenvolvimento posterior, ressaltou sobre a questão que a Conselheira suplente Eloise Torres
491 Amado do Conselho Brasileiro de Construção Sustentável – CBCS, com atuação no Município de
492 São Paulo colocou, ponderando que a possibilidade de desmembramento ou não depende do

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

493 plano de negócios que vai ser feito com esses empreendimentos. Exemplificando que se fizerem
494 um desenvolvimento imobiliário baseado numa renda, eles podem manter a propriedade toda na
495 mão deles e não precisam desmembrar, e se eles resolverem vender parte disso, eles vão ter que
496 desmembrar, ponderando que não se pode neste momento entrar, mas abrir as possibilidades.
497 Enfatizando que dependendo da possibilidade que seja definida em função do plano de negócios,
498 ponderou que aí a prefeitura já tem diversos instrumentos desde legislação com relação aos
499 empreendimentos para colocar as suas necessidades. Destacou ainda, que foram definidas
500 algumas diretrizes, como exemplo citou aquela área da R. Dr. José Augusto de Queiroz que tem
501 colchão entre a rua e a área que pode ter gabarito, é justamente para o gabarito não chegar perto
502 da rua, ressaltando que no plano o interessado já tem que considerar isso. Enfatizando que
503 mesmo na perspectiva das áreas verdes conectoras também com a cidade envolta, existem
504 diretrizes de áreas verdes, ponderou que são essas perspectivas que mostram que num plano de
505 intervenção urbana. Ressaltando que esta tendo por parte da Sociedade uma compreensão errada,
506 onde tem gente que ajudou a pensar o PIU quer que ele vire um empreendimento com EIA-RIMA,
507 ponderou que ele não tem, que ele está dentro dos coeficientes da Macroárea do Plano Diretor
508 definiu, enfatizando que ele não é uma novidade no plano diretor, ressaltou que ele é parte do
509 Plano Diretor. Enfatizou ainda, que se fosse uma novidade teria que ter outros procedimentos,
510 destacou que isso é importante para a preservação do PIU. Observando que foi discutido no início
511 da reunião o monitoramento do Plano Diretor, destacou que esse é um deles, ressaltando que o
512 PIU é um instrumento importantíssimo do Plano Diretor. **33)** O Arquiteto Sr. Fernando Henrique
513 Gasperini da SP-Urbanismo, continuando abordou sobre o comentário de diversas pessoas sobre o
514 parcelamento, observando as características da foto do terreno da apresentação, destacou tanto
515 do ponto de vista do Patrimônio Histórico ou quanto funcionais que este terreno apesar do
516 tamanho dele ele tem muitas restrições para promover este parcelamento futuro em relação a
517 percentuais para área pública. Destacando ainda, a primeira diferenciação dos setores de
518 preservação e de transformação, ressaltou que o parcelamento só poderá ocorrer no setor de
519 transformação que corresponde a 17% do lote. Observou ainda que dentro deste setor que se
520 considerar aqueles percentuais mencionados de 15%, 30% e 25%, destacando que isso dá uma
521 média de 20% a 25% desse setor de transformação, isto dá em relação total a terreno de 3 a 4%
522 de possibilidade de destinação de área pública em um cenário futuro. Enfatizando que de fato
523 olhando o tamanho da área é um percentual pequeno, observou que ele é restrito em função das
524 características do Hipódromo, da coesão do complexo mencionado. Em relação à primeira questão
525 do Conselheiro titular Silvio Roberto de Arruda Leme da Secretaria Municipal de Mobilidade e
526 Transportes – SMT informou que as equipes da SPTRANS e da CET participaram ativamente do
527 desenvolvimento desse PIU, enfatizando que as áreas de planejamento fizeram suas simulações e
528 que levantaram várias questões que foi objeto de aperfeiçoamento do projeto de discussão do
529 projeto, destacando que as propostas que foi colocada de melhoramento viário da Rua José
530 Augusto de Queiroz e da via no Setor da Eusébio Matoso foram de comum acordo nesta discussão,
531 e que pelo porte dos empreendimentos que vão ser implantados no Jockey certamente muitos
532 deles serão enquadrados como polo gerador de tráfego, observou que eles então serão passíveis
533 no momento do licenciamento de toda a análise específica como empreendimentos de polo

