



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

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

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE**

**PRESIDENTE: RUBINHO NUNES**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA  
LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO  
DATA: 13 DE NOVEMBRO DE 2023

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Exibição de imagens
- Suspensão

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Bom dia a todos e a todas.

Com a presença dos Vereadores Arselino Tatto, Fabio Riva, Rodrigo Goulart, na qualidade de membro da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 66ª Audiência Pública do ano de 2023.

Esta reunião está sendo transmitida através do endereço [www.saopaulo.sp.leg.br/transparencia/auditorios-online](http://www.saopaulo.sp.leg.br/transparencia/auditorios-online) e também pelo Youtube e Facebook da Câmara Municipal de São Paulo e pela Rede Câmara, no canal 8.3.

Esta audiência pública vem sendo publicada desde o início de novembro no *Diário Oficial da Cidade*; 31 de outubro no jornal *O Estado de S.Paulo*; e dia 01 de novembro, no jornal *Folha de S.Paulo*.

Informo que as sugestões ao PL 586/23 podem ser apresentadas pelo *hotsite*: [www.saopaulo.sp.leg.br/zoneamento2023/audiencias-publicas](http://www.saopaulo.sp.leg.br/zoneamento2023/audiencias-publicas). As inscrições para pronunciamento remoto foram previamente abertas no *site* da Câmara Municipal de São Paulo no endereço [www.saopaulo.sp.leg.br/audienciapublicavirtual](http://www.saopaulo.sp.leg.br/audienciapublicavirtual) e também podem ser feitas junto à secretaria das Comissões neste momento, de forma presencial.

Foram convidados para esta audiência: Sr. José Armênio de Brito Cruz, Secretário Adjunto na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, a quem agradeço pela presença, mais uma vez, sempre nos honrando com todo o seu conhecimento acerca do assunto em tela; Sr. Alexandre Modonezi de Andrade, Secretário Municipal das Subprefeituras. Indago se há algum representante das Subprefeituras. Não há representantes. Também o Dr. Marcus Vinicius Monteiro dos Santos, Promotor de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo. Há algum representante do Ministério Público presente ou de forma virtual? Também não. Também foram convidados o Dr. Florisvaldo Fiorentino Junior, Defensor Público Geral, que não tem nenhum representante presente; e Mario Luiz Sarrubbo, Procurador Geral de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo, que também não está presente e não encaminhou representante.

Passemos à leitura da pauta.

Esta é a 17ª Audiência Pública do PL 586/2023, do Executivo – Prefeito Ricardo Nunes. Dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 08 de julho de 2023 - Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu art. 126, e dá outras providências.

Convido o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Secretário Adjunto na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que fará uma breve explanação acerca do PL objeto da audiência pública.

Antes, eu quero registrar a presença do Vereador Sansão Pereira, de forma virtual. Sempre presente nas audiências públicas o Vereador Sansão, membro desta Comissão. Muito obrigado pela presença. Também registrar a presença da Vereadora Luna Zarattini.

Estamos recebendo uma comitiva da Universidade de Hubei, da China. Sejam bem-vindos à Câmara Municipal de São Paulo.

Vou suspender os trabalhos por um minuto, para fazer o registro da comitiva chinesa nesta Casa.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Fabio Riva.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Retomados os trabalhos.

Tem a palavra o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Secretário Adjunto na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Bom dia, Vereador Fabio Riva, através de quem eu cumprimento todos os Vereadores presentes. Cumprimento todos os presentes no plenário da Câmara e todos também que estão atendendo a audiência virtualmente. Estou como Secretário de Urbanismo e Licenciamento em exercício, porque o Secretário está afastado por razões pessoais e não pôde vir, então estou tratando da estruturação e da proposição da

Secretaria e deste PL do Prefeito normalmente. Eu vou fazer uma breve apresentação do PL, desde a sua motivação.

- O orador passa a referir-se às imagens na tela de projeção.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Este primeiro *slide* é a motivação. Como o Vereador Fábio Riva falou, que é a compatibilização com a Lei 17.975/23; mas, além disso, nós precisávamos propor uma série de ajustes necessários para a devida aplicação da Lei 16.402/16, assim como lacunas que foram decorrentes da Adin – Ação Direta de Inconstitucionalidade – nesse processo. É importante mencionar que esse processo da discussão do PL no Executivo veio desde 2017 e foi suspenso através de uma ação, mas foi retomado agora, em 2023. conforme decisão judicial.

O próximo *slide* mostra a estrutura da minuta do projeto de lei. Este projeto de lei tem então, além da disposição preliminar e depois as disposições finais, os capítulos: 2. De compatibilização com a Lei 17.975, assim como dos ajustes a dispositivos da Lei 16.402. Eu vou me ater rapidamente ao Capítulo 2, do artigo 2 ao artigo 10, que é a compatibilização com a Lei 17.975. É importante mencionar que houve uma alteração na revisão do Plano Diretor que alterou a possibilidade de área de influência dos eixos e do raio das estações de alta capacidade do transporte público. Essa é uma das diretrizes do Plano Diretor: aproximar a habitação desses chamados eixos de mobilidade.

Então, nas estações, o raio, de 600, passou para 700; e, nos eixos, o raio passou de 150 para 400. Essa foi a proposta aprovada pela Câmara na revisão do Plano Diretor. Tem um desenho ilustrativo à direita.

O próximo *slide* fala sobre a primeira proposta do Executivo, que começa a dar diretrizes para essa ampliação da zona de influência.

Por que nós nos preocupamos com a limitação da zona de influência?

Vou falar rapidamente, não mais que um minuto sobre isso.

Em 2018 e 2019, a macroeconomia do país estava com juros bastante mais baixos que agora. Se vocês lembram, hoje, estamos perto dos treze; na época, estávamos perto de seis. Isso fez com que os recursos financeiros estivessem muito voltados ao mercado imobiliário, o que foi direcionado para a construção de novas unidades, sejam elas não residenciais ou residências, porque havia uma perspectiva de investimento muito positiva para a cidade de São Paulo. E o Plano Diretor, lá atrás, de 2017 a 2019, autorregulamentava os índices reguladores nos eixos; mas não a regulamentação das áreas de Macrozona de Estruturação Metropolitana, justamente a área prioritária para o Plano Diretor, o que está em volta do rio Tietê e do rio Pinheiros, a chamada Orla Ferroviária – cada um dá um nome, mas é a Macrozona de Estruturação Metropolitana.

Essa Macrozona de Estruturação Metropolitana precisava, e precisa, dos planos de intervenção urbana, como foram determinados na revisão do Plano Diretor, agora, em 2023. Esses planos iriam regulamentar os coeficientes dessa macrozona; e eles não foram feitos. Então, com os juros baixos e o crédito aumentado entre 17, 19, até o que vivemos agora, todo o investimento foi para os eixos. É por isso que os eixos começaram a ser tão falados; é eixo para cá, eixo ali; “não, porque a cidade tem eixo”, não sei o que. Mas a cidade tem a Macrozona de Estruturação Metropolitana, que precisa ser desenvolvida para gerar as centralidades. E esta Câmara já se comprometeu a votar. Já votou Jurubatuba, já votou o Central, já votou o Leopoldina, e está decidida a votar, ainda este ano, Tamanduateí e Pinheiros. Isso é importantíssimo para a cidade.

