



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

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

**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**

**PRESIDENTE: JAIR TATTO**

1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA AO PL 127/23

LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

DATA: 13 DE ABRIL DE 2023

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Bom dia a todos e a todas.

Neste momento, na qualidade de Presidente da Comissão de Orçamento e Finanças, declaro abertos os trabalhos da 5ª Audiência Pública Semipresencial desta Comissão do ano de 2023.

Esta audiência tem como objetivo debater o PL 127/2023, do Executivo, Prefeito Ricardo Nunes, que dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nos termos da previsão de seu artigo 4º.

Estamos iniciando agora. Convido todos e todas que nos acompanham pela TV Câmara São Paulo e pelas redes sociais, para que possam entrar de forma *on-line*. Venham todos e todas. Faremos um grande debate.

Informo que esta reunião 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.

O convite para esta audiência foi publicado nos jornais *O Estado de S. Paulo*, no dia 10/04/2023, e *Folha de S. Paulo*, no dia 12/04/2023, e vem sendo publicado no *Diário Oficial da Cidade* desde o dia 06/04/2023.

As inscrições para pronunciamento foram previamente abertas no *site* da Câmara Municipal de São Paulo desde o dia 06/04/2023, por meio do portal da Câmara Municipal de São Paulo na internet, em [www.saopaulo.sp.leg.br/revisaopde/participacao-por-videoconferencia](http://www.saopaulo.sp.leg.br/revisaopde/participacao-por-videoconferencia).

Foram convidados para esta audiência o Sr. Marcos Duque Gadelho, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que será representado pelo Sr. José Armênio de Brito Cruz, Secretário Adjunto, e a Sra. Heliana Artigiani, Coordenadora de Planurb. Muito obrigado pela presença. Convido o Secretário Adjunto e a Sra. Heliana para comporem nossa Mesa. Também temos a presença da Sra. Priscila Coelho Pereira, que é Assessora de Participação Social da SMUL. Muito obrigado.

Registro a presença dos Vereadores da Câmara. Temos a presença do nobre Vereador Paulo Frange, que foi o Relator da última revisão da Lei de Zoneamento do Município de São Paulo. Nós temos a presença, de forma *on-line*, dos Vereadores Dr. Sidney Cruz e Isac Felix.

Também foi convidada a sociedade em geral, obviamente.

Quero fazer uma observação: são 48 audiências públicas, que precisam se finalizar em 14 de maio. Esta é a primeira rodada. Houve um pedido do Presidente da “Comissão-Mãe”, vamos dizer assim, que é a Comissão de Política Urbana. Além das 23 que serão feitas pela Comissão de Política Urbana – inclusive, hoje, haverá mais uma –, solicitaram aos Presidentes das comissões que cada Comissão realizasse cinco audiências públicas, para chegarmos a um total de 48, com esse prazo estabelecido. Então, obviamente, fica um pouco – ou bastante – prejudicada a presença do público.

---

Quero informar que a Vereadora Cris Monteiro, designada por esta Comissão, tem a tarefa de ser a Sub-relatora, para apresentar, então, até o dia 14 de maio, o primeiro relatório, desta Comissão, que é de Orçamento e Finanças. Ok? Mais ou menos, é esse o calendário que ficou estabelecido. Será lido no final. Então, a partir desta, nós depois faremos mais quatro audiências temáticas, dentro da Lei do PDE. Muito bem?

Então, vamos estabelecer a dinâmica. Consulto o Vereador Paulo Frange e os Vereadores que estão *on-line*. Começaremos, então, pela exposição do plano da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, *okay*? Quem a fará?

Passo a palavra o Sr. José Armênio de Brito Cruz. As inscrições estão abertas. Ficarão abertas até o final da exposição feita pela Secretaria.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Obrigado Vereador. Obrigado pelo convite à Secretaria. O Secretário Marcos Gadelho, me pediu que estivesse aqui presente, hoje, nessa reunião, o representando.

Esse processo de revisão do Plano Diretor foi um processo que a Secretaria alocou grande parte de seus recursos, no sentido de fazer uma revisão, de fato, substancial, no sentido

ainda que em ajustes de instrumentos, ainda que alguns poderiam achar detalhes do Plano Diretor. Mas foi uma dedicação muito grande para esclarecer isso para a população geral.

Nós fizemos muitas audiências, muitas oficinas. Foram 32 oficinas, audiências foram mais de dezenas. O Vereador Paulo Frange também acompanhou a gente em algumas delas, ou seja, a revisão está encaminhada. Vamos fazer uma apresentação, ainda que detalhada, mas sempre quanto mais a gente puder esclarecer, estamos sempre à disposição.

Nessa Comissão de Finanças e Orçamento, o aspecto que o Plano Diretor coloca regra uma questão que é bastante importante no investimento da cidade: a questão dos recursos recolhidos como outorga e quais são as dinâmicas, para onde vão esses recursos, como esses recursos podem ser investidos, principalmente, em investimento no desenvolvimento urbano.

A cidade de São Paulo, como toda cidade brasileira, especificamente a cidade de São Paulo, sofreu um grande crescimento a partir da década de 50-60 e os investimentos para infraestrutura foram nessas décadas bastante, por condições da economia do país, ainda que vultuosos diante dos desafios colocados pelo crescimento da população que veio para a cidade, ainda demandam volumes grandes a serem investidos.

Os planos diretores têm instrumentos para geração e captação desses recursos, a partir do desenvolvimento urbano, e sobre alguns detalhes desses instrumentos de capacitação que foram – na verdade, falar rapidamente – equacionados lá atrás.

Eu já estou com mais idade, mas no final da década de 70, na Universidade, no Cebrap, começamos a tentar estudar instrumentos para captação do valor investido em renda da terra e essas questões. E aí conseguiu-se, em 2001, a formatação do Estatuto da Cidade.

No final do Governo Fernando Henrique, foi um esforço conjunto da sociedade para estabelecer o Estatuto da Cidade. Esse Estatuto da Cidade previu a realização dos Planos Diretores, Planos Diretores nas cidades com mais de 20 mil habitantes, definiu instrumentos para recolhimento de captação de recursos para investimentos nas cidades. Estou insistindo nisso, porque são recursos para investimento no desenvolvimento urbano.

Custeio é outra coisa. A gente tem o Plano Diretor, ele trabalha na previsão de

desenvolvimento urbano e recursos para o desenvolvimento urbano. O principal deles é a outorga onerosa. A outorga onerosa estava definida no Estatuto da Cidade, entrou para o Plano Diretor e ela é importante, mas ela não é tudo. Uma série de índices econômicos, principalmente da macroeconomia, define o desenvolvimento ou aceleração ou a retração do desenvolvimento urbano como o crédito, a taxa de juros. Tudo isso influencia muito, eu diria, influencia mais do que a outorga, que é um pedaço pequenininho. Ela é muito importante para a cidade, vide o saldo que nós temos no Fundurb, que vai para outorga.

É um volume importante anual, hoje, mas é fruto do que? Fruto de uma aceleração do desenvolvimento urbano, que está ligado a essa macroeconomia. A outorga é um instrumento para tentar caracterizar esse desenvolvimento urbano de uma forma mais justa, de uma forma que o investimento na cidade aconteça para todos, não só numa região, mas em diversas regiões.

---

Existem fatores que vocês conhecem mais do que qualquer outro que incidem sobre a outorga, como o fator social, como o fator de planejamento, que permite que a Prefeitura faça a política. Eu digo política de verdade, no bom sentido, com “p” maiúsculo para o desenvolvimento urbano da cidade, onde está precisando de investimento, como a gente faz esse investimento retornar para o território e é sobre isso. É sobre esse instrumento que alguns, na lei; outros, sujeitos a decisões administrativas, mas são sobre esses instrumentos que a revisão do Plano Diretor fala.

Vou pedir para a coordenadora chefe da nossa Coordenadoria de Planurb, na SMUL, que faça uma exposição. Nós temos uma exposição grande e uma exposição resumida. Você pode usar a resumida, Heliana, para que exponha nessa Comissão o que é que nós estamos propondo mudar.

Eu já faço, nessa introdução que eu estou fazendo agora, já adianto de que a ideia da revisão é um ajuste, nós não estamos revisando a estratégia do Plano Diretor, nada de diretrizes. E isso é importante dizer, porque quem regra a política de desenvolvimento urbano na cidade é o Plano Diretor. E essas estratégias e diretrizes estão definidas lá no Plano Diretor, nós

não mexemos nisso, nós estamos mexendo em instrumentos para viabilização dessas estratégias.

Então, por favor, Heliana, se puder apresentar, se eu achar, durante a apresentação, que tenho que chamar a atenção para alguma coisa te interrompo.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Então, muito obrigado, José Armênio. Heliana, você prefere fazer a exposição daqui? Quer usar ali para ter uma visualização melhor da tela? Você que vê o melhor, acho que lá fica mais confortável até.

**A SRA. HELIANA ARTIGIANI** – Bom dia, senhoras e senhores. Bom dia, Vereadores.

Como o Secretário José Armênio já mencionou, vamos fazer uma apresentação dos principais temas relacionados com essa Comissão. A nossa apresentação completa, toda a apresentação do PL está disponível nos portais de participação da Prefeitura. Então conseguimos ter a apresentação completa lá.

Por outro lado, também estamos fazendo as apresentações em outras Comissões, de acordo com os temas. No final, vamos ter o apanhado geral de todos os temas que foram objeto de revisão nesse PL.

- A oradora passa a se referir a imagens exibidas em tela de projeção.

**A SRA. HELIANA ARTIGIANI** – O que vou apresentar para vocês aqui é uma pequena introdução daquilo que foi o nosso trabalho, a linha do tempo até a gente chegar nesse PL.

