



**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: 19/12/2023

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Intervenção simultânea ininteligível/inaudível
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens
- Suspensão

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Bom dia a todos. Presentes os Vereadores Arselino Tatto, Rubinho Nunes e Silvia da Bancada Feminista, na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 81ª Audiência Pública do ano de 2023.

Informo que esta reunião está sendo transmitida ao vivo através do endereço www.saopaulo.sp.leg.br/transparencia/auditorios-online, e também pelo YouTube, no canal TV Câmara São Paulo, Facebook da Câmara Municipal de São Paulo e TV Câmara, canal 8.3.

Esta audiência vem sendo publicada desde o dia 11 de dezembro no *Diário Oficial da Cidade*, no dia 9 de dezembro no jornal *O Estado de S. Paulo* e, no dia 10 de dezembro, no jornal *Folha de S. Paulo*.

As inscrições para pronunciamento foram previamente abertas no *site* da Câmara Municipal de São Paulo. Endereço: www.saopaulo.sp.leg.br/audienciapublicavirtual. E também podem ser feitas neste momento, junto à Secretaria da Comissão.

Foram convidados para esta audiência: o Sr. Marcos Duque Gadelho, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento; o Sr. Alexandre Modonezi de Andrade, Secretário Municipal das Subprefeituras; o Sr. Fabricio Cobra, Secretário da Casa Civil; o Sr. Rodrigo Ravena, Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente; o Sr. Milton Vieira, Secretário Municipal de Habitação; o Dr. Marcus Vinicius Monteiro dos Santos, Promotor de Justiça do Ministério Público de São Paulo – não enviou representante; o Dr. Mario Sarrubbo, Procurador Geral de Justiça do Ministério Público de São Paulo – também não enviou representante; o Dr. Florisvaldo Fiorentino Júnior, Defensor Público Geral – também não enviou representante; os Vereadores da Câmara Municipal de São Paulo; e o público em geral.

Passemos à pauta: 33ª Audiência Pública – PL 586/2023 – Executivo – 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 8 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.

Informo a todos que suspendo a presente audiência pública pelo prazo de 60 minutos, a fim de que o Relator disponibilize o mapa no sistema, tendo em vista questões de problemas técnicos com a plotagem. As imagens têm que ser apresentadas, para dar publicidade no mapa.

Em conjunto, mantenho as inscrições abertas no período de suspensão, para que os senhores já possam se inscrever e se manifestar na audiência que tão logo seja reaberta.

Obrigado.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Rubinho Nunes.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Bom dia a todos. Boa tarde, agora, a todos. Reaberta a sessão, estão encerradas as inscrições após uma hora e meia de inscrições.

Passemos à pauta.

Peço desculpas pelo atraso técnico, mas, felizmente, todos os problemas foram solucionados.

Passo a palavra ao Vereador Relator Rodrigo Goulart.

O SR. RODRIGO GOULART – Boa tarde a todas e a todos. É um prazer estar aqui, com vocês, mais uma vez. Desculpem o... Eu ia falar “um pequeno atraso”, mas foi um grande atraso. Mas é para termos todo tipo de transparência e toda a possibilidade de não termos nenhuma dificuldade técnica para essa apresentação de hoje.

Quero agradecer, mais uma vez, a confiança, aqui, desta Comissão, iniciando, aqui, pelo Presidente Rubinho Nunes, todos os Vereadores membros, os que estão aqui presentes, Vereadora Silvia, Vereador Sansão, Vereador Líder do Governo Fabio Riva, como todos os outros, também, que têm me apoiado nessas últimas missões – essa primeira, da revisão do Plano Diretor, e, agora, a revisão de parcelamentos e ocupação do solo. Não posso deixar, também, de cumprimentar os demais Vereadores. Faço isso em nome do Presidente, o Presidente Milton Leite, também pela confiança nesse trabalho e nessa importante missão para a cidade.

Antes de iniciar essa apresentação, gostaria de deixar muito claro que essa é uma... Isto, que eu irei apresentar agora, vocês sabem que vem... É fruto de toda a contribuição que foi dada durante todas as audiências. Esta, se não me engano, é a 33ª Audiência. Não é, Presidente? É isso? É a 33ª Audiência Pública. Então, todas as contribuições da população, de todas as regiões, nos mais diversos horários, dias, e, depois do último... Do primeiro substitutivo...

Aí, nós passamos numa movimentação mais intensa, internamente, aqui, na Casa, para que pudessem ser feitas as contribuições dos Vereadores. Então, a maioria das emendas já protocoladas... Outras, que ainda estão em fase de protocolo... Os Vereadores encontrando, aí, a melhor sugestão de texto, para encontrarmos, aqui, e colocarmos nesse substitutivo... Ainda existem alguns pleitos de alguns Vereadores que ainda estamos analisando e todo Vereador tem a sua prerrogativa de poder apresentar emendas até a hora da votação.

Está aqui o Vereador Nabil, que sabe como é que é isso. Inclusive, eu lembro que, no PDE, um dos exemplos que o Nabil deu foi exatamente esse, essa prerrogativa que os Vereadores têm, da apresentação das emendas, apesar de nós buscarmos que tudo já esteja aqui, neste substitutivo.

Então, tivemos um trabalho técnico muito grande, muito importante, contando com o auxílio das Secretarias, por parte do Executivo, mas muito, aqui, também, pelo corpo técnico da Câmara, não só de todos os gabinetes, de cada um dos Vereadores, mas também a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, que está aqui, também presente e acompanhando todo esse trabalho. Também, cada um dos Vereadores que acompanharam, cobraram, fizeram os seus posicionamentos...

E passemos, então, aqui, para essa apresentação. Temos alguns *slides* aqui. Vou pedir paciência para o público presente – ainda mais paciência, porque, na verdade, para a gente continuar com esse nosso processo de transparência, nós iremos detalhar, aqui, todas as alterações.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Só um minuto, Vereador Rodrigo Goulart.

Já para cientificar a todos, exatamente à 1h e meia, eu irei suspender esta audiência pública por coisa de 10 minutos, para a gente votar a redação final do PIU Tamanduateí, no que seria a reunião ordinária da Comissão de Política Urbana, e, na sequência, reabriremos a audiência. É um processo de votação simbólica, que é bastante rápido, e a gente pode dar prosseguimento. Está bem? Obrigado.

Tem a palavra o Vereador.

O SR. RODRIGO GOULART – Obrigado, Presidente. Então, passemos, aqui, à apresentação. Pode passar o primeiro, por favor.

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

O SR. RODRIGO GOULART – Bom, os dados das audiências públicas... Acho que está errado, aqui. Foram 33 até agora, mais de 1.400 pessoas presentes, mais de 550 manifestações verbais e mais de 90 protocolos e contribuições por escrito entregues nas audiências, mas um número muito maior do que esse das contribuições levadas por cada um aos gabinetes, não só ao meu gabinete, mas em cada um dos Vereadores, também. Próximo... Pode passar.

Bom, Parágrafo Único: uma alteração no parágrafo sobre as Zonas Exclusivamente Residenciais, que não incidirão índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados. Passe para o próximo.

Alterando o inciso III do art. 3º, sobre a não aplicação dos parâmetros de ZEU... Então, uma discussão muito grande, aqui... Tivemos, inclusive, durante o Plano Diretor... E essa é mais uma alteração para essa adequação, que, para as vias, os imóveis, com acesso de veículos para a rua com largura menor ou igual a 10 metros. (Pausa)

- Manifestação fora do microfone.

O SR. RODRIGO GOULART - O que foi alterado, Laurita, do primeiro para o segundo.

Se a senhora permitir que eu encerre a apresentação, acho que fica mais fácil para a gente compreender depois.

Continuando no Art. 3º, alteração no parágrafo 2º, sobre o zoneamento da exclusão de ZEU. O item 4, o zoneamento que passa a ser na exclusão de ZEU, de zona mista ou zona mista ambiental, para lotes que possuam acesso de veículos para a rua sem saída, inclusive aquelas com largura superior a 12 metros, bem como aqueles com acesso de veículos para qualquer rua, com largura menor ou igual a 10 metros.

O parágrafo 3º, na questão das vilas. O que já foi bastante discutido. Relendo o parágrafo 3º, que o enquadramento de um perímetro urbano como vila para fins da aplicação disposto na Lei nº 16.050, com nova redação dada pela Lei 17.975, bem como para fins de aplicação dessa Lei, será avaliado caso a caso pelo órgão municipal competente que deverá manter o cadastro atualizado no mapa digital da cidade. Quanto às vilas reconhecidas nos termos dessa Lei e aquelas que foram analisadas e não caracterizadas como vilas.

Também uma alteração no parágrafo 6º, que fica estabelecido o limite de 25% de vedação da testada do lote com muros aos imóveis que vedam o acesso para ruas sem saída ou ruas com largura inferior a 8 metros. Então, a questão da paisagem urbana.

Incluindo o parágrafo 5º, no Art. 4º, que trata sobre a ativação de ZEUP. Estamos ativando, nesse parágrafo, o Corredor Norte-Sul com o pagamento de 20% de outorga. Então, a ZEUP do Corredor Norte-Sul passa a estar ativada a partir da aprovação deste projeto.

Parágrafo 6º. Inclusão no parágrafo 6º, tratando sobre a ativação de ZEUP. Aí sim, as ZEUPs do restante da cidade, da mesma forma, com pagamento, por conta segregada, de 20% do valor da outorga para ativação dessa ZEUP.

Sobre o Art. 6º, que é o reaproveitamento de outorgas, a inclusão de novos lotes para esse aproveitamento de outorga. Possibilitando que, além do mesmo imóvel, possa ter também a anexação de novos lotes e com o reaproveitamento de outorga daqueles lotes que já existiam.

Art. 8º, inciso II, ainda sobre o reaproveitamento de outorga, mas dessa vez em reformas. Então, nos casos de projetos de reforma com ou sem mudança de uso, as áreas existentes regularizadas computáveis, segundo a legislação vigente, à época da sua aprovação, a serem mantidas ou transferidas, não serão objeto de outorga onerosa e será permitida. A

conversão de áreas computáveis, segundo a legislação vigente, na época da aprovação do projeto original, em áreas não computáveis incentivadas, assim consideradas na legislação vigente, na data do protocolo do projeto de reforma. A transferência ou acréscimo do saldo de área computável, gerado na aplicação da alínea “a”, inciso II, para outras áreas do projeto de reforma. O acréscimo de área computável, mediante o pagamento de outorga onerosa ou compra de potencial adicional, desde que a soma da área computável existente com a área acrescida, não supera o limite permitido pela legislação vigente, na data do protocolo do projeto de reforma.

Ainda no Art. 8º, parágrafo 2º, sobre legislação específica de requalificação ou outros benefícios de legislações específicas. Parágrafo 2º, o procedimento previsto no inciso 5º do Caput, desse artigo, não se aplica aos pedidos de requalificação efetuados nos termos da Lei 17.577 de julho de 21, nem aos pedidos de reforma com mudança de uso, e nem as edificações licenciadas por legislação com mais de 10 anos da emissão do certificado de conclusão.

No parágrafo 3º. A mudança de uso, categoria de uso, subcategoria de uso dos empreendimentos que tiveram benefício referentes às leis específicas, fica sujeito ao atendimento dos parâmetros e índices estabelecidos da cota parte máxima de terreno por unidade residencial, quando couber, estabelecida no quadro 3, bem como as condições de instalação do quadro 4-A.

Parágrafo 4º, do Art. 8º, caso o conceito de área computável não exista na legislação vigente, na época da aprovação do projeto original, será considerada como computável, para efeito da aplicação desse artigo, área total construída da edificação, com exceção das áreas destinadas às áreas técnicas, terraços e estacionamentos privativos.

Alteração do Art. 10º. Compara no PDE a Lei 17.975 de 23, o Art. 7º, inciso 11 e 27, incisos 32 e 49 e nos objetivos da política ambiental do Município de São Paulo, que tem caráter transversal e se articula com as diversas políticas, sistemas e estratégias de desenvolvimento econômico, serão concedidos incentivos para iniciativas que venham contribuir para a melhoria da qualidade de vida da cidade. Como redução das emissões de carbono, redução das ondas de calor, melhorias na drenagem urbana, entre outros, com adoção de tecnologias modernas,

tais como as adotadas em cidades consideradas inteligentes, *Smart Cities*. Em cidades esponja, estimulando principalmente a produção de *retrofit*, reformas e edificações novas que implementem ações que visem a sustentabilidade.

Inciso I - A edificação que apresente inovações tecnológicas no conceito arquitetônico e que obtém a certificação específica de sustentabilidade, nos termos do Art. 83 da Lei 16.402 de 2016, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 8% da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial em qualquer pavimento.

II - A edificação que implante a arborização vertical com indivíduo arbóreo de porte médio ou grande com 3 metros, no mínimo a cada 50 metros quadrados, de fachadas excluídos o ático e o térreo, e cujo sistema de irrigação seja feito prioritariamente através das águas cinzas tratadas, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 10% da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial em qualquer pavimento.

III - A edificação que fizer o uso de cogeração de energia limpa, tais como fotovoltaicas, solar, com previsão para que atinja no mínimo 40% do seu consumo, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 5% da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial em qualquer pavimento.

IV - A edificação que fizer o uso de pré-tratamento de esgoto, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 3% da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial em qualquer pavimento.

V - A edificação que adote medidas de drenagem natural ou mista, além daquelas exigidas nesta lei, e que ampliem 40% da sua capacidade de drenagem, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 3% da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial em qualquer pavimento.

VI - A edificação que implante teto-jardim com área equivalente a pelo menos 80% da taxa de ocupação utilizada no projeto, a título de incentivo serão consideradas não

computáveis até o limite de 5% da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial em qualquer pavimento.

VII - A edificação que implante floreiras com dimensões mínimas de 0,80cm por 80cm de terra destinadas a indivíduos arbóreos de porte médio ou grande, com 3 metros de altura no mínimo, serão consideradas não computáveis, bem como as floreiras subsequentes para o ajardinamento, independente de suas dimensões. Não se aplicando o parágrafo 2º do Art. 62 da Lei 16.402 de 2016.

VIII - Novas tecnologias e soluções construtivas propostas em projetos específicos e não previstas nesse artigo, e que comprovadamente apresentem eficiência energética e atendam índices de desempenho conforme a NTO, serão submetidas respectivamente ao CAIEPS - Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações de Parcelamento de Sola, para a verificação da aderência técnica e, posteriormente, a CTLU, para definição do incentivo para que sejam consideradas não computáveis da área construída computável. As áreas cobertas de uso residencial ou não residencial em qualquer pavimento, até o limite de 5% (cinco por cento), cujas diretrizes deverão ser objeto de decreto regulamentador por parte do Executivo em 120 dias.

§ 1º. Nos terraços, varandas e beirais, quando a cobertura estiver a 6 m (seis metros) ou mais de altura, a faixa equivalente a 1/3 dessa altura a partir da projeção da cobertura será considerada descoberta.

§ 2º. Os benefícios previstos nesse artigo são cumulativos, e não poderão ultrapassar 10 % (dez por cento) de acréscimo de áreas consideradas não computáveis da área construída computável, das áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento.

§ 3º. Os benefícios previstos nesse artigo não se aplicam o parágrafo 2º do art. 62 da lei 16.402, de 2016.

§ 4º. As edificações não residenciais somente poderão receber os incentivos previstos nesse artigo, desde que prevejam a eliminação de peles de vidro estanques, promova

a ventilação cruzada e a utilização de brises quando for o caso.

§ 5º. A emissão do certificado de conclusão, mesmo que parcial, fica vinculada à comprovação da implantação da proposta que gerou o incentivo concedido.

§ 6º. A não execução do projeto como proposto ensejará a demolição referente ao acréscimo de áreas, concedido através do benefício, além da cassação do certificado de conclusão do respectivo empreendimento, até que a mesma volte a estar regular.

Próxima alteração, no art. 12. Adequações do PIU Central à revisão do zoneamento e do PDE. “Art. 12. Poderão ser aplicados em todo o Perímetro do PIU-Setor Central os benefícios previstos no art. 21 da Revisão Intermediária PDE, da Lei 17.975/2023, acrescidos nas alíneas “c”, “d” e “e” do inciso I do art. 60, da Lei 16.050/16. Parágrafo único. As áreas computáveis dos projetos resultantes da aplicação dos benefícios mencionados no *caput* desse artigo, deverão ser deduzidas da totalidade dos estoques de potenciais construtivos adicionais previstos no art. 76 da Lei 17.844/2022”.

“Art. 13. A cota de solidariedade do art. 111 e 112 da Lei 16.050/2016, alterados pelo art. 42 da Revisão Intermediária PDE, Lei 17.975/2023, poderá ser aplicada em todo o Perímetro do PIU-Setor Central, com os acréscimos de potencial ali previstos. Parágrafo único. As áreas computáveis dos projetos resultantes da aplicação dos acréscimos mencionados no *caput* desse artigo, deverão ser deduzidas da totalidade dos estoques de potenciais construtivos adicionais previstos no art. 76, da Lei 17.844/2022”.

Próximo. Art. 14. Sobre as diretrizes de parcelamento do uso e ocupação do solo, a nova redação ao inciso “III - a promoção da qualificação ambiental do município, em especial nos territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas, com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal, priorizando a adoção de Soluções baseadas na Natureza (SbN) e Infraestruturas Verdes. V - a preservação, proteção e restauração”, que foi o termo adicionado aqui a esse inciso, (...) “de imóveis e territórios de interesse cultural, preservação, proteção e restauração ecossistêmica das unidades de conservação, as áreas de preservação e recuperação dos mananciais, áreas de preservação

permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, da atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada.”

Também foram adicionados aqui a requalificação e sustentabilidade. Então, “XIV - estimular o uso e ocupação do solo que seja compatível com a ampliação da vida útil das edificações; proteção e valorização do patrimônio edificado existente. XV - estimular a promoção da sustentabilidade dos espaços urbanos construídos com a recuperação de espaços funcionalmente obsoletos e ociosos. XVI - estimular a melhoria proporcional e progressiva da segurança, habitabilidade e funcionalidade das edificações antigas em relação à condição anterior, de acordo com parâmetros flexibilizados e customizados e com a devida participação social, valorização da diversidade econômica e sociocultural dos tecidos urbanos existentes, na perspectiva de ampliação de acesso à moradia digna;

Art. 15º, que trata sobre as zonas de eixo de estruturação da transformação metropolitana. Altera o art. 8º. “As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana, (ZEM), são porções do território inseridas na Microárea de Estruturação Metropolitana, na Macroárea de Urbanização Consolidada e nos subsetores mencionados no inciso VIII do parágrafo primeiro, do art. 76 da Lei 16.050 (...) do PDE - destinadas a promover os usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas, bem como a qualificação paisagística dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano.” E que são subdivididas, e alteramos aqui também, foi adicionado o parágrafo 4º “Na ZEMP”, que são as zonas de eixo de estruturação transformação metropolitana previstas, “(...) aplica-se o disposto no § 1º deste artigo, quando às Ações Prioritárias no Sistema Viário Estrutural de Transporte Coletivo, já estiverem descartados oficialmente pelo agente público, sendo o caso analisado por CTLU.”