E nós, da Secretária – o Secretário Marcos Gadelho e eu na Coordenação –, nos preocupamos com a cidade que iremos ter. E é importantíssimo para esse resultado da cidade que a Macrozona de Estruturação Metropolitana, onde tem fundiário importante, onde tem possibilidade de desenvolvimento e de transformação da cidade muito importante, seja... E tem muitos terrenos, muito potencial, algo que, como arquiteto, eu preciso falar para vocês. Tanto que a revisão do Plano Diretor aumentou os eixos.

Houve alta de preços porque parou de haver oferta de terreno – oferta e procura. Por

quê? Porque faltou terreno. E os terrenos da Macrozona de Estruturação Metropolitana vão pressionar o preço dos terrenos para baixo, porque é mais oferta de terreno para construir. Nós, que acompanhamos isso diariamente, sabemos.

Esse *slide* e sobre a ampliação da zona de influência, a possibilidade...

Eu insisto em falar “a possibilidade” porque a revisão do Plano Diretor marcou não a ampliação, mas a possibilidade da ampliação. E, sobre a possibilidade de ampliação, o Executivo determina que ficaria limitado à MUC e à MQU, que é onde a cidade está consolidada ou em consolidação. E existem áreas fora da MQU e da MUC que não estão consolidadas e demandam projetos de intervenção para justamente qualificar esse crescimento da cidade. Talvez surjam soluções novas para fora, onde a cidade não está consolidada; *aqui* ela já está consolidada.

Então, estamos limitando a ampliação dessa lógica de eixo, etc., na MUC e na MQU. Isso é uma determinação, sob o ponto de vista de perspectiva urbanística para a qualificação do crescimento da cidade.

Esse limite na MUC e na MQU – Macrozona de Urbanização Consolidada e Macrozona de Qualificação da Urbanização, já consolidada – está relatado nos dois mapinhas, o da esquerda e o da direita. Essa é a proposta do Executivo, do Prefeito Ricardo Nunes.

É importante dizer que, além disso, nós colocamos uma limitação de ampliação das quadras: a quadra que morde mais de 50% entra para essa possibilidade de ampliação; a quadra que não é mordida pela zona de influência em mais de 50% não entra. Essa é a proposta do Executivo para a Câmara. Além do que as ZEUPs – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Prevista –, que são as zonas de urbanização planejadas, também não entram, porque a priorização para o crescimento da cidade é a geração de centralidades na área onde estão os planos de intervenção urbana da Macrozona de Estruturação Urbana. Amém. É por isso que julgamos que não é necessário crescer a zona de influência nos eixos planejados, apenas nos eixos que já existem.

A respeito dos critérios das áreas excluídas, é importante dizer sobre o que nós estamos excluindo: nós estamos excluindo sobre o que houve a possibilidade de ampliação; ou

seja, a possibilidade de ampliação fora da MUC e da MQU nem estamos considerando, porque está lá longe, essa não é contabilizada para saber quanto estamos excluindo. Estamos excluindo o que está dentro da MUC e da MQU por critérios ambientais, histórico-culturais e urbanísticos.

Critério ambientais: a preservação das nascentes, as cabeceiras de drenagem, as áreas de risco geológico e remanescentes de Mata Atlântica, assim como as áreas de declividade. Isso é importante dizer pelo seguinte: a cidade não é uma folha de papel, a cidade é um terreno que tem nascente, declividade; e não é bom, no terreno onde tem nascente, declividade, ter o mesmo coeficiente de um terreno plano, sem nada ali.

Critérios histórico-culturais: onde tem área de influência de imóvel tombado nas áreas regulamentadas, assim como no entorno do Mirante de Santana; e o território de interesse da cultura e da paisagem urbana do Bixiga, que foi aprovado na revisão do Plano Diretor.

Critérios urbanísticos: caminhabilidade e proximidade; porque não adianta colocar uma régua e dizer que está a 700 metros do ponto de ônibus se tem uma subida de 50% de inclinação, ou se tem um cemitério, que você tem que dar uma volta de 1,5km para chegar no ponto de ônibus. Ou seja, essas barreiras urbanísticas determinam a possibilidade de ampliação.

E aí vão alguns exemplos de exclusão extraídos do mapa proposto por nós.

O primeiro fala sobre as áreas de risco, que foram excluídas. Estão ilustradas por aquele simbolozinho que vocês podem observar.

Isso que nós fizemos está no mapa da cidade inteira. Então, as áreas de risco da cidade inteira incidentes na MUC e na MQU onde havia possibilidade de ampliação não serão ampliadas por causa disso. Não é um critério autocrático que estamos usando, nós estamos usando critérios ambientais, histórico-culturais ou urbanísticos.

Outro exemplo de exclusão da possibilidade de expansão dos ZEUs é a planície aluvial, tendo em vista essas condições climáticas extremas que estamos acompanhando diariamente, com o calor que faz na cidade de São Paulo, com as chuvas que tem ocorrido.

O terceiro exemplo é onde há remanescente de Mata Atlântica. É importante – ligada à proposta que fizemos à Câmara, e aqui aprovada – firmar os compromissos internacionais da

cidade sob o ponto de vista ambiental, feitos por meio do Prefeito Ricardo Nunes.

Na ONU, eu estive discutindo a questão das águas, a questão da proteção do meio ambiente; e, aí, os remanescentes de Mata Atlântica são importantíssimos de serem preservados. Assim como, nesse último *lide* de exemplo, temos o TICP – Território de Interesse da Cultura e do Paisagem.

Os próximos *slides* falam dos ajustes e das lacunas que precisam ser cumpridas para a aplicação da Lei de Zoneamento, aprovada sob a Lei 16.402. Dentre eles, complemento de regulação das praças urbanas, que foi revisto no Plano Diretor; vedação de atividade de serviço de moradia – isso é importante –, que é a consideração da habitação social dentro do regime jurídico, para dizer o seguinte: quem fala que vai fazer habitação social tem que fazer habitação social mesmo, porque está gozando de uma série de benefícios e de pagamentos dos quais não gozaria se não estivesse fazendo habitação social. E isso eu digo porque existe uma atenção sobre isso porque é recurso público; ainda que pelo negativo, é recurso público também.

Eu mencionei apenas dois exemplos, mas que mostram todos os itens que nós estamos revisando.

Eu concluo e agradeço à Câmara, na figura do Vereador Fabio Riva. E coloco sempre a Secretaria à disposição para qualquer checagem técnica.