Uma informação sobre o processo participativo na terceira etapa, que foi essa última etapa, que é quando a gente já estava com a minuta, apresentamos para a população e agora teve o subsídio para fazer esse PL e o projeto de lei nesses temas que são bastante pertinentes nessa Comissão. Então, a revisão intermediária do Plano Diretor estava prevista já no próprio Plano Diretor. Sempre digo que eu acho que isso foi uma inovação naquele momento. A gente

tem uma previsão de planos diretores de dez anos de vigência; esse veio com 15 anos, mas com essa previsão de revisão em 2021. Por conta da pandemia, nós tivemos um pouco mais de prazo e estamos entregando esse PL agora. Na verdade, essa revisão vinha com o objetivo claro de se fazer ajustes para que aquele objetivo, aquelas diretrizes que estavam definidas no plano naquele momento tivessem êxito. Então, a revisão não é para fazer um novo plano, a revisão é para pegar aqueles instrumentos, aquelas ferramentas que temos descritas no plano e fazer com que elas funcionem a fim de alcançar os objetivos estabelecidos em 2014.

Então, ela ocorreu de forma participativa, em três etapas sucessivas, possibilitando o necessário aprofundamento das análises técnicas para elaboração do projeto de lei encaminhado ao Legislativo. (Pausa)

Aqui a gente tem a nossa linha do tempo. Outra questão que veio nesse Plano Diretor de 2014, que é bastante interessante e que é um trabalho contínuo de Planurb, é o monitoramento do Plano Diretor. Então, do mesmo jeito que ele veio com essa obrigação de revisão, ele também veio com a obrigação de monitorar tudo aquilo que estava sendo aplicado e o que estava acontecendo na cidade em relação aos instrumentos principalmente do Plano Diretor. Esse monitoramento vem acontecendo desde 2016, que foi quando a gente conseguiu estruturá-lo, e ele tem sido aprimorado ano a ano. No ano de 2021, fizemos um monitoramento, olhando para todo o plano. Esse documento foi disponibilizado. Nós conversamos com conselhos e entidades de classe, fizemos um processo participativo em uma etapa prévia. Ouvimos, no final do produto, principalmente os conselhos municipais; e, a partir disso, nós elaboramos o nosso diagnóstico, que nada mais é do que pegar essas informações que nós monitoramos e verificamos de forma combinada de acordo com o tema para saber o que realmente está acontecendo na cidade. Esse diagnóstico foi o que deu início à etapa 1 do processo participativo, principalmente para ouvir a população e verificar se os problemas que nós tínhamos levantado eram também problemas da população. Logo após isso, a gente, com esse processo participativo que contou com oficinas presenciais, com os canais de participação Participe Mais, audiências e reuniões, nós, com todo esse material, elaboramos o escopo da revisão levando em

consideração aquilo que estava na própria lei, falando que o objetivo é ajuste, que a gente tem que continuar atendendo e seguindo, almejando alcançar as metas que o Plano Diretor trouxe. Então, com esse objetivo, a gente fez o escopo, delimitando aquilo que seria passível de revisão.

Também levamos para o processo participativo, discutimos em um processo participativo bastante amplo; e, a partir disso, nós elaboramos relatórios temáticos, trazendo todos esses problemas, aprofundando no estudo, verificando qual era realmente o problema. A gente percebe que tem um problema, tem um resultado que não está saindo conforme o desejado; mas, muitas vezes, a solução não é mexer no Plano Diretor, e sim fazer uma regulamentação, resolver alguma coisa que está para além do plano. Então, foram realizados esses relatórios, também disponibilizados com a minuta para a população e para a consulta pública novamente.

A partir disso, a etapa 3, que é essa que vou detalhar um pouquinho mais - também Participe Mais, Formulário *Online*, formulários físicos, reuniões com os conselhos apresentando essa minuta -, a gente conseguiu aperfeiçoar o texto e hoje a gente tem esse projeto que a gente está apresentando para vocês.

O que é interessante é que no meio desse processo, principalmente do processo participativo, nós tivemos uma suspensão de alguns dias para poder fazer com que nossos materiais e as nossas audiências fossem acessíveis e houvesse acessibilidade comunicacional. Então, além do trabalho que fazemos, de processo participativo e de análise técnica e jurídica, nós também tivemos de aprender a fazer o processo de forma acessível. Capacitamos os técnicos, principalmente de Planurb e da Assessoria de Participação, para poder transformar todos os documentos que temos, hoje, relacionados a esse processo, em algo acessível. Então, esse material está todo acessível na nossa plataforma. Apesar da situação, de termos tido o processo suspenso, foi bastante gratificante o resultado final: ter um produto que sabemos que pode ser lido e apreciado por um maior número de pessoas. Passe para o próximo, por favor.

Aqui, nesta etapa 3, nós tivemos 20 atividades participativas. É só na etapa 3. Estávamos falando alguma coisa de número de participação social e, dessas contribuições que

nós recebemos, relacionadas principalmente com o Plano Diretor, das quais conseguimos fazer essa análise técnica, foram 4.388, nesses canais de participação que temos, aqui: audiência, colegiado, comissões. O formulário é *on-line*, o que foi uma forma acessível de participação. Há o Participe Mais e as reuniões com os conselhos municipais.

Como tivemos a exposição da minuta, ela teve essas contribuições relacionadas principalmente com os artigos daquela minuta, naquele momento. Então, a minuta que mais teve contribuição foram as áreas não computáveis nos eixos, principalmente aquilo que estava se referindo às vagas de garagem na cidade. Em segundo lugar, está cota de solidariedade. Há alterações dos fatores sociais e, aqui, olhando para estas três primeiras, são os assuntos de que vamos falar agora, na reunião, porque são assuntos que interferem principalmente na arrecadação de outorga onerosa.

Em relação ao tema, diferentemente do que vimos nos artigos, o tema mais comentado, vamos dizer assim, que teve maiores contribuições, é o tema de áreas verdes e o Quadro 7 traz a relação de parques e áreas verdes da cidade. Depois, há os eixos, que também são bastante importantes, e alguns outros instrumentos do nosso Plano Diretor.

No final, temos essa pirâmide invertida, que demonstra como foi o nosso processo e como chegamos a esse PL. Então, esse projeto é o resultado da combinação entre as contribuições da população no processo participativo, a avaliação técnica e jurídica pelas equipes da SMUL e interlocução com os demais setores da Administração Pública. Além do nosso trabalho dentro da SMUL, nós tivemos um trabalho bastante grande de falar com as outras Secretarias e com outros setores que aplicam aquilo que está definido no plano. Ao todo, temos 75 artigos, que são divididos em 12 capítulos. Para esta reunião, trouxemos alguns temas que interferem principalmente na arrecadação de recurso.

O primeiro tema que aparece em relação à arrecadação são as ZEIS. Na verdade, aqui, temos aqueles que interferem na arrecadação e aqueles que deixam de arrecadar. Então, a ZEIS é a Zona Especial de Interesse Social, onde há uma área definida para a construção de moradia de interesse social e de moradia popular. O que estamos propondo, aqui, é que, para

se equiparar a outra regra que já havia no Plano Diretor de 2014, nessas áreas também possamos construir mais 50% de área não computável, equiparando-se aos empreendimentos de HIS que são possíveis de construir no eixo, mas onde vamos poder construir? Só nas ZEIS que estiverem junto aos eixos. Temos uma questão não só de desenho urbano. Não sei se vocês sabem, os eixos de estruturação urbana são aqueles definidos pelos corredores de transporte público: trem, metrô e ônibus de alta capacidade. Ficaram definidos no Plano Diretor esses eixos nessas regiões aqueles terrenos que quiserem empreender Habitação de Interesse Social. Terão o seu coeficiente de aproveitamento, que é a quantidade de metros quadrados que pode ser construído nesse terreno, majorado em 50%.

A ZEIS é uma zona específica. Ela não é incorporada nessa área do eixo. E o que percebemos é que muitas ZEISs estavam nessa mesma configuração, porém não havia essa regra. Então, estamos propondo que as ZEISs, nos eixos, também possam ter mais 50% de área construída, de acordo com as regras de cada tipo de ZEIS.

Os eixos, como eu falei. Na verdade, o eixo em São Paulo, hoje. É o único lugar em que se pode construir quatro vezes a área do terreno. Em São Paulo, nós temos a regra de um CA básico de 1. Então, toda a cidade pode construir de forma, como direito, construir uma vez a área do terreno. Se ele tiver interesse em construir mais do que isso, na área definida e permitida, vai ter que pagar outorga onerosa ou Cepac, se for o caso. No eixo, ele consegue comprar e pagar mais três vezes de CA, chegando ao máximo de quatro, através da outorga onerosa. Para poder fazer esse cálculo nós temos vários fatores. Fatores que são áreas computáveis e áreas não computáveis, que são aquelas que nós damos de incentivo. Incentivo para poder fazer algum tipo de atividade, algum tipo de solução que se pretende para a cidade. São vários fatores que a gente utiliza e, no eixo, nós temos essa possibilidade de construir quatro vezes. Então, também é a região que mais se arrecada para o Fundurb.

Aqui temos uma primeira proposta de aumentar o que a gente chama de cota a parte para 30. Hoje, no Plano Diretor, é permitido nos eixos até 20, desde que, como esses empreendimentos são bastantes específicos, desde que se pague uma outorga onerosa

majorada; aí o fator que multiplica é o fator social, que seria igual a dois.

As outras coisas em que houve bastante repercussão na minuta do projeto foi em relação às unidades habitacionais. A gente tem uma realidade de microunidades acontecendo na cidade São Paulo e essas microunidades, cada microunidade dá direito a uma vaga de garagem gratuita. Essa vaga de garagem gratuita só vai ser permitida se a unidade tiver até 30 metros de área computável. Se for uma microunidade de 15 metros, que na realidade, se fizermos a conta, ela é menor do que a vaga de garagem. Ela vai ter direito à vaga de garagem, mas vai computar isso na área do empreendimento. Então vai ser uma área paga.