Próximo, altera o art. 12, então o parágrafo terceiro que passa a vigorar, sobre a inclusão da dispensa do plano de urbanização e conselho gestor. “Não se aplica a destinação mínima de percentuais de área construída de HIS 1 e HIS 2”, lembrando que esse já é um texto existente na legislação, nós estamos só incluindo que fica dispensado o plano de urbanização e

criação de conselho gestor, sendo que não há a destinação de HIS nesses casos, que são os imóveis públicos destinados a serviços da administração pública e serviços públicos de abastecimento situados nas ZEIS.

Art. 28, a próxima alteração. Então, alterando o art. 28, que trata sobre o SAPAVEL, Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres. O parágrafo 6º, então foi incluso aqui, no § 6º Nos parques urbanos e lineares municipais, constantes”, na revisão do PDE, “aplicam-se os parâmetros estabelecidos nessa lei para a ZEPAM, podendo ser admitida a instalação de equipamento público social municipal, mediante análise caso a caso da liberação do órgão público ou órgão municipal ambiental competente, ouvido o Conselho Gestor do respectivo parque, ou, na ausência deste, o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES).” Parágrafo 8º, sobre o acolhimento, o programa Vila Reencontro, um acolhimento transitório que: “Fica dispensada do atendimento aos parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, que trata o *caput* desse artigo, a implantação de equipamentos públicos de caráter transitório para acolhimento da população em situação de rua.”

Próximo, que altera o art. 40, sobre os parâmetros de parcelamento. Art. 40, §1º, que trata sobre a possibilidade de concessão de alvará de desmembramento: “Os lotes com edificações regulares existentes, cujas plantas demonstrem plena separação física das parcelas do terreno, cada uma com suas respectivas edificações poderão obter o Alvará de Desmembramento como mera formalização da situação fática existente. §2º O Alvará de Desmembramento será concedido desde que atendidas as condições de aeração, iluminação, higiene e salubridade das edificações.”

Próxima, alteração do art. 41, que trata sobre a área mínima de lotes no território do município. “Parágrafo único: os lotes comprovadamente existentes até a presente data, com medidas inferiores às especificadas poderão ser regulamentadas desde que atendam os demais parâmetros da legislação vigente.

Próximo, que altera o art. 42, sobre a área máxima de lotes, no Parágrafo Único,

inciso XII, inclusão de igrejas e tempos de qualquer culto; inclusão de shopping centers e inclusão de todos aqueles localizados em ZC-ZEIS, que não estão sujeitos ao atendimento do parcelamento.

Próximo artigo, “42-A - Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no caput do art. 42 qualquer uso, desde que permitido na respectiva zona, localizado fora da macrozona de estruturação e qualificação urbana.

42-B – Os lotes que possuírem os usos relacionados no parágrafo único do art. 42 poderão ter outros usos relacionados, desde que:

I – Sejam permitidos na zona na qual estão inseridos;

II - A atividade do uso principal ocupe área superior a 50% do lote;

III – O lote do uso secundário não ultrapassa 20.000m²;

IV – Seja averbado em matrícula a reserva de área institucional e a área sem afetação previamente definida proporcional à área original do lote em caso de destinação diferente do mesmo; V – Tenham acesso direto por via oficial de largura igual ou superior a 12m.

42-C – Fica isenta da destinação de áreas públicas o parcelamento de lote ou gleba com área superior a 20.000m² ou 40.000m², desde que sejam atendidas as seguintes determinações:

I - 1. Poderá ser parcelado um lote ou uma gleba com área superior à máxima permitida na zona, desde que esse contenha edifício de uso regular e instalado a ser mantido, resultando em uma nova taxa de ocupação fixada em 50 % e 70%;

II - No caso de edificação a ser construída ou reformada, com ou sem mudança de uso em lotes ou glebas localizados na área urbana ou rural, que, independentemente de sua origem e da zona na qual esteja inserido, tenha uma área superior a 20.000m², poderá ser aprovado sem destinação de percentual mínimo para a municipalidade, para a implantação de área verde pública, área institucional e sistema viário, bem como percentual mínimo de área sem afetação previamente definida, de acordo com os percentuais previstos no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016, ou a qual vier a substituir, desde que nas respectivas áreas sejam atendidas:

a) Implantação de área verde na seguinte conformidade:

I - Serem proporcionais aos percentuais de destinação de áreas públicas, conforme o Quadro 2 dessa lei, praça urbana, com a respectiva averbação em matrícula da área correspondente e que poderá fazer parte da área permeável obrigatória total do empreendimento;

II - Ser delimitada em um só perímetro ou em parcelas de terreno, sendo obrigatoriamente uma delas com 2% do total obrigatório que, por sua configuração topográfica, não apresente uma declividade superior a 30%;

III - Ter frente mínima de 10 metros para a via oficial de circulação em pelo menos uma das áreas delimitadas no inciso I;

IV - Quando não possuir frente para a via oficial de circulação, deverá estar conectada à fruição pública correspondente, permitindo o livre acesso com frente mínima de 10 metros e profundidade mínima de 10 metros;

V - Poderão ter área edificada correspondente a 10 metros da área total de cada parcela de terreno com usos nR1 e áreas não permeáveis descobertas para a circulação de pedestres até 20%;

VI - Ter relação entre a frente e a profundidade da área verde de, no máximo um terço em pelo menos uma das áreas delimitadas no inciso I;

b) Será obrigatório o uso misto conforme estabelecido pela lei de uso e ocupação do solo vigente à época do protocolo;

c) Implantação de fruição pública e fachada ativa obrigatórias, permeando o lote e interligando as edificações com o viário existente:

I - Nas faces de quadra com cumprimento superior a 150 metros, deverá ser previsto obrigatoriamente um acesso à fruição pública a cada 150 metros;

II - A fruição pública deverá conectar, pelo menos, duas vias públicas;

III - A fruição pública deverá ser averbada em matrícula e deverá permanecer aberta durante o horário das 7h da manhã às 10h da noite;

IV - A fachada ativa poderá ser instalada ao longo da fruição pública e não obrigatórias em todas as testadas;

d) Em reformas com ou sem acréscimo de área e edificações regulares, não será obrigatória a área correspondente destinada à área institucional e a área sem afetação previamente definida.

e) Em obras novas, a área correspondente destinada à área institucional e a área sem afetação previamente definida, quando não destinada dentro do empreendimento, poderão ser recebidas em contrapartida financeira proporcionais aos percentuais conforme o quadro 2 dessa lei, no FUNDURB, em sua conta segregada para utilização no mesmo distrito onde se localiza o empreendimento, calculado conforme o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa.

Parágrafo único. A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20%, a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada quando esta não conectar pelo menos duas vias”.

Artigo 43, que trata sobre a área máxima de quadras e novos loteamentos: “A área máxima de quadra e novos loteamentos” – então, já era um texto original, foram incluídos aqui os novos loteamentos – “no território da zona urbana do Município são de 20.000m² e o comprimento máximo da face de quadra - testada para a mesma via oficial - é de 300 metros, observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.

Parágrafo 1º - Nas faces de quadra com comprimento superior a 150 metros, deverá ser prevista obrigatoriamente via de pedestre a cada 150 metros ou fruição pública.

Art. 44 - No caso de edificação a ser construída em lotes ou glebas localizados na zona urbana, que tenham área superior a 20.000m² e não seja originária de loteamento anterior onde comprovadamente houve doação de área pública, será obrigatória a destinação de área pública nos termos do art. 45 do Quadro 2 dessa lei.

Parágrafo 1º - Não se aplica o disposto neste artigo nos casos de reforma de edificação regular com ou sem mudança de uso”. E o parágrafo 2º, que é do texto original.

Próximo artigo. (Pausa) Foram renumerados esses próximos parágrafos, o terceiro ficando com sobre a mudança de uso de atividades que não obrigados ao parcelamento e destinação de área pública, que não incide no novo parcelamento ou destinação. Ficou, então, desta forma:

“Parágrafo 3º - Ficam isentos da destinação de área pública os lotes resultantes de parcelamento do solo que já tenham comprovadamente destinado área pública a qualquer tempo”.

Foi excluído, então, o parágrafo 6º, que é sobre essa mudança do uso.

Foi excluído do artigo 59 as ZCOR 1 e 2 e 3, ficando a seguinte redação:

“Art. 59 – Nas ZER-1, ZER-2, ZERa, ZCORa e ZPR, as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela prefeitura, estabelecidas em instrumento público registrado no cartório de registro de imóveis, referentes a dimensionamento de lotes, recursos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando mais restritivas que as disposições desta lei.

Parágrafo 1º - Os usos permitidos dos loteamentos referidos no *caput* deste artigo serão aqueles definidos por esta lei para as respectivas zonas.

Parágrafo 2º - A alteração das restrições convencionais dos loteamentos, deverá atender às seguintes condições:

I - Realização de acordo entre o loteador e os proprietários dos lotes atingidos pela alteração;

II - Emissão de parecer técnico favorável da CTLU;

III - Anuência expressa do Executivo. ”

Artigo 60 trata do gabarito de altura. Foram adicionados aqui alguns incisos: “III - Nos imóveis inseridos na zona de uso ZC, que tenham o acesso de veículos por via com largura igual superior a 12 metros, o gabarito de altura máximo poderá ser de:

a) Até 60 metros para EHIS;

b) Até 60 metros desde que seja utilizado no mínimo 80% do acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento para HIS, previsto na alínea 'c' do artigo 60 da Lei 16.050, alterado pelo art. 21 da Lei 17.975, de 2023;

IV - Nos imóveis inseridos na zona de uso ZM, que tenham o acesso de veículo por via com largura igual superior a 12 metros, o gabarito de altura máximo poderá ser de:

a) Até 42 metros para EHIS;

b) Até 42 metros desde que seja utilizado no mínimo 80% do acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento para HIS previsto na alínea 'c' do art. 60 da lei 16.050, alterado pelo art. 21 da lei 17.975, de 2023.

c) Até 42 metros quando utilizados os benefícios do artigo 112 da lei 16.050 de 2014, alterado pelo artigo 42 da lei 17 .975, de 2023". Esse último, sobre a cota de solidariedade também na questão do gabarito.

O restante permanece como no primeiro substitutivo.

Artigo 61, sobre o nível do pavimento térreo, alterado o §6º "quando em função das hipóteses do §5º, o nível do pavimento térreo ultrapassar os limites do caput, e dos §§1º e 2º desse artigo, a taxa de ocupação deverá ser calculada considerando a projeção do subsolo aflorado em relação ao perfil natural do terreno, exceto nos casos de R2H, HIS e HMP".

Artigo 62, que trata sobre as áreas não computáveis.

Inciso 19 - "sobre os hospitais, as áreas técnicas e operacionais sem permanência humana dos hospitais complexos de saúde, assim declarados pela municipalidade, desde que justificadas através do Memorial Técnico, conforme a Resolução CUS 141-2021, ou a que vier a substituí-la";

Inciso XX - "a área destinada aos usos educacionais em saúde, até o limite de 20 da área consolidada computável total nos hospitais de complexos de saúde, assim declarados pela Municipalidade, localizados em qualquer zona de uso na qual a atividade hospitalar e de complexos de saúde seja permitida.

Inciso XXI - "as áreas cobertas destinadas a camarins, salas para oficina e depósito

de materiais utilizados nos teatros.

Artigo 64, que trata sobre vilas ou ruas sem saída, então que nas quadras contenham vilas reconhecidas pelo Poder Público, via saída com largura inferior a 10 metros, aplica suas seguintes disposições, então alterando aqui o inciso 11º, sobre a via de acesso à vila: "no caso de todos os proprietários decidirem descaracterizar a vila, eles poderão solicitar ao enquadramento do perímetro da vila, o zoneamento lindeiro, a via de acesso à vila, através de processo administrativo, mediante análise e parecer da DEUSO.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Pela ordem, vereador Goulart.

O SR. RODRIGO GOULART - Com a palavra, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Obrigado. Preciso suspender a presença de audiência pública para dar início à reunião ordinária da Comissão. (Pausa) Está suspensa a audiência pública.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Rubinho Nunes.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Reaberta a audiência pública.

Uma vez reaberta a audiência pública, eu quero, de antemão, me desculpar com todos os senhores pelo excesso. Porém, vamos concordar que o colega aqui presente se excedeu de forma desarrazoada em algo que já tinha sido avisado.

Com todo o respeito ao Vereador Sansão e à Vereadora Silva, inclusive se não fosse a participação deles, não teria demorado dois minutos.

O SR. FABIO RIVA - Pela ordem, Presidente, é muito rápido. Pessoal, me causa uma estranheza da forma que o ex-Vereador Nabil se conduziu a esta Mesa, aos gritos, porque foi Vereador, eu acho que o público precisa entender e saber que aqui existe um Regimento Interno, e ele, como ex-Vereador, deve respeitar o Regimento Interno. Ou seja, quem conhece o Regimento, diferente da população que, muitas vezes, desconhece o Regimento é muito compreensível, mas quem conhece o Regimento, sentou à Mesa, foi Relator de uma Lei de Zoneamento, exatamente como essa que estamos discutindo, com a importância que tem, vir aqui e fazer um papelão desse, infelizmente, em nome da Câmara Municipal, vou pedir desculpa

a vocês, aos munícipes que estão presentes para assistir e participar de uma audiência pública importante.

Só queria corroborar um pouco da fala do Vereador Rubinho, porque é inadmissível as pessoas que conhecem o Regimento terem esse tipo de atitude, contradizendo tudo aquilo que temos buscado ao longo desse período de audiências públicas, que é trabalhar com diálogo e com respeito. Queria só fazer esse registro. Obrigado, Presidente. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Obrigado, Vereador Fábio Riva.

Por favor, Vereador Goulart, V. Exa. tem novamente a palavra para apresentação e, antes, aproveito para agradecer a todos, inclusive, pela gentileza em aguardar essa breve votação. Vereador Goulart.

O SR. RODRIGO GOULART - V.Exa. garante minha apresentação aqui, Sr. Presidente?

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Totalmente, Vereador.

O SR. RODRIGO GOULART - Obrigado. Então, mais uma vez, cumprindo o Regimento Interno da Câmara, a Lei Orgânica do Município, continuaremos a apresentação. Por favor, pode colocar a apresentação novamente.

- Exibição de imagem.

O SR. RODRIGO GOULART- A partir da alteração do artigo 66, que trata sobre recursos de frente e fundo. Então, a alteração do § 2º: "Os lotes localizados em ZDE, ZPI-1 ou ZPI-1 e ZPI-2, que se enquadram no disposto do artigo 134, que já estejam.... Artigo 164 que já instalados e executados no lote mínimo, ficam dispensados dos recursos laterais e de fundo, quando o atendimento a esses recursos inviabilizarem a utilização da taxa de ocupação do lote.

Artigo 67, que trata sobre a largura mínima do passeio público, alteramos, então, o inciso 2: "Em todas as zonas", que antes era só zona de centralidade ambiental, "nos lotes maiores de 2,5 mil metros e facultativo para os menores/".

§ 6º, sobre a regularização, que, no caso de regularização, "aplicam-se os parâmetros dessa lei, a semelhança de reforma à obra nova, considerando a última situação

regular constante do cadastro do histórico da edificação”.

Próximo.

Artigo 71, sobre fachada ativa. Então, alterando aqui as exceções: “o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, embarque e desembarque de passageiros, com exceção das vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, idosos e vagas de bicicletas”.

§6º, admite-se a implantação de fachada ativa nos imóveis localizados no perímetro de tombamento ambiental ou restrição convencional de loteamentos, podendo ser instalada em faixa superior ao definido no inciso I deste artigo, desde que não seja superior ao recuo mínimo atribuído ao lote.

§7º, será admitido o recuo superior ao disposto no inciso I, caso haja vegetação arbórea significativa a critério da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, esteja voltada para a praça urbana no interior do lote, ou outros obstáculos urbanísticos que impeçam de cumprir o referido recuo.

§8º, será admitida a instalação da fachada ativa além do limite estabelecido no inciso I, desde que ela seja acessada por fruição pública e ou praças urbanas.

§9º, será admitida a fachada ativa voltada para a fruição pública, desde que já cumpridos os requisitos previstos no inciso I e II.

Alteração do artigo 72. "Nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, tais como em compartimento ambiental de várzea, a planície aluvial, solo mole e compressível, as obras subterrâneas executadas a partir da vigência dessa lei, incluindo o subsolo de edifícios, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que impeçam o rebaixamento do nível d'água, procedida análise que constará de parecer técnico na seguinte conformidade:

I - Parecer técnico favorável à execução das obras, deve considerar no mínimo:

a. O risco de recalque das fundações

- b. A estabilidade das paredes de escavação e das margens dos cursos d'água
- c. A profundidade do lençol freático
- d. A capacidade de suporte do solo
- e. A susceptibilidade à ocorrência de alagamentos a partir da solução do projeto apresentado. Garantia de utilização das melhores soluções técnicas de engenharia para fins de vedação do perímetro do subsolo, de acordo com as normas técnicas oficiais, tais como parede de diafragma, estacas justapostas, óleo secante, estacas pranchas, *Jet Grouting*, *Deep Soil Mixing*, dentre outras, com devido monitoramento pelo interessado, se necessário.
- f. A solução de vedação deve ser embutida em camada de solo de baixa permeabilidade, abaixo do último subsolo, e caso isso não seja possível, o projeto deve prever laje de subpressão ou outra solução técnica equivalente que garanta a estanqueidade do subsolo.

II - Para emissão de alvarazes de edificação nova ou de reforma ou compilação diária construída para empreendimentos, está condicionada:

- a apresentação, pelo empreendedor, das plantas de sondagens e respectivo lado técnico assinado para o profissional habilitado
- b. Do levantamento fotográfico do imóvel e seu entorno com as visadas assinaladas na planta de implantação ou no croqui elucidativo da localização do imóvel na quadra
- c. De compra de contrato de seguro de riscos de engenharia ou riscos de obras civis em construção, com relação a todos os imóveis do entorno que possam vir a ser afetados pela obra a ser executada, acompanhados de avaliação por laudo de profissional ou perito habilitado da análise das condições desses imóveis.

III - Independentemente do cumprimento do disposto no Quadro 3^a, o empreendimento deverá garantir taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento) da área do lote, não podendo ser aplicada a redução citada no art. 81, § 2^o.

IV - Em lotes com testada superior a 20m (vinte metros) deverão ser adotadas as seguintes medidas:

a) Implantação de uma faixa de três metros de área ajardinada no recuo frontal sobre o solo natural;

b) Implementação de fachada ativa em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de cada testada;

c) Em lotes com mais de uma frente poderão ser adotados tratamentos distintos para cada testada.

§ 1º Para os empreendimentos citados no caput deste artigo, os pavimentos em subsolo deverão ser implantados, no mínimo, a 1m (um metro) acima do lençol freático existente.

§ 2º O parecer técnico citado no caput deste artigo deverá ser encaminhado à CEUSO para sua análise e deliberação devidamente instruído pelo órgão competente.

§ 3º O disposto neste artigo poderá ser aplicado a terrenos com contaminação das águas subterrâneas, a critério do órgão ambiental municipal.

§ 4º Consideram-se áreas sujeitas a recalques de problemas geotécnicos:

I - aquelas indicadas na Carta Geotécnica do Município de São Paulo, de 1992, ou a que vier substituí-la.