Eu vi que vocês estão começando a apresentar alguns mapas – estamos tomando conhecimento assim como a população também está tomando conhecimento.

E mantenho a Secretaria, e eu, pessoalmente, à disposição da população e da Câmara Municipal para qualquer dúvida técnica.

Obrigado, Vereador.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Sr. José Armênio.

Também registro a presença da Sra. Vera Lúcia Cattani, assessora de gabinete de SMUL.

Temos as inscrições, seis virtuais e seis presenciais.

Farei como de costume nas audiências públicas que tenho presidido: vou chamar um

presencial e um virtual, alternadamente, para também valorizarmos os que estão de forma *on-line*. E lembro aos presentes que o prazo estipulado para as manifestações é de três minutos.

Tem a palavra o primeiro inscrito, o Sr. Tomás Alberto, proprietário de imóveis da Rebouças.

Muito obrigado, Sr. Tomás, pela presença.

**O SR. TOMÁS ALBERTO** – Muito obrigado, Vereador Fabio Riva. Obrigado, Subsecretário de Urbanismo, Sr. José Armênio.

Eu represento o interesse de proprietários de imóveis do lado ímpar da Av. Rebouças.

O lado ímpar da Av. Rebouças tem um tratamento diferente do lado par. Do lado par, tudo pode ser feito, tanto em termos de uso como em termos de construção; e, do lado ímpar, não. Isso tem causado grande problema para os proprietários do lado ímpar da Av. Rebouças, que não conseguem nem alugar e nem vender os seus imóveis. Os seus imóveis estão se deteriorando, sendo invadidos e roubados, embora continuemos pagando o mesmo IPTU daquela região dos Jardins. E somos vizinhos de uma zona residencial. No entanto, somos também ladeados por dois corredores – o corredor da Rebouças e o corredor da Faria Lima. Além disso, estamos a menos de 700 metros de uma estação de metrô.

Eu fico espantando porque não acontece nada, absolutamente nada, mesmo depois de vir tantas vezes aqui – esta é a quarta vez que eu venho.

A Av. Rebouças do lado ímpar, nos mapas que são apresentados no jornal *O Estado de S. Paulo*, aparece sempre como se fosse uma parte do Jardim Paulistano. Sim, somos uma parte do Jardim Paulistano, mas nós estamos sofrendo um problema. Nós apresentamos esse problema, e esse problema não é discutido e não é visto.

A nossa petição é para que seja aprovado, pelo menos, um gabarito de 16 metros – que não são 30 metros, são 16 metros –, e que seja liberado o uso dos imóveis que vão da faixa da Brigadeiro Faria Lima até a Rua Estados Unidos. Esta faixa, que é no corredor da Rebouças, deveria ser modificada. Essa é a nossa solicitação.

Muito obrigado, Vereador e Subsecretário.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Sr. Tomás, pela intervenção.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Pela ordem, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Tem a palavra o Vereador Rodrigo Goulart, o nosso Relator.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Presidente, hoje, acompanhando de forma virtual, quero cumprimentar, em seu nome, todos os Vereadores, e também, na pessoa do José Armênio, todos os representantes do Executivo, bem como cumprimentar os demais presentes.

Acompanhei a apresentação do Secretário. E quero deixar muito clara a possibilidade de consulta aos mapas que estão com a Secretária desta comissão: seis mapas, na totalidade, um por cada região; e também o mapa geral sobre o que nós apontamos nesta comissão – e eu como Relator.

Estamos revisando o zoneamento de 2016, a sua lei original.

Inclusive, a fala do último munícipe é exatamente isso: todas essas divergências, os apontamentos dessas dificuldades, e os erros, equívocos, que houve; ou a existência de novas demandas nesses sete anos de vigência da legislação. É isso que estamos por ora revisando.

E quero deixar claro de que tudo que nós estamos ouvindo e discutindo durante as audiências públicas será levado ao substitutivo deste Relator e desta comissão. Então, além do zoneamento de 2016, que é o que está colocado nesses mapas, também todos os parâmetros que foram estabelecidos pelo Plano Diretor Estratégico, que foi revisado agora também em julho de 2023.

Cumprimento mais uma vez esta Mesa, todos que estão presentes, e os que estão, assim como eu, de forma virtual, para acompanhar mais esta importante audiência pública.

Lembro que hoje teremos a audiência regional lá na Cidade Tiradentes. Estamos andando em cada uma das regiões da cidade para ouvir toda a população, nos mais diversos formatos que estabelecemos nesta comissão.

Muito obrigado, Sr. Presidente. Um grande abraço a todos.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, nosso relator Vereador Rodrigo Goulart que tem feito um trabalho brilhante, principalmente ouvindo a sociedade civil, não só nas audiências públicas, mas recebendo os protocolos das manifestações de interesses da população acerca dessas alterações.

Acho que vale sempre lembrar que a opinião pública traz à baila, muitas vezes, uma informação que não é a mais correta. Nós estamos aqui tratando de uma revisão da Lei de Zoneamento, como foi feita a revisão do Plano Diretor.

Então, a base de todos os estudos e das oitivas na Câmara, salvo o que foi já feito pelo Executivo, é com base nos mapas do zoneamento de 2016.

Sr. Tomás, o senhor tenha a certeza de que esta Comissão vai olhar com muito carinho essas incorreções que aconteceram na Lei de Zoneamento num passado recente. Acho que vale sempre esse esclarecimento. E, logicamente, a gente tem uma questão técnica. Depois, a própria Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente pode até dar um parecer acerca dos pedidos ou se ele foi acolhido ou não, mas sempre vai ter uma resposta, tanto do acolhimento, como também, eventualmente, do não acolhimento das demandas que vêm da sociedade civil organizada.

O próximo inscrito vou chamar de forma virtual: Sra. Mariana de Almeida Marques.

**A SRA. MARIANA DE ALMEIDA MARQUES** – Oi, gente. Tudo bem? Eu sou a Mari. Sou moradora aqui da zona Sul; moro aqui no Jabaquara, na região Jabaquara.

Eu estou aqui para acompanhar a nova Lei de Zoneamento. Entender o que isso vai impactar diretamente o meu bairro, principalmente, o aumento de prédios na minha região e o trânsito de São Paulo. Como é que vai funcionar o trânsito, a organização no meu bairro, inclusive eu estou solicitando no chat esse link do mapa, se alguém puder compartilhar comigo. É importante até para as pessoas acompanharem também essa nova atualização desse mapa e entenderem melhor como vai funcionar também esse novo Plano Diretor.

É isso, gente.

Muito obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (FABIO RIVA)** – Muito obrigado, Mariana. Solicitação feita. A assessoria vai disponibilizar. Já está passando para você.

O próximo inscrito é o Sr. José Claudio Spina, também proprietário de imóveis da Avenida Rebouças e Avanhandava.