Aqui outra regra para poder fazer a conta das vagas de garagem. A cada 60 metros de área construída computável também poderá ter uma vaga de garagem não computável.

A cota de solidariedade é um assunto que veio bastante no nosso processo participativo, principalmente porque ela obriga que o empreendedor, que tem o empreendimento maior que 20 mil metros quadrados de área computável, destine algumas porcentagens para o Fundurb ou construa HIS. E aí foi um instrumento que vimos que não teve muito resultados. Não teve muita aderência. Não sabemos exatamente lá na ponta o que aconteceu, mas percebemos que quem aderiu, preferiu depósito no Fundurb do que construir HIS. Como ele é um instrumento que principalmente visa maior disponibilização de HIS na cidade, estamos propondo subir o valor a ser doado, principalmente do Fundurb, de 10% para 20% nas duas modalidades. Ainda, depósito do Fundurb, e qual é o outro? É para o depósito do Fundurb, principalmente.

Aqui outra questão, mas é mais procedimental, é em relação à produção associativa. Então, já que o Fundurb vai ficar mais caro, pode-se construir HIS. E, se você vai construir HIS, eles podem fazer, de forma associada, vários empreendedores construir no mesmo terreno para poderem se adequar ao que está na regra. A outorga onerosa do direito de construir, que é o tema mais relevante, é o instrumento que usamos para fazer arrecadação, é o recurso que vai para o Fundurb. É a partir da outorga onerosa que nós conseguimos calcular a arrecadação e calcular também aquilo que é benefício, incentivo dentro da construção civil, na cidade.

O que a gente propôs aqui são alguns ajustes decorrentes da revogação dos artigos

referentes aos perímetros de incentivo e desenvolvimento econômico, que eu vou mostrar mais para frente. A alteração do limite máximo da atualização do quadro do cadastro de valor de terreno para fins de outorga onerosa, que é o quadro 14. E uma correção que nós tínhamos, na verdade era um erro. Acho até que era um erro de digitação, de fazer a menção ao Conselho da Bolsa e não ao Conselho Municipal de Valores Imobiliários, que é o CMVI. Então fizemos essas alterações.

Esse ano de 2022 a gente teve uma atualização do quadro, é isso que está tentando se ajustar, essa atualização ficar de forma mais fácil, principalmente porque a gente percebe que à medida que o quadro 14 começa a ficar defasado, em relação aos valores da cidade, a nossa arrecadação cai e a gente começa a ficar impossibilitado de construir infraestrutura e HIS nas mesmas proporções do início de 2014.

A transferência do direito de construir é o próximo, por favor. Também é outro instrumento. Uma coisa que eu não disse no início é que o nosso Plano Diretor tem muitos instrumentos e a maior parte deles estão relacionados a: coeficiente de aproveitamento, área computável, área não computável. E isso tudo interfere naquilo que a gente tem de arrecadação ou não arrecadação. No caso da transferência do direito de construir, é utilizado principalmente para fazer com que a gente consiga, nos casos de Zepam, que são parques, obter aquela área, trazer aquela área para o município. E o pagamento disso é através de certificados de potencial construtivo. Então, é como se nós estivéssemos pagando o parque com outorga onerosa.

O que acarreta isso? A gente deixa de arrecadar. Por outro lado, nós diminuimos a burocracia, os valores e tudo mais de desapropriação. Então é um instrumento que veio para facilitar e trazer esses imóveis para a Prefeitura. A gente ampliou a proposta de ampliação da utilização da TDC para implantação de parques e preservação de áreas particuladas demarcadas como Zepam, localizadas na zona urbana.

Aqui a gente trouxe uma remissão à lei de Reurb, que também traz a possibilidade de fazer TDC, para fazer a regularização fundiária desses imóveis que estão ocupados. E, nos casos de TDC, com a doação de imóvel e explicitação da necessidade de avaliação da

conveniência e do interesse público para recebimento da área, com possibilidade de instituição de contrapartidas adicionais compatíveis aos objetivos da política urbana. Como a gente traz isso através de doação, e ele tem um valor também específico, definido pelo quadro 14, através de um cálculo também definido na lei, muitas vezes, se verifica que, para poder aceitar aquela área, principalmente de parque, principalmente para a Prefeitura, o proprietário tem que fazer algum tipo de melhoria, de ajuste no terreno dele para que aquilo seja interessante para a Prefeitura, porque, senão, acaba virando um ônus. Então, isso está sendo previsto. Já era uma prática na Prefeitura e isso está agora regulamentado aqui.

Então, qual é a dificuldade, qual é o desafio da TDC? Além de a gente ter esse quadro 14 estático – ele está lá, não tem atualização, não faz avaliação do imóvel e tudo o mais, ele pode ir para mais ou para menos se ele estiver desalinhado -, a gente também tem a questão em relação à arrecadação; ela é um concorrente da arrecadação do Fundurb. Se nós, por exemplo, fizermos na cidade de São Paulo TDC para vários parques ao mesmo tempo, a gente vai ter muitos certificados no mercado, esses certificados vão ser utilizados pelas incorporações para esses empreendimentos novos, e vai diminuir a arrecadação do recurso para o Fundurb. Então, isso tem que ser regrado de forma que não haja desequilíbrio. Esse é o desafio maior em relação à TDC e em relação ao Fundurb.

Em virtude disso, o que a gente está propondo? Nos parques, sempre tinha o incentivo, através do fator de incentivo, de que todo valor iria ser multiplicado por 1,4. Então, nós percebemos que isso dava um desequilíbrio. Então, a gente está propondo que os terrenos de valor inferior ou igual a 2 mil reais, definido no quadro 14, esses valores vão ser multiplicados por esse fator de incentivo de 1,4. Aqueles que foram maiores que isso vão ser multiplicados por 1. Então, a gente deixa de dar 40% de incentivo para terrenos que tenham valor de metro quadrado muito alto, principalmente para implantação de parque.

Aqui, outro tipo de TDC, que é a TDC para ZEPEC. Na verdade, só tem um esclarecimento no texto da lei acerca da necessidade de comprovação de bom estado de preservação dos imóveis em ZEPEC-BIR. Então, são os imóveis tombados, que têm direito a

TDC, que têm que ter bom estado de conservação.

Das operações urbanas consorciadas, na verdade, a gente também tem aqui uma regra parecida com aquilo que eu falei para vocês dos eixos, de outorga onerosa, de coeficiente de aproveitamento. Só que o que a gente trabalha aqui, na verdade, é com Cepac; é operação urbana, na sua maioria, com Cepac, e a arrecadação vai para uma conta da operação urbana. O que a gente está propondo, principalmente o que está relacionado com o nosso tema aqui, é a alteração de 25% para 30% no percentual mínimo de aplicação dos recursos arrecadados para habitação de interesse social. Então, hoje são definidos 25%; o que a gente está falando é que 30% sejam destinados para produção de habitação de interesse social. No caso, preferencialmente aquisição de glebas e lotes, ações de urbanização e regularização fundiária em assentamentos precários e locação social. Nas áreas de intervenção urbana – onde a gente tem arrecadação para o Fundurb, de outorga onerosa -, também alteração de 25% para 30%.

Aqui, como eu falei para vocês, em relação aos PIDEs e aos PEDEs – Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico e Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico -, o que nós percebemos é que não teve muita atividade, vamos dizer assim, nessas regiões do jeito que nós tínhamos planejado; e que os perímetros de incentivo e os polos têm, muitas vezes, áreas equivalentes. Então, muitas vezes os PIDEs, os perímetros estão inseridos nos polos. O que a gente fez foi simplificar. Então, vai haver só polo. A área toda vai ser definida como polo e aqueles perímetros que não estavam, dentro dos PEDSs, polos estratégicos, vão ser transformados em centralidades.

Qual é a importância desse instrumento? Como é um instrumento de política de desenvolvimento econômico-sustentável, ele tem uma interferência na nossa arrecadação de outorga onerosa, principalmente porque, nessas regiões, empreendimentos não residenciais, aqueles empreendimentos comerciais, de serviços, talvez algumas indústrias mais leves, elas podem ser implantadas nessas regiões e não pagam outorga onerosa. Então, é essa a interferência.

Só que o que a gente percebeu é que só esse incentivo não está sendo suficiente

para atrair empresas para essas regiões. Então, a gente está simplificando o perímetro e o que a gente vê para adiante é fazer uma regulamentação desses polos, para poder fazer com que realmente a gente tenha instrumentos que atraiam essas empresas para essas regiões. Essas regiões são principalmente regiões onde há habitação, mas que não há emprego. Então, é para também se resolver essa equação de emprego e moradia mais próximos.

Por último, a gente tem aqui o nosso quadro 5, que são aqueles fatores que eu falei para vocês, que a gente utiliza para cálculo da contrapartida financeira para pagar em relação potencial construtivo, a área adicional construtiva. Então, ele fala principalmente do fator de interesse social. A gente fez uma modulação em relação aos empreendimentos de novo, desses empreendimentos que têm habitação menor do que 30 metros quadrados. Então, foi nesses três últimos que a gente fez um ajuste, dizendo que, se na cidade, quiserem produzir estúdios que não são considerados HIS e HMP, estúdio, então, vão pagar a outorga onerosa sem nenhum incentivo. Se ele tiver de 30 a 70 metros quadrados, que é uma habitação que cabe uma família, de novo, não é uma habitação nem de interesse social nem de mercado popular, é uma habitação para o mercado em geral, de 30 a 70, onde cabe uma família. Essa sim vai ter um incentivo de 20%. Então, vai haver um fator social 0,8. E aquelas habitações maiores, de 70 metros quadrados, também para o mercado convencional também vão ter um fator de incentivo 1. Então, essas são as nossas propostas aqui em relação aos fatores.

Então, eu trouxe para vocês aqui um apanhado geral dos principais assuntos que interferem principalmente na arrecadação e talvez a não arrecadação de recurso para o Fundurb para as operações urbanas consorciadas na cidade de São Paulo.