II - os perímetros de Moema, Água Branca, Chácara Santo Antônio e Paraíso constantes do Anexo 1 do Decreto 57.521, de 9 de dezembro de 2016, inseridos na Plataforma GeoSampa.

§ 5º Caberá à CEUSO a descrição de perímetros das áreas sujeitas a recalques de problemas geotécnicos mencionados no § 4º, sendo obrigatória a inserção destes perímetros na Plataforma GeoSampa.

§ 6º Na execução de obras em lote ou gleba inseridos nesses perímetros deverão ser atendidas as seguintes condições:

I - Os pavimentos em subsolo deverão ser implantados, no mínimo, a 1m (um metro) acima do nível do lençol freático.

II - A taxa de permeabilidade mínima de 20%, sem prejuízo do estabelecido no Quadro 3A, não podendo ser aplicada a redução citada no § 2º do art. 81 da Lei nº 16.402, de

2016.

III - Obrigatoriedade de contratação de seguro de obra e riscos de engenharia e de responsabilidade civil cruzada que cubra os eventuais danos comprovadamente ocasionados pela obra aos imóveis vizinhos.

Art. 72-A. Nos terrenos sujeitos a alagamentos, deverão ser adotadas soluções construtivas de modo a evitar danos à edificação e seus ocupantes.

Parágrafo único. Para fins de aplicação deste artigo, deverão ser considerados os Tempos de Retorno (TR) de 100 (cem) anos para edificações destinadas a serviços de educação e de saúde e de 25 (vinte e cinco) anos para as demais edificações.

Art. 72-B. Para novas obras e edificações que causem interferência no lençol freático, localizadas em qualquer das macroáreas da cidade, fica proibido o bombeamento permanente de água do lençol freático.

Parágrafo único. O rebaixamento do lençol freático poderá ocorrer em caráter provisório, somente no período de fundação da obra e de obras correlatas, desde que não ultrapasse 180 (cento e oitenta) dias, sendo permitido, neste período, o lançamento da água bombeada diretamente na rede de águas pluviais

Art. 87. Nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZEC, ZCa, Operações Urbanas Consorciadas, Áreas de Intervenção Urbana ou Projetos de Intervenção Urbana, quando a área do lote for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação: (...).

A fruição pública, então, passa a ser de empreendimentos de usos não-residenciais ou mistos, isso no inciso 1º.

“§ 1º O disposto no caput desse artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída superior a 50%.

§ 3º Os parâmetros descritos nos incisos I a III deste artigo serão opcionais para estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar, ao ensino seriado e aos hospitais.

§ 4º Ficam dispensados das obrigações previstas nos incisos I a III os usos previstos

no parágrafo único do art. 42 desta Lei

§5º Fica dispensado o atendimento da fachada ativa na testada voltada para ruas sem saída, vilas, vielas sanitárias, viadutos, passarelas e vias de pedestre.

Art. 91, V - Os Lotes contidos nas ZCOR-3 com frente para a Rua Eusébio Matoso, e os que fazem frente para a Av. Rebouças, além do benefício estabelecido no caput deste artigo, o coeficiente de aproveitamento máximo também poderá ser majorado em até 50% (cinquenta por cento) do estabelecido no Quadro 3 desta lei.

VI - Está vedado a utilização do recuo de frente para vaga de garagem aos lotes referidos no inciso V deste artigo”.

É importante lembrar que, nesse caso, quem tiver acesso ao mapa verá que foi alterada a delimitação da ZCOR-3 nessa região.

O artigo 92 é sobre as categorias permitidas ou proibidas em zonas, a retirada da exceção do Quadro.

“Art. 92, §4º. Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas, exceto o uso enquadrado na subcategoria nR1-2 comprovadamente instalado ou em licenciamento protocolado até a publicação desta lei”.

O artigo 94 é sobre os usos residenciais.

“Parágrafo único. As soluções de acessibilidade em casas superpostas, com uso de elevador ou outra solução de uso comum para via oficial de circulação, não prejudica o uso R2h e não configura como uso R2v.

“Art. 107. Os empreendimentos enquadrados na subcategoria de uso INFRA poderão ser implantados em qualquer local do Município desde que atendam ao disposto no art. 196, da Lei nº 16.050, de 2014, com a redação conferida pelo art. 74 da Lei nº 17.975, de 2023.

§ 3º Fica recepcionada a localização das atividades INFRA regularmente existentes, bem como as infraestruturas relativas ao abastecimento público de água potável, solução de esgotamento sanitário, abastecimento de gás, rede de fornecimento de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica, rede de captação de águas pluviais, necessárias à regularidade de loteamentos conforme legislação federal.

§ 7º Fica recepcionada a localização das atividades INFRA regularmente existentes, bem como as infraestruturas relativas ao abastecimento público de água potável, solução de esgotamento sanitário, abastecimento de gás, rede de fornecimento de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica, rede de captação de águas pluviais, necessárias à regularidade de loteamentos conforme legislação federal, mediante manifestação técnica do(s) órgão(s) competente(s).

§ 8º Os empreendimentos ou edificações, destinadas à geração de energia elétrica renováveis e destinados a microgeração e minigeração distribuída, nos termos da Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, ou que vier a substituí-la, independentemente de localização prevista em regramento próprio pela natureza da atividade serão enquadrados como atividade enquadrados da subcategoria de uso INFRA-4 e considerados atividades não incômodas, compatíveis com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental. Poderão ser implantados em qualquer área urbana ou rural.

§ 9º O disposto no parágrafo §8º não prejudica o atendimento pelo requerente das exigências para o Licenciamento Ambiental.

§ 10 As quadras que receberem a implantação de INFRA 1 terão obrigatoriamente revisão e adequação urbanística, em especial no que se refere à transição de usos, índices, parâmetros, densidades e adensamento.

I - As quadras atingidas internamente, direta e indiretamente pelas obras de infraestrutura de transporte público coletivo poderão receber novos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos pela CTLU.

II - Para aplicação das revisões previstas neste parágrafo, as quadras atingidas internamente, direta e indiretamente por obras de infraestrutura de transporte público coletivo, mesmos com restrições resultantes de tombamento de bairros, ou por qualquer outro instrumento de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais e restrições convencionais estabelecidas pelo loteador arquivadas em cartório, deixam de ser Zoneamento Especial de Preservação Cultural, excetuados os imóveis inseridos no perímetro do Território de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP) Bixiga, delimitado nos termos da Resolução nº 22/CONPRESP/2002, conforme estabelecido no art. 314, § 8º, da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pela Lei nº 17.975, de 2023.

Art. 112, § 14º. Os acessos das edificações regulares que se tornaram não conformes pela legislação atual por não atender a largura mínima da via, serão considerados tolerados nas reformas com acréscimo de área com ou sem acréscimo de uso quando: I - o lote objeto da análise ocupar mais de 50% da testa da quadra onde o acesso está localizado; II - o acesso tenha sido aprovado anteriormente pelo órgão de trânsito competente; III - a edificação esteja cadastrada como regular no CEDI.

Art. 114, sobre hospitais, complexos de saúde, educação e saúde. Para novas construções e reformas com ampliação de área construída de hospitais, estabelecimentos de ensino em saúde, estabelecimentos de Ensino da Saúde e pesquisa em saúde e Complexos de Saúde assim declarados pela municipalidade, localizados na totalidade do território onde a instalação de tais atividades sejam permitidas pela presente lei, e para os hotéis localizados em ZEU, ZEUP, OU ZC, o coeficiente de aproveitamento máximo será majorado em 50% do coeficiente de aproveitamento máximo definido no quadro 3 desta lei.

§ 1º Quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for superior ao básico, ou à área computável existente regular acima do coeficiente de aproveitamento básico, incidirá a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos da lei nº 16.050/2014 alterada pela lei 17.975/2023.

§ 2º Para hospitais, estabelecimentos de ensino em saúde, estabelecimentos de

Ensino da Saúde e pesquisa em saúde e Complexos de Saúde assim declarados pela municipalidade nas ZEM, ZEMP e ZEUP ou localizados em quadras alcançadas no raio de 700 metros das estações de trem e de metrô localizadas na macroárea de estruturação metropolitana estabelecida na lei nº 16.050/2014 alterada pela lei 17.975/2023, serão aplicados os parâmetros estabelecidos para a ZEU, independentemente do zoneamento incidente sobre o imóvel e do disposto no § 1º do art. 8º desta lei, quando for o caso, com exceção de imóveis localizados em ZER, ZCOR, ZOE, ZEPAM e áreas integrantes do SAPAVEL.

§ 3º Nos casos previstos no parágrafo anterior, os acessos principais de pedestres e autos deverão estar inseridos dentro do raio de 700 metros disposto no § 2º deste artigo.

§ 4º O disposto no caput deste artigo se aplica a todos os usos mencionados para pedido de regularização com exceção do uso hotel.

Art. 115, nas novas construções, regularizações ou reformas com ampliação de área construída em imóveis reconhecidos como complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela municipalidade, bem como em sua área envoltória nos termos que trata o art. 371 da lei nº 16.050, de 2014, alterado pelo art. 105 da lei nº 17.975, de 2023, e pelo artigo 122 que altera o quadro 1 das definições, com a finalidade de suprir e complementar as necessidades de expansão dos complexos, ficam permitidas, independentemente da zona de uso onde estejam localizados, com exceção de imóveis contidos nas áreas integrantes do sistema de áreas protegidas, áreas verdes e espaços livres - SAPAVEL: I – Todas e quaisquer atividades complementares não se restringindo àquelas assistenciais. II – Nos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela municipalidade, nos termos da lei 16.050/2014 alterada pela lei 17.975/2023, em virtude de sua atividade comprovadamente existente em saúde, educação em saúde ou pesquisa em saúde, anterior a 31 de julho de 2014, classificados nos grupos de atividades de grande porte - nr3-3, nr3-8 ou nr3-9, nos termos da lei 16.402/2016, não há restrição de lote mínimo e serão aplicados os parâmetros de ocupação estabelecidos para a zona eixo de estruturação da transformação urbana - ZEU no quadro 03 da lei nº 16.402, de 2016, admitindo-se, ainda, a majoração do coeficiente de aproveitamento

máximo nos termos previstos no art. 114, mediante a correspondente outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos da lei nº 16.050/2014 alterada pela lei 17.975/2023.

III – Nas áreas envoltórias dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela municipalidade, a majoração do coeficiente de aproveitamento máximo disposto no art. 114, devendo ser considerado o coeficiente de aproveitamento do quadro 3 da lei 16.402/2016, referente à zona de uso onde se encontra o empreendimento.

§ 1º Nos casos previstos no “caput” o gabarito e a taxa de ocupação máxima poderão ser majorados em 50% em relação ao definido no quadro 3 desta lei, não podendo a taxa de ocupação máxima exceder 85% da área do lote.

§ 2º Nos empreendimentos referidos no inciso III do caput deste artigo o coeficiente de aproveitamento máximo poderá exceder o limite estabelecido, contanto que não exceda o limite de gabarito estabelecido no inciso III do caput e não podendo exceder o potencial construtivo máximo do complexo de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde.

§ 3º Os complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos anteriormente à publicação desta lei pela prefeitura municipal de São Paulo e as respectivas áreas envoltórias permanecem vigentes, sendo tais áreas beneficiadas pelos dispositivos estabelecidos pelos artigos desta lei.

§ 4º Os acessos de autos dos projetos que pleiteiem os benefícios das áreas envoltórias dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela municipalidade deverão estar contidos dentro do limite da faixa de 150 metros, medidos a partir da demarcação do perímetro do referido complexo.

§ 5º Para os casos referidos no caput deste artigo ficam permitidas as anexações de lotes situados em quaisquer distintas zonas de uso.

§ 6º os pedidos de utilização dos benefícios previstos neste artigo para empreendimentos situados nas áreas envoltórias de complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela municipalidade, poderão ser requeridos pelos proprietários, operadores dos complexos de saúde, educação e pesquisa em saúde ou ainda por

terceiros contanto que a atividade em questão seja comprovadamente para o usufruto do complexo de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde existente, motivador do benefício estabelecido por esta lei.”

Gostaria só de fazer uma correção, durante a própria audiência pública, que no art. 114, os termos corretos: “para novas construções e reformas com ampliação de área construída de hospitais, estabelecimentos de ensino da saúde e pesquisa em saúde e complexo de saúde”. Então, excluindo o termo estabelecimentos de ensino, e sim ensino em saúde.

Próximo, art. 124, regularização e reforma de Ind 2, alterando o §7, incluindo o § 7, reforma e a regularização prevista no caput poderá ser aceita mediante apresentação de certidão diretriz anteriormente emitida pela Secretaria Municipal de Transportes, SMT, desde que o acréscimo seja limitado a 20% da área construída total do objeto da certidão emitida.

Agora, alterações no quadro. Então, alteração do quadro 4, que é o quadro que trata sobre as atividades e usos permitidos, que fica permitida a instalação de NR 2-6, exceto ensino superior em ZCOR 2, 3 e ZPR, 4º, inciso 3º, renomeado para inciso 4º, e alínea, letra N, que “nos lotes localizados em ZMa com área superior a 20 mil m² e percentual de área verde superior a 50%, fica permitida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR3-4 e nR3-5, desde que estes não excedam o limite de 25% da área construída computável do lote, e que haja parecer favorável do órgão ambiental municipal competente.”

Artigo 75, sobre o Requalifica Centro. Parágrafo único, do artigo 1º, da Lei nº 17.577/21, que dispõe sobre o programa Requalifica Centro, estabelecendo incentivos e o regime específico para requalificação de edificações situadas na área central e dá outras providências, passa a incluir, no polígono de abrangência, os imóveis contidos nos setores 017, 025 e 026 no Distrito do Brás.

Agora, nas Disposições Finais. Artigo 76, área demarcada no Quadro 7, Mapa 15, como Parque José Carlos Di Gênio, na Lei nº 17.975, também conhecido como Hipódromo da Cidade de Jardim ou *Jockey Club*.

Inciso I. O parcelamento da área será permitido.

Inciso II. Em caso de doação ou doação em pagamento, no todo ou em parte, da área demarcada como ZEPAM para fins de extinção de obrigação, não haverá necessidade de previsão de doação de área pública adjacente, área verde pública, área institucional e sistema viário, bem como percentual mínimo de área sem afetação previamente definida.

Inciso III. Os atos de alienação de propriedade, previsto no inciso anterior, pressupõem a inexistência de ônus, tributos ou ações judiciais pendentes sobre a área definida no *caput*.

Inciso IV. O desenvolvimento do projeto da área do Parque deverá permitir o funcionamento principal do uso histórico do equipamento, prática do turfe, respeitadas as suas peculiaridades.

Inciso V. O coeficiente não utilizado no desenvolvimento da área de ZEPAM e o destinado a TDC já utilizado poderá ser destinado às demais áreas.

Inciso VI. As áreas remanescentes poderão ser utilizadas conforme esta legislação.

Disposições Finais. Artigo 85, Anexo 2, inciso II, Quadro I, Dos Conceitos e Definições.

Inciso II, Anexo 3, Quadro 3, Parâmetros de Ocupação, exceto de cota ambiental.

Artigo 86, que passa com a seguinte redação. Parágrafo único, do artigo 1º, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com acréscimo dos conceitos constantes dos incisos I, II e III deste artigo, complementa o Quadro 1 do Anexo 2 da Lei nº 16.402, de 2016, Dos Conceitos e Definições, que passa a vigorar acrescido à seguinte redação. Então, a inclusão aqui. São alguns novos conceitos.

Inciso III. O gabarito de altura máximo é a medida decorrente da diferença entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas, a caixa d'água e demais exclusões previstas nesta lei.

Inciso IV. Soluções baseadas na natureza são ações inspiradas e apoiadas na natureza, econômicas, que proporcionam benefícios simultaneamente ambientais, sociais e econômicos e ajudam a construir resiliência para enfrentar os desafios relacionados a mudanças

climáticas, disponibilidade de recursos, qualidade ambiental e questões socioeconômicas em escalas diferentes e interconectadas. As soluções baseadas na natureza trazem mais natureza e um número maior de elementos naturais para as cidades, paisagens rurais e marinhas por meio de intervenções adaptadas localmente. As soluções baseadas na natureza são ações para proteger e gerenciar de forma sustentável e restaurar ecossistemas naturais ou modificados, enquanto proporcionam bem-estar humano e benefícios da biodiversidade.

Inciso V. Infraestrutura verde é uma solução baseada na natureza, de planejamento espacial e desenvolvimento territorial, baseada na adoção de uma engenharia suave, trabalhando com a paisagem e se aproveitando dela para dar soluções multifuncionais. Verde e azul, vegetação e sistema hídrico de drenagem, que incorporam a renovação e adaptação da infraestrutura existente, criando uma rede estrategicamente planejada de áreas naturais e seminaturais com outras características ambientais projetadas e gerenciadas para fornecer uma ampla gama de serviços ecossistêmicos em ambientes urbanos e rurais. A infraestrutura verde voltada para os recursos hídricos usa os sistemas naturais ou seminaturais para oferecer opções de gestão da água com benefícios que são equivalentes ou similares à tradicional infraestrutura hídrica construída, infraestrutura cinza. As infraestruturas verdes e as infraestruturas construídas podem e devem trabalhar em conjunto. Alguns dos melhores exemplos de utilização de infraestrutura verde ocorrem onde elas são capazes de melhorar o desempenho da infraestrutura cinza. A situação atual dos eventos extremos de chuvas e longas estiagens associadas à mudança climática cria oportunidades para...” registrar a presença do Vereador Xexéu Tripoli, Vice-Presidente desta Casa até o dia 31 de dezembro. Seguindo, “...cria oportunidades para soluções baseadas na natureza como as infraestruturas verdes por serem soluções inovadoras que incluem perspectivas de cidades-esponjas que fornecem serviços ecossistêmicos e maior resiliência no planejamento e na gestão hídrica.

Inciso VI. Adaptação baseada em ecossistemas é o uso da biodiversidade dos serviços ecossistêmicos como parte de uma estratégia geral de adaptação a fim de ajudar as pessoas a se adaptarem aos efeitos adversos da mudança do clima. O conceito da adaptação,

baseada em ecossistemas, foi apresentado formalmente na décima conferência das partes, COP10, promovido em 2009, pelo UNFCCC, no contexto da Convenção das Nações Unidas sobre Diversidade Biológica. Trata-se, portanto, de uma abordagem com foco nas pessoas que busca reduzir a vulnerabilidade humana, a mudança do clima por meio da gestão e utilização da biodiversidade e de serviços ecossistêmicos. O propósito da adaptação baseada em ecossistemas é aproveitar oportunidades de conservação, recuperação e uso sustentável dos ecossistemas para a geração de serviços que ajudam as pessoas a se adaptar a essa mudança. Com isso, ela também colabora para minimizar os impactos da mudança do clima sobre os ecossistemas, ressaltando justamente que as pessoas dependem deles e que neles todos os elementos estão interligados. Quando um é afetado, os demais também são. Logo, biodiversidade, ecossistemas e serviços ecossistêmicos são três conceitos centrais para essa abordagem.