**O SR. JOSÉ CLAUDIO SPINA** – Eu queria cumprimentar, inicialmente, o Vereador Fabio Riva e o Secretário José Armênio, que eu já conhecia antes.

Sobre a Rebouças, eu venho confirmar o que o meu colega Thomas falou. Eu sou o proprietário, por herança, de um imóvel na Avenida Rebouças, do lado ímpar. Aquela rua está uma verdadeira calamidade. E eu proponho até, se fosse possível, que fizesse um tratamento igual ao do lado par, porque mesmo com três ou quatro andares, não vai resolver o problema de lá. O que é que dá para fazer com quatro andares? Quase nada. Só boutique mesmo. E a região tem muita procura por apartamento de gente que quer morar ali naquela região.

Eu proponho que seja feito igual ao lado par. É melhor quatro andares do que nada, mas propõe o lado par imóveis invadidos, imóveis que não servem nem para morar nem para alugar, não servem para nada e um IPTU na lua. Eu pago a bagatela de 9 mil e 500 por mês. É uma porcaria. Eu não consigo vender, não consigo alugar e ainda tenho essa carga em cima de mim.

Bom, sobre a Rebouças eu já falei.

A Rua Avanhandava começa na Martins Fontes e termina na Rua Paim. O pedaço de 400 ou 500 metros, que vai da Avenida 9 de Julho até a Rua Paim, está com os imóveis invadidos, imóveis que os proprietários derrubaram para não serem invadidos, onde é ponto de droga, não serve para nada, não consigo vender, não consigo alugar, tenho que pagar guarda, porque se invadirem meu imóvel, ainda vou ter um problema imenso, por causa da legislação que existe.

Então, eu acho que tem que mudar a quantidade de área que você pode construir. Lá, pode quatro vezes a área do imóvel, nenhuma construtora está interessada. Eu e outros estamos encalacrados ali. E o IPTU também de 4 mil e 500 reais por mês. Você vai à Prefeitura,

discute, você não consegue nada; você põe advogado, fica por isso mesmo, como se você ganhar dinheiro caísse do céu.

Então, eu peço que levem em conta o que eu estou explanando.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Sr. José Claudio, pela intervenção.

**O SR. JOSÉ CLAUDIO SPINA** – Eu que agradeço.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – O próximo inscrito de forma virtual é o Sr. Luis Filipe Marques de Sá.

**O SR. LUIS FILIPE MARQUES DE SÁ FAQUETTI** – Vamos lá. Meu nome é Luis Filipe. Sou arquiteto urbanista. Preciso comunicar que há pelo menos dois erros materiais na legislação da proposta da minuta do novo zoneamento.

Eu preciso que o Secretário José Armênio e o Vereador Ricardo Goulart prestem bastante atenção com relação a isto: não há nenhum local na lei do PDE - porque esse erro material é oriundo das questões do PDE. Não há nenhum local na legislação do Plano Diretor que diga que pode ser uma ampliação de 700 metros, e eu consigo provar isso no art. 77. O art. 77 fala que o raio é de 600 metros e não de 700. O único local em que aparece 700 metros no PDE é no inciso I, do art. 77 que fala sobre exclusão de quadras e não de ampliação. Então, pelo que eu estou vendo aqui e lendo tudo, além de o art. 76 no inciso I também falar em 600 metros.

Parte do que o José Armênio, Secretário, comentou na apresentação dele é ilegal, porque não pode ter esses 700 metros, não há permissão para isso, não há jurisprudência para isso. Essa é a primeira questão.

A segunda questão de erro material, também referente ao Plano Diretor, está no art. 37. O art. 37 do Plano Diretor diz que na DEZ não são permitidos empreendimentos imobiliários de uso residencial, ou seja, tem que olhar o Quadro 4 do Zoneamento. A R2 é residencial multifamiliar, empreendimento, não pode ter; EHMP é empreendimento; EHIS é empreendimento. Todos são empreendimentos residenciais. Então, esses para mim são os erros materiais que tem dentro da legislação, que precisam ser revistos.

Só que o erro material dos 700 metros, para mim, é gravíssimo, porque a gente está falando de mapa, de zoneamento, de uma série de coisas relacionadas a planejamento.

A proposta que eu tenho, se der tempo de falar ainda, é sobre a questão de vilas. As vilas determinadas pelo zoneamento têm 15 metros de restrição para zonas fora de eixo, e 28 metros de gabarito para a zonas em eixo. E a ZEIS não têm nem gabarito, de acordo com o art. 13, se não me engano, do Decreto 59.885, ou seja, não há critérios de gabaritos para edificações próximas das vilas. Quando eu falo critérios é em termos de “vamos ajudar as vilas e tal”. Não existe isso. Eu acho que o que poderia ser feito como uma proposta é verificar a questão de iluminação e ventilação dessas vilas, fazendo um projeto específico disso para verificar se vai afetar a vila ou não. Há circunstâncias em que é possível fazer prédios altos ao lado de vilas e não afetar a vila. Só que tem que ter esse estudo.

É isso.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Luis Filipe, pela contribuição.

O próximo inscrito é o Sr. Luiz Castro.

**O SR. LUIZ CASTRO** – Bom dia. Obrigado pela oportunidade. Quero parabenizar por mais uma audiência, o José Armênio, também, pela explicação.

O meu pedido é breve. É um pouco do que todo mundo falou aqui: é você ter um lado da avenida de um jeito, o outro lado de outro; um lado é favorecido, e o outro, não.

Especificamente, eu vim falar de uma região que está começando, inclusive, a sofrer com a pequena Cracolândia, que é a região da Roberto Marinho também, onde você tem a parte do Brooklin de baixo com muitas invasões. Você tem algumas casas que para poder sobreviver mudaram o seu uso, são residenciais, mas o IPTU vem comercial, mas não pode usar como comércio. Então, fica uma coisa um pouco esquisita. Acredito que isso tenha acontecido por causa do crescimento desordenado da cidade, por isso estamos aqui hoje, referente a essa revisão.

Pedi, especificamente, referente à região da Rua Joaquim Nabuco, onde você tem, inclusive, pontos de ônibus. É uma área que se transformou. Boa parte da parte de baixo dela é

de invasão, e a parte de cima é residencial, ou seja, está num fogo cruzado ali que, para você sobreviver, tem que funcionar um pouco na questão - vou dizer - da ilegalidade.

Acredito que seja o mesmo que acontece na Avenida Rebouças: de um lado, você explora de um jeito, e, do outro, você explora de outro.

Acredito que uma das formas que a gente tem hoje para combater a questão da insegurança, essa questão de invasão, essa questão da desordem, é você realmente ampliar o zoneamento da cidade.

A verticalização ajuda neste momento para você trazer mais segurança e trazer uma questão de urbanismo para algumas regiões, porque realmente é difícil você morar onde tem um alto fluxo, como uma Avenida Espraiada numa residência, e, no outro, uma comunidade, ou seja, não tem muito para onde correr. Acredito que isso se faça necessário.