Como eu disse, e vou dizer de novo, a nossa apresentação e o nosso PL estão disponíveis no nosso *site*. Então, se vocês tiverem interesse em conhecer a lei, toda essa apresentação com o PL todo, já está disponível lá no nosso *site*.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Okay. Obrigado, Heliana. Peço que você deixe à nossa disposição já essa exposição, okay? Muito obrigado.

Tem a palavra a Vereadora Rute Costa, de forma *on-line*. (Pausa)

Encerradas as inscrições, conforme havia dito, na exposição da Heliana, o primeiro inscrito é o Gabriel Elter Lopes de Melo Freitas. (Pausa) Seguindo a segunda inscrição, Caíque Alberto Campos. (Pausa) Adailton Souza dos Santos (Pausa). Vereadora Dra. Sandra Tadeu presente de forma *on-line*. (Pausa) Adailton Souza dos Santos? (Pausa). Vanessa Pereira Marins (Pausa). Cristiane Viera Amorim (Pausa).

Havendo alguém que consiga entrar *a posteriori*, que tenha tido problema com a conexão, por favor, me comuniquem, não tem problema, será garantida a palavra.

Passo a palavra aos Vereadores e Vereadoras. Vereador Paulo Frange? (Pausa)

Tem a palavra, Vereador.

**O SR. PAULO FRANGE** – Obrigado, Presidente.

Quero agradecer à Heliana e à Secretaria por nos ceder técnicos dessa qualidade, como o Armênio, muito obrigado pela presença.

Farei alguns comentários rápidos, mas em cima de algumas situações colocadas. Quando aprovamos o Plano Diretor aqui, nós deixamos bem clara, no artigo 14, a situação do Quadro - 14, ou seja, que tínhamos de atualizar anualmente, ouvida a Comissão de Valores Mobiliários, publicar até 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do ano seguinte. E essa atualização ficaria limitada ao Índice de Preços ao Consumidor - Ipca - somada à variação positiva nominal acumulada no período.

Em 2015, isso não foi feito; em 2016, não foi feito; em 2017, também não; em 2018, não foi feito, nem em 2019, nem em 2020, uma década praticamente. Veja, Presidente Vereador Jair Tatto, uma década sem aumentar a outorga onerosa e todo mundo dizendo, dez anos depois, que a outorga está cara. Então, alguma coisa está errada.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PAULO FRANGE** – Não, agora foi feita uma atualização. Não sei em que percentual, mas tínhamos de somar o valor positivo dos PIBs.

O que aconteceu? Quando aprovamos, aqui, esse tema, em 2014, o Brasil virou de

cabeça para baixo por três anos, com PIBs negativos, naquele processo que envolveu a então Presidente Dilma e como os valores eram negativos ficou tudo parado. E daí, vindo os valores positivos, nenhum prefeito quis mudar o valor da outorga e atualizar, até porque o mercado continuou falando que está caro, mesmo dez anos depois. Imagine, então, quem comprou um carro há dez anos, pelo valor que comprou, e está comprando um hoje; ou ainda quem pagou um apartamento há dez anos e pagou um hoje. Portanto, temos dez anos de omissão, com relação à mais importante fórmula de arrecadação do Fundurb.

O Armênio lembrou muito bem, veio do Estatuto da Cidade, e o que aconteceu? Até 2014, era pífia a arrecadação. Por quê? Porque na lei que aprovamos aqui - e eu estava presente, atuei muito com a Prefeita Marta -, tínhamos um zoneamento que permitia o uso do solo até uma vez, uma vez e meia, duas, até duas vezes e meia, sem pagar nada.

E, em 2014, esse plano moderno diz, em 2016, que todos os paulistanos são iguais perante a lei, como todo mundo que tem um terreno pode usar até uma vez sem pagar nada e, daí para cima, todo mundo paga. Paga em Itaquera, em Cidade Tiradentes e também paga no Itaim Bibi e Pinheiros. Então passamos a ser cidadãos da mesma categoria, independente do bairro em que estamos.

O que aconteceu com o Fundurb? Explodiu de arrecadação. Ninguém valoriza isso. Mas, o Armênio colocou muito bem, não é só um instrumento de ordenamento urbano, é um instrumento de desenvolvimento econômico e um estremo de arrecadação para investimento naquilo que o Fundurb previu.

Ficamos uma década sem, então, não sei... Depois disso, tivemos - digamos assim - “pibinhos”, que somados - só os “pibinhos” positivos - já temos uma variação razoável. Então não sei se a tabela foi atualizada por esse artigo ou não.

Qual é a minha reflexão aqui? Não sou crítico da reavaliação. Pelo contrário, aprovamos que precisávamos ter essa revisão, justamente porque não sabíamos como ia acontecer isso.

Eu acho, Armênio, que nós precisamos tratar esse artigo 118; ou ele fica ou ele sai

e, se ele ficar, tem que ser cumprido ou modernizado. Se ele não vai ser aplicado, tem que sair. Há um exemplo que o Jair conhece melhor do que eu: a tarifa de ônibus era discutida na Câmara ano a ano; todo ano o pau quebrava aqui porque a tarifa ia subir. Até que virou política tarifária, que está nas mãos do Sr. Prefeito e nas da Câmara, no caso da aprovação dos subsídios e, com isso, deixou de haver guerra.

Nós precisamos criar uma regra clara. O Índice Nacional da Construção Civil - INCC subiu 50% em pouco mais de dois anos; já a outorga, não, e nós continuamos sendo culpados pela sua existência.

Então, Armênio, eu acho que nós temos que dar uma revisada no artigo 118 e seus parágrafos; ele tem que ser modificado e modernizado no sentido de que, quanto menos ele engessar o futuro, melhor; ou seja, quem sabe, ele apenas criar uma diretriz básica e deixar a critério do Prefeito ou lei específica que possa ser atualizada com periodicidade. O problema é que, quando se deixa nas mãos do Conselho, nós temos que acreditar que ele estará fazendo um bom trabalho. Porém, nós não temos informação; a atualização só chegou por você em 2023. Interessante é que ninguém reclamou da outorga em 2023. Das duas, uma: ou eles estão encantados, porque foi pouco por dez anos, ou estão ganhando demais em outra área. O Plano Diretor não paralisou nada na cidade.

Eu estou ouvindo vozes por aí dizendo que nós temos que fazer uma correria para aprovar o Plano porque a cidade está parada. Quem diz isso não está andando pela cidade, e eu convido a participar de um passeio por Perdizes, Pinheiros, Lapa e Moema para olhar a capa da Veja com a foto da Penha, reportagem que mostra a verticalização da história da zona Leste. Então, não tem isso, porque a construção civil continua a pleno vapor; até na pandemia, foi a única atividade com a empregabilidade.

Portanto, eu acho que nós precisamos rever isso, porque nós não podemos penalizar o empresário, mas precisamos deixar instrumentos para que continue havendo investimentos em infraestrutura, em Habitação de Interesse Social e em mobilidade, que são os conceitos clássicos da composição do Fundurb.

Depois eu gostaria de ouvir o que nós vamos fazer com esse artigo, que, na verdade, engessa e cria uma arma de descumprimento. Todos os prefeitos descumpriram, e eu acho que essa é uma situação que precisa ser revista.

Uma outra situação, e isso é importantíssimo, é que nós aprovamos a anistia e, pelo fato de ser automática, nós esperávamos ter um número extraordinariamente alto de imóveis anistiados, mas veio outra atualização até dia 5 de abril, com 204 mil imóveis anistiados. Se 160 mil foram automáticos, não pagaram nada, por que não os 400 mil? Será que as pessoas não querem ter regularidade? Não. É porque não aguentam pagar a conta, porque, na hora de fazer a conta, têm que pagar o IPTU, geralmente lançado na área irregular, e chega até cinco anos, uma cacetada, mais o IPTU do ano, a diferença, mais o ISS, mais a outorga daquilo que se construiu a maior, com um prazo de 12 meses para pagar isso. Nenhum paulistano consegue pagar isso com conforto; só consegue pagar com muito aperto quando ele está vendendo o imóvel ou alguma coisa.

A minha sugestão é que a gente possa deixar claro a situação da anistia no PDE, porque nós não podemos anistiar ninguém pelo Plano, mas deixar claro que a atual anistia que ainda está em vigor no PDE – e nós não podemos propor outra até 2030 – está aberta e poderá continuar aberta com um prazo, dentro do PDE, a ser encerrado em 2025, para não contaminar com a eleição do ano que vem, e parcelar para quem entrar daqui para frente no número razoável para que o paulistano consiga entrar, porque a anistia que nós aprovamos aqui é boa e é moderna.

Então, se a gente não conseguir resolver isso agora, a gente vai continuar parado nos 204 mil, não vai aumentar.

Então, acho que esse assunto tem a ver, sim, com a situação do Plano Diretor em disposições transitórias. Existe um dispositivo na lei que chama disposições transitórias que vale tudo. Você pode até falar da cor do pé de alface na zona Leste, não há problema. Então, em disposições transitórias pode tudo. Você não pode anistiar ninguém, mas podemos deixar prorrogado, estabelecer regras e parar com isso. Estabelecer um prazo, alongar esse

parcelamento para que ela seja viável.

Há outra, Armênio. Isso é lá uma política de vocês. É muito importante que a gente resolva. Tem uma situação que envolve o Arco Tietê. O Prefeito tem de mandar o Arco Tietê para cá de novo, agora, até 2024. Veja, a mesma coisa nós escrevemos que o Prefeito Haddad tinha que mandar até 2016. Aí ele mandou e aí o Doria entrou e mandou de volta.