Artigo 89. Ficam excluídos os incisos I, II e III do artigo 74, renumerado para o artigo 89 do PL 586/23. Ficam renumerados os demais incisos e fica acrescido o inciso III, e fica revogado o parágrafo único do artigo 43 do decreto 57.558/2016”.

Sr. Presidente, era essa a apresentação. Eu não sei se os mapas já foram distribuídos. Então, nós temos aqui o mapa. Tanto o texto aqui como também os mapas serão levados ao *hotsite* da Câmara, que foi mais uma das formas que nós deixamos aqui para a participação do público. Então, todos os arquivos serão anexados ao *hotsite*.

Só um dado sobre os mapas, Sr. Presidente. Só para ficar aqui com o exemplo, se falava no início das discussões, ainda lá no Plano Diretor, na revisão do Plano Diretor, sobre o aumento dos eixos. E, desde então, nós falávamos sobre a possibilidade do controle dos eixos, possibilidade essa que foi dada lá em 2014. Inclusive, o Relator se retirou aqui da reunião, mas essa possibilidade existia desde 2014, não aconteceu em nove anos. E algumas matérias jornalísticas e alguns especialistas, ou quem gostaria de falar, e falou bastante, sobre a possibilidade de aumento em até 180% dos eixos de estruturação. E, tanto pelo controle como também a expansão, nós excluímos quase 11% dos eixos existentes até esta revisão do

Zoneamento. Então, o total de aumento que houve nos mapas, que vocês terão acesso, é de 34,8%. Então, bem longe dos até 180%, que alguns previram.

E sobre mais um dado aqui, que eu posso dizer, que nós tivemos um aumento de ZEIS, mas também eu não tenho aqui a porcentagem correta, mas assim que tiver acesso ao mapa, vocês verão também, de ZEIS, cada uma delas, tanto ZEIS 1; ZEIS 2; ZEIS 3; ZEIS 4 e ZEIS 5 também. Então, há uma preocupação desta Comissão, desta Relatoria e também de todos os Vereadores com essas questões.

Então, Sr. Presidente, mais uma vez agradeço, desculpa a extensão aqui dessa apresentação, mas coloco mais uma vez que esse foi o texto que nós buscamos fazer toda a síntese de todas as discussões que nós tivemos aqui com toda a população. E nos últimos dias conversas bem acirradas aqui entre os Vereadores, e que se esforçaram bastante para que a gente pudesse chegar a esse texto final aqui, que hoje eu levo ao conhecimento de todos e que a gente possa muito em breve continuar discutindo com toda a população e ver a possibilidade de levarmos ao Plenário muito em breve também.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado, Vereador Rodrigo Goulart. Quero informar aos presentes que os mapas estão disponíveis com a GCM do lado de fora.

Então, qualquer um dos senhores que desejar ter acesso ao mapa, podem ir até lá neste momento. Acho que todos querem, então, vou suspender por cinco minutos para que todos possam buscar o mapa. Será publicado, sai no *Diário Oficial* amanhã. A lei saíra no *Diário Oficial*.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Rubinho Nunes.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Reaberta a sessão. Vamos passar aos inscritos presenciais, lembrando que, pelo alto número de inscritos, eu peço a todos que respeitem o prazo de três minutos.

Sra. Rosalia, do Coletivo Jurubatuba Mirim. Aos presenciais que quiserem fazer uso da tribuna ou dos microfones à esquerda e à direita da Mesa, o que for mais prático. As inscrições foram feitas com a Mesa ali, só que já estão encerradas.

Sra. Rosalia, a senhora tem a palavra. Antes da Sra. Rosalia se manifestar, eu gostaria de pedir à Comissão que imprima mais mapas da zona Oeste para que as pessoas tenham acesso. E todas as regiões, na verdade, que sejam impressas mais para a população. Obrigado.

Sra. Rosalia, a senhora tem a palavra.

A SRA. ROSALIA DO CARMO LARRUBIA FLORENCE - Oi, boa tarde a todos. Eu vou falar um pouco às escuras, porque eu não consegui ainda olhar o mapa, e geralmente eu preciso ler o texto para entender o que foi feito, o que foi alterado. De todo modo, eu agradeço à Comissão, agradeço ao Vereador Rodrigo Goulart, ao Vereador Rubinho, à Vereadora Silvia, ao Vereador Sansão, que sempre esteve aqui, sempre estiveram aqui e nos ouviram.

Eu agora levo a minha palavra aos demais Vereadores que estão nos escutando para que tenham o cuidado com algumas formas de morar, algumas formas de viver, que eu gostaria, nós gostaríamos, o coletivo gostaria que não fosse, não fossem suprimidas, aniquiladas da cidade de São Paulo. Essas formas se dão em vilas, em casas situadas em ruas estreitas, e nós gostaríamos que essas casas, essas vilas fossem preservadas. Ruas estreitas não comportam construções, empreendimentos tão altos. Então, nós gostaríamos que isso tudo fosse preservado.

A outra coisa que nós gostaríamos de falar, agradecer, é que acho que não vamos mais ver água sendo esguichada, jogada na sarjeta. Água é um bem superimportante e nós dependemos do sistema Cantareira e Billings, nós não sabemos até quando, então o nosso lençol realmente deve ser preservado.

Era isso por hora que eu gostaria de dizer. Agradeço a todos, mais uma vez, e uma boa tarde.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Sra. Rosalia, uma boa tarde. Agradeço pela paciência e pela contribuição.

Sr. Dionísio Malheiro, munícipe.

O SR. DIONÍSIO ANTICO MALHEIRO - Boa tarde, boa tarde a todos, boa tarde

Rubinho, boa tarde Rodrigo, Sansão, Sílvia. Hoje eu vim falar sobre a Rua Baltazar Fernandes, que é de um corredor lindeiro. Não sei se foi aprovado ou não, porque eu não consegui ver os mapas, mas gostaria de ressaltar que é uma zona de comércio, e que estão querendo transformar em residência. Gostaria muito que eu fosse atendido.

Se não foi, vamos partir para a luta. Tem mais duas audiências aqui que eu vou tentar reivindicar e fazer isso. De antemão, queria agradecer aos dois, ao Presidente e ao Rodrigo, pelo trabalho excelente, pela oportunidade que nos deram. Nunca tinha participado de uma audiência pública, e vou participar sempre que eu puder.

E parabéns pelo trabalho que fizeram, independente se eu sair daqui sorrindo ou chorando. Obrigado, parabéns. Parabéns a todos aqui que participaram dessas audiências.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado, Sr. Dionísio. Sr. Nabil Bonduki. Nabil Bonduki. Nabil Bonduki, depois de fazer um show ridículo, se retirou. Sra. Elizabeth Salgado, da Associação Alameda Gabriel. Sra. Elizabeth Salgado. Eu já vou chamando o próximo também, para que se organize. O próximo é Francisco Luiz Scagliusi.

Sra. Elizabeth, obrigado pela presença, a senhora tem a palavra.

A SRA. ELIZABETH SALGADO - Boa tarde a todos, à Mesa e a todos e todas. É o seguinte, eu represento a Alameda Gabriel Monteiro da Silva, uma das poucas alamedas, ruas que se consolidaram como comercial, como ZCOR-2.

- Falas simultâneas no ambiente virtual.

A SRA. ELIZABETH SALGADO - Está tendo alguma interferência? O que houve? Parece que alguém fala junto, por isso que eu estou me incomodando. Mas qual é o nosso pleito? Era a respeito da...

- Falas simultâneas no ambiente virtual.

A SRA. ELIZABETH SALGADO - Está acontecendo alguma coisa? Alguém fala junto?

O SR. RODRIGO GOULART - Por favor, quem estiver na transmissão virtual, se puder fechar o microfone.

A SRA. ELIZABETH SALGADO - Ou é minha voz que reverbera, não sei, está um pouco estranho, não é? Enfim, o que eu vou reforçar, é porque era sobre a letra “G” do quadro 4, que proibia o uso NR 1.2, NR 1.3 e alguns outros usos, exclusivamente na ZCOR-1 e ZCOR-2, que ficam nos Jardins, no Pacaembu e na City Lapa.

Essa nota “G”, vejo agora que, pelo substitutivo, ela foi transformada no § 1º do art. 92, e permanece exatamente como estava a letra “G”, a menos dos usos que já estavam instalados, o que não acrescenta muito, porque, desde que eu trabalho com zoneamento, e isso faz muito tempo, todos os usos instalados anteriores à lei têm permissão para permanecer.

Então, eu não sei no que foi alterado em relação à letra “G”, o § 1º do artigo 92. Eu trouxe aqui um abaixo-assinado de todos os lojistas da Associação Alameda Gabriel. A Alameda Gabriel representa hoje 144 marcas. Principalmente o uso ligado ao comércio de alimentação tem feito muita falta como apoio aos usos comerciais, porque as ruas comerciais, muito diferentemente dos shoppings centers, não conseguem permanecer sem o uso de apoio, a menos que se pense que o comércio tenha que ser utilizado apenas por automóvel, porque o pedestre não consegue percorrer dois quilômetros sem tomar uma água, sem tomar um café, etc.

Então, faço aqui um apelo para que seja alterado. Agora, não a letra “G”, mas, pelo substitutivo, o § 1º do art. 92, que repense, por favor, Vereadores, que repensem essa necessidade do uso comercial de rua, o comércio de rua. É uma exceção.

Obrigada

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Obrigado. Tem a palavra o Sr. Francisco Luiz Scagliusi. O próximo é o Sr. Jailton Dias Reis.

O SR. FRANCISCO LUIZ SCAGLIUSI – Boa tarde a todos, Sr. Relator, Srs. Vereadores, munícipes.

Por gentileza, Sr. Relator, eu queria um esclarecimento a respeito da mudança de gabarito na ZC – Zona de Centralidade – e na Zona Mista. Pelo que eu entendi, está havendo um acréscimo no gabarito de altura de ZC de 48 para 60 metros, e um acréscimo de Zona Mista

de 28 para 42 metros. Isso procede? Procede esse aumento, Sr. Vereador?

O SR. RODRIGO GOULART – É o que está no artigo 60, senhor.

O SR. FRANCISCO LUIZ SCAGLIUSI – O que ocorre é que o PDE, a Lei 16.050/14, instituiu um conjunto de diretrizes e objetivos para a ordenação do território.

Justamente na Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada da porção Sudoeste do município, nós já temos um padrão muito elevado de urbanização e saturação viária. O que o PDE propõe como diretriz, que é fundamental, é o controle do processo de adensamento construtivo e da saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização.

Isso é uma diretriz expressa do PDE. Ele está propondo e colocando como objetivo que o adensamento deve ser controlado e que a verticalização deve ser contida. Contrariamente ao que está acontecendo, é o aumento de gabarito: está pulando de gabaritos de 48 para 60 metros nas ZC, que eram 16 pavimentos e passa para 20 pavimentos; e de 28 metros para 42 em ZM, uma alteração de nove para 14 pavimentos.

Os gabaritos propostos vão contra as diretrizes do PDE de contenção da verticalização, eles rompem com a escala local e as características de adensamento previstas na legislação. Os bairros da cidade que anteriormente estavam inseridos nas ZEUs não suportam mais adensamento, estão intransitáveis, tornando-se insalubres pela falta de insolação, ventilação e produzindo ilhas de calor, como é o caso da Vila Madalena.

Especialmente esse bairro apresenta setores de alta declividade, viário estreito, sinuoso e muito íngreme. Como é possível verticalizar nessas situações, em costas de alta declividade? Nós apresentamos uma proposta à Relatoria visando corrigir essa situação. Eu acho que é um compromisso que os Vereadores desta Casa têm com a qualidade de vida na cidade de São Paulo: barrar interesses específicos que induzem a aumento de gabarito e maior verticalização.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado. Tem a palavra o Sr. Jailton

Dias Reis. A próxima é a Sra. Beatriz Torres. Sr. Jailton Dias Reis, munícipe.

O SR. JAILTON DIAS REIS – Boa tarde, Srs. Vereadores, público em geral.

Aqui nós vamos sempre fazer mais do mesmo, não é? Nós estamos assistindo a toda essa revisão, ao trabalho da Comissão, há um bom tempo já, vendo setores brigando pela preservação, pela ZEPEC, pela ZEPAM, as incorporadoras brigando para desenvolver a cidade. Mas eu acho isso que seria totalmente desnecessário se os planos de bairro fossem contemplados no Plano.

Nós não tivemos planos de bairro, quando a necessidade de cada bairro deve prevalecer. E acho muito justo que cada associação venha reivindicar suas questões, que são legítimas, porém não são justas para a cidade. Quem pode contestar que a cidade pode ter desenvolvimento, onde é ZM, onde é ZC, onde tem zonas abandonadas, zonas degradadas, casas sendo destruídas pelo tempo, sendo abandonadas?

O Plano Diretor de 2014 instituiu algumas ferramentas, como as zonas-eixos, os PIUs, para desenvolver a cidade, para ter um equilíbrio. Só que, infelizmente, essas ferramentas se mostraram incapazes de atender à demanda da população; se mostraram incapazes de preservar aquilo que deveria ser preservado e desenvolver com equilíbrio.

Quem está brigando pelo Jardins conhece Capão Redondo? Quem está brigando pela Vila Madalena conhece Itaquera? Por que a Zona Mista de Itaquera não pode se desenvolver, porque a Zona Mista da Vila Madalena não pode construir? Cadê o equilíbrio?

Desenvolvimento econômico, desenvolvimento social, preservação do meio ambiente, preservação do lençol freático, que é importante. O Plano Diretor e a Lei de Zoneamento trouxeram algumas pequenas evoluções. Um pequeno acréscimo de 28 metros para 42 metros não é nada para uma cidade que está abandonada, cheia de imóvel abandonado.

Eu convido, e gostaria que todos aqui fizessem uma reflexão, para ir passear na região do Bixiga, na Rua Santo Antônio, na Rua Santo Amaro, no Centro, na Rua Guaianazes, no Cambuci, na Rua Independência, em São Miguel Paulista. Eu convido os moradores dos jardins da Vila Madalena, da Vila Beatriz, do Ipiranga, a ir dar um passeio nessas regiões, e ver

se vale a pena ficar brigando pela cidade inteira que o Plano deveria ser apenas para a sua região.

Para finalizar, eu gostaria que todos refletissem sobre a oportunidade da cidade se desenvolver e parassem de falar em exclusão. Vamos falar em inclusão, gente. Inclusão.

Muito obrigado a todos.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado, Sr. Jailton. Tem a palavra a Sra. Beatriz Torres, do Movimento Antes que a Vila Cabe. O próximo será o Sr. Alexandre Miranda, da Associação Previda.

A SRA. BEATRIZ TORRES – Boa tarde. Eu gostaria de deixar registrado o desrespeito que ontem, às 16 horas, avisaram que não teria audiência, que seria às 17 horas. Eu cheguei a vir aqui. Hoje, a gente chegou às 11 horas, são 14h30 e eu ainda não almocei; e tenho problemas de saúde. Então, por favor, me escutem, Srs. Vereadores. Boa tarde, Srs; Vereadores.

“O objeto do direito é a paz, e o meio de obtê-la é a luta”. Está escrito isso na entrada da Câmara Municipal. Então, nós estamos lutando pela nossa cidade.

Eu acho um absurdo passar uma régua na cidade, mudar de 28 metros para 42 metros a Zona Mista e aumentar quatro andares; porque a Zona Mista e a Zona Centralidade, perto da ZEU, para nós, era um fresco, na cidade toda.

Eu os defendi falando que vocês seriam incapazes de mexer na Zona Mista e na Zona de Centralidade. E muito me espantou hoje ver que vocês subiram quatro andares para cada uma. Isso, na cidade toda, faz uma diferença enorme.

Vocês já deram para o mercado imobiliário uma ampliação de 33%, como falou o Vereador Rodrigo. Isso é muita coisa, porque, como eu falei na audiência anterior em que eu fui cortada – a minha fala foi cortada, eu estou esperando uma resposta, e eu enviei uma carta, um ofício falando sobre isso –, o setor imobiliário está de vento em poupa construindo na cidade inteira, ganhando muito dinheiro, tendo aporte na Bolsa. Muitos estão tendo aporte de dinheiro internacional na Bolsa de Valores.

Isso não é pouca coisa. O setor imobiliário vai muito bem, obrigada. E eles receberam muitos benefícios desta Casa para dar mais valoração às construções, menos custos às construções. Eles querem cada vez mais, são insaciáveis. Não olham para a cidade, não olham para os munícipes, não respeitam os munícipes. Estão pouco aí se as pessoas, a cidade, estão contentes, ou não; pouco aí com a vizinhança, com os seus muros, com suas varandas gourmet e tudo, que vão se apossando. Querem ter vista para ZER. Querem comer a ZER também, não é? O setor imobiliário quer comer tudo.

E eu falei na última audiência, Rodrigo, que eu contava que vocês olhassem para o lado mais fraco, que é o da população, e tudo que a população fala e precisa.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Sra. Beatriz, para concluir, por gentileza.

A SRA. BEATRIZ TORRES – Precisa de cuidado com o meio ambiente, e vocês aumentaram a volumetria do concreto na cidade. É muito, muito, muito triste que a Câmara, que vocês, que deveriam nos defender, apresentem a legislação dessa forma. Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Sr. Alexandre Miranda, da Associação Previdã. E o próximo será o Sr. Maurício Bevilaqua.

Sr. Alexandre, obrigado. Boa tarde. Tem a palavra.

O SR. ALEXANDRE MIRANDA – Obrigado. Boa tarde.

Boa tarde a todos os presentes, aos Vereadores.

Eu vou falar a respeito da Rua Hugo Carotini, na região do Butantã, no Jardim Previdência, que é uma rua paralela à Raposo Tavares, com três quarteirões.

Desde que o bairro foi constituído, na década de 60, essa rua sempre teve tino comercial – a antiga classificação é ZCR-8. E para a nossa surpresa, no último Plano Diretor, houve um erro na constituição do mapa: uma divergência entre o mapa e o texto; o mapa indicava um zoneamento, e o texto indicava outro zoneamento. Houve a correção, porém um quarteirão dessa rua ficou como residencial.

É uma rua, conforme eu falei, paralela à Rodovia Raposo Tavares. É uma rua que tem todos os problemas inerentes a estar do lado de uma rodovia, com casa somente de um

lado da rua e um canteiro de divisão dividindo a rua com a rua Rodovia Raposo Tavares, e uma das ruas de maior fluxo da cidade de São Paulo, com todos os problemas de trânsito, de insegurança, e onde um quarteirão ficou como residencial.

Para a minha surpresa, os dois quarteirões que eram comerciais, que era Corredor 2, foram transformados em ZC; e esqueceram de novo desse quarteirão. E nós pedimos ou um corredor comercial ou uma ZC, porque, conforme o amigo falou, não adianta ter imóveis vazios e abandonados – a maioria desses imóveis desse quarteirão da rua, que são por volta de 15, estão ficando vazios porque ninguém quer morar de frente para a Raposo Tavares, com trânsito, com poluição, com barulho. Então, para uso residencial não serve; e comercial, para montar clínica, algo peculiar do bairro, como sempre foi – que foi um bairro onde essas ruas lindas ao bairro era para ter uma venda, um colégio, um correio, aquele tipo de comércio bem de bairro – , não se sabe por que, um quarteirão continua sendo residencial, sendo que os outros dois, com a mesma característica, uma rua pequena, paralela, continuam sendo comerciais. Ficou um corredor para trás.