Não vou entrar muito no mérito que, como fizemos as audiências da isenção de IPTU na Cracolândia. Mas, que a gente pudesse também levantar um pouco essa questão, porque são mais de 60 pontos na cidade de São Paulo.

E, para finalizar, como eu venho falando referente a alguns proprietários de imóveis também, que a gente pudesse levar uma audiência pública específica para lá. Vou dar um exemplo rápido: nós vamos ter uma audiência no Pico do Jaraguá de uma aldeia - não estou nem fazendo menção de ser mais importante ou menos – mas, a gente tem também um lado importante para resolver, que é a questão do Brooklin de baixo e de outros moradores da região de Moema.

Então, esses são os meus pedidos.

Já havia falado anteriormente na outra audiência. Espero que a gente possa montar essa agenda para aquela região também.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Luiz, pela fala. Sem dúvida nenhuma, a Comissão de Política Urbana, bem como as outras comissões, tem a liberdade, inclusive, de chamar as audiências públicas mais territoriais, principalmente na região que V.Sa. acabou de mencionar.

A próxima inscrita de forma virtual é a Sra. Edite Bezerra Freitas. Não está presente. Vamos passar ao Sr. José Francisco Bertino, também proprietário do lado ímpar da Avenida Rebouças.

**O SR. JOSÉ FRANCISCO BERTINO** – Bom dia a todos, Sr. Secretário, Srs. Vereadores, Sr. Relator. Muito obrigado pela oportunidade.

Eu queria expor, na verdade, ratificar o que os meus vizinhos falaram, mas eu queria expor um problema que não é só deles e não é só meu. Eu tenho mobilizado algumas pessoas, alguns vizinhos exatamente para a gente tentar mudar alguma coisa na Avenida Rebouças lado ímpar. Na semana passada, encontrei uma senhora de 85 anos, aposentada, viúva, proprietária de um imóvel na Avenida Rebouças lado ímpar. Ela me falou o seguinte: “Francisco, quando nós adquirimos esse imóvel, nós achamos - e meu marido achava - que isso era o sustento na nossa velhice. Meu marido morreu. Eu sou aposentada, faço vaquinha entre a família para conseguir pagar o IPTU para a Prefeitura não tomar e não consigo alugar, não consigo vender. Essa é a situação. A maioria dos proprietários de imóveis da Avenida Rebouças lado ímpar. Eu tenho um imóvel que está há 8 anos para lugar. O José Armênio já sabe disso. Nós já conversamos. Eu já falei sobre isso em outras audiências públicas.

O que acontece nesses 8 anos que está sem inquilino? Não é que não teve pretendente. Veio um italiano que queria montar um hotel boutique com 15 suítes; o zoneamento não permite. Veio outro cidadão que iria montar uma academia. O zoneamento não permite. Ora, gente. Eu estou há 8 anos pagando IPTU de 7 mil e 800 reais por mês de um imóvel em que o zoneamento não permite nada.

Meu filho chegou para mim e falou: “Pai, vamos aproveitar essa onda de *beach tennis*. Vamos derrubar o imóvel e construir duas quadras de *beach tennis* para alugar. Está dando dinheiro”. Tá. Fui à Prefeitura. E, mais uma vez, o zoneamento não permite. (Risos) Quer dizer, nós estamos simplesmente sendo massacrados por uma Lei de Zoneamento que não permite nada. Só que nós somos obrigados a continuar pagando esse absurdo de IPTU.

Então, o que eu quero? Na verdade, tenho outras histórias que poderia estar

contando aqui de três irmãs que foram obrigadas a vender o imóvel por 2 milhões e 600 mil, sendo 3 mil e 500 reais o metro quadrado em plena Avenida Rebouças, entre Faria Lima e Paulista, certo, por quê? Porque invadiram delas, transformaram no lixão. Ninguém toma providência. Ela teve que entrar na Justiça. Conseguiu tirar e, quando tirou, a única oportunidade que ela teve foi alguém que ofereceu 2 milhões e 600 mil. Ela vendeu e ficou livre do problema.

Esse problema não é só nosso, mas também da cidade. Os próprios moradores da Sampaio Vidal, mais cedo ou mais tarde, vão sofrer essa consequência, porque os imóveis estão sendo invadidos. Os caras estão roubando fio, torneira, lâmpada, o que eles acharem dentro do imóvel. O próximo passo é pular o muro e ir para Sampaio Vidal.

Bom, pessoal, essa é minha contribuição.

Espero que os Vereadores e todas as autoridades envolvidas nesse plano tenham a sensibilidade de tentar mudar alguma coisa na Avenida Rebouças, porque não é possível a gente continuar com essa situação.

Muito obrigado a todos.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado.

Próximo inscrito de forma virtual é o Sr. Alcides, que é arquiteto. Muito boa tarde.

**O SR. ALCIDES GONÇALVES JUNIOR** – Boa tarde, Vereador Fabio; Secretário José Armênio, a todos e ao Vereador Rodrigo Goulart, que nos escuta de forma *on-line*.

O nosso caso específico atende o art. 77, não aparece no mapa uma quadra em que nós temos respeitado a lei vigente, art. 77, onde temos mais de 60% do eixo dos 700 metros. O arquiteto que colocou essa situação minutos atrás também nos causou estranheza. Isso também precisa ser levado em consideração e, além de tudo, a questão dessa polêmica em função do mapa apresentado das vilas. Essa quadra atende mais de 700 metros, ela tem vila, é uma quadra consolidada na região de Moema, onde tem os edifícios, respeitando a lei de vila. E só o nosso lote, o nosso empreendimento, que estamos aguardando e ficamos muito preocupados com o que aconteceu através da mídia, principalmente nesse final de semana, que eu acho que há uma confusão e era importante isso ser esclarecido pelo Secretário e pelo Relator. (Pausa)

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Caiu. O senhor já encerrou a fala ou caiu?

**O SR. ALCIDES GONÇALVES JUNIOR** – Não, acho que atendeu, Vereador Fabio.

Acho que essa é a nossa reivindicação, como empresário e proprietário desse empreendimento.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Sr. Alcides. Também fica registrado.

A próxima inscrita é a Sra. Maria Zélia Petersen, também proprietária de imóvel na Avenida Rebouças, do lado ímpar.

**A SRA. MARIA ZÉLIA PETERSEN** – Bom dia a todos. Eu também sou proprietária de um imóvel na Avenida Rebouças, do lado ímpar, um lugar onde eu morei, quando jovem, durante muitos e muitos anos, e que também está sofrendo do mesmo problema. Ninguém quer alugar. Para comprar, paga-se baixíssimo e o nosso IPTU é muito alto.