O que mais assusta é que temos um órgão que tenho um carinho especialíssimo porque ele é muito importante para nós que é o CTNLU. A CTNLU fez uma coisa que 55 Vereadores juntos não conseguem. Ela fez uma Resolução de número oito e permitiu - numa sessão só - que na região do Tietê, ou seja, tudo que está do rio para cima, tudo que sai em ZEM ou ZEMP passou a virar eixo.

Se a gente não deixar escrito - essa resolução está valendo e estão construindo lá. O único problema é que tem que pagar duas vezes o potencial, o custo da outorga, mas pode fazer quatro vezes em ZEM e ZEMP. Se vai propor 2004, nós temos que dizer que essa resolução deixa de ter efeito no ato da publicação da lei. Por quê? Porque senão com essa extensa área que vai ser construído o Arco Tietê, todo mundo protocola seus projetos. 2024 vai mandar para cá em dezembro. 2025 começa a discutir com Legislatura nova, mais Vereadores novos, todo mundo tem que atualizar tudo isso; 26, 27, lá para 29, votaremos o Arco Tietê ou 30. Se tudo correr muito bem, três, quatro anos. Só olhar os nossos planos, os nossos Arcos. Nenhum deles tem menos do que meia década.

Transformar isso sem efeito no ato da publicação porque se a gente não congelar de novo, já vai sobrar muito pouca coisa para fazer no Arco Tietê. A zona Norte não tem capilaridade para mobilidade urbana. Você tem uma avenida que é a Raimundo Pereira Magalhães. Você tem outra Avenida que é Voluntários. Você tem a Inajar de Souza e parou. Dois milhões de habitantes.

Então, esse assunto tem que ser tratado. Acho que se a gente vai estabelecer dado para 2024, dá tempo de Resolução 8, de 2018, tem que cair no ato da publicação, porque senão nós vamos manter toda essa área congelada e não vai Arco Tietê.

Rapidamente, com relação a um dos assuntos mais interessantes. Hoje, mesmo revendo o Plano Diretor de Natal que a revisão de Plano Diretor é uma oportunidade de atualizar instrumentos urbanos sem deixar de estar atento com a paisagem urbana.

Eu apresentei uma lei para que aquilo que está no nosso Plano Diretor tivesse data. Quando é que nós vamos ter um Plano Diretor de ordenamento da proteção da paisagem urbana que está escrito lá? Jair, nós trouxemos e veio para cá, fez um congresso aqui o Prefeito de Barcelona que refez Barcelona para as Olimpíadas. Agora, a São Paulo Urbanismo esteve lá no Congresso Mundial lá na Espanha. Digo: o que fizemos? Apresentei em 2021 um projeto. Conversei com todo mundo, desde quando o Bruno assumiu que nós tínhamos que tomar atitude e ter isso. Para mim, estava tudo certo. Não sei com quem eu não combinei. E aí eu ganhei um veto dizendo que isso era iniciativa do Executivo e que só na revisão do Plano Diretor poderia ser resolvido. E está escrito e publicado em *Diário Oficial*, o Executivo que escreveu. Então, agora não está mais comigo.

Precisamos estabelecer uma data. O que acontece? Como passarinho fala demais, nós sabemos que a SMUL tem um processo de contratação da SP Urbanismo em curso, para que pudesse fazer o Plano Diretor. E agora, parece que parou de novo. Então, nós vamos ter plano de paisagem urbana ou não, ou isso vai andar. Esse assunto é da maior importância, não podemos deixar de tratar de paisagem urbana.

Quando falo de paisagem urbana em São Paulo, quanto mais densa a cidade, menos paisagem a preservar. O exemplo mais bonito do Brasil é o Morro do Careca, em Natal, que um camarada resolveu fazer um hotel de 500 apartamentos em frente à visão de todo o Morro. Embargaram a obra em 2005. Está até hoje na Justiça, mas conseguiu congelar aquela orla e todas as gerações que viram o Morro do Careca terão seus filhos e netos podendo ver o Morro do Careca, em Natal. As pessoas vão a Natal, querem ficar hospedadas para ver aquela pontinha de areia, Ponta Negra, em Natal. É o único lugar turístico que todo brasileiro conhece. Foz do Iguaçu e o Morro do Careca, fora o Pelourinho. Mas, nós estamos perdendo a nossa paisagem urbana e não tem plano.

E aqui, já estou encerrando, Presidente, com relação a essa mudança de ZEIS 2 e ZEIS 5, localizada nesses raios, nessas áreas de abrangência, me preocupo muito porque quando vi isso, falei, está errado. Alguém quis escrever ZEIS 2 e ZEIS 3, porque a nossa ZEIS 3 está no Ipiranga, na Mooca e Lapa. As áreas de melhor qualidade das nossas ZEIS são as ZEIS 3, quase ninguém construiu, por quê? São terrenos caros que eram indústrias, do lado tem creche, tem escola, padaria, ônibus, todas têm ônibus. E deixamos as ZEIS 3 aí.

Qual era a regra de 2014? Vai ser tão ruim para quem vai construir que o dono do terreno vai abaixar o preço. Ora, uma sociedade patrimonialista como é a de São Paulo, historicamente conservadora, acham que abre mão disso? Até paga IPTU progressivo, mas não abre mão do terreno, espera que um dia alguma coisa aconteça.

Nossas ZEIS 3 estão congeladas e são os melhores terrenos. Não colocando as ZEIS 3, estamos excluindo os pobres desse processo, porque nas ZEIS 3 faz 60% de HIS 1 e 40 de HIS 2. Agora, dar esse benefício para ZEIS 5, sou absolutamente contrário. A ZEIS 5 é a única ZEIS que o mercado está procurando, tem fila de gente que procura para saber onde tem ZEIS 5 para comprar, porque é viável economicamente, fecha a conta e deixa todo mundo feliz.

Agora, vamos dar mais 50% para ele. E o que mais me preocupa, ainda vai ter uma lei específica que vai demarcar qual é o perímetro onde está a ZEIS 5. A área de abrangência é estabelecer o que está no eixo, 300 metros, ou até 600, onde tocar o terreno, ponto, compasso eletrônico. Se formos demarcar vai ter uma barriga que vai buscar uma ZEIS 5 a um quilômetro para baixo. Se começar a fazer perímetro não vamos acabar nunca isso. Então, isso aqui não será aplicado. Isso vai ser votado e não vamos conseguir aprovar uma lei que trace perímetros de ZEIS 5. Não sei se o Executivo tem esse otimismo todo.

Além disso, quando digo que para isso eles têm de construir 20% de HIS para ter esse benefício, na lei anterior podia fazer 40; 20 de HIS 1 e 20 de HIS 2. Agora, se ele fizer 20 de HIS 1, ele pode fazer tudo, vira um terreno fenomenal até seis vezes. Quem tem um terreno de 10 mil, vezes quatro, dá 40 mil, vezes cem vai dar 60 mil; 60 mil, eu vou dar 12 mil para o nosso pobrinho, que foi excluído no Governo que passou, não me lembro o nome, com a tal Casa

Verde Amarela. Tirou o HIS 1, aí estamos também aqui matando HIS 1.

Então, eu acho que isso aqui tem de ser rediscutido. E esse instrumento é maravilhoso, essa mudança que vocês estão fazendo aqui é muito interessante.

Não sou contra os seis, eu acho que São Paulo tem que avançar mais, nós temos que parar de falar que quatro é o limite e falar mais em seis; mas aquele que vai ganhar muito mais poderia atender muito mais o pobrinho. Então, se ele fizer 40 HIS 1, ele pode ganhar dinheiro à vontade, mas sem deixar de atender quem ganha de zero a três salários-mínimos.

Outra situação que também apresentei como projeto e estou esperando o Plano agora, porque já que eu levei uma paulada na paisagem urbana vamos fazer o Plano Municipal de Ordenamento do Subsolo e Compartilhamento das Redes de Infraestrutura do Município de São Paulo.

Esse assunto é muito importante, e nós precisamos saber como vamos fazer com as concessionárias, como vamos parar com isso, como vamos partir para enterrar o que temos para entregar. Há um número de postes definido que será enterrado, então nós precisamos constituir um fundo para que possamos, através desse fundo, ir fazendo esse trabalho ano a ano, para que possamos alcançar uma melhor qualidade de utilização disso. Enfim, esse plano é bastante extenso, acho que cabe depois uma discussão em plenário, talvez, para falarmos desse assunto.

Por fim, na revisão estão contempladas as ODSs, que acho muito importante incluir. São 119 metas de ODSs e algumas delas nós já cumprimos. Por exemplo, a ODS nº 6 fala de saneamento básico. Nós temos que ter 90% no Brasil pelo menos até 2030, conforme foi firmado com a ONU, e a cidade de São Paulo tem 90,3%. Nós já cumprimos, e nós queremos chegar a 100.

Então, São Paulo já cumpriu muita coisa de uma ODS. Por exemplo, o que nós poderíamos colocar num artigo que pudesse ser autoaplicável para mudar alguma coisa do clima na cidade? Estou falando de autoaplicável porque, a cada ano, a enchente sobe um pouquinho mais: este ano, a enchente subiu em Moema. É lógico que existe culpabilidade definida por quem andou fazendo muro onde não tinha que fazer, ocupando indevidamente viela etc., mas eu não

vou falar de Moema, vou falar da cidade inteira.

Acontece que, em grande parte da área estruturada da cidade que não tem drenagem, nós permitimos utilizar 85% da taxa de ocupação do solo. Tudo bem, faz de conta que sobra 15%. Acabou de entregar o prédio, tudo é cimentado de novo, quase todos estão cimentados, e nós não temos os 15%. Então, nós temos que colocar um artigo que seria autoaplicável e, para a próxima revisão da Lei de Zoneamento, no mínimo 30%; ou seja, manter os 70% que já tivemos porque nós estamos permitindo construir mais e temos que mudar essa regra para que ela se torne autoaplicável e, daqui a dois anos, um ano, quando começarem as obras novas, não aquelas que estão sendo aprovadas hoje, porque temos projetos que estão para ser aprovados para os próximos cinco anos na SMUL, é lento esse processo todo; para que tenhamos uma permeabilidade um pouco melhor, senão nós vamos continuar fazendo piscinão atrás de piscinão. Outra medida seriam os reservatórios atuais: estabelecer que eles sejam calculados na mesma fórmula, para não mexer em nada estruturalmente, com maior tamanho daqui para frente, ou duas vezes o tamanho, porque senão nós vamos continuar afogando.

