



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR**  
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE

**PRESIDENTE: PAULO FRANGE**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA  
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo  
DATA: 19-12-2022

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Boa tarde, senhoras e senhores. Como Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 39ª Audiência Pública do ano de 2022.

Informo que esta Audiência Pública está sendo transmitida ao vivo pelo portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço [www.saopaulo.sp.leg.br/transparencia/auditorios-online](http://www.saopaulo.sp.leg.br/transparencia/auditorios-online); pela TV Câmara São Paulo, canal digital 8.3; e pelos canais da Câmara Municipal de São Paulo no YouTube e no Facebook.

Essa audiência vem sendo publicada diariamente desde o dia 15 de dezembro no *Diário Oficial da Cidade*; no dia 16 de dezembro, no jornal *O Estado de S. Paul*; e, no dia 17 de dezembro, no jornal *Folha de S.Paulo*.

As inscrições para pronunciamento já foram previamente abertas e nós vamos passar, portanto, à audiência pública ao PL 608/2022.

Estão presentes a Vereadora Ely Teruel e os Vereadores Aurélio Nomura, Rodrigo Goulart, Paulo Frange e Fabio Riva, Líder do Governo.

Convido aqui para compor a mesa conosco a Sra. Patrícia Vieira da Costa, representando o Sr. Secretário Alexandre Modonezi. Obrigado pela sua presença. A Sra. Aline Pereira Cardoso, a nossa Secretária de Desenvolvimento Econômico e Trabalho, está aqui representada pela Sra. Júlia da Motta, Coordenadora do Desenvolvimento Econômico. Obrigado pela sua presença. E também representando o Sr. Eduardo de Castro, está presente a Sra. Tamires Carla, chefe de gabinete em exercício da Secretaria do Verde. Obrigado pela presença.

O presente PL 608/2022 tem a minha autoria, com um projeto inicial que altera a redação do artigo 2º, o parágrafo 2º do artigo 124 da Lei Municipal 16.402, de 22 de março de 2016, com redação dada na Lei 16.885, de 04 de maio de 2019 e recebeu o substitutivo da Comissão de Justiça, que trata das mudanças que envolvem o artigo 155 da lei 16.402, de março de 2016.

Nós vamos passar a ouvir as pessoas. Indago se algum Vereador gostaria de fazer algum comentário agora. Podemos prosseguir? (Pausa)

Nós vamos passar a palavra para o representante da SP Urbanismo, Sr. Roberto Gazarini Dutra, que está *on-line*, para que possa fazer a sua manifestação e para que a gente possa dar prosseguimento aos trabalhos.

Roberto, obrigado pela sua presença, e vamos passar a palavra, para que você possa fazer uma apresentação rápida para a gente sobre esse assunto.

**O SR. ROBERTO GAZARINI DUTRA** – Boa tarde, Presidente Paulo Frange. Em seu nome, cumprimento os demais membros da Mesa e os presentes. Em nome do Presidente Cesar, já foi feita uma primeira apresentação, em razão da primeira audiência pública.

Na realidade, enfim, esse projeto não tem muito mais a acrescentar do que ele comentou. Na realidade, uma das primeiras alterações é a questão do prazo em relação à regularização e reforma. Simplesmente é só uma mera extensão de prazo, como estava previsto nas exposições finais até o momento. Então, entendemos que será criado mais nenhum impacto. Mas, na realidade, só propiciar um lapso de tempo para outros usos, além da área industrial, que está previsto lá, para permitir a regularização e dar um tempo maior para os contribuintes.

Em relação ao ponto que talvez seja um pouco diferente do projeto original, que era questão da implantação do melhoramento viário na orla no Rio Jurubatuba. Também, na realidade, além de ser algo que não estava prevista inicialmente, a implantação no zoneamento, mas o Plano Diretor já fazia menção sobre o eixo de transporte, que tem a CPTM ali no trecho, do outro lado da orla do Jurubatuba. Mas, do lado oposto, não havia previsão do melhoramento viário, que é a extensão da Marginal Pinheiros.