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

534 gerador de tráfego inclusive podendo gerar contrapartidas de melhorias de mobilidade para o
535 entorno. Enfatizou ainda, que o PIU prevê que as condições de instalação dos empreendimentos
536 sejam definidas por CET, ressaltando que este projeto não trás uma predefinição desses
537 parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, previstos no escopo do PIU, mas neste caso
538 em análise conjunta foi definido que quem definirá esses parâmetros a posteriori será CET
539 também. Em relação ao que a Conselheira suplente Eloise Torres Amado do Conselho Brasileiro de
540 Construção Sustentável – CBCS, com atuação no Município de São Paulo apontou, destacou que o
541 Jockey é dono do terreno e ele poderá promover este desenvolvimento sem o parcelamento da
542 gleba, mas se o fizer ele terá que seguir estas condições que estão colocadas aqui também e
543 poderá alienar, observando que enquanto ele não alienar ele seria sócio dos empreendimentos e
544 não haveria nenhum outro proprietário no complexo. Observando ainda se ele conseguir esse
545 processo de parcelamento, ressaltou que ele é muito complexo do ponto de vista jurídico e pode
546 demorar muitos anos, se conseguir promover este parcelamento tem que seguir estas regras e ele
547 poderá alienar para outros proprietários. Sobre a questão da transposição do rio, destacou que
548 isso foi uma hipótese levantada no início do projeto, ressaltando que teve uma contribuição na
549 primeira consulta e de que foi ensaiada esta questão e de que o Departamento de Patrimônio
550 Histórico achou evasivo para o complexo ter esta conexão direta, enfatizando que então isso
551 acabou caindo por terra. Destacando ainda, em relação a regulação do PIU, que além desses
552 parâmetros específicos, o PIU trabalha com camadas de fundo que buscam espelhar algumas
553 zonas como referência. Observando que as zonas de transformação elas são espelhadas tanto na
554 zona eixo no caso da Eusébio Matoso quanto nas zonas de centralidade no caso da Lineo de Paula
555 Machado e da José Augusto de Queiroz. Enfatizando que estas zonas trazem parâmetros de
556 qualificação da ocupação que espelham um pouco a preocupação que o Sr. Mauro Calliari trouxe
557 de abertura desses empreendimentos no entorno, incentivo ou obrigação de implantação de
558 fachadas ativas, destacou que estas condições estão contempladas no projeto, pedindo a todos
559 que querem conhecer mais profundamente que consultem o material disponível para consulta
560 pública e também façam suas considerações. A Secretária Executiva na sequência informou que as
561 conselheiras inscritas, Eloise Torres Amado do Conselho Brasileiro de Construção Sustentável –
562 CBCS e Mariana Ferraz Kastrup da Associação de Bairros - Viva Pacaembu, informaram que as
563 dúvidas foram esclarecidas nas respostas, tendo só mais um inscrito o Conselheiro Roque Pereira
564 Moraes. **34)** O Conselheiro titular Roque Pereira Moraes da MACRORREGIÃO SUL 1 do Conselho
565 Participativo Municipal, perguntou se uma vez realizado, executado, esse Jockey Club, se o IPTU
566 desta área aumentaria por metro quadrado ou permaneceria conforme a década de execução, que
567 diz em torno de 20 anos. **35)** O Presidente da SP-Urbanismo, Sr. José Armênio de Brito Cruz,
568 esclareceu que isto é um foco, destacando que a mudança com a arrecadação de IPTU a partir da
569 implantação dos planos urbanos desenvolvidos pela cidade é muito importante, enfatizou que não
570 tem esta avaliação. Comparando com a Operação Urbana Faria Lima, ponderou que ela teve uma
571 alteração significativa no volume de IPTU recolhido e que não está ainda dimensionada nem no
572 tempo e nem no espaço, mas são importantíssimas as variações, ou seja, a cidade começa a
573 arrecadar mais. Ponderando que a preocupação do conselheiro é muito positiva, mas ainda não se
574 tem elementos de indexação de dimensionamento disso. **36)** A Secretária Executiva informando

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA

575 que não teria mais nenhum inscrito, esclareceu que entre hoje e amanhã os conselheiros
576 receberam o link do PIU para poderem contribuir também com a consulta. **37)** Por fim, foi dada
577 ciência do calendário das reuniões ordinárias do CMPU previstas para ocorrer em 2021, onde a
578 Secretaria Executiva destacou que estão previstas seis reuniões ordinárias, sendo a primeira em 11
579 de fevereiro, ressaltando que entre as pautas sugeridas pelo conselheiros, a questão do regimento
580 interno, e a indicação para o Conselho do FUNDURB e do CIMPDE, onde será encaminhado o e-
581 mail para os conselheiros. **38) Encerramento:** O Presidente Suplente agradecendo a contribuição
582 e participação encerra à reunião às 17h56min.