É engraçado. Parece, assim, que a Avenida Rebouças foi um pouquinho esquecida, porque, primeiramente, há o lado par, em que se pode fazer várias coisas – e, no ímpar, não. Naquele primeiro quarteirão com a Faria Lima, metade do quarteirão já tem prédio. No entanto, o resto do quarteirão também não pode construir nada.

Então, eu espero que dessa vez, nessa revisão, a Rebouças seja um pouquinho lembrada, mesmo porque é uma porta de entrada da cidade de São Paulo. É um corredor por onde todo mundo passa. Hoje em dia, a Rebouças está muito feia, inclusive, porque as casas estão pichadas, porque estão abandonadas.

Minha reivindicação é que olhem um pouquinho mais para esse lado da cidade. Eu sei que há muitos outros problemas em outros bairros, mas eu acho que a cidade só ia ganhar com a melhoria nas construções e em toda a via dali.

Muito obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Dona Maria Zélia. O próximo inscrito, de forma virtual, *on-line*, é o Sr. Luis Antonio. (Pausa) Eu vou chamar o próximo inscrito de forma virtual, para deixar a Sra. Rosalia sendo a nossa última inscrita de forma presencial.

Sr. Fernando César Lopes? (Pausa) Não está presente, de forma *on-line*, o Sr. Fernando. Então, chamo a última inscrita, a Sra. Rosalia, do Coletivo Jurubatuba Mirim, sempre presente nas nossas audiências públicas.

**A SRA. ROSALIA DO CARMO LARRUBIA FLORENCE** – Boa tarde a todos. Boa tarde, Secretário. Boa tarde, Vereadores Fabio Riva, Rodrigo Goulart, Sansão Pereira e todos os que estão nos ouvindo. Eu fico tocada, realmente, com essa história da Rebouças, do lado ímpar, porque, na verdade, é quase uma desapropriação sem pagamento. Eles, então, pretendem, realmente, ver o direito de propriedade deles respeitado.

Entretanto, eu vim falar das nossas vilas, do curso Jurubatuba Mirim, de ruas estreitas, de ruas sem saída e com declividade, que existem em uma quadra, que é a quadra 32 do setor 38. Mais uma vez, eu agradeço aos Vereadores, que reconheceram essa característica. Apesar de ela ficar na zona central e em um eixo, ela não seria passível de uma verticalização mais potente.

Nós temos lá um lençol freático muito intenso. Eu não sei como falar, tecnicamente, mas esse lençol freático se manifesta conforme as construções vão sendo feitas. Ele vai se manifestando nas propriedades vizinhas, inclusive, em prédios altos, que precisam refazer garagens. Ou, então, há trincas que vão aparecendo e é isso.

Contudo, eu também gostaria de falar sobre uma reportagem, uma entrevista do *Estado* em 5 de novembro, em que o sócio-diretor da Idea!Zarvos fala o seguinte: “São Paulo tem um Plano Diretor que vai concentrar mais ainda a riqueza que já era concentrada na cidade. Se não tivesse o Plano Diretor, não teria mais como construir em uma boa parte do Itaim Bibi, dos Jardins ou da Vila Nova Conceição. Se não tivesse o Plano Diretor de oito anos atrás, eu nunca compraria um prédio para demolir e construir duas vezes a área. Hoje, chega a quase seis vezes. Com isso, vale a pena demolir os prédios antigos.”

Por que é que eu trouxe isso? Porque, realmente, como o Secretário disse, São Paulo não é uma folha de papel. Tem relevos. Tem cultura. Tem cursos d’água. Alguns nós podemos, como fazem alguns magistrados, desconsiderar. Outros não dá, porque mesmo que os

desconsideremos, eles vão aparecer, de uma forma ou de outra, nos imóveis vizinhos, ou secando, ou não levando a água, depois, para os rios.

Era isso o que eu queria dizer. Mais uma vez, quero agradecer e há as próximas sugestões. Eu acho que eu tomei todo o tempo, mas eu tenho sugestões, também, para proteção das vilas e das ruas estreitas, que não comportam prédios altos, com escavação de subsolos de garagens. Entretanto, falarei em outra vez.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Sra. Rosalia. É importante, também, que a senhora possa fazer um protocolo na Comissão, com todas as sugestões que tiver. É importante para que se registre isso, também. Acho que isso vale para todos os inscritos, tanto de forma presencial como *on-line*. Acho que é importante os proprietários de imóveis da Avenida Rebouças também protocolarem um pedido formal da alteração do zoneamento.

Vou abrir uma exceção para o Sr. Arlindo Amaro, que é arquiteto. De forma bastante democrática, há pessoas que participam sempre, dando as suas opiniões e sugestões. É sempre importante. Sr. Arlindo, tem a palavra.

**O SR. ARLINDO AMARO** – Muito obrigado. Sou Arlindo Amaro. Sou da região do Ipiranga. Eu quero falar sobre o zoneamento.

Primeiramente, há o Plano Diretor, porque, na verdade, nós estamos fazendo uma modificação na Lei de Zoneamento em virtude do Plano Diretor. Os eixos metropolitanos foram alterados. Você tem um zoneamento em que se possa construir prédios um pouco mais altos. Por essas razões, eu vejo que se está fazendo uma modificação na Lei de Zoneamento, e não uma revisão. Uma revisão é quando você fala: “Olha, alguma coisa saiu errado. Há uma política pública que saiu errada e a Prefeitura vai verificar, no local, o que realmente aconteceu.”

Por outro lado, à última audiência pública chamaram-se os Subprefeitos, de cuja ausência reclamamos muito, de um modo geral. O art. 345 do Plano Diretor fala sobre os planos de bairros e, na verdade, os planos de bairros não saem. Nós somos 32 Subprefeituras, que eu digo sempre que são 32 cidades dentro da cidade de São Paulo. Se o Subprefeito elaborasse os planos de bairros, saberia onde está a centralidade, o serviço, o comércio, de um modo geral, a

educação, a saúde. Obviamente, a cidade estaria melhor. Você tem a sua calçada limpa. Eu limpo a minha. Nós temos uma rua bonita, um bairro bonito, uma cidade bonita. Depende do quê? De os Subprefeitos fazerem a parte deles. Não vemos a Subprefeitura fazendo o que é necessário ser feito.

Está-se fazendo uma modificação no próprio zoneamento. Está bem. E as centralidades comerciais dentro da cidade de São Paulo? A cidade de São Paulo é extensa. É grande. Cada Subprefeitura tem de 300 a 400 mil pessoas. Temos, então, um desafio que o Subprefeito, por ser o braço direito do Prefeito, eles são uma assessoria direta do Prefeito, o Prefeito sozinho não pode resolver. Na última reunião, um Vereador disse que a canalização de córregos foi feita. Canalização de córrego, em minha opinião, é tapar o sol com a peneira, porque quando vem as chuvas, aí vamos ver resultado do tapa córregos. Nós temos na Faria Lima, na Chucre Zaidan, na Sapopemba, em toda Anhaia Mello, na Tancredo Neves e outras vias, Edgar Facó, lá na Lapa, deu enchentes, porque o rio está tapado.