Aliás, ao redor da Rodovia Raposo Tavares inteira, todos os corredores marginais à rodovia são todos ZC, e uma quadra ficou como residencial. Com certeza, isso é um erro.

Tem abaixo-assinado, todos os depoimentos dos proprietários das casas, um a um, com abaixo-assinado, com tudo – podemos dar uma olhada. É um pedacinho de rua com 15 casas. É um caso muito peculiar, mas ninguém vai morar de frente para uma rodovia. Os imóveis, passo a passo, estão sendo abandonados. Aí tem invasão, tem furto, todo aquele tipo de coisa que já conhecemos em São Paulo. E eu acho que antes tarde do que nunca. É um caso pequeno, mas que vai nos afligir. Já é uma luta de grande tempo. Uma coisa bem simples, mas que vai resolver o problema de bastante gente.

Obrigado. Bom dia.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado, Sr. Alexandre.

Sr. Maurício Bevilaqua, do entorno do Metrô Vila Madalena.

O próximo será o Sr. Marcus Abrantes.

O SR. MAURÍCIO BEVILAQUA – Boa tarde.

Eu gostaria de agradecer a proteção no entorno do Metrô da Vila Madalena. E, de fato, ficamos fora de ZEU, ficamos em zona mista. Mas, infelizmente, houve essa concessão de parte da zona mista poder ter o seu gabarito majorado, com a condicionante de que isso seja para HIS. Acontece que, pela experiência que tivemos com ZEUS – e conhecemos bastante bem a ZEU da Vila Madalena –, HIS serviu como uma fachada. Entente, Vereador? Muita coisa foi feita como HIS, e, na verdade, são prédios cuja unidade são milhões. HIS é apenas uma fachada.

Eu espero que haja mais controle quanto à HIS, contra o que nós não temos nada, mas que não sirva de fachada apenas.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado.

Sr. Marcus Abrantes, da Associação dos Vereadores da Vila Nova Conceição.

O próximo será o Sr. Diogo da Luz.

O SR MARCUS ABRANTES – Boa tarde a todos. Boa tarde, Vereadores.

Tanta coisa para falar em três minutos. E o que dizer do que vemos aqui?

Eu vi pleitos do Secovi, da associação comercial, da associação de *shoppings*, de bares, de comerciantes do Brás, entre outros, todos atendidos, mas não os pleitos da população, todos esses ficaram para trás. Tantos incentivos a construções sustentáveis que presenteiam com potencial aqueles que unicamente utilizarão desses benefícios. E, no entanto, os Vereadores ignoram o verde que já existe no solo. Com aumento exponencial das ZEUs que estamos vendo, estamos privatizando o sol, aniquilando a identidade de cada bairro.

No nosso caso, na Vila Nova, estão promovendo o cerco de edifícios sem limites de gabarito de altura ao redor da Praça Pereira Coutinho – utilizada em todos os folhetos imobiliários para vender o bairro. É a alma do bairro. Estão transformando não somente a praça em ZEU como em zona que serve de amortecimento ao Parque do Ibirapuera, lindeira às ZRs.

Ora, se a nossa praça está sendo tratada dessa forma, fico imaginando o pleito de outros tantos. Quantas praças e quanto verde não estão sendo eliminados? O que acontece com

uma praça quando você a cerca com prédios de 40 andares? Sobra sol para as plantas se desenvolverem ou vamos viver de parede verde como na Av. 23 de Maio. É uma sanha por transformar todo esse bairro em ZEU e privilegiar alguns – veja, alguns construtores. Nós não estamos falando de grandes construtoras, é uma ou outra. Essa sanha está eliminando o que hoje é o nosso bairro, um amortecedor da Operação Urbana Faria Lima para o Ibirapuera.

Ora, já aumentaram o gabarito das ZMs, das ZCs. Por que insistir em colocar uma ZEU dentro do miolo do bairro? Até mesmo uma escola tombada, Vereadores. Uma quadra inteira tombada, que a Prefeitura já tentou vender no passado, está sendo transformada em ZEU, a despeito dos nossos pleitos para que se torne uma ZEPEC. A Escola Martim Francisco está à venda, e não sabemos? Por que insistir em manter uma escola tombada, um próprio municipal, como uma ZEU?

Os nossos pleitos são equilibrados, não estamos pedindo para eliminar toda as ZEUs do nosso bairro, porém não dá para matar o nosso modo de vida. A Praça Pereira Coutinho e a Escola Martim Francisco devem ser preservadas, Vereadores. E se nós, da Vila Nova, estamos com esse tipo de problema, fico imaginando tantos outros problemas mais sérios em bairros maiores. Não queremos que a cidade inteira se transforme no canteiro em que se transformou Pinheiros, Moema. Por que todos os bairros devem ser iguais? Por que tratar todos [como] iguais?

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Para concluir, Sr. Marcus, por gentileza.

O SR MARCUS ABRANTES – Faço um apelo aos senhores para que por favor olhem para o nosso bairro e olhem para as questões dos que estão aqui representados.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Muito obrigado, Sr. Marcos Abrantes. Tem a palavra Sr. Diogo da Luz, munícipe. O próximo será o Sr. Jorge Levy.

O SR. DIOGO DA LUZ - Boa tarde a todas as pessoas presentes, aos Srs. Vereadores e membros da Mesa. Quero, antes de tudo, dizer que sou morador, desde que nasci, dos bairros Jardins, Jardim Paulista, Jardim América, Jardim Paulistano e Jardim Europa. São

bairros muito bem resolvidos e, felizmente, vejo que os senhores mantiveram exatamente o zoneamento vigente com a nova lei. Agradeço muito e digo aos senhores que estão de parabéns e, por isso, terão o nosso apoio. Mas tem uma única mudança que me chama muito a atenção, a anistia aos pouquíssimos contraventores que lá se instalaram, em desacordo com a lei. Dar essa anistia é o mesmo que chegar em casa e dizer aos nossos filhos: o crime compensa. Se essa anistia for mantida, ficarão dois problemas para a imagem desta importante Casa em que nós estamos. Primeiro, dizer àqueles três ou quatro infratores, que serão duplamente premiados por terem sua licença depois da contravenção, que serão os únicos as terem, e licenças ainda mais valiosas. Em segundo lugar, vai ficar a mensagem que essa lei não tem valor, porque se as pessoas podem desrespeitar a lei e depois, com a sua mudança, ganharem anistia, é esta Casa que acaba, infelizmente, se desmoralizando. Então peço aos senhores que tirem essa anistia e jamais deixem a contravenção valer nesta Cidade.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Obrigado, Sr. Diogo da Luz. Tem a palavra o Sr. Jorge Levy da Ame Jardins. O próximo será o Sr. Luiz Castro, do Cura São Paulo.

O SR. JORGE EDUARDO LEVY - Obrigado, Sr. Presidente, senhor relator. Em primeiro lugar, parabéns pelo trabalho, realmente resolveu alguns conflitos de forma muito sensata, foram muito atenciosos com a população, mas eu pego de novo o tema do Diogo, que me precedeu.

A letra G do quadro 4, anexo à Lei do Zoneamento, diz que em determinadas áreas - ZCor 1, ZCor 2, ZCor 3 e ZEPC - é proibida a instalação de restaurantes. A lei diz e continua dizendo, mas agora foi introduzida – que é a anistia que o Diogo citou -, a seguinte expressão: “exceto aqueles já instalados”. Existem três instalados, três infratores, e como eles se instalaram? O sistema para a emissão dos autos de licença é automático pela internet. Você preenche dizendo que cumpriu todos os requisitos da lei, que está atendendo a todos os requisitos da lei, e o sistema cospe uma licença, que é impressa e é mostrada para o fiscal, se necessário. No verso dessa própria licença, e o primeiro desses infratores, que o fez há três

anos, mostrou para nós que, no verso da licença, está escrito: “nessa via é proibida a instalação de restaurante”. A própria licença está dizendo que ele está irregular, mas tem o auto de licença. E, de novo, são três infratores. Mudar a lei para atender três infratores, mas continua não podendo, não pode instalação de restaurante, mas inserir uma anistia para atender aos três restaurantes, três infratores, como disse bem o Diogo, passam a ser precedentes para que outros venham com o argumento: “poxa, mas se eles lá estão, se instalaram irregularmente, não foram inibidos e depois receberam uma anistia, nós vamos fazer o mesmo”. E não termina mais esse tipo de problema. Eu peço atenção para esse problema, por favor, Sr. Presidente, senhor relator, os dois a quem eu respeito muito.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Muito obrigado, Sr. Jorge Levy. Tem a palavra o Sr. Luiz Castro do CURA - SP. O próximo será o Sr. Pedro Manhães da Amora Perdizes. (Pausa) O Sr. Luiz Castro do CURA - SP, está ausente. Tem a palavra o Sr. Pedro Manhães, da Amora Perdizes. A próximo será a Sra. Solange Milandes da Sociedade Amigos da Cidade de Jardim.

O SR. PEDRO MANHÃES - Boa tarde, relator, Presidente, Vereadores presentes, gente que representa movimentos comunitários e de bairro; pessoal que representa as incorporadoras com grande interesse. Acho que está muito no fim do jogo...

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Sr. Pedro, desculpe interrompê-lo, eu queria pedir para você aguardar um minuto. Estou vendo que a imagem do sistema está travada. Eu só quero confirmar se está sendo transmitida a audiência para não prejudicar as pessoas. Pode ser? Desculpe interrompê-lo. Ananias, Cido, a imagem está sendo transmitida no sistema da Câmara? Está sendo transmitida a audiência? Travou no Sr. Jorge Levy. (Pausa) É do Teams? Posso prosseguir? Retomando, eu peço que reinicie o tempo do Sr. Pedro, para não o prejudicar. Sr. Pedro, o senhor tem novamente a palavra.

O SR. PEDRO MANHÃES - Obrigado, Presidente. Enfim, boa tarde a todos. Eu estou hoje representando um pequeno movimento, uma pequena associação de moradores do bairro de Perdizes, Amora Perdizes. Nós somos talvez a caçula neste ambiente de discussão do Plano

Diretor. Nós nascemos praticamente junto com a revisão do Plano Diretor. Eu acho que vir aqui hoje para falar da Cidade inteira, é um exagero da nossa parte. Acho que temos de vir aqui dizer o seguinte: nós participamos do jogo do jeito que aconteceu. Nós temos que reconhecer isso, nós fomos recebidos pelo relator, nós fomos atendidos por alguns Vereadores, principalmente pelo Vereador Eliseu, que compreendeu as nossas questões. Nós somos o bairro com a maior densidade demográfica da zona Oeste de São Paulo, com 18,2 mil habitantes km², um exagero. E hoje nós sofremos, talvez nem tanto por causa da lei, a lei é um jogo de força, um jogo de interesse, um jogo de quem pode mais, chora menos. Nós já aprendemos, é um jogo político, normal. Mas acho que hoje temos de vir aqui para dizer alguma coisa para quem está vencendo o jogo. Quem está vencendo o jogo, eu acho, precisa ouvir algumas coisas, precisa ouvir que os bairros que estão virando terra arrasada, nessa disputa palmo a palmo, precisam de um pouco mais de gentileza, de um pouco mais de respeito, de um pouco mais de consideração com a cultura de quem ali vive, com o jeito de viver que está estabelecido em cada região da Cidade. Um bairro é uma construção comunitária, um bairro não é só um pedaço do mercado imobiliário. E o que a gente vê hoje são - e não vou generalizar, porque acho que toda generalização é muito imbecil - algumas incorporadoras sem nenhuma consideração com o que existe no bairro, com as construções existentes no bairro. Não levam em consideração se vão levar sombra, umidade, insalubridade para quem mora no entorno. Estudo de impacto de vizinhança, nessa Prefeitura, parece uma piada. A gente não consegue nem saber como é que acontece, se é que acontece. Compreendo quem falou aqui, agora há pouco, e disse que não dá para comparar zona mista de Perdizes com Itaquera, são realidades diferentes. E é por isso que lutamos desde o começo, junto com o povo da Pró-Pinheiros, com o povo da zona Oeste, para que tivéssemos mais tempo para construir, de verdade, planos de bairro, para poder chegar numa audiência como essa em condições de discutir ponto a ponto as alterações na lei que hoje foram apresentadas. Mas o apelo que fazemos às incorporadoras é para que entendam que o solo de São Paulo não é o solo delas, não é para tratarem do jeito que bem entendem, não é para que as coisas aconteçam do jeito que elas acham que deve.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Para encerrar, seu tempo acabou.

O SR. PEDRO MANHÃES - Para encerrar, Sr. Presidente, desculpe, eu sei, eu sei que o decoro é importante nessa questão. Mas eu só quero dizer o seguinte: em Perdizes temos visto motorista de caminhão de concreto enfrentando a polícia militar e ganhando, porque quem está mandando hoje, quem está dando as cartas no bairro, é quem está arrasando com o bairro.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Eu já pedi três vezes ao senhor, Sr. Pedro. Vou pedir que o senhor encerre, neste momento.

O SR. PEDRO MANHÃES - Eu encerro, Presidente. Muito obrigado por me conceder a palavra.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Desculpe interrompê-lo, mas realmente tenho que fazer cumprir o tempo, não é o que eu gosto de fazer, eu sei que é até um pouco deselegante, mas é minha incumbência, é a minha função. Tem a palavra a Sra. Solange Melendez da Sociedade e Amigos da Cidade de Jardim. A próxima será a Sra. Cássia Fellet, do Preserve Nosso Bairro.

A SRA. SOLANGE MELENDEZ - Bom, vou falar primeiro em nome da Sociedade e Amigos da Cidade de Jardim. Primeiro, eu quero registrar que ontem eu me senti bastante desrespeitada, quando eu estava quase na porta desta Casa, e a audiência foi desmarcada.

E hoje, por esse atraso, que estamos aqui até essa hora, já estou com a minha pressão bem baixa por falta de comer, claro; e acho que todos que estão aqui, que resistiram a esse grande atraso que ocorreu hoje.

Nisso já foi uma grande parte aqui do meu tempo, mas eu quero reforçar um pedido da Sociedade Amigos da Cidade Jardim, que nós protocolamos, também entregamos em ofício ao Relator, o Vereador Rodrigo Goulart, que seria transformar um pequeno trecho de ZEU que existia no bairro, no Setor 84, Quadro 266 - conforme ofício entregue ao Rodrigo e conforme registrado no *site* - para ZER. E eu não vou entrar em mais detalhes sobre isso.

E pedimos também a manutenção de todos os atuais parâmetros em ZCor-1, ZCor-2, ZCor-3, ZC e ZM. Eu estou falando reforçar porque a gente conseguiu perceber, pela leitura

da apresentação do Relator, que as restrições em ZCor foram extintas, com exceção da ZCor-A. Ou seja, você acaba com as proteções que tinha para zonas estritamente residenciais, que vamos dizer que a ZCor era meio que uma transição entre essas regiões, e as áreas de ZER combatem o calor aqui em São Paulo, são os locais onde tem uma temperatura mais baixa.

Eu lamento muito, porque eu vim a muitas audiências e, na verdade, eu vi muita gente pedir para que fossem mantidas essas restrições em ZCor e que não fossem alterados os parâmetros em ZC e ZM. Isso eu ouvi várias vezes nas audiências em que estive, presencialmente ou virtualmente, e, com esse texto que a gente ouviu, nada disso parece que foi levado em conta. E a gente pergunta: estão atendendo ao interesse de quem? E a gente faz papel do quê, vindo aqui, repetindo as mesmas coisas sempre, e isso não sendo levado em conta?

Falo também em nome do Movimento Defenda São Paulo, que entregou ao Vereador Rodrigo Goulart, Relator da Comissão, uma reivindicação do Movimento Defenda São Paulo com relação aos bairros ZER, onde tem loteamentos.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Para concluir, Sra. Solange, por gentileza.

A SRA. SOLANGE MELENDEZ - Isso também foram entregues ao Presidente da Comissão, Vereador Rubinho Nunes, por meio de uma notificação judicial, essas demandas do Movimento Defenda São Paulo, que representa oito associações de moradores, que são loteamentos que eu falo que são ZER e que são locais propícios, hoje, que você deve manter com as suas restrições...

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Sra. Solange, peço que a senhora conclua, por gentileza. A senhora já excedeu o tempo excedente, inclusive.

A SRA. SOLANGE MELENDEZ – Vou concluir, pode deixar. Estou terminando, está bom?

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - É que eu não posso permitir que a senhora se exceda demais. Por favor, conclua.

A SRA. SOLANGE MELENDEZ - Não, não, eu só estou terminando, eu só vou

terminar.

Então eu gostaria de perguntar onde estão, onde estão essas reivindicações, onde está essa notificação? Porque nada aqui, pelo texto lido, foi atendido.

É isso. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Obrigado, Sra. Solange. Até é interessante esse ponto que a senhora tocou. Eu recebi uma citação sobre um mandado de segurança, que seria uma ferramenta utilizada no âmbito jurídico contra ato de autoridade coatora. Então eu notei uma inadequação de via eleita, porque não foi feita uma notificação judicial, mas sim um elencado de fatos em uma via inadequada, porque não há ato coator contra direito líquido e certo, que é o requisito para um mandado de segurança, na forma constitucional.

De toda sorte, a citação foi recebida formalmente, mas não há sequer providência a ser tomada pela falta de pedido específico na peça. Talvez o causídico, o advogado que elaborou essa peça pudesse ser um pouquinho mais claro, porque realmente se tornou algo estranho no aspecto de adequação do formalismo necessário pelo Poder Judiciário.

Sra. Cássia Fellet, obrigado pela presença. O próximo será o Sr. Arlindo Amaro. Cássia Fellet, do Preserve Nosso Bairro, a senhora tem a palavra. Muito obrigado.

A SRA. CÁSSIA FELLET - Eu agradeço a possibilidade de me comunicar com vocês todos, para dizer que foram cem os parques, de alguma forma, prometidos no último Plano Diretor e nenhum foi executado; para dizer que 8% do aquecimento global é causado pelo concreto, sem falar na quantidade de água que é gasta para fazer concreto.

Vamos falar de amianto? Em Florianópolis eles já saíram na frente para a desamiantagem das cidades, começando pelas escolas. A gente nem toca nesse assunto aqui. A Câmara Municipal aqui está dormindo em berço esplêndido em relação a esse tema de contaminação, que inclusive já se refere à possibilidade de contaminação em relação à aprovação por SMUL, a Secretaria que autoriza a construção de novos prédios, quando não avalia o que está ao lado de um prédio que vai ser construído; o que já está, como falou o nosso colega da Amora, já está do lado do prédio que vai ser construído; uma obra que tem amianto

na sua fachada, que foi preservada pelo Patrimônio Histórico. E isso não interessa, não interessa a contaminação que pode ocorrer. Inclusive, amianto já banido pelo Supremo Tribunal Federal.

Onde estão os planos para infraestrutura, antes de se construírem os prédios? Vai continuar sendo feito como está sendo feito agora? Constrói o prédio primeiro e depois chama um caminhãozinho para fingir que vai consertar a eletricidade, e despeja o esgoto a céu aberto? Onde é que está o plano para, primeiro, ter o encanamento? É necessário isso, está certo?