Então, na realidade, esse projeto só visa equacionar essa questão e ele vai condicionar essas alterações para eixo de estruturação metropolitana ZEM a partir do momento que tiver a implantação do eixo viário. Então ele está condicionado à implantação do eixo, seguindo basicamente a mesma lógica da ativação dos eixos de estruturação, como houve na questão da Linha Ouro. Então, na realidade, ele está tendo a mesma lógica, então não há nenhuma novidade, não se está mexendo em parâmetros além do que estava previsto na própria legislação, enfim, a própria construção foi pensando essa ampliação e, de fato, algo que é

meritório para a consideração de vocês.

De uma forma bem resumida, seria essa a questão. Estou aberto aos questionamentos eventuais.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Okay, Roberto. Indago ao Vereador Fabio Riva se quer fazer uso da palavra antes dos demais.

**O SR. FABIO RIVA** – Não, Sr. Presidente. Ouvi atentamente e vou aguardar o decorrer da audiência pública. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Vereador Riva. Os representantes da Secretaria gostariam de fazer algum comentário? Secretaria, Sub, Verde, Trabalho? Não? Não? Okay.

Roberto, tem uma sugestão nossa, não sei se a gente vai ter espaço para... É lógico, para emenda a gente não teria como movimentar esse projeto, porque teria redação final e ficaria muito tarde para esse processo, e repente pode ser na forma de um substitutivo. No projeto, me chamou a atenção só para uma questão técnica bastante simples, até parece redundante, uma vez que o projeto está aqui, mas só para acrescentar, inserir no Art. 155-A, Roberto, exatamente o que é orla do Jurubatuba. A nossa sugestão é inserir um Parágrafo 4º dizendo que a orla do Jurubatuba tratada no *caput* desse artigo, portanto essa que nós estamos falando, inicia no Complexo Viário João Dias, como está no mapa, entroncamento da Marginal Pinheiros com Avenida Guido Caloi, percorre a margem do Rio Pinheiros e termina na Ponte Vitorino Goulart da Silva. Só para ficar delimitada, porque me parece, no projeto, como fala em orla do Jurubatuba, ele tem 25 km e aqui nós estamos falando de alguma coisa perto de oito.

Está claro, pelo relatório apresentado, pelo estudo que tem aqui e pelo mapa fica muito claro que é isso, mas talvez valha, se for possível acrescentar, não se se o Vereador Goulart concorda, para que a gente deixe bem claro que a orla é exatamente de um ponto a outro que nós estamos tratando.

E outra minha dúvida, Roberto, em se tratando de macroáreas de estruturação metropolitana, como são territórios para intervenções do tipo projeto de intervenção urbana, os

PIUs, o Plano Diretor recomenda que são esses os espaços, nessas mudanças que nós estamos fazendo com relação ao coeficiente de aproveitamento e gabarito, se não valeria a pena a gente utilizar a figura do ZEUP, para onde a gente... os parâmetros de ZEUP antes de serem ativados os eixos.

A partir do momento em que é ativada a atividade de transporte de massa, no caso de VLT, no caso de VLP, no caso de linha de trem, no caso de metrô, monotrilho, aí, sim, se mudaria os coeficientes. Num primeiro momento ficaria como previsto, até porque (ininteligível), exceto onde já tem terminais, onde tiver terminal de trilho, metrô ou trem, que está lá hoje, nesses pontos não, nesses pontos seria o coeficiente 4 sem limite de gabarito. No caso dos eixos a serem ativados, ele ficaria com os gabaritos e com os coeficientes de aproveitamento das zonas de eixo prevista.

É apenas uma sugestão, Roberto, para que se possa avaliar se isso é compatível com a proposta que vem sendo discutida para um eventual substitutivo se, por acaso, couber a proposta de substitutivo no projeto.

Vereador Goulart, gostaria de fazer algum comentário?

Lembrando, Vereador Goulart, que eu estou aqui desde 1997, o Vereador Milton Leite também, seu pai, e esse assunto sempre fez parte dos discursos, das falas, mas é a primeira vez que nós estamos vendo uma proposta física com possibilidade de tramitar principalmente para fim de uma iniciativa que venha do próprio Governo.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Obrigado, Presidente. Boa tarde a todas e todos.

Esse é um tema muito conhecido pelos nossos mandatos, tanto os meus dois mandatos como Vereador quanto os cinco mandatos do meu pai como Vereador, como Deputado Federal. Então eu fui buscar nos nossos arquivos o que nós conseguiríamos encontrar sobre o assunto.