Por mais que haja interesse e empenho do Prefeito Ricardo Nunes, a sociedade precisa ajudar. Ou seja, sobre os 15% do nosso prédio, nós precisamos ajudar. Mas eu não sei como fazer isso. Basta visitar os prédios e quem conseguir achar os 15% é só mostrar onde está para tirarmos foto e mostrar para o pessoal que existe, tudo bonitinho. Virou *playground*, virou quadra, virou quadrinha etc.

Enfim, tem só mais um tema, que é só para deixar o tema levantado, para que vocês possam estudar.

Temos um problemão para enfrentar em 2024, e não é campanha política, não é eleição; o nosso maior problema de 2024 é a renovação do contrato do lixo.

O que nós podemos colocar no Plano Diretor, olhando para as ODSs, que possamos cravar no próximo contrato? Biogás... Nós podemos estabelecer algumas diretrizes que podem apontar para um contrato melhor no que tange à clima.

Isso me preocupa muito, porque, do jeito que caminha, nós podemos correr risco...

E está chegando: 2024 é daqui a uns dias, já tem loja vendendo produto para o Natal. É um pouco de exagero, mas já tem gente se preparando para o final do ano. Mas em 2024 vence o contrato do lixo. É um ano difícil, um ano eleitoral. Eu não tenho dúvida de que não conseguiremos refazer esse contrato – vai ser prorrogado de novo. Mas nós precisaríamos deixar no Plano Diretor algumas diretrizes para o novo contrato de concessão do lixo de São Paulo, do tratamento de resíduo, para pelo menos haver alguns parâmetros mínimos que atendam o clima. Pegar o Pinheiro Pedro da Secretaria do Clima... Enfim, todos nós temos que contribuir com um textinho que possa, pelo menos, deixar alguma coisa apontada para o próximo contrato.

É isso, Sr. Presidente.

A revisão está sendo muito bem conduzida até o momento.

Temos que ter coragem de falar o que pensamos.

Aqui não temos, Jair, nem contra e nem a favor o Plano. Nós vamos revisá-lo. E eu vou deixar muito claro que eu vou votar favoravelmente à revisão do Plano, porque precisamos deste plano revisado, para tirar essa espada da cabeça do empresário, que não sabe se vai construir, não sabe o que vai encontrar pela frente, não sabe se vem para São Paulo para construir. Nós precisamos tirar isso da frente, mas com muita responsabilidade. Está na nossa mão, agora. É hora de arregaçar as mangas e fazer o máximo por ele.

Obrigado, Jair.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – De verdade, o Vereador Paulo Frange não foi chamado como membro da Comissão, ele foi convidado como expositor mesmo.

Muito obrigado pela contribuição.

Eu tenho um amigo que costuma dizer que nós precisamos nos preocupar com o destino das águas.

É assim? É isso? Vocês, que são entendidos. Porque as galerias são pluviais, não é? *Pluvium*. Vem do latim? É isso? Significa chuva, água de chuva. Quando falamos do clima, eu tenho a informação... não sei...

O Fernando está aí, também acompanha muito bem isso.

A cidade de São Paulo é o maior parque urbano de área verde do mundo. Ainda continua? Não sei. Nós somos o maior parque verde urbano do mundo. A maior cobertura vegetal do mundo. Então, toda essa preocupação colocada pelo Vereador Paulo Frange é isso.

O que eu aprecio, tecnicamente? Claro, eu não tenho nada preparado. E nós compreendemos o seguinte: aqui é um momento da nossa Comissão de Orçamento e Finanças. Temos o momento em que discutimos a LDO, que são as diretrizes orçamentárias. E aí nós temos que tomar cuidado ao dar o direcionamento para as alterações, para aquilo que é lei, aquilo que precisa virar lei, porque, depois, vem aquilo que vamos esmiuçar – é correto? – quando vem a lei orçamentária anual.

Comentávamos hoje que as audiências públicas descentralizadas – o Armênio sabe disso, a Eliana – não discutem, basicamente, o que o nosso professor, o nosso querido Dr. Paulo Frange, colocou: aquilo que você muda estruturalmente o contexto das coisas.

De um lado, falamos: “vai ser pouco discutido”, porque a temática que eles colocam – os movimentos sociais, enfim, as pessoas, os munícipes, de maneira individual – já é a revisão da Lei de Zoneamento, porque a minha preocupação – eu tenho falado na Bancada do PT – é como é que a gente vai cuidar daquilo que não foi cuidado nas franjas da cidade de São Paulo.

O que é que ocorreu no último? Eu considero que houve grandes avanços, tanto no Plano Diretor como na revisão, em que V.Exa. foi o relator. Nós tínhamos áreas consolidadas e não dava mais para entrar no mérito do formato de quem loteou e de quem vendeu. Nós tínhamos, então, ali – estou popularizando o debate – 300, 400, 500 moradias estabelecidas, as quais compraram o terreno, investiram, e chegou um momento em que “vamos para o Ministério Público”; e eles estavam, mais ou menos, a um quilômetro das margens da represa. Vamos falar do Parque dos Búfalos Condomínio Espanha. V.Exa. fez uma grande audiência lá, na época da revisão, apanhamos bastante, mas defendemos. Foram 3.800 vamos chamar de apartamentos, na condição da construção do parque linear e com os equipamentos associados, equipamentos públicos lá dentro, por exemplo, a creche.

Então, o que ocorreu é que eu acho que, na época, tivemos alguns descuidos. Nós

defendemos que, uma vez o fato consumado – nós estamos aqui para defender a população -, o Vereador Paulo Frange colocou “o empresário não pode ser prejudicado”, mas o empresário tem que ter a sua cota de participação maior na sociedade e nesse rearranjo que a cidade precisa. O que era a 500 metros da represa – eu, na época, defendi que nós tínhamos que achar uma forma de regularizar. Eu cito como exemplo o seguinte: vocês conhecem Parelheiros? Claro. Ele foi cravado aqui próximo do Terminal Varginha, já, praticamente, na Capela do Socorro. Dali até Parelheiros e dali até as margens da represa, tem uma distância de quilômetros e quilômetros. Discutiu-se porque ali houve uma reportagem da Globo de que era uma área que foi ocupada, um loteamento malfeito no passado, etc.

Então, o que eu defendi? Se, hoje, está a 500 metros da represa, nós temos que acertar quem investiu, quem pagou; o que aconteceu, aconteceu, e você trava ali. É isso? Você cria uma barreira ecológica ali e cria um parque linear.

Eu cito sempre o exemplo do Tietê. Não foi ocupação, não foi invasão. Foi comprado por alguém, por uma associação. Foi consolidando e foi consolidando. Eu disse: aquilo que era 500 metros ou era um quilômetro da margem da represa não foi tão consolidado – não sei onde entra isso aqui, vocês vão me dizer depois -, o que ocorreu é que não parou, e, hoje, estão chegando dentro da represa com as construções, e o Poder Público não acompanha. A polícia ambiental vai... eu me lembro da luta ambiental do Vereador Natalini aqui.

Eu não sei. Eu não sou especialista na área, não domino. Eu quero entender como esse Plano e, depois da revisão, consegue olhar, porque daí vai esmiuçar com as rubricas que você estabelece na lei orçamentária, não é isso?

Agora, eu quero saber também como é que a gente aqui - não o Plano Diretor Estratégico - onde estão as leis que a gente consegue já direcionar; que você trava desde já.

Eu não sei qual é o calendário. A gente sabe que, pelo que o Prefeito pediu, ele quer votar já o Plano Diretor Estratégico no primeiro semestre. Eu ainda acho, Vereador Paulo Frange, que a demanda é extraordinária. Se a gente quiser provocar, nós temos pauta para o Plano Diretor até o fim do ano. Mas também há uma necessidade de urgência, acho que dá para fazer

um grande debate sim. Pode se votar no primeiro, conseguimos prorrogar algumas vezes, no ano passado tinha possibilidade, enfim, também em função da pandemia, da participação popular, também se faz necessária uma revisão. Estamos atrasados, quer dizer, pelo Regimento, que são 10 anos, nós já estávamos atrasados, imaginem então dois, três anos a mais por causa dessas prorrogações que fomos obrigados a fazer.

Basicamente as minhas dúvidas ocorrem nisso, neste momento, que são as diretrizes, vamos chamar assim, da reorganização da cidade como um todo, para quando a gente chegar nessa revisão do zoneamento, a gente conseguir pegar essas áreas consolidadas. Eu estou falando de milhões de pessoas e centenas e milhares de famílias que estão nessa condição do desespero e provocaram uma moradia.

Eu sinceramente não aguento mais quando eles falam: “olha, Vereador, eu adquiri um terreno ali, o que que o senhor acha? Porque eu não posso erguer que eles derrubam.” Eu falei: obviamente, não está permitido. Você não tem que erguer. Aí quando você vai consultar quem vendeu, ele fala: “pede para estabelecer residência urgentemente. Pede para ele fazer um barraquinho e entrar lá para dentro, porque nós precisamos de 300, 400 para consolidar, para diminuir o espaço da ação policial, da ação de reintegração, para criar condições jurídicas para nós.” Obviamente que tudo o que eu estou falando é daquilo que é ilegal. Eu não estou falando de nada que é legal, percebe?

Então eu acho que esse, para mim, onde e no que eu atuo, é o maior desafio. E aí vem aquela máxima: os que têm mais precisam ajudar os que têm menos. Nas compensações houve umas correções. O Vereador Paulo Frange colocou. Eu vi a outorga onerosa de 25 para 30%, é isso.