Outra coisa: incentivo a Vila Reencontro para a população em situação de rua? Lamentável. Isso não é moradia digna, não é uma possibilidade que a população em situação de rua merece.

E mais um pouquinho: o que sobrou, se olharmos os mapas que foram distribuídos aí, de área verde nesta cidade? O que sobrou? Sobrou muito pouca coisa, inclusive cemitério. Do jeito que estão construindo prédio, no entorno, por exemplo, do Cemitério da Consolação, logo vão morrer todas as árvores, não vai sobrar nem aquilo. Acho que eles estão querendo que isso aconteça mesmo.

E, finalmente, imóveis preservados. Onde está a liberação para que eles possam se beneficiar com o desconto de IPTU para fazer aquilo que necessitam fazer? E onde é que está o IPTU progressivo de imóveis vazios, para que isso seja construção de habitação de interesse social também, para as ocupações, para as pessoas que moram em situação de risco?

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Obrigado.

O próximo é o Sr. Arlindo Araújo.

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

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Tem a palavra, Vereador Goulart.

O SR. RODRIGO GOULART –Só uma informação, a título de informação, para a Sra. Cássia. A senhora falou, sobre o amianto, que a Câmara está dormindo em berço esplêndido, mas é importante a senhora saber que a primeira Câmara Municipal da América Latina que aprovou uma lei proibindo o amianto foi a Câmara Municipal de São Paulo, em 2001;

o Projeto de Lei 42, de 1997, do então Vereador Antônio Goulart. O resultado inclusive constou na súmula do STF, que deu a decisão agora, em 2017. Essa é a primeira legislação inovadora, então já é proibido e a primeira cidade que proibiu foi a cidade de São Paulo.

É só uma informação para a senhora, só para auxiliar, está bom?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. RODRIGO GOULART – Já está decidido, é isso.

Obrigado pela participação da senhora.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado.

Cássia, já existe uma lei - deixe eu explicar, Goulart -, existe uma legislação na Cidade, inovadora em termos de país, a primeira lei que proíbe o amianto é em São Paulo. Como já existe essa lei proibindo, não há necessidade de legislar sobre o que já é lei. É a mesma coisa que eu pegar a Lei de Zoneamento e colocar assim: olha, mataram alguém, pena de 6 a 20 anos, como consta do Artigo 121 do Código Penal. Não tem necessidade de repetir no texto o que já tem uma lei dizendo. Não é porque não está tratando de maneira negativa que está se permitindo. Se tornaria permissivo se o texto de alguma maneira falasse - mas não é a competência também da Lei de Zoneamento - que se torna permissivo utilizar o amianto. Mas não há isso. Não fala disso. Portanto, já existe a lei proibindo. Eu estou explicando, mas acho que a senhora talvez não esteja querendo entender, mas, assim, já está proibido. Entendeu?

Eu só preciso de uma confirmação antes. Foi aberta a sessão? (Pausa)

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Eu suspendo esta audiência pública em razão da abertura da sessão ordinária. Informo a todos que, por acordo de liderança, a sessão vai ser aberta e encerrada, para que a gente retome a audiência pública e possa continuar sem tempo para encerrar. Hoje nós não temos tempo para encerrar esta audiência, eu só preciso cumprir a formalidade da sessão.

Peço aos Vereadores presentes que registrem presença, por gentileza.

- Suspendos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Rubinho Nunes.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Encerrada a sessão ordinária, reaberta a audiência pública.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Só para informar...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Só um minutinho.

Reaberta a sessão. Pode ficar aqui, gente. Agradeço a paciência de todos.

Para deixar bastante claro, a suspensão se deu em razão da abertura da sessão ordinária. Quando há sessão ordinária, nenhuma outra Comissão ou audiência pode acontecer no mesmo momento.

Por acordo de lideranças, os Vereadores não registraram presença e derrubaram a sessão ordinária. Ou melhor, encerraram a sessão ordinária, para que a gente possa conseguir realizar a presente audiência sem limite de horário, porque temos realmente um grande número de inscritos.

O orador que estava na tribuna é o Sr. Arlindo Amaro. Sr. Arlindo, obrigado pela gentileza, pela paciência. O senhor tem a palavra. A próxima será a Sra. Natália Lopes.

Sr. Arlindo, o senhor tem a palavra.

O SR. ARLINDO AMARO - Boa tarde. Eu sou Arlindo Amaro, da região do Ipiranga. Eu quero falar aqui, aliás, nem queria comentar sobre os planos de bairro, mas a gente tem que falar sobre a cidade, ocorre que a cidade começa no bairro.

Estes são os planos de bairro de 2002, que teve uma participação da sociedade muito forte. Todo mundo foi nas subprefeituras, foi aberta para todo mundo participar, e esse ajuste do Plano Diretor, tanto quanto do zoneamento, não teve tanta participação como foi falado aqui, de 1.500 pessoas, 2.000 pessoas, para 12 milhões de pessoas, quase zero, zero, zero, zero.

Então, na minha opinião, as audiências públicas que aconteceram até agora, deveriam ser neutras, deveriam ser canceladas, e fazer uma revisão da Lei de Zoneamento, porque colocaram tantas coisas que, na verdade, não atendeu à população.

A Câmara Municipal é a casa do povo, onde a voz do povo tem que ser ouvida. Eu

espero que o Prefeito Ricardo Nunes faça valer o direito da sociedade ser respeitado, assim como o que se fala aqui.

Até o momento eu não vi uma pessoa falar que o plano de zoneamento, ou até mesmo o Plano Diretor, foi uma coisa boa, que será uma coisa boa para a cidade, porque a gente está vendo que não será. Desde 1988, após a Constituição, a gente vê que a cidade de São Paulo está indo para trás.

Nós estamos atolando dentro do Rio Pinheiros, dentro do Rio Tietê, enfim. Quer dizer, daqui a 10 anos, nós vamos ver a cidade pior ainda, porque não se está tendo a cautela com a permeabilização do solo, com os impactos do trânsito.

São “n” coisas, porque os quatro pezinhos da cadeira - moradia, educação, saúde e segurança pública -, não estão sendo levados em consideração. Então, por que esse plano, ou seja, essa proposta de readequação pode ser aprovada? O que deverá ser, é óbvio?

Ontem eu estive aqui 15 para às cinco, fui embora para casa com os olhos cheios de água, chorando. E hoje a gente chegou aqui 10h30, 3h da tarde, em busca de uma solução para a nossa cidade de São Paulo, para a próxima geração.

A gente sabe que nós mudamos de geração a cada 20 anos. A molecada que tem 10 anos hoje, daqui a 20 anos terá 30. O que nós estamos produzindo para eles? Absolutamente nada. Estamos assim, o quanto pior, melhor.

A gente precisa rever isso. Eu repito, Prefeito Ricardo Nunes, com certeza, eu espero que o senhor faça o veto dessa proposta de lei.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Para concluir, por favor.

O SR. ARLINDO AMARO - Um abraço e até breve.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Sr. Arlindo Amaro.

Sra. Natália Lopes, advogada. A Sra. Natália Lopes está ausente. A Sra. Eliana Alves de Oliveira, Rua Dona Carolina. (Pausa) A senhora não vai falar? Vai falar? Tem a palavra. A próxima será a Sra. Elaine Resende.

A SRA. ELIANA ALVES DE OLIVEIRA - Boa tarde a todos. Eu estou com o olho

vermelho, muito emocionada e muito agradecida. Quero parabenizar Rodrigo Goulart, Rubinho Nunes, Sansão Pereira, todos os Vereadores e toda a equipe que participou desse processo.

Só isso. Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Sra. Eliana. Agradeço. Chamo a Sra. Elaine Resende, munícipe.

A SRA. ELAINE RESENDE - Boa tarde. Primeiramente, eu quero agradecer a todos, principalmente ao Rubinho, ao Vereador Rodrigo Goulart, aos seus assessores e a todos os que compõem a mesa.

Estou aqui pleiteando a mudança do zoneamento de ZEN para ZEU. Participei das audiências durante todo esse período.

Até trouxe a minha amiga que está aqui colocando para vocês que nós somos uma quadra ilhada no meio de vários prédios. Então, neste íterim, eu também fiquei muito lisonjeada de participar desta Casa.

Alguns contemplados, outros, como no meu caso que recebi a explicação sobre a razão de pela qual não foi possível incluir, mas eu tive um conhecimento da questão das leis, da questão do que pode ser feito e daquilo que não pode.

Então, eu sou apenas uma munícipe. Inclusive, já comentei com eles como é importante a nossa participação política aqui, junto com o grupo e com o todo. Porque, infelizmente, como no meu caso, nós ficamos em casa, como dona de casa, nós vamos ali no supermercado, cuidamos da casa, cuida daqui, sou aposentada, ficamos sem essa visão política.

Ocorre que a gente passa a perceber uma mudança de paradigma quando está aqui na Casa, vendo esses meninos trabalhando exaustivamente. Isso é muito bonito.

Em outra ocasião que vim aqui, eu disse que infelizmente a Globo não mostra essas coisas. Realmente, porque nós estamos vivendo o nosso dia a dia, porque há várias senhoras, senhores, ou pessoas, como no meu caso, que vivem ali, na sua tribo, da qual fazem parte a padaria, as escolas, os netos, os filhos, fazer a sua comidinha e você ouvindo, muitas vezes, aquela mídia direcionada.

Na minha cabeça, seria até vergonhoso falar, mas, para mim, político não trabalhava. Porque a mídia, muitas vezes, vende para nós essa imagem para muitos, enquanto cidadão.

Então, quando eu comentei de vocês, do Rubinho, do Lucas, do Goulart, o pessoal falou assim: nossa, D. Elaine, existe político do bem? Ora, então, nós temos que começar a repensar, porque nós, cidadãos, o pessoal, a população, que eu acho que represento mesmo essa camada da população...

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – D. Elaine, para concluir, por gentileza.

A SRA. ELAINE RESENDE - ...que tem a função da dona de casa... que fica política do bem, e o político... não existe isso, existe realmente o político que trabalha, e nós somos, todos nós, chamados a fazer política, uma política do bem, uma política boa.

Parabéns. Conheci vocês. Foi muito bom.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado, Elaine. Obrigado pelas palavras.

Agradeço bastante.

Sr. Fernando Escudero, munícipe?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Depois, eu respondo à senhora. A Sra. Laurita Sales será a próxima.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Sr. Fernando, o senhor tem a palavra. Obrigado.

O SR. FERNANDO ESCUDERO – Obrigado. Boa tarde, Vereadores. É sempre uma honra estar aqui, com vocês.

Vou aprimorar um pouquinho a proposta que eu fiz na última audiência, sobre escolas. Eu dei uma boa analisada no histórico de evolução da classificação das atividades de escolas na legislação paulistana e, antes dessa última revisão da Lei de Zoneamento, nR1 era escola infantil; nR2, Ensino Médio e Fundamental; e nR3, universidades. E, nessa revisão da Lei de Zoneamento, escolas passaram a ter uma classificação diferente. Escolas de Ensino Médio

e Fundamental passaram a ser classificadas como nR2 ou nR3, a depender do tamanho. Isso fez com que as escolas nR3 já instaladas em ZERs, ZCORs e outras zonas, que passaram a não ser permitidas... Passaram a ter um problema com ampliação e reformas, que... Como é atividade não permitida, logo, a SMUL não libera as reformas, a não ser que tenha anuência de dois terços dos vizinhos ou, no caso de escolas nR3, limitado a 20%, se tiver atualização pedagógica e tecnológica.

Então, qual seria uma proposta? Colocar que escolas de Ensino Médio e Fundamental são classificadas como nR2, independente do porte, e nR3 ficar restrito às universidades. Assim, a gente consegue destravar todas as escolas com mais de 50, 60, 70 anos, que existem na cidade, permitindo que elas continuem, voltem a evoluir e atender bem a população que é atendida, já.

E outra questão que eu gostaria de sugerir é que as escolas infantis tivessem um tratamento especial... Que elas fossem permitidas em zonas ZER, uma vez que a escola infantil é até cinco anos de idade e, com isso, você levar o seu filho para uma escola onde você tem que cruzar um bairro inteiro, cruzar a grande parte da cidade, é bastante desgastante. Então, isso vai atender a população e, para que a gente não entre em conflito com algumas ZERs que são bastante organizadas e protegidas, poderia ser liberado apenas para as ZERs que não possuem algum tipo de tombamento pelo Conpresp ou Condephaat. As ZERs que não têm tombamento ambiental poderiam receber atividades nR1-8 e, com isso, melhorar a disponibilidade desse serviço para toda a população.

Bom, era isso e queria só fazer uma outra ponderação: que, no Plano Diretor, veio uma regra, falando sobre o art. 117 do Plano Diretor, falando que as reformas com decréscimo de área pagariam a outorga onerosa, quando... Com decréscimo e reconstrução dessa área... Na ocasião, até se propôs uma correção desse texto, porque a outorga onerosa seria paga a partir da área a manter e, agora, como ficou essa revisão do zoneamento, com a compensação de áreas não computáveis e computáveis, seria melhor que a gente trocasse a palavra “a manter” por “a”... Por “existente regular”... E, com isso, a gente permitir que os pequenos comércios façam

reformas sem incorrer em irregularidades...

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado pela contribuição, Sr. Fernando. Sra. Laurita Ricardo Salles, do Pró-Pinheiros, CPM Pinheiros? O próximo será o Sr. Fábio Sanchez, do Fórum Verde Permanente.

Quero, antes, registrar e agradecer a presença do Vereador André Santos, Vereador Xexéu Tripoli, Vereador Marlon Luz e os Vereadores demais presentes a registrar. A Vereadora Silvia, que está em todas as audiências públicas, me pentelhando, e todos os demais Vereadores... Brincadeira, Silvia...

Sra. Laurita, obrigado. A senhora tem a presença. A palavra, perdão... Presença, também...

A SRA. LAURITA RICARDO SALLES – Boa tarde a todos. Boa tarde à Mesa, ao público presente e ao público virtual. Eu estou aqui, no nome do Pró-Pinheiros e também do Conselho Participativo Municipal.

Como não pude ler o texto, então, eu tive alguma informação um pouco mais definida com o Zé Ricardo. Aparentemente, as ruas estreitas estão, de alguma maneira, preservadas. Ruas sem saída, até 10, 12 metros, e ruas sem saída, 12 metros...

Bem, também quero agradecer o fato de a nossa vila, o Quadrilátero Vilas do Sol, estar como ZPR, mas a gente fez um pedido muito maior, do Pró-Pinheiros, e, até onde eu entendi, eu não consegui ver no mapa. Segundo o Zé Ricardo, algumas foram atendidas, mas eu não consegui achar. Então, solicito que possa ser feita até a votação essa inclusão tão importante para toda a população do bairro e, também, da cidade, na medida em que é uma preservação importante de áreas históricas dessa cidade.

Gostaria, também, de falar sobre o meu espanto, desacordo, com a questão da inclusão, da reivindicação, mais uma vez, das incorporadoras e agregados e prepostos, etc., perante toda a tramitação dessa lei. No PDE foi assim e agora vemos o mesmo na Lei de Zoneamento. Não posso deixar de dizer que isso desrespeita a lei de... A própria PDE, porque

não se deve... Os miolos de bairro não são zona de verticalização e o papo de que é para proteger a população pobre... A gente vê, realmente, as grandes incorporadoras defendendo os pobres dessa cidade. É algo, assim, absolutamente, se não ridículo, absolutamente não verdadeiro. Nós conhecemos o que foram os prédios de habitação popular tornados estúdios ou, então, pior ainda, tornados Airbnb, que estão por aí.

Então, eu acho que essa situação, de tornar a cidade o paraíso da verticalização, acabando com as questões de meio ambiente, acabando, a título de proteger a proteção da população da periferia, que... Eu, como moradora de Pinheiros, já morei no Jardim Piraporinha, lá, da Zona Sul. Conheço Grajaú. Conheço Campo Limpo. Conheço Osasco, Jardim Novo Osasco e o escambau a quatro. A gente conhece e sabe muito. Itaquera, também, porque eu dei aula lá... Então, eu conheço a cidade e sei que isso não é desenvolvimento, coisa nenhuma. Isso são os interesses das incorporadoras, que querem grana. Isso é aquela música do Caetano Veloso: a gente não ergue coisas belas; só destrói coisas belas. Não posso deixar de dizer que isso é uma... Neste ponto, é inaceitável e agradecemos a inclusão.

E, também, só uma coisa: a questão de ZEIS, que me foi acatada, muito importante, das três ocupações... Houve uma incompreensão da parte de quem fez o mapa e peço, então, que vocês possam esclarecer, porque são... Ele falou que são prédios. São os prédios, porque são ocupações.

Muito obrigada. Agradeço o interesse.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado, Sra. Laurita. A gente vai revisar o mapa, nesse sentido, para apresentar emenda, se é o caso. Obrigado.

Sr. Fábio Sanchez, do Fórum Verde Permanente? A próxima será a Sra. Ana Aragão, da Associação Amigos da Praça João Afonso Castellano.

O SR. RODRIGO GOULART – Pela ordem, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Vereador Goulart, tem a palavra.

O SR. RODRIGO GOULART – Só um minutinho... Só um comentário, aqui, para a Laurita – que é importante o reconhecimento da Laurita: pode ser muito ou pode ser pouco, do

que ela achou, mas ela reconhece, do que nós avançamos, aqui, na... Muito obrigado. Viu, Laurita? Pelo reconhecimento... E é muito... Acho que nos dá, aqui, ânimo para continuar, porque, realmente, tem muitos casos que a gente acaba atendendo e, aí, deixa algo, algum detalhe, que... Realmente, não deu para atender tudo. Só houve crítica. Inclusive, algumas pessoas que já participaram, aqui, dessa audiência... A gente segue. A gente não está aqui para receber elogios ou passarem a mão na cabeça, mas agradeço, aqui, em seu nome, o reconhecimento das pessoas.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Só, antes do senhor, eu gostaria de informar aos presentes que ainda não tiveram acesso aos mapas que estão disponíveis mais mapas, lá fora.

Sr. Fábio, obrigado. O senhor tem a palavra.

O SR. FÁBIO SANCHEZ – Só uma questão de ordem, Vereador... Só 30 segundos para ler aquilo, a menção, a carta que foi feita pelo... Por 11 cidadãos que estavam aqui, no início...

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Está ok. Já foi solicitado. O senhor tem o tempo, por favor.

O SR. FÁBIO SANCHEZ – Ok. É uma... Esta é uma carta redigida por 11 cidadãos que estavam aqui, no início da audiência, ao constatarem problemas com relação à questão de atrasos e adiamento:

“São Paulo, 19 de dezembro de 2023, nós, munícipes representantes da Sociedade Civil de São Paulo, abaixo assinados. Vimos solicitar o adiamento para os meses de janeiro ou fevereiro de 2024, do processo de revisão da Lei de Zoneamento da cidade, para que o projeto possa ser avaliado no tempo adequado pelos cidadãos”.

Assinam 12 cidadãos. Eu vou passar, as suas mãos, em seguida, Vereador.