Desde a época ainda do TID, os funcionários mais experientes desta Casa vão lembrar, então tem TIDs aqui, só para ter uma ideia, o primeiro documento que encontramos, a Emenda 081 ao PL 154/2001, que tratava sobre a LDO de 2002, uma emenda de autoria do

Antonio Goulart, Vereador, para otimização do sistema viário da zona Sul são necessárias as seguintes obras.

A primeira delas, o prolongamento da Marginal Pinheiros até a, à época, Ponte Interlagos, na Administração Regional Capela do Socorro. E logo o segundo, Paulo, não por coincidência, mas a construção de ponte sobre o Rio Pinheiros no Jardim Quarto Centenário, que hoje é a ponte construída, já com alguns anos lá, Ponte Vitorino Goulart, que é onde será finalizada a extensão da margem direita da Marginal Pinheiros. Também a Emenda de número 16-16 ao PL 565/2002, a LOA daquele ano, também para otimização do sistema, o prolongamento da Marginal até a Ponte Interlagos.

Então estamos há mais de 20 anos discutindo esse projeto, esse prolongamento da margem direita da Marginal. Com certeza, quem conhece a região como o meu mandato, o mandato de outros vereadores da Casa, sabe da fundamental importância da extensão dessa margem da Marginal. Não tenho dúvidas de que será um dos grandes projetos da Cidade nos próximos anos. Eu luto aqui pela aprovação desse projeto, não tenho dúvida de que a grande maioria dos vereadores também o fará.

Agora, o que se vê pelo histórico que nós temos, mais de 20 anos, os nossos mandatos inteiramente dedicados a isso, inclusive fez parte de diversos estudos. O primeiro estudo desse prolongamento foi finalizado em 2002, provocado pelo Vereador Antônio Goulart à época, e agora, com a construção da nova ponte, que é o que a gente chama, ou a Ponte do Goulart, ou a Ponte Vitorino Goulart, como é batizada pelos moradores da região, precisamos, sim, dessa extensão da margem direita. Inclusive essa proposta de inclusão para delimitar exatamente como fica a Marginal, eu acho muito importante que a gente coloque também que é a margem direita da Marginal que passa pelo Canal Jurubatuba.

Agora ficam algumas preocupações, porque temos alguns projetos urbanísticos que são previstos até pelo PDE nessa região, e que limita alguns benefícios ou incentivos urbanísticos para a área, o que não está sendo observado nesse projeto.

Então acho que é importante, pela nossa Comissão de Política Urbana, nós

observarmos, como já temos discutido no próprio PIU, que teria algum incentivo para aquela região, esse incentivo se daria a um gabarito de 28 m, como também o coeficiente de 2. Dessa forma, como está o substitutivo do Governo, aprovado também pela Comissão de Constituição e Justiça, nós levaríamos a um gabarito 4, sem limite de gabarito e com coeficiente 4.

Então acho que é muito importante também nós sabermos quais seriam os lotes com esses incentivos, então fica aqui a minha proposta de discutir melhor, até amanhã, se for o caso. Não sabemos ainda qual a posição do Executivo. Seria muito importante a gente ouvir a SP Urbanismo também quanto a esses incentivos, para que a gente possa pensar da melhor forma não só para o desenvolvimento dessa região, que é muito importante, como também pensar nos moradores empreendedores que tem na região.

Já é uma região muito sofrida. Todo esse eixo da Avenida Rio Bonito, Olívia Guedes Penteado, tem recebido um adensamento muito grande. Hoje, em obras, se não me engano, tem cinco seis empreendimentos, fora os novos recém-entregues por incorporadoras, então é muito importante que a gente pense nesse quesito também.

Mas, sem dúvida nenhuma, esse melhoramento viário será um dos grandes, assim como a Ponte Graúna Gaivotas e outros melhoramentos previstos na região, todos eles dentro do PIU Jurubatuba serão a solução. Sem esquecer também de falar nos que nós pensamos na questão ambiental. É muito discutido que a última área de preservação ao lado do Canal Jurubatuba, mas só lembrando que, além de ter um projeto para o Parque Linear Jurubatuba às margens dessa nova Marginal, também há a ideia que se faça o Parque Linear Jurubatuba do outro lado do Canal Jurubatuba utilizando parte do canteiro central da Avenida Nações Unidas, também da Avenida Miguel Yunes, incorporando também o aterro sanitário Jurubatuba, que é um aterro já desativado, também junto com o Parque Telefunken, criando um dos maiores parques lineares da Cidade.