E o que eu quero entender de vocês aqui: onde vai haver esse deslocamento e essa redistribuição de oportunidades na cidade de São Paulo? Basicamente é isso. Eu meio que popularizei o tema.

Eu pergunto aos Vereadores e Vereadoras que estão *on-line* se alguém quer se manifestar. Eu já aproveito para agradecer aos nossos intérpretes de Libras. Estou sem o nome,

só aparece a imagem dela. Alguém me passa depois, por favor.

Não se manifestaram, então eu passo para as considerações e respostas. Vai na ordem: Dr. José Armênio.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Obrigado, Vereador. Obrigado pelas suas colocações e agradeço as do Vereador Paulo Frange, porque acho que são colocações que certamente vão contribuir com o Plano Diretor, para o aprimoramento desse projeto que o Prefeito mandou para a Câmara.

Eu acho que algumas questões levantadas estão ligadas ao Plano Diretor, outras não estão diretamente ligadas ao Plano Diretor. Por exemplo, a questão do Quadro 14, o Prefeito Ricardo Nunes fez um reajuste no ano passado. Na verdade, o conselho que existe é consultivo, ele não é deliberativo e quem delibera e define é o Prefeito. E o Vereador Paulo Frange colocou muito bem. Se eu pudesse fabricar diploma de arquiteto, eu dava um diploma para ele também, porque já está entendendo como nós. Mas a questão do Quadro 14 não está exatamente ligada a um reajuste inflacionário. Ela está ligada também à questão do fomento ao desenvolvimento urbano, porque dependendo do que se coloca nesse Quadro, vai influenciar na outorga e o que influencia na outorga, como eu disse no início, não é determinante, mas ele tem um grau de influência no custo final do empreendimento.

Eu estou na Prefeitura há sete anos, diversos prefeitos passaram. Eu vi dois reajustes de Quadro 14. O Bruno e o Ricardo fizeram a partir da indicação consultiva do Conselho. E a partir, inclusive, do cálculo que nós em SMUL fizemos, mandando para o gabinete, daí para a Secretaria da Fazenda, da Secretaria da Fazenda junto com o Conselho e aí as definições são de nível superior.

Eu quero dizer que a ferramenta está dada. A decisão é do chefe, do Prefeito e de vocês aqui. A gente alimenta tecnicamente o que pode acontecer. Eu quero dizer que, dessa forma, não me parece que o mecanismo está ruim. O mecanismo está bom. A gente pode discordar de uma decisão aqui, de outra ali, mas quem tinha de decidir, decidiu na hora certa e com os elementos técnicos certos, com os elementos econômicos concretos e a questão foi

decidida.

Com relação ao Quadro 14, eu acho que o que eu teria para falar é isso.

Você mencionou anistia? Anistia não está diretamente ligada ao Plano Diretor, você sabe disso. O que me ocorre na anistia, é importante falar, e eu gostaria de falar isso nesta Câmara, como o Vereador colocou, é o seguinte: a outorga muitas vezes é criminalizada. “Não, estão cobrando muito de outorga. Está muito cara a outorga.” Bobagem, isso é mito. Não é isso que acontece. É importante dizer isso aqui, porque a outorga não determina se vai haver mais ou menos investimentos na cidade. A outorga está cuidando que, se houver investimento, ele será devidamente repartido na cidade.

Agora, quem determina se vai haver investimento ou não é a macroeconomia, é o crédito, são os juros. É tudo isso que determina se a nossa economia vai andar. E o desenvolvimento imobiliário e urbano estão ligados a isso.

A outorga ela aplica ali... Se você fizer um investimento de 100 milhões, você vai ter a responsabilidade de pagar tanto de outorga. Já calculei, tecnicamente, quando eu estava na São Paulo Parcerias, nós calculamos. Às vezes, dependendo do FP, a outorga pode chegar a 3%, a 4% do VGV do empreendimento. Ou seja, não é algo importante, como são importantes o crédito e a taxa de juros também.

Falando da outorga dessa forma, estou dizendo que só pode ter anistia porque tem outorga. Se não tivesse outorga não teria anistia, porque você está anistiando o quê? É o que ele deveria pagar e não pagou. Então é uma lógica a outorga, é uma lógica de distribuição de investimentos. É importante dizer, isso não tem a ver objetivamente com o que nós estamos discutindo com 2023, mas se nós observarmos nas sete últimas décadas do desenvolvimento urbano brasileiro, não estou falando nem de São Paulo, o que foi investido na cidade, que o estado brasileiro investiu na cidade, é muito pouco.

O estado investiu na cidade nas últimas sete décadas em torno de 25%. A cidade foi feita por investimento privado, desde aquele que construiu um prédio, até daquele cara que economizou um pouquinho durante o mês para comprar três tijolos, no final do mês, e fazer a

construção da casa dele. Quem conhece as cidades brasileiras sabe que grande parte delas foram feitas pela autoconstrução. Se a gente for regulamentar, a informalidade...

Esta é a realidade da cidade brasileira. Ninguém pode se assustar, chegar na cidade brasileira e ver a cidade como está, porque esta foi cidade que foi formada. E é o nosso papel tentar reverter, mudar, enfrentar esse desafio.

Eu estou afirmando a importância da outorga como instrumento político, que ela pode ter o FP aplicado de uma forma num território e de outra forma em outro território; um FP aplicado de zero para HIS, porque é importante ter o fator zero de outorga para fazer HIS.

Essa é a política sobre a outorga. Se não houvesse outorga nem iria dar para fazer política como gente procuramos fazer, desenhar, na cidade.

O Vereador mencionou o Arco Tietê. Nós retiramos o Arco Tietê da Câmara porque era de um outro momento, estava numa escala absurda, aquele tamanho daquele projeto. O PIU foi feito para focalizar desenvolvimento em áreas localizadas, que foi um preceito do PIU muito bem concebido em 2014. E o Arco Tietê não era localizado, era do tamanho de Manhattan; então vamos para Nova Iorque e vamos fazer um plano para um território do tamanho de Nova Iorque. Quer dizer, é uma cidade. Então, nós retiramos e já começamos a trabalhar.

Vocês aprovaram o PIU Central, que era parte do Tietê. E ele se chama central porque é central do Tietê. E começamos o desenvolvimento do Tietê na São Paulo Urbanismo. E ele está já no meio do desenvolvimento. Começamos o desenvolvimento do Arco Tietê, e é o nosso objetivo, o meu, dentro da Secretaria, retomar o Tietê.

Você mencionou algo importante, e eu não quero perder a oportunidade de falar aqui para a Câmara, que é o seguinte: o travamento dos índices do Arco Tietê daquele tamanho pressupunha a viabilização dos PIUs da MEM, que estão aqui para ser votados. E agora o STF liberou para votar.

Eu, como arquiteto, não é nem como Secretário, falo assim: “Votem os PIUs da MEM”, porque a MEM tem alguma coisa na escala de 27% no território da cidade, e isso influencia no preço do terreno em São Paulo. Esses PIUs não estarem votados, todo o

investimento feito a partir de 18 e 19 foi pra onde? Para os eixos. Essa explosão dos eixos que vocês viram foi porque o único local que estava regulamentado eram os eixos. E o PIU não tinha sido aprovado. E daí inventaram que o PIU tinha que ter isso, aquilo. Ou seja, os PIUs estão prontos, vieram do Executivo, foram colocados aqui, e, na hora que votarmos esses PIUs, o volume de estoque que vamos colocar à disposição do desenvolvimento urbano e do desenvolvimento imobiliário será enorme. Isso vai influenciar no preço do terreno em São Paulo. Eu falo isso como técnico porque isso vai influenciar diretamente. Então, é muito importante essa votação.

Você falou do Arco Tietê.

É bacana a colocação da paisagem. Eu acho que é importante também.

A questão das ZEIS, do aumento da porcentagem do coeficiente, veio no sentido da prioridade do Prefeito e do Secretário Gadelho com relação ao HIS. E aí eu quero dizer: realmente no HIS.

Se vocês se atentarem, a revisão do Plano Diretor colocou o HIS como regime jurídico. Isso é importantíssimo. Por quê? Porque muita coisa que falam que é HIS, quando você vai lá na ponta e vê, não é. E essa mudança é muito importante, pois garante que o fomento que nós, Prefeitura de São Paulo, estamos dando para o HIS, de fato, vá para o HIS. E a atenção sobre isso não está somente no Executivo e na Câmara, está no MP, está nos diversos órgãos de controle, estão todos olhando.

Esse fomento está indo para onde tem que ir? É a preocupação nossa, é preocupação do Prefeito, é preocupação do Secretário, que a gente, de fato, esteja viabilizando, porque a gente quer viabilizar. É importante a colocação do subsolo. E aí vocês podem analisar isso de uma forma melhor do que a gente.

Heliana, discutimos a questão dos prazos e tal. Eu cumpri prazos. Havia o prazo que você tinha colocado lá em 14, para fazer o PIU Jurubatuba. Nós fizemos. Para fazer o Pinheiros, nós fizemos, tudo dentro do prazo, direitinho. Então, pelo prazo que vocês colocaram, vocês podem viabilizar e estamos lá para trabalhar e viabilizar, sem problema algum.

Agradeço o reconhecimento da importância dos ODSs, que nós colocamos na revisão. A remissão do Plano Diretor aos compromissos da cidade foi uma orientação e uma determinação do Prefeito. O Prefeito me pediu, porque o Prefeito acompanhou essa discussão. Eu ia lá apresentar o artigo tal, artigo tal. Ele via esse, via esse e ele falou assim: “Têm que colocar a remissão aos compromissos da cidade com relação aos ODSs. Isso foi uma determinação do Prefeito. A gente colocou. É muito importante, e a importância de São Paulo, no mundo, é bastante importante mesmo.