O Plano Diretor diz, os planos de bairros, os caminhos verdes, os parques lineares, que seria em volta dos rios, e infelizmente nossos rios estão todos tapados, ou canalizados. A água ganha uma velocidade, chega lá na frente, ela acaba voltando, invadindo todas as vias.

Nós temos lá no bairro do Ipiranga, o córrego Ipiranga, ele alaga na frente da Subprefeitura Ipiranga, alaga que os carros boiam, aí você vê o Subprefeito falar que na região é tudo muito bom. A Teresa Cristina transborda de água.

Acho que falta um pouco de bom senso do Prefeito, junto com essa Casa, para se fazer uma cidade melhor. Nós temos aqui o Vale do Anhangabaú, pensou em vir chuva, transborda. Por quê? Pegaram e cimentaram inteiramente o Vale do Anhangabaú, que era bonito, então, falta o planejamento. Faça uma ordem para que não se faça esse tipo de erro. Recentemente, nós tivemos o problema da iluminação pública por causa da chuvarada, mas quem chegou primeiro, o poste ou a própria árvore? Você vai na Subprefeitura tem centenas de pedidos de poda de árvores e a Prefeitura só poda quando a árvore cai, é muito triste isso.

Nós precisamos de responsabilidade do Executivo, dos Subprefeitos, eles também

são do Poder Executivo. Conhecer e entender a cidade é fundamental para que tenhamos uma cidade menos desigual.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Queria agradecer a participação de cada um de vocês, mas vou passar o microfone para o José Armênio para fazer algumas considerações acerca dos pedidos feitos aqui hoje, pelas contribuições realizadas na audiência pública.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Obrigado, Riva.

Queria agradecer e cumprimentar os colegas da Rebouças, que estiveram conosco na Secretaria, e acho que o pleito de vocês é absolutamente justo, assim como o do José Claudio, que fala da Avanhandava. O que pudemos fazer na proposta do Executivo não está expresso em mapa, mas está expresso em texto. Falamos da abertura da possibilidade de outros usos, dos CNRs também. Somando-se a isso, a questão do gabarito, que já tinha também no artigo anterior e se soma.

Eu não estou dizendo que a nossa proposta é a melhor de todas, a gente já buscou dar um passo para a permissão de outros usos, conforme o Francisco falou, que é importante ouvir você. Eu não lembro o número do artigo agora, mas já tem o artigo que nós escrevemos sobre isso.

E, além disso, eu queria mencionar o artigo 64, acho que a Rosalia falou sobre as liras. O artigo 64 da Lei de Zoneamento já coloca a limitação de gabarito perto das vilas, e isso continua valendo, isso não está alterado.

Identificação da quadra das vilas, com relação à limitação da área de influência das ZEUS vem no sentido justamente de você não poder colocar quociente ali perto das vilas, mas o art. 64 continua valendo.

Além disso, talvez até possa melhorar mais um pouco aqui na Câmara. Estou à disposição, Riva, para o que precisar porque, de fato, o pleito colocado pelo lado ímpar da Rebouças é muito importante, porque fica numa área que não tem, como o Francisco diz, não pode nenhum uso e ficam imóveis largados.

Já demos um passo. Só vou citar uma questão, que é importante. Ali, vocês sabem disso, é outra legislação, que é a legislação do patrimônio, que está pertinho, está limite da ZER tombada.

Então, outra questão que podemos ver depois em outra legislação para ver o que melhora. Mas, no momento, o que estamos discutindo é o zoneamento.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, José Armênio.

É uma importante notícia, que já existe uma predisposição e faço um breve comentário, acho que toda discussão de zoneamento você traz à baila, muitas vezes, o ponto de vista diferente acerca de um único território. Inclusive, quando você fala da ZCOR, que são as zonas de corredores, que normalmente são lindeiras às ZERs, existe uma resistência muito grande dos proprietários de imóveis e ZER, que não querem alteração nenhuma por conta de vários aspectos. Uma delas é a verticalização, que fala do sombreamento de correntes de vento.

Eu sou advogado, não sou urbanista, mas aqui na Câmara temos de aprender um pouco de tudo e você consegue de uma forma ou de outra tentar entender esse raciocínio. Então você vê que alguns imóveis que estão de frente para a Av. Rebouças, que poderiam ter um uso, que já perderem aquela vocação de residencial há muitos anos ficam restritos e uma quadra atrás, que é ZER, que efetivamente tem lá todas as suas características mantidas. Mas se esquecem que, quem está de frente para uma zona corredor, que foi feito lá atrás, até porque não era essa característica, sofre com isso.

Eu vejo que muitas vezes até os próprios, às vezes, tem algumas associações de bairro, é importante trazer para os proprietários que estão lá, e, às vezes, são poucas pessoas que vêm participar e a grande maioria daqueles proprietários de casas, que moram lá, até gostaria que fosse uma mudança de uso, porque está numa zona corredor. Então pode ter uma atratividade como restaurantes, hotéis e uma série de outras atividades, mas que não chegam efetivamente a discordar muitas vezes daqueles que ainda estão restritos a ZER. Vemos muito isso no Alto da Lapa, na City Lapa, você vê em Rebouças.

Algumas questões valem muito também, o que a gente chamava antigamente do porta-a-porta. Eu uso aqui o exemplo dessa senhora de 85 anos, existe uma pressão muito grande para que seja mantido o zoneamento, sem a gente poder ampliar e tentar chegar a um denominador comum. O que vamos fazer? Vamos fazer 16 metros? É razoável? Não queremos 24, queremos 28, acho que 16 metros é razoável. Tem recuo?

Enfim, precisa cada vez mais, e a cidade não pode mascarar uma situação que não é real. Hoje, em algumas zonas, inclusive residenciais, as pessoas reclamam muito que o IPTU é um absurdo, que está mascarado de um escritório de advocacia, de um escritório de arquitetura, que quando um vizinho vai lá e reclama o cara põe até cama dentro do escritório para falar que é residência. É verdade, a gente anda pela cidade, a gente ouve as pessoas falarem que tem uma casa que foi uma herança, montou um escritório, fracionou as salas, mas entra um, dois, três carros, não recebem clientes, mas estão dentro de uma ZER.

Então, é essa cidade que, de uma forma ou de outra, é irreal. As pessoas, de uma forma ou de outra, buscam burlar a legislação, até para a própria sobrevivência, muitas vezes. Infelizmente é isso. Ao passo que a gente pode ir - aí eu sou muito simpatizante do cara crachá, de quem está sendo prejudicado - às reuniões, nos bairros, soltar uma filipeta, bater de casa em casa. Tem muita gente que está lá, que até é favorável a uma mudança, mas não se manifesta. Você vê as próprias audiências públicas. Aqui, uma audiência pública que não tem muita quantidade de pessoas, mas temos a qualidade das intervenções.