Então não é que nós estaríamos deixando de lado a questão ambiental, mas, sim, incorporando a esse projeto esses dois grandes parques para que a gente possa ter não sei se uma compensação para o viário ou algum outro termo que possa ser utilizado pelos órgãos

competentes. Mas com certeza será um grande alívio para o Sul da zona Sul de São Paulo, que até pouco tempo tinha apenas dois acessos, a Ponte Interlagos e a Ponte do Socorro. Foi criado o terceiro, a Ponte Vitorino Goulart, e agora, com a extensão da margem direita da Marginal, com certeza nós teremos um grande alívio para toda essa população do Sul da zona Sul de São Paulo.

Era isso, Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Vereador Goulart.

Tem mais algum comentário? Roberto, quer fazer algum comentário?

**O SR. ROBERTO CASARINI DUTRA** – Só para responder às perguntas colocadas por V.Sa. e pelo nobre Vereador Goulart.

A primeira questão sobre a especificação do trecho do início ao fim. Não vejo problema algum de fazer esse acréscimo, até porque dá uma precisão melhor nos termos da lei. Não foi feita a menção originalmente porque, considerando o sistema normativo, que seria o PDE, Lei de Zoneamento, teria já essa delimitação. Mas é sempre importante deixar isso melhor esclarecido, lógico, não há problema nenhum em relação à inclusão, início e término da orla do Jurubatuba. Isso não afetaria, daria uma precisão melhor.

Em relação à indicação de ZEU, Vereador, por que não foi inicialmente pensada nesse projeto: porque a região da orla, alguns trechos estão numa MEM, que seria uma macrozona de estruturação metropolitana, e não teria ZEU nesse trecho, de acordo com o zoneamento. Por isso que foi pensado numa ZEM.

Respondendo às colocações do nobre Vereador Rodrigo Goulart, os parâmetros que foram colocados de coeficiente de aproveitamento, gabarito, enfim, na realidade ele seguiu a mesma lógica do Art. 8ª, Parágrafo 1º da Lei de Zoneamento, então na realidade também não se está inovando, mas a sistemática é a mesma de aplicando também para uma ZEM, então por isso que o projeto teve essa dinâmica.

E PIU para região, inicialmente ele não pensou no PIU que está aí na Câmara e não faz menção a esse melhoramento viário, ele não foi pensado para essa circunstância que foi

colocada, mas olhando o projeto que está em tramitação, em tese não haveria um conflito aparente.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Okay. Temos apenas um inscrito, Fábio Lambert, que está aqui... Não está? Não está *on-line*? Okay. Indago se há mais algum orador inscrito. (Pausa) Não.

Então vou apenas fazer uma lembrança rápida do projeto original que deu origem a esse substitutivo, que na verdade é uma alteração de um artigo da Lei de Zoneamento e que tratava naquele momento das zonas industriais que estavam fora das suas respectivas zonas industriais, tanto ZPI-1 ou no caso das INDS, das zonas industriais.

Quando foi sancionada a Lei de Zoneamento, um dos artigos que foi destinado às indústrias partiu justamente de uma demanda da Fiesp no sentido de proteger as indústrias que já estavam instaladas em outros zoneamentos, que tivessem oportunidade de buscar sua regularização uma vez que a lei era nova.

Foi inserido um artigo no texto permitindo que isso acontecesse num prazo de dois anos a partir da sanção da lei, já que a Lei de Zoneamento não trata do assunto de anistia, portanto não era uma anistia. Ela permitia que aquelas indústrias que já estavam instaladas e que, com o novo zoneamento para a Cidade toda, elas tivessem dois anos de prazo para buscar sua regularização.

De que forma? Se tivesse problema ambiental, tem que apresentar licença ambiental. O problema era também largura de rua. As indústrias que estavam naquele momento em ruas menos largas do que deveria, uma rua de sete metros, por exemplo, ela teria que ter uma autorização de um órgão do transporte que resolvesse esse problema. O que não é tão difícil, porque você pode mudar o fluxo de trânsito na região, pode achar mão única, você pode obrigar o proprietário, na regularização, a doar calçada, permitindo à indústria se regularizar naquele espaço sem incomoda, sem criar dificuldade para o trânsito.