PRESENTES:

ALLAN MARTINO MATOS
ANA CAROLINA DE CAMPOS HONORA
EDUARDO CARVALHO
FERNANDO HENRIQUE GASPERINI
GUILHERME EDUARDO DE ALMEIDA
LARA CAVALCANTI RIBEIRO DE FIGUEIREDO
LUIS OLIVEIRA RAMOS
MARILIA CAMARGO
MARLON LONGO
MAURO CALLIARI
MELINA GIANNONI DE ARAÚJO

ENTIDADES/MEMBROS AUSENTES:

ÓRGÃOS MUNICIPAIS:

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA – SF;
SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE – SVMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TRABALHO – SMDET
COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB
SUBPREFEITURA – MACRORREGIÃO:

MACRORREGIÃO NORTE 1;
MACRORREGIÃO NORTE 2;
MACRORREGIÃO OESTE;
MACRORREGIÃO CENTRO
MACRORREGIÃO LESTE 1;
MACRORREGIÃO LESTE 2;
MACRORREGIÃO SUL 1;
MACRORREGIÃO SUL 2;

SOCIEDADE CIVIL:

CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL – MACRORREGIÃO:
MACRORREGIÃO NORTE 1;
MACRORREGIÃO NORTE 2;
MACRORREGIÃO LESTE 1;
MACRORREGIÃO LESTE 2
MACRORREGIÃO SUL 2;
MOVIMENTOS DE MORADIA 3
MOVIMENTOS DE MORADIA 4



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

ASSOCIAÇÕES DE BAIROS 2
ASSOCIAÇÕES DE BAIROS 3
SETOR EMPRESARIAL 4
ORGANIZAÇÕES NÃO GOVERNAMENTAIS – ONG’S;
ENTIDADES PROFISSIONAIS LIGADAS À ÁREA DE PLANEJAMENTO URBANO-AMBIENTAL
CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – CADES;
CONSELHO MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTE - CMTT
CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - CMH.
ÓRGÃOS ESTADUAIS E INTERMUNICIPAIS

PRESIDÊNCIA

JOSÉ AMARAL WAGNER NETO
PRESIDENTE

(PORTARIA DE DESIGNAÇÃO/SUBSTITUIÇÃO Nº 068/2018/SMUL.G)

**APOIO
SECRETÁRIA EXECUTIVA DO CMPU**

TALITA VEIGA CAVALLARI FONSECA
SECRETÁRIA EXECUTIVA

**ENTIDADES PRESENTES
ÓRGÃOS MUNICIPAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

ROSANE CRISTINA GOMES
TITULAR

ANA MARIA GAMBIER CAMPOS
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL

JOSÉ LUIZ AMÁDIO
TITULAR



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO – SMG**

LETICIA YOSHIMOTO SIMIONATO
TITULAR

SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM

MARIANE CAPRICHIO CAMACHO
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ

MARIA LÚCIA PALMA LATORRE
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS – SMSUB

MATILDE DA COSTA
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA - SMDHC

GIULIA PEREIRA PATITUCCI
TITULAR

ALCYR BARBIN NETO
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO – SEHAB

JENNY ZOILA BALDIVIEZO PEREZ
TITULAR



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES – SMT

SILVIO ROBERTO DE ARRUDA LEME
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS - SIURB

DIRCE CARREGÃ BALZAN
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SMC

LICIA MARA ALVES DE OLIVEIRA FERREIRA
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA - SMIT

TATIANA GOMES LOPES
SUPLENTE

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

PATRÍCIA SARAN
TITULAR

JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ
SUPLENTE

**CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL – MACRORREGIÃO
MACRORREGIÃO OESTE**

MAURÍCIO RAMOS DE OLIVEIRA
SUPLENTE



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

MACRORREGIÃO CENTRO

GABRIEL ROSTEY GONÇALVES
TITULAR

MACRORREGIÃO SUL 1

ROQUE PEREIRA MORAES
TITULAR

MOVIMENTOS DE MORADIA

EDILSON HENRIQUE MINEIRO
TITULAR (1)

JULIETA APARECIDA TOLENTINO DE ABRAÃO
TITULAR (2)

ASSOCIAÇÕES DE BAIROS

MARIANA FERRAZ KASTRUP
TITULAR (1)

SETOR EMPRESARIAL

JULIANA BRAGA PAVIATO
SUPLENTE (1)

DANIELA FERRARI TOSCANO DE BRITTO
TITULAR (2)



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – CMPU
ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

SERGIO GARRIDO CINCURA
SUPLENTE (2)

EDUARDO SAMPAIO NARDELLI
TITULAR (3)

TATIANA ANTONELLI
SUPLENTE (3)

**ENTIDADES ACADÊMICAS E DE PESQUISA LIGADAS À ÁREA DE PLANEJAMENTO
URBANO-AMBIENTAL**

VIVIANE MANZIONE RUBIO
TITULAR

MOVIMENTOS AMBIENTALISTAS, COM ATUAÇÃO NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

CLARICE REITER MENEZES DEGAN
TITULAR

ELOISE TORRES AMADO
SUPLENTE

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

MARIA CLAUDIA PEREIRA DE SOUZA
SUPLENTE