Há aqueles que vêm aqui e fazem só discurso, que tem que ouvir, que tem que fazer tantas audiências públicas e só vem repetir as 10, 20, 30, repetem tudo que um já falou. É só ler as Notas Taquigráficas. Aqui não, você vem de forma pontual, trazer um problema. Fica muito mais fácil de a assessoria técnica, tanto do Executivo, como também do Legislativo, analisar os pleitos, conversar pessoalmente.

Dá para vocês entenderem como é a questão do legislador aqui. Aqui votamos por maioria. Às vezes, conseguimos votar um projeto por unanimidade, mas 99,9% dos projetos se votam aqui por maioria. Essa é a democracia da Câmara Municipal. Temos de tentar fazer esse

equilíbrio da cidade, não é fácil para o legislador. De uma forma de outra, somos instados a fazer intervenções, através das questões que são os pleitos. Mas, existe uma questão técnica, que é o desenvolvimento da cidade, o que nós queremos da cidade para o futuro, mantendo a questão do verde, requalificando algumas regiões que estão de uma forma ou de outra degradadas, ampliando a oferta de unidades, principalmente de Habitação de Interesse Social, que é uma bandeira que eu trabalho bastante. Muitas vezes, em alguns bairros, as pessoas querem a transformação de uma região, mas não querem que o pobre venha morar do lado da casa do rico. Querem só que o pobre trabalhe na casa do rico, mas não more perto casa do rico.

Muitas vezes as pessoas defendem que tem de permanecer as áreas, principalmente habitacionais. Quando você leva uma ZEIS dentro de uma área nobre da cidade de São Paulo é um reboliço. Haja vista a Vila Leopoldina, que tem lá um terreno encravado na Av. Imperatriz Leopoldina, em que há uma resistência grande, mas vai ter HIS, porque lá está demarcado como uma ZEIS, Zona Especial de Interesse Social. Mas existe uma resistência, foram para a justiça, tentaram bloquear, falaram que o terreno está contaminado, tudo se remedia, não tem um imóvel na Vila Leopoldina que não precisou, principalmente essas grandes incorporadoras, fazerem um trabalho de descontaminação. Todos tinham análise da Cetesb e alguns não fizeram e estão morando lá, mas querem justificar a não construção de unidades habitacionais, falando que o terreno é contaminado. Só quis abrir um parêntese, porque hoje estamos com tempo até bastante longo, do ponto de vista das audiências, mas é um pouco daquilo que é a cidade, do que a gente pensa na cidade.

Temos de ter uma sensibilidade de ouvir esses pleitos dos grupos que se organizaram, porque se vocês não se organizam, vieram aqui quatro, falaram, mostraram toda a sua insatisfação com o que foi feito lá em 2016, mostrando que hoje tem uma nova realidade. A Prefeitura, através da Secretaria da Licenciamento e Urbanismo já identificou isso, inclusive fez uma proposta que pode auxiliar.

Não sei se isso vai melhorar, mas abre um caminho que foi colocado aqui. Essa é a importância do debate, das discussões.

Vou passar para o meu querido amigo sempre presente, Vereador Sansão, que tem rodado a cidade como ninguém. Além de fazer toda a parte, como evangélico, sempre nas comunidades, nas igrejas. Parabéns pelo trabalho.

Obrigado.

**O SR. SANSÃO PEREIRA** – Muito obrigado, Presidente Fabio Riva.

Muito boa tarde, Secretário Armênio e todos aqueles que aqui se encontram. Quero começar pedindo desculpas, porque eu tive um compromisso às 9h30 da manhã, com o Prefeito lá na zona Sul, com relação à questão da reciclagem, meio ambiente, das cooperativas, enfim, de buscar o melhor para a cidade de São Paulo. Então, não consegui chegar a tempo, era para ter começado às 9h30, atrasou um pouco. De qualquer forma, vinha acompanhando virtualmente. Acredito que vocês ali viram.

Estamos acompanhando essas diversas audiências públicas realizadas até o presente momento, diferentes pontos de vista. Como já disse aqui o nobre Vereador Fabio Riva, pontos de vistas dos Vereadores sobre as propostas dos moradores, desculpem-me, sobre as propostas para revisão do zoneamento. Como São Paulo é uma cidade diversificada, onde vivem pessoas de origens, culturas e perspectivas diversas, torna o planejamento urbano um desafio bem complexo. A revisão da lei do zoneamento, que é um processo crucial para o futuro da cidade de São Paulo. Há quem defenda um desenvolvimento mais amplo e flexível para estimular o crescimento econômico e criar oportunidades para a população mais vulnerável.

Por outro lado, há aquelas pessoas que acreditam que precisam de regulamentações mais rígidas, tudo isso dentro de um mesmo bairro. Nós buscamos esse equilíbrio. Claro, para isso são as audiências públicas, para ouvirmos, ver onde estão as injustiças, como vimos alguns, já mencionado pelo nosso Presidente Fabio Riva.

Já ouvimos alguns exemplos. Eu vi V.Exa. mencionar a questão daquelas senhoras que venderam o imóvel. O imóvel foi invadido, chegou a 3.500 o metro quadrado, enfim, acabou que se tornou um problema que elas acabaram solucionando como outros casos que nós ouvimos. Ouvimos o caso do senhor que paga um IPTU altíssimo e acaba não se beneficiando

disso, acaba tendo prejuízo. Tenho certeza de que o nosso relator Rodrigo Goulart está acompanhando também e o nosso objetivo é buscar um ponto de equilíbrio. Não dá para atender todos, mas buscar um ponto de equilíbrio dentro de uma responsabilidade, porque a cidade de São Paulo, uma cidade de 12,5 milhões de habitantes, então buscamos esse ponto de equilíbrio e atender, na medida do possível, buscando fazer o melhor, sabendo que nunca dá para fazer aquilo tudo que pedem.

Todos os projetos que vêm para a Câmara vêm de uma forma e na medida em que vamos conversando, dialogando, aprimorando, melhorando, avaliando, pesando situações, ouvindo especialistas, ouvindo as pessoas, buscamos chegar a um ponto de equilíbrio. Esse é o nosso propósito, o nosso objetivo. Quero agradecer a presença de vocês e dizer que, no que estiver ao nosso alcance, vamos buscar sim fazer justiça, repito, dentro de um equilíbrio que nós temos.

Então, quero agradecer a presença de todos, dizer que podem contar conosco. Obrigado ao nosso Secretário Armênio, sempre presente.

Obrigado a todos, contem conosco.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Obrigado, Vereador Sansão.

Agradeço mais uma vez a participação de todos, tanto de forma *on-line*, como presencialmente.

Nada mais havendo a ser tratado, dou por encerrada essa audiência pública da Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente, do PL 586/2023. Tenham todos uma boa tarde.

Muito obrigado.