E obrigava todas as indústrias nessas condições de buscar regularização a cumprir o que está nos nossos quadros de incomodidade quanto a ruído, quanto à vibração, quanto a

odor e todas as incomodidades. Estando com tudo isso correto, poderia se manter na área de uso, mesmo que não conforme, mas o imóvel seria regularizável. Pois bem. Em 2016, já praticamente no segundo semestre, isso está sendo levado à sanção e o prazo final de 2018.

Nós não tivemos publicidade nenhuma do Executivo com relação a esse assunto, tampouco publicidade da Fiesp para seus associados. Ninguém fica sabendo disso. Vem 2019, um ano bastante proveitoso para todos que trabalharam muito, um ano sem eleição; 2020, um ano com eleição e pandemia; 2021, pandemia; 2022, pandemia.

Nesse intervalo, todos os textos do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento que tratavam de datas nós fomos prorrogando para o final do ano que vem. Então, nós prorrogamos anistia para final de 2023, prorrogamos a regularização das igrejas. Estamos prorrogando, ficou esse texto das indústrias.

Recentemente, apresentei essa proposta para que pudéssemos dar essa oportunidade para as indústrias até o final do ano, porque ano que vem, com a discussão do Plano Diretor na Casa, a partir de março, todos esses interessados estarão aqui de novo discutindo e vão ter a oportunidade de voltar para casa com a proposta de regularizar seu imóvel uma vez que está dentro do prazo até 31 de dezembro de 2023.

Essa seria uma oportunidade também de a gente poder falar nas audiências públicas e publicizar isso melhor, pois a população não sabe, os donos das indústrias estão trabalhando com outros problemas e não sabem desse assunto e acabam ficando sem a sua regularidade. Esse é o tema do nosso texto.

Em nenhum momento essa indústria regularizada fora da zona de uso conforme vai trazer incomodidade de qualquer natureza: de trânsito, de problema ambiental, tão pouco de ruído. Segundo, em nenhum momento, esse texto atende a *dark kitchen*. Fui alertado pelo Vereador Goulart da preocupação de alguém ter entendido que isso poderia acontecer com *dark kitchen*, até porque o Plano Diretor é de 2014, quando não existia *dark kitchen*. Não trata desse assunto, apenas aquelas que estavam implantadas até a aprovação do Plano Diretor em 2014. Nós não estamos falando em nada depois, porque nós não podemos anistiar nada por uma lei

dessas.

São esses os temas de hoje, se não houver mais nenhum orador (Pausa)

Tem a palavra o Vereador Goulart.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Pela ordem, Presidente. Só parabenizar pela matéria original do projeto. Acho um tema muito importante para que as ainda persistentes indústrias no município de São Paulo, porque, infelizmente, muitas já se foram, mas, da mesma forma, se dará a prorrogação dessa possibilidade de regularização para as indústrias.

Estamos tratando, também, num projeto desta Casa, da qual sou coautor, para templos de todo culto, para que possam ter a oportunidade de se regularizar até dezembro de 2023 – aqueles que estão em Zepam, o que também é um problema para esses templos de todo culto.

Só uma observação, Presidente, quanto à fala do Roberto. Ele disse que os parâmetros foram dados baseados também no PDE, mas o que é tratado no §1º desse substitutivo, se não me engano, são parâmetros diferentes do que as demais ZEMs do PDE. Então, são parâmetros diferentes com o coeficiente 4 e sem o gabarito. Então, se o Roberto puder nos dizer melhor porque chegamos nesse parâmetro, porque não é o que tenho de informação. Não que eu esteja questionando o porquê ou como, mas, sim, o porquê daríamos tanta diferença do que está previsto no próprio PIU que é o projeto que estamos discutindo – acredito que devemos votar esse PIU até antes de ativar esse possível novo zoneamento que daremos com a criação da marginal.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Senhores, não tendo mais oradores inscritos, está encerrada a segunda audiência pública ao PL 608/2022.

Tenham todos uma boa tarde.

Muito obrigado pela presença dos senhores.