Agora sim, com relação à questão do projeto apresentado, eu gostaria de solicitar ao Vereador Rodrigo e ao Vereador Rubinho, que não percam a oportunidade de sintonizar a cidade com as emergências climáticas, com a questão do aquecimento global. Porque o Fórum Verde

Permanente solicitou a realização de um zoneamento ambiental ao lado de parques. A Secretaria do Verde e Meio Ambiente concordou com isso, inclusive parece que encaminhou esse pedido à comissão, e, portanto, ela, os técnicos da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, que acredito os senhores têm em boa consideração, concordam com o zoneamento ambiental.

É necessário, pelo menos 300 metros, no entorno dos parques, garantindo que os parques tenham sombra, garantindo que os parques tenham, na medida certa, tenham sol, tenham vento, tenham acesso ao contexto local, tenham um zoneamento adequado. Vários dos parques estão sendo afetados pelos novos eixos. Então é necessário que os parques sejam preservados de prédios ao lado, porque no Parque da Água Branca, o curso d'água está secando. Na Praça da Nascente, na Pompeia, o curso d'água lá dentro está secando. Um outro cidadão aqui, nessa audiência, fez menção à Praça Pereira Coutinho, na Vila Nova Conceição, que está sofrendo os mesmos problemas, prédios no entorno. Então é necessário, senhores, pensar um zoneamento ambiental. Não percam a chance de sintonizar São Paulo com a questão das emergências climáticas e se defenderem de quem os acusam de tornarem São Paulo cinza. Considerem isso, por favor.

É necessário também declarar que a questão que está sendo colocada nessa Lei do Zoneamento, referência, está se pautando pela 12.651, aliás, a referência ao Planpavel necessita ser implantado. Há uma referência equivocada no Plano Diretor e o zoneamento cacifa esse Plano Diretor à lei 14.285/2021, que está *sub judice* no Supremo Tribunal Federal.

Outra coisa, última. Vereadores, é dado nesse novo texto da Lei do Zoneamento, infelizmente, não tivemos tempo de avaliar adequadamente, mas fica claro que está sendo dado um desconto ambiental para alguns empreendimentos que ponham, por exemplo, varandas, ou que ponham jardins verticais, ou que façam esse tipo de coisa, que depende da vontade do síndico. Então, a construtora prevê lá varandas, vai ter desconto, vai ter desconto na outorga, vai poder pagar menos outorga. E aí, os que entrarem, vejam, está sendo transferido para os moradores, para os condôminos, a responsabilidade de manter um jardim e garantir, portanto, o compromisso que foi feito pela construtora.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Pode concluir, Sr. Fábio, por gentileza.

O SR. FABIO SANCHEZ - Para encerrar, senhores, chamo atenção que isso está errado e pode comprometer o texto do zoneamento. Porque está transferindo ao cidadão um compromisso que deveria ser assumido pela empreiteira. Obrigado!

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado, Sr. Fábio. Sra. Ana Aragão, da Associação Amigos da Praça João Afonso Castellano. E, posteriormente, será a Sra. Ana Maria Wilhelm, do Pró-Pinheiros.

A SRA. ANA ARAGÃO - Boa tarde a todos. Bom, antes de observar que o nosso pleito não foi atendido, que era um só, mas bastante importante para o bairro, eu gostaria de manifestar a minha preocupação com o fato de terem sido derrubadas todas as restrições ao ZEUS, que é algo considerado grave em função da cidade. Você não ter mais restrições ao ZEUS. Também o motivo de preocupação é a zona mista, que significa a maior parte da cidade, e que sobe de 9 para 14 andares, e, além disso, a zona de centralidade de 16 para 20. E são decisões de grande impacto negativo para a cidade.

E pedi, encarecidamente, uma correção, no caso agora do meu bairro. No Caxingui, mantido como ZEU nas quadras 255 e 256, setor 101, que é justamente onde fica o córrego Caxingui, onde um lado da rua, chamada João Batista de Souza Filho, é comercial e o outro lado é uma ZER. E nós estamos pedindo que a rua inteira seja enquadrada como ZER e que a ZEU seja apenas na parte lindeira a Francisco Morato. Inclusive, ela poderia ser usada já de acordo com a Lei Nova 586 de 2023, que está no projeto dos senhores, e que exclui a demarcação como ZEU das quadras localizadas em áreas de preservação. É o meu pedido...

O SR. RODRIGO GOULART - As quadras 255 e 256, setor?

A SRA. ANA ARAGÃO - Setor 101. É em cima do córrego Caxingui. Muito obrigada, gente!

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Muito obrigado. Sra. Ana Maria Wilhelm, do Pró-Pinheiros. (Pausa) Ausente. Sra. Neli, da Associação Jaguabe.

A SRA. NELI - Boa tarde a todos e todas. Os avanços precisam acontecer, a verdade precisa acontecer, mas tem que responder à realidade de bairro a bairro. Eu sugiro que poderiam acontecer essas audiências nos seus locais: zona Sul, zona Norte, zona Oeste. Poderia acontecer. Porque aqui coloca tudo no mesmo pacote, e, por exemplo, esse mapa aqui, acho que só um técnico para entender. Mas, assim, não sou contra o desenvolvimento, sou a favor do desenvolvimento, mas como conselheira do Meio Ambiente, Conselheira do Cades, e representando aqui a nossa área, eu acho que tem que ter aí uma responsabilidade maior com o Meio Ambiente. Na Capela do Socorro, do Avon até Grajaú, Parelheiros, tudo é área manancial. E, assim, ali tem represa, o nosso Vereador Goulart, mora lá, conhece bem essa área. A distância das represas, quanto é que tem para as construções? Nós sabemos como, eu sou também professora estadual, em um terceiro aninho, a gente trabalhou sobre o solo permeável e impermeável. E sabe que a construção civil torna o solo impermeável. A falta de esgotamento é muito grande na nossa região. Vai pavimentar, vai fazer a construção, vai aumentar sim. E como é que fica o saneamento básico? Como é que fica o esgotamento? Tinha um projeto até 2018 para poder acabar com o problema do saneamento básico em São Paulo, aumentou para 2030, e aí não aconteceu. A minha preocupação maior é com o Meio Ambiente. Todo mundo sabe que o aquecimento global, isso influi muito, como já foi dito aqui, no aquecimento. E a preocupação muito grande com o Meio Ambiente. A gente sabe que quando chove, São Paulo para. E o que é que tem feito paralelo a isso tudo? Eu sei que é um projeto desde 2015, mas acho que falta mais a população conhecer, falta levar para as regiões, conhecer a realidade de cada bairro. Eu acho que precisamos mais de tempo. Eu sugiro aqui que dermos mais tempo para poder entender o mapa, entender o texto, e a gente fazer as considerações que tem que fazer. Está bom? Eu agradeço. Muito obrigada!

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Obrigado, Sra. Neli. Novamente, chamo a Sra. Ana Maria Wilhelm, do Pró-Pinheiros. (Pausa)

Estão encerradas as manifestações presenciais.

Eu chamei duas vezes para que todos saibam, inclusive aguardei, mas aí se

encerraram as inscrições presenciais. Posteriormente, provavelmente, vai haver uma reclamação, então, torno claro para evitar.

Agora, inscritos virtuais. Sr. Thiago Oliveira Machado, Moradores da Rua Augusta. Thiago Oliveira Machado? Está ausente. Sra. Adriana Levisky, membro do Conselho Deliberativo Asbea. Adriana Levisky? Está ausente. Sra. Vivian Fernandes, arquiteta? Sra. Vivian Fernandes está ausente. Sr. Fabiano Siqueira, arquiteto e urbanista? Sr. Fabiano Siqueira está ausente. Sr. Lucas Simões? Lucas Simões está ausente. Sr. Eduardo Della Manna, coordenador executivo do Secovi? Sr. Eduardo Della Manna está ausente.

O SR. EDUARDO DELLA MANNA – Presente.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Ah, está presente. Desculpe-me, Sr. Eduardo. O senhor tem a palavra. Obrigado pela presença.

O SR. EDUARDO DELLA MANNA – Muito obrigado. Vereadoras e Vereadores, senhoras e senhores presentes, boa tarde. O PDE vigente, aprovado em 2014, teve como uma de suas principais diretrizes o adensamento das áreas mais bem servidas de infraestrutura da cidade, reduzindo deslocamentos e aproximando o maior número possível de pessoas aos eixos de transporte público de massa e às mais diversas oportunidades de emprego, renda, saúde, educação e cultura. A revisão intermediária do PDE, entendendo que essa diretriz é positiva e necessária para o desenvolvimento sustentável da cidade, possibilitou a expansão dessas áreas de adensamento, permitindo que a lei de zoneamento, agora em discussão, pudesse rever os seus limites.

No entanto, entendo que o PL 586, e mesmo o primeiro substitutivo apresentado pelo relator, continuaram impondo restrições exageradas, limitando fortemente essa expansão. É muito importante não reduzirmos as Zonas de Estruturação Urbanas já existentes, mas sim ampliarmos, de fato, essa área de abrangência. Observei que foram feitos os necessários ajustes no limite de gabarito máximo de altura na ZM e na ZC, só que considero ainda insuficientes. Entendo que edificações mais esbeltas e mais altas significam maior eficiência no projeto, maior eficiência na construção, maior eficiência na ocupação, menor custo de construção, menor

consumo de terreno, proporcionando, desse modo, mais áreas livres ao nível do solo. Essa é a experiência internacional que nos demonstra que a verticalização pressupõe, sim, um uso mais racional da terra urbana. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Sr. Eduardo. Registro a presença e agradeço ao Vereador Alessandro Guedes. Sra. Patrícia de Campos Valadares, diretora sênior de desenvolvimento da GTIS Partners? Sra. Patrícia de Campos Valadares está ausente. Sr. Henrique Schafer, do Comitê da Nascente? Henrique Schafer está ausente. Sra. Marta da Silva Ardito? Sra. Marta da Silva Ardito está ausente. Sr. Paulo Celso Cavalcante de Barros? Paulo Celso Cavalcante de Barros está ausente.

O SR. PAULO CELSO CAVALCANTE DE BARROS – Não, não. Está presente!

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Oi, Paulo está presente. Tudo bem, o senhor tem a palavra. Obrigado pela presença.

O SR. PAULO CELSO CAVALCANTE DE BARROS – Bom, boa tarde a todos. Estou participando aqui pela primeira vez, talvez seja a penúltima reunião essa. Eu tenho uma dúvida particular. Sou morador da Vila Madalena, próximo à estação Vila Madalena do metrô. Ok? E eu verifiquei os mapas aqui, a minha região consta como exclusões.

Primeiro, eu não achei em nenhum lugar o que significa esse “exclusões”. Então, ele está como laranja no mapa, bem próximo a uma rua larga, próximo ao metrô Vila Madalena. Então, primeiro eu gostaria de saber o que seriam essas exclusões e como é que está a minha rua em particular classificada agora no novo projeto aí. Se alguém puder me explicar para a gente ler. Eu moro na rua Agissê, ok? 054910.

O SR. RODRIGO GOULART – Esse primeiro mapa foi demarcado a exclusão da Zona Eixo. A Zona Eixo foi criada lá em 2014. E, nove anos depois, nós conseguimos, através dessa revisão, excluir a área de influência de eixo da Vila Madalena, mas de outros locais também. E o senhor já pode encontrar no *hotsite* da Câmara o novo mapa, não só da Vila Madalena, mas de todo o novo zoneamento proposto para aprovação aqui na Câmara Municipal. Já está no *hotsite* específico da revisão aqui da lei de zoneamento. Muito obrigado, Sr. Paulo.

O SR. PAULO CELSO CAVALCANTE DE BARROS – Não, eu agradeço a sua resposta. Vou ter que entrar no *hotsite*, então, para ver. Eu gostaria de saber o que significa a exclusão.

O SR. RODRIGO GOULART – A exclusão da área de influência de eixo, Sr. Paulo. É isso, o senhor não terá mais aí, possivelmente, não sei o endereço do senhor, mas se está dentro da área de influência do eixo da Vila Madalena, deixará de ter a sua zona eixo e passará para uma outra zona aí na região que já está nesse mapa, que está no *hotsite* da Câmara. Eu não consigo agora dizer qual esse endereço aí do senhor, qual zona que ficou, mas o senhor consegue consultar pelo *site*.

O SR. PAULO CELSO CAVALCANTE DE BARROS – Isso é uma decisão já definitiva ou cabe recurso?

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Teoricamente, é uma decisão definitiva, Sr. Paulo. Porém, existe a liberalidade dos Vereadores emendarem o projeto para propor alterações, então, enquanto não seja votado em segundo turno, que nós pretendemos que aconteça na próxima quinta-feira, sempre há a possibilidade de alguma mudança, por mais que, via de regra, ou acordo prévio seja não haver essas mudanças. Está ok?

O SR. PAULO CELSO CAVALCANTE DE BARROS – Para que haja uma possibilidade de mudança, o que eu deveria fazer?

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Aí o senhor deve procurar algum Vereador, e é porque o senhor conheça, e apresentar essa demanda para que ele encampe, eventualmente, essa demanda via emenda parlamentar, conforme o Regimento da Câmara. Sr. Paulo, o tempo foi encerrado, mas eu sei que os colegas da Comissão permanecem à disposição.

Sr. Thomaz Alberto Schetty? Está ausente. Sr. Anderson da Silva? Está ausente. Sra. Luciana Cury, Praça da Nascente.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Sra. Luciana Cury, Praça da Nascente? Está ausente. Sra. Patrícia Valadares nos ouve?

A SRA. PATRICIA DE CAMPOS VALADARES – Sim, estou presente.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Sra. Patrícia, a senhora tem a palavra pelo prazo de três minutos.

A SRA. PATRICIA DE CAMPOS VALADARES – Ok. Eu gostaria de dizer que o anúncio hoje do aumento de gabarito para Habitação de Interesse Social nas ZMs e nas ZCs vem atender algo que o Plano Diretor previa, que é o incentivo de moradia popular de pessoas de baixa renda nessas regiões de ZM e ZC, porque o aumento de gabarito é exclusivo para esse público, não está atendendo o pleito de incorporadores, nem o pleito de minorias de bairros de mais alta renda e tudo. E, sim, faz valer aquilo que o Plano Diretor previa, que é fomentar a Habitação de Interesse Social em mais lugares da cidade, deixando as pessoas percorrerem menos quilômetros por dia para chegar aos seus destinos, aos seus trabalhos.

Então, realmente, essa alteração do gabarito, ela vem realmente atender algo que o Plano Diretor já previu em sua aprovação, que era o incentivo a essas moradias, e sem o aumento de gabarito isso não seria possível. Então, fica aí o meu elogio a essa iniciativa.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Sra. Patrícia. Não havendo mais inscritos, passo a palavra à Vereadora Sílvia, da Bancada Feminista. A Vereadora Sílvia tem a palavra pelo prazo de 30 segundos. Uma piada, tá? Tem a palavra, Vereadora.

A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – Não, esse momento em que a gente teve várias audiências públicas, nós tivemos a presença de vários movimentos sociais; inclusive hoje alguns estiveram presentes, mas muitos não puderam estar presentes aqui hoje, mas que, ao evoluírem as audiências, fizeram-se presentes, trazendo suas demandas. Muitas dessas demandas foram acolhidas pelo nosso mandato, transformadas em emendas e levadas ao relator. Então, eu queria dizer que alguns desses movimentos sociais, movimentos de moradia, foram atendidos neste substitutivo.

Então, eu agradeço ao relator Rodrigo Goulart. Preste atenção, Rodrigo, que eu estou te agradecendo, estou te elogiando, que isso é difícil, hein? É difícil, então, você presta

bem atenção. Então, olhem só: o pessoal da Praça da Nascente conseguiu a transformação em ZEPAM. O pessoal do Parque da Previdência, o pessoal da Terra Indígena Jaraguá, com duas ZEPAMs marcadas. O pessoal do Bixiga, que conseguiu também as duas ZEPAMs.

Então, a gente tem mais ZEPAMs, e a gente luta para que haja mais ZEPAMs, mais preservação. Não foram todos os movimentos que foram atendidos, mas esses em particular e o pessoal do MTST, que teve a permanência de uma ZEIS importante, que é uma ocupação consolidada, e também a marcação de outras ZEIS. Não foram todas que foram atendidas, mas uma boa parte delas.

Então, queria dizer que uma parte desses movimentos que vieram, se organizaram e lutaram, teve suas reivindicações atendidas. Porém, mas, contudo, também foi atendida uma reivindicação que nós não deveríamos atender, que foi a reivindicação do Secovi, do Sr. Della Manna, que falou aqui por último, que foi o lobby do mercado imobiliário que veio aqui pedir para aumentar o gabarito em ZM e ZC, com que nós não concordamos.

Não concordamos por quê? Porque o argumento, inclusive como está agora na redação, é de que isso vai ser revertido em moradia popular; e nós sabemos que não vai ser essa a realidade. E, aí, eu faço um desafio: se queremos moradia popular, vamos colocar demarcação de ZEIS nos eixos, perto do metrô. Por que a gente não marca ZEIS nos eixos? Aliás, por que a gente não marca ZEIS na cidade inteira? Porque não tem limite de gabarito. Vamos construir sem limite de gabarito? Vamos demarcar ZEIS, porque ZEIS não tem limite de gabarito.

Mas por que eles querem justamente na ZM e na ZC? Querem construir moradia popular na ZM e na ZC? Duvido. Sabe por que eles não querem demarcação de ZEIS? Porque as ZEIS têm controle social; porque, nas ZEIS, eles não podem construir Airbnb com incentivo de HIS. É isso que eles fazem, eles burlam essa lei. Tem avançado a questão da fiscalização, mas a fiscalização não tem sido suficiente para impedir, para proibir que esse tipo de construção tenha incentivo público para se construírem prédios que não são para quem precisa.

Hoje, se a gente quisesse realmente construir para quem precisa, quisesse forçar o

mercado a construir para quem precisa, nós deveríamos, então, colocar lá, bem expresso: “HIS-1”. Não HIS de modo geral, porque HIS-1 é exatamente para a faixa 1, que é de zero a três salários mínimos, que é o grosso das 400 mil famílias que estão sem casa na cidade de São Paulo. Aí, sim, nós iríamos poder ver mercado imobiliário ser forçado, porque o mercado imobiliário só constrói para pobre quando é forçado a construir. Porque, se deixar, eles só querem construir para classe média alta e alta, que podem pagar mais.

Então, essa parte de aumento de gabarito em ZM e em ZC, que foi, sim, atendida, porque eles vieram aqui pedir exatamente isso, não foi exatamente do jeito que eles pediram, porque eles queriam um “liberou geral” não só para HIS, eles queriam para tudo. Foi um atendimento parcial do mercado imobiliário, e com isso nós não concordamos.

Ainda bem que outra coisa que eles pediram não foi atendida: as exclusões de eixo, porque eles também queriam isso, também queriam excluir eixo. Vocês viram o Sr. Della Manna reclamando. Eles nunca estão satisfeitos, sempre querem mais, porque eles querem lucro cada vez maior. É isso que o mercado imobiliário quer na cidade de São Paulo, e nós aqui da Câmara temos que dar um basta a isso. Temos que frear essa sanha gananciosa do mercado imobiliário aqui na cidade porque a cidade tem que estar voltada para a maioria, para os 99%, que são os que precisam de moradia popular. Obrigada, Presidente. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Obrigada, Vereadora Silvia. Silvia, o ponto do Sr. Della Manna parece bastante com o do PSOL, que também nunca está satisfeito, nunca está contente. Mas é legal essa ponderação pelo seguinte: perdão pela brincadeira, mas eu acho que se eu pegar o Rodrigo Goulart, ele não está 100% contemplado, assim como o Marlon e o Riva, Eu, com certeza, não estou 100% contemplado em relação ao que eu considero ideal. Você também não está, e nenhum dos munícipes aqui presentes, imagino que esteja 100% satisfeito.