Você levantou a questão do lixo. Eu somaria isso também à questão que a gente está trabalhando dentro da SMU, naquela estruturação da logística reversa, que é ligado a isso, mas aí estamos trabalhando tecnicamente. Até virar lei, demora um pouquinho, mas estamos começando tecnicamente a trabalhar.

É isso. Sobre a questão da permeabilidade, de fato, a permeabilidade não é área livre. Não é só taxa de ocupação, é permeabilidade. Então, eu vejo, com bons olhos, porque a gente tem que enfrentar. A gente tem que mudar o modelo de desenvolvimento urbano que a gente herdou, que impermeabilizava tudo, para começar a exigir isso. Então, eu vejo, com bons olhos, todas as colocações, tanto que o Vereador Jair Tatto colocou, como o Vereador Paulo Frange, quase arquiteto; acho muito positivo.

Então, agradeço. Estamos à disposição. No que a gente puder colaborar para o aprimoramento de vocês, estamos aí.

**O SR. PAULO FRANGE** – Da ZEIS 3 ser incluída nessa relação, você acha que é viável ou não?

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Olha, sobre a preocupação nossa, na ZEIS, a gente procura reforçar a política de forma integral. Na hora em que nós colocamos 50% do coeficiente acima nas ZEISs junto aos corredores, foi para reforçar o que é chamado de desenvolvimento orientado pelo transporte, para dizer o seguinte: “A ZEIS que está junto ao eixo do transporte deve ter esse coeficiente majorado também.” Têm que medir o impacto. A gente pode medir. Vou voltar para casa, para medir esse impacto que o conselho levantou agora. Era

uma preocupação nossa, tanto que vocês devem ter observado, quando nós – digo, Executivo - propusemos a minuta, existia uma diferença entre HIS-1 e HIS-2. E a gente zerava o HIS-1 e não zerava o HIS-2. Por quê? Porque a gente estava vendo que o foco é no HIS-1. Então, eu estou dizendo que nós estamos do mesmo lado. A gente está buscando a mesma coisa. Daí apanhamos um pouquinho. Estava faltando 20% no HIS-2.

Aí o Prefeito falou: “Têm que mudar.” Mudamos. Então, foi tudo zero. Voltou para zero. Eu não estou aqui para falar a minha opinião. Estou falando a opinião de como Secretário. Então, eu acho que a sua preocupação, na ZEIS-3, tem relevância. Foi a preocupação do Prefeito também essa priorização do HIS-1. Dei esse exemplo da diferenciação do zero e dos 20%.

E é uma questão que a gente pode analisar. Tem que dar uma olhada no impacto disso na cidade e tal, como vai funcionar. Eu reconheço a origem da sua preocupação e sou solidário a ela também.

---

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – OK. Obrigado, José Armênio. Dra. Heliana.

**O SR. PAULO FRANGE** – Eu tenho uma pergunta para a Heliana.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Pois não, Vereador.

**O SR. PAULO FRANGE** – Heliana, apenas tire uma dúvida, porque eu não consegui entender direito. Quando nós permitimos de 30 até 60, 70 metros é computável a garagem, portanto, vai pagar por ela? E, na frente, nós criamos um fator social de 0,8 nessa mesma situação, ou seja, eu cobro a garagem e baixo o custo da construção? É isso?

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Posso falar, Heliana, sobre essa questão que o Vereador falou? Nós não mencionamos e a Heliana não falou essa palavra também, mas todas as propostas feitas na revisão do Plano Diretor estão ligadas ao monitoramento. Nós tivemos condições na Secretaria de Urbanismo e Licenciamento de o que que foi aprovado? Onde foi aprovado? E como a cidade se configurou? A partir desse monitoramento, nós fizemos o diagnóstico e ele orientou a proposição da mudança da lei.

Então a proposição da área mínima na gratuidade da vaga veio no sentido de que

nós observamos que muitas unidades feitas com 15, 18 metros quadrados eram construídas no sentido de alimentar vagas de outras unidades num *pool*, no prédio e tal. Fizemos isso com o que objetivo? Essa foi uma preocupação do Secretário Marcos Gadelho. O adensamento deve ser populacional. Não adianta fazer adensamento construtivo. Na hora em que a gente coloca a área mínima com vaga de um apartamento de 30 metros, é para quê? Para caber uma família, porque nós não vamos colocar uma família num apartamento de 15 metros quadrados; não vai morar pai, mãe e dois filhos. É impossível. Não é isso.

Então na hora que a gente termina essa política da vaga não computável na área mínima de 30, é visando o adensamento populacional. Quer fazer um apartamento de 15 metros quadrados para vender para o filho do rico? Faz, mas paga a vaga. Essa é a diferença. A diretriz política é essa.

É besteira o que eu falei, Heliana?

**A SRA. HELIANA ARTIGIANI** – Não, é isso mesmo, Zé. Na verdade, eu só queria completar algumas coisinhas, porque o Secretário já respondeu praticamente tudo.

Em relação a essa questão da vaga, hoje todo apartamento tem direito a uma vaga não computável. Essa é a regra. O que a gente está mudando é que se esse apartamento tiver menos de 30 metros quadrados, ele pode ter a vaga, mas vai ter que ser considerada computável, conseqüentemente vai pagar outorga por isso.

Aquele fator social que a gente tem no Quadro 5 está relacionado ao uso. Então quando a gente pega HIS, HIS 1, esse fator social é zero, conseqüentemente não paga outorga onerosa. Então aquele que a gente colocou como 0,8, na verdade é assim: os empreendimentos que têm apartamentos de 30 metros quadrados vão ter direito a uma vaga de garagem por unidade e ainda de 30 a 70, do mesmo jeito, vão ter esse direito a uma vaga por unidade habitacional e vão ter um desconto da outorga onerosa de 20%, porque vai ser calculado com fator social de 0,8. Isso é para incentivar que essas unidades um pouco maiores sejam produzidas na cidade em relação àquela de 30. Então ela continua com o direito de vaga.

A única coisa que está sendo diminuído é isso, como o Zé falou, nós temos uma

produção hoje na cidade em que se constrói muitas unidades pequenas, está tudo de acordo com a regra e cada uma dessas unidades também tem direito a uma vaga. Então se tem 200 apartamentos de 20 metros quadrados, vai ter 200 vagas. É nesse sentido que a gente estudou.

Na verdade, eu queria colocar apenas dois pontos. Em relação às ZEISs, nós fizemos várias análises para poder tomar essas decisões. A princípio tinha a ZEIS 3 dentro da proposta, mas qual é o problema do aumento do coeficiente de aproveitamento na hora que a gente olha para ele como um todo? As ZEISs 3, muitas vezes, estão relacionadas com áreas próximas a áreas tombadas, principalmente pela característica que ela tem. E a implicância que a gente viu é que esse adensamento pode entrar em conflito com essas áreas envoltórias dessas áreas tombadas. Foi nesse sentido que a gente tirou, porque senão aquele estudo em que propomos delimitar as áreas que realmente são passíveis, olhar para o território, verificar a atuação do eixo, verificar qual é a ZEIS que realmente está lá dentro e colocar isso definido, a gente teria que fazer um estudo de todas as áreas envoltórias das ZEISs 3 para verificar qual é o impacto disso e teria que ser na Lei de Zoneamento. Teria que ser um estudo mais específico. Mas como isso já foi proposto, a gente pode talvez, se houver a possibilidade, estudar e verificar se é conveniente inserir novamente ZEIS 3 com esse benefício. Então essa é a questão da ZEIS 3.

Agora, em relação à ODS, só para a gente informar. O que nós colocamos dentro do Plano, e em várias partes da legislação diz que tudo aquilo que a gente for fazer tem que olhar para a ODS, para a Agenda 2030, para os objetivos das agendas relacionadas com mudanças climáticas. Então sendo aprovado o Plano, se a gente for fazer esse novo contrato do lixo, ele vai ter que olhar, de acordo com o Plano Diretor, para essas questões para atender. A gente já deu um *start*, já está prevendo. Pode ser aperfeiçoado, com certeza, estou levando as considerações para verificar se existe alguma proposta que a gente possa fazer para trazer para vocês, já, com o PL. Mas a gente já estava prevendo algo nesse sentido. Então tudo o que for feito na cidade hoje tem que olhar para essas questões. Não dá para fazer sem levar em consideração.

Acho que são os dois pontos que o Zé Armênio não tinha respondido, mas em relação

às ZEISs é sempre um assunto importante, e a gente está à disposição para mostrar tudo aquilo que a gente estudou e principalmente as contas que a gente fez quando falamos das ZEISs 5, que já é mais permissivo, e como a gente pensou aqueles números.

Por isso a gente está à disposição para apresentar e discutir.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Obrigado, Heliana.

Nossos intérpretes de libras, a Marilene Santos Cuba e Edmilson Freitas Cuba. Muito obrigado.

Deixe-me informar. Hoje realizamos uma audiência geral do Plano, mas tem as temáticas. A segunda audiência tem como tema: Fundurb e novas destinações de atividades não previstas, no próximo dia 20/04. Já passo a agenda para vocês da Secretaria para procurar os técnicos. Se o nosso querido Secretário nos der a honra de conseguir participar de uma audiência, sem demérito algum a vocês que fizeram uma bela apresentação. No dia 27/04, a terceira temática tem como tema: Desapropriação de imóveis ociosos. No dia 04/05, com o tema: Fundurb e os fundos segregados. E a quinta e derradeira, no dia 11/05, com o tema: Outorga Onerosa e eixos de estruturação temática.

Logicamente a Secretaria receberá os convites. Nós vamos transferir as próximas quatro audiências para o Auditório Prestes Maia, no 1º andar, onde costumamos reunir a Comissão.

Okay? É isso. Muito obrigado, Heliana. Obrigado, Zé. Obrigado, Priscila.

Nada mais a tratar, está encerrada a nossa audiência pública.