Se tem uma coisa que eu aprendi ao longo de três anos como Parlamentar na Câmara é que a política é a arte do meio termo. E a gente tem tentado chegar a pequenos avanços que consigam conciliar as diversas demandas que chegam aqui. Se tem uma coisa que eu achei muito divertida, que aprendi nas audiências públicas, é a pluralidade de conceitos de

cidade que chegam para nós em todas as audiências. Isso é bastante interessante. E, nesse ponto, eu tenho que parabenizar muito o vereador Rodrigo Goulart, porque eu acho que ele teve maestria em equilibrar toda a balança, e nós vemos isso nesse relatório. Parabéns, Vereador.

Tem a palavra Vereador Fábio Riva.

O SR. FABIO RIVA – Muito obrigado, Presidente Rubinho. Quero cumprimentar a minha Comissão, que é a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, na pessoa do nosso relator Rodrigo Goulart. Quero cumprimentar todos vocês presentes, que, de uma forma ou de outra, participaram ativamente desse processo democrático, difícil, complexo, que é a revisão da Lei do Zoneamento.

Minha fala é muito de encontro, e eu fico muito feliz, Vereadora Silvia, quando a senhora reconhece o trabalho da Comissão, da nossa relatoria, do Vereador Rodrigo Goulart, quando fala do atendimento aos movimentos de moradia.

Vossa Excelência sabe que eu venho da região Noroeste da cidade de São Paulo. Fui eleito pelo movimento de moradia e tenho um papel importantíssimo aqui no sentido de ser a voz também daqueles que são excluídos. Mas ouço e ousa dizer que, em relação a esses incentivos que nós estamos dando nesta revisão da Lei de Zoneamento à HIS nessas áreas, não existe incentivo sem a fiscalização. O Vereador Rodrigo Goulart sabe muito bem, assim como o Vereador Rubinho Nunes, que eu inclusive solicitei, pedi para que a gente tivesse um decreto intersecretarial para fiscalização dessas HIS, que são os incentivos feitos para os empreendedores.

Então, a certeza absoluta de que nós vamos, por meio do nosso papel de Vereadores, fiscalizar isso. Porque não é possível que a gente ainda mantenha as pessoas mais simples, que precisam de casa, nos rincões da cidade. Nós precisamos trazê-los para onde existe o transporte público é mais rápido, onde há acesso à saúde, à educação. É desta forma que a gente vai fazer: incentivando, mas fiscalizando.

Então, nesse ponto, eu acabo discordando de V.Exa. Acho que, aí, é reduzir o nosso papel como Vereador e Vereadora. Porque, se existe a lei de incentivo, cabe a nós fiscalizarmos,

e não só terceirizar ao Poder Executivo essa fiscalização.

Nós nesta Casa estamos numa corrente ampla de Vereadores que defendem habitação de interesse social para que as pessoas da faixa 1 possam morar nesse empreendimento, e nós vamos fiscalizar. Então, nesse ponto, ousou discordar, mas nosso papel aqui não é só terceirizar para o Executivo: também papel e competência do Legislativo essa fiscalização.

Segunda coisa. Quero parabenizar o Rodrigo, porque sei que a tarefa não é fácil. Ouvi desta tribuna alguns elogios e algumas críticas e eu sei o quanto é difícil, na sua função de relator, ouvir todas as demandas, porque a cidade é complexa.

Quero fazer menção ao meu querido amigo José Ricardo. Porque não é só o relator: existe uma equipe que trabalha junto com o Rodrigo para analisar os mapas, ouvir os pleitos e tentar compilar aquilo que a sociedade traz para que a gente possa errar menos em um projeto como esse.

Quero dizer que nós fizemos justiça, Vereadora Silvia. E falando em áreas de movimentos de moradia. Em 2004, durante a primeira revisão do primeiro Plano Diretor, eu era assessor aqui nessa Câmara. Eu sei o quanto foi difícil para que os movimentos populares tivessem voz naquela ocasião e para que fossem feitas algumas alterações.

E depois, em 2014, depois em 2016, algumas áreas que olharam de forma real a cidade transformaram o que era, às vezes, ZEPAM, ZPDS, ZPAG, em ZEIS, porque já existiam lá os núcleos consolidados, os loteamentos grafados no Geo Sampa como irregulares.

E agora, nós estamos fazendo ainda mais justiça. Por quê? Porque alguns loteamentos que já estavam implantados, estavam demarcados em ZEPAM, foram corrigidos agora, principalmente na região de Perus. Eram loteamentos que já estavam implantados, já estavam com toda a infraestrutura, e não sou eu que estou dizendo, vieram várias pessoas aqui falarem a mesma coisa.

Então, mostrar uma cidade irreal não é papel desse Parlamento. Em 2006, colocaram aqui uma bandana e só olharam uma parte porque queriam deixar áreas verdes pintadas no

mapa, quando já existia loteamento de interesse social implantado.

E quando nós recebemos algumas críticas foi por isso que nós nos trouxemos para a cidade real. Aonde estava marcado como ZEPAM em 2016, hoje está se transformando em ZEIS. Mas lá já devia ser transformado. E houve crítica aqui: “Nossa, vocês estão tirando áreas verdes, mas já estavam implantados; já estavam com toda a infraestrutura: não fizeram isso lá atrás”. E agora recai o ônus em quem está trazendo a realidade nua e crua dos movimentos, os quais precisam da regularização fundiária, mas em ZEPAM não se regulariza.

Que justiça é essa? Que zoneamento é esse, em 2016, que não enxergaram? Eles são invisíveis? As pessoas da periferia da cidade de São Paulo são invisíveis? Não, hoje são visíveis. E vão poder, daqui para a frente, caminhar para ter o tão sonhado título de regularização fundiária, o documento de pertencimento da sua casa.

Muitos compraram com o suor do seu esforço, do seu trabalho, e que o Poder Público ainda demorou anos para colocar infraestrutura. É isso que nós estamos buscando aqui. Porque falar do Centro, falar de Pinheiros, falar das vilas, também são importantes. Todo mundo tem importância na cidade.

Mas pouco se falam quando, lá em Perus, nós tivemos a primeira audiência pública da Lei do Zoneamento, Vereador Rodrigo Goulart, V.Exa. demorou duas horas para chegar até lá, lembra disso? E qual foi o pedido número um dos moradores lá de Perus? (Pausa) Emprego. Querem morar do lado de casa. Demoram duas horas para chegar aqui no Centro da cidade. E nós estamos fazendo isso. Estamos grafando ZPI-2, porque está do lado do Rodoanel, porque tem empresas de logísticas. O pessoal de Perus está indo trabalhar em Cajamar, em Caeiras, quando pode ter um emprego do lado da sua casa! E não existia esse incentivo. E agora nós temos.

Olha, por que só o Centro? Por que só Pinheiros? Por que só a Vila Nova Conceição? Por que só os eixos? Por que a periferia não está incluída aqui? E agora está. Então, nós vamos ter um embate. E eu falo, para quem é de movimento de moradia: habitação de interesse social e meio ambiente não são conflitantes. Pelo amor de Deus, não criminalizem os movimentos de

moradia.

Quando os movimentos de moradia foram abandonados, porque se defendia muito mais o meio ambiente, aconteceram as ocupações, acabaram-se as nascentes, derrubaram-se as árvores. Porém, quando os movimentos foram ouvidos e se organizaram, e tiveram grafadas as zonas de interesse social, as ZEIS, nos mapas da cidade, que precisaram do licenciamento da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, daí as áreas foram preservadas. As nascentes estão lá. As matas estão lá. É isso que a gente vem buscar aqui. É isso que a gente está buscando.

Então, Vereador Rodrigo, Presidente Rubinho, Vereador Sansão, Vereadora Sílvia, não existe solução simples para problemas complexos. A cidade é uma cidade real, ela pulsa, modifica todo dia.

Não posso aqui vir criticar o mercado, como também não vou criticar as pessoas que querem a permanência das ZERs nas suas características. Estiveram pessoas aqui pedindo alterações, inclusive nas ZERs, mas a grande maioria ainda tem um coro bastante forte de manter todas as suas características.

Por que não pode ter uma escolinha de educação infantil em uma ZER? As igrejas estão em ZER, que tem lá o seu trabalho de assistência social, que a grande maioria desses moradores frequentam esses locais de cultos religiosos, mas eles são irregulares, Vereador Humberto, V.Exa. que já esteve aqui como Vereador, sempre Vereador, e que também tem seu trabalho na luta de moradia.

Portanto, precisamos trazer para uma cidade real aquelas alternativas que não geram impacto. Precisamos começar a discutir melhor, e esse é o momento.

Esses são os avanços e eu queria agradecer muito, em nome dos movimentos de moradia, as demarcações de ZEIS que se ampliaram na cidade de São Paulo. Nessas ampliações, principalmente nas ZCs e nos ZMs, onde eu vou fiscalizar, sim, que a HIS-1 seja prioritária, e a gente vai lá poder fazer o “cara crachá”, e, assim, vamos cobrar dos empreendedores. Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) - Obrigado, Vereador Fábio Riva. Pergunto

ao Vereador Sansão, quer fazer uso da palavra? (Pausa)

O SR. SANSÃO PEREIRA - Muito boa tarde, Sr. Presidente Rubinho Nunes, Sr. Relator Rodrigo Goulart, nosso líder, Vereador Fábio Riva, Vereador Marlon Luz, Vereadora Sílvia da Bancada Feminista, os demais Vereadores, Vereadoras, todos vocês que aqui nos acompanham de maneira presencial e também de forma virtual, através do YouTube, através da Rede Câmara, senhores representantes do Executivo, nossos consultores e secretários, que não podemos esquecer de mencionar, equipe dessa comissão, o Nilson, que é engenheiro, o Carlos, arquiteto, o Pedro, também arquiteto, a Elaine, secretária, o Inamar, secretário, o Cido, secretário, nosso amigo aqui que serve a água, como é que é teu nome?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. SANSÃO PEREIRA - O Isaac. O Isaac está aqui servindo a água, um cafezinho para nós. Saúdo todos aqueles que estão nos acompanhando, de todas as maneiras, essa audiência pública da revisão da Lei do Zoneamento.

Durante todas as audiências públicas já realizadas, recebemos sugestões referentes à preservação do meio ambiente, Habitação de Interesse Social, regularização fundiária, mobilidade e infraestrutura e serviços públicos que serão oferecidos para a população nas áreas a serem beneficiadas através desta revisão.

Olhando aqui para esse copo d'água, muitas são as pessoas que olham para o copo d'água ou para uma garrafa e dizem assim: "Está pelo meio, quase cheio". Outros dizem: "Está pelo meio, quase vazio". Outros ainda dizem: "Está apenas pelo meio".

Ou seja, ouvimos as mais diversas opiniões, ouvimos aqui pessoas que estão em numa área residencial e querem que seja transformada em uma área comercial, querem restaurantes ali. Hoje mesmo escutei aqui pessoas que estão em uma área comercial e ele quer que transforme para residencial. (Risos) Há cidadãos que estão em ZEPAM, mas querem que se transforme em ZEIS, em Habitação Social. Outros, ao contrário, estão em ZEIS e querem que se transforme em ZEPAM. Então, é uma situação realmente muito delicada, porque não dá para agradar a todos.

Daí que nós fazemos esse trabalho de reunir tudo isso nesta Comissão, através do Executivo, das secretarias, dos técnicos, dos engenheiros, dos arquitetos, dos ambientalistas, enfim, de todos os profissionais envolvidos e também dos moradores, daqueles que residem na cidade de São Paulo.

Muito importante tem sido a contribuição de todos, mas chegou o momento de nós buscarmos chegar, exatamente, a um ponto de equilíbrio. Não dá para satisfazer a todos. Sério mesmo, não dá para satisfazer a todos. É uma cidade que tem mais de 12 milhões de pessoas. Imaginem vocês: mais de 12 milhões de pessoas! E a cada momento chegam pessoas de outras cidades, outros países, outros estados, e isso pelo fato de São Paulo ser uma das maiores, se não a maior cidade da América Latina devido à questão de empregabilidade, do turismo, da gastronomia, devido a tantas propostas que se oferecem aos indivíduos.

Então, vêm pessoas de muitos estados para cá. E só vai crescendo. Não é fácil administrar uma cidade de mais de 12 milhões de pessoas. De verdade, não é fácil.

Não é fácil. É uma tarefa realmente muito difícil. O Presidente está visivelmente cansado, e eu também estou. Inclusive estou até agora sem almoçar. Estou com 63 anos já, e a minha esposa fica me cobrando. Eu acordo cedo, e ela ligando para perguntar se eu almocei. No domingo, eu tive seis eventos e só fui almoçar às 18h, e ela quase que puxou a orelha, me perguntou o que eu tinha comido. Comi um cachorro quente. “Você está doido?”. Ela não gosta que eu coma pão, massa. “Por que você foi fazer isso?”. Então, só quem está na nossa pele sabe, e somos nós que estamos aqui.

Quero parabenizar os membros da Comissão e o Relator Rodrigo Goulart. Eu tenho visto que ele tem atendido muitas pessoas, que têm vindo aqui para agradecer. Eu já vi muitas pessoas o agradecendo, inclusive em outras audiências públicas; são pessoas que foram atendidas, graças a Deus, inclusive hoje aqui. Mas realmente não dá para satisfazer todos.

Quero agradecer ao Presidente Rubinho Nunes. Como ele disse, hoje não deu para segurar. Eu também fui lá fora, porque tem gente que não respeita, e quem não respeita, infelizmente, a gente também tem que... Ele explicou que seria em dez minutos, foi praticamente

em três minutos aí, mas que havia necessidade.

Quero agradecer também ao Líder do Governo, à Vereadora Silvia, que esteve em quase todas as audiências, e ao Vereador Marlon Luz.

Agradeço ao pessoal das comunicações, da TV, do jornal e da rádio. O pessoal trabalha mesmo.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. SANSÃO PEREIRA – São palmeirenses. Eu sou corintiano da ZL.

Agradeço à Procuradora que está nos acompanhando. Muito obrigado pela sua presença aqui.

Ao pessoal da TV Câmara, muito obrigado.

Obrigado a todos pela participação e contribuição. Vamos juntos fazer uma cidade melhor.

Por último, quero agradecer ao Prefeito Ricardo Nunes, que muito tem trabalhado para o desenvolvimento desta cidade, e ao Presidente desta Casa, Vereador Milton Leite, que tem sido muito habilidoso.

Obrigado a todos. Estamos lutando para fazer o melhor.

Obrigado!

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado, Vereador Sansão.

Agradeço a todos o bom senso.

Antes de encerrar, eu gostaria de, mais uma vez, repudiar a postura do Sr. Nabil Bonduki nesta audiência pública. Foi uma postura destemperada, vil, deselegante e rasteira de alguém que tem por obrigação conhecer o Regimento Interno e o funcionamento desta Casa, porque já foi Vereador da Câmara Municipal de São Paulo.

Esta Comissão sempre respeitou o Sr. Nabil em todas as audiências. Por ser um ex-Vereador, por cordialidade e pelo costume da Câmara, a ele sempre foi cedido tempo para falar, e os senhores que estão aqui sabem que eu tento cumprir rigorosamente o tempo de fala de todos. Sendo muito honesto com vocês, não é agradável ter que cortar a palavra de alguém e

não é do meu feitio fazer isso, mas eu tenho que cumprir o tempo; é minha obrigação como Presidente.

O Sr. Nabil tinha consciência, e todos que estavam presentes sabiam que exatamente às 13h30 estava convocada uma reunião da Comissão de Política Urbana, que votaria, de maneira simbólica, a redação final do projeto do PIU do Tamanduateí. Se não fosse pela intervenção grotesca do Sr. Nabil, essa suspensão teria demorado menos de três minutos. Com todo o respeito à fala do Vereador Sansão e da Vereadora Silvia, teria demorado menos de dois minutos. Não estou criticando sua fala, Vereadora Silvia, mas a postura do Sr. Nabil. Eu gostaria que ele estivesse aqui para me ouvir falar isso olhando para ele, mas, de forma covarde, ele fez um circo e se evadiu do local.

Na minha leitura, Vereador Fabio Riva, isso é coisa de quem busca apenas chamar a atenção. Se ele queria fazer isso, ele poderia muito bem ter pendurado uma melancia no pescoço e ter plantado bananeira no plenário, que todo mundo ia rir da cara dele. Agora, se prestar a um papel ridículo como o que ele fez, é completamente desrespeitoso. Se fosse qualquer dos senhores que não são Vereadores desta Casa, eu entenderia, eventualmente, o descompasso pelo desconhecimento do Regimento, porque não é a obrigação de vocês conhecê-lo. Agora, quem já exerceu um mandato legislativo tem que conhecer do Regimento da Câmara. Tem que conhecer.

Todos os senhores foram respeitosos, educados, entenderam a suspensão e novamente entenderam a suspensão às 15h. Foi construído um acordo na Câmara para que todas as atividades legislativas fossem suspensas hoje para que a gente pudesse tutelar, com tranquilidade, transparência e publicidade, a apresentação feita pelo Vereador Rodrigo Goulart, e para que todos pudessem se manifestar e terem a palavra garantida. Infelizmente, o Sr. Nabil não teve uma postura de quem está preocupado com o Zoneamento, mas sim exclusivamente em aparecer politicamente, haja vista estarmos às vésperas de um ano eleitoral.

Vale destacar que quem construiu o Plano Diretor e tudo o que nós estamos revisando hoje foi o Sr. Nabil. Aos senhores que trouxeram reclamações sobre adensamento,

sobre prédios, ao invés de voltar as armas contra o Vereador Goulart e contra os membros desta Comissão, mirem os canhões na cabeça do Sr. Nabil, que foi quem construiu o conceito de adensamento que hoje existe na cidade. Ele construiu o conceito de urbanismo que hoje existe na cidade, e agora, de uma forma completamente hipócrita, demagoga e rasteira, vem a esta Comissão criticar o que ele mesmo criou. O Sr. Nabil criou o que ele hoje critica. Isso é uma das coisas mais hipócritas, vis e rasteiras que alguém pode fazer.

De público e para que fique registrado, para que, do porão onde ele estiver, ele saiba da minha opinião sobre ele, do quão medíocre ele foi como parlamentar no período em que exerceu o mandato nesta Casa e, por isso, perdeu a eleição, foi reprovado nas urnas. Da mesma forma, o plano de desenvolvimento dele foi reprovado, mas agora brilhantemente revisado por esta Casa. Esse sujeito, no auge da sua arrogância e soberba, se coloca acima do bem e do mal para discursar para os próprios amigos e fazer pensar que, de alguma maneira, essa é a vontade da cidade e que, de alguma maneira, representa São Paulo como um todo.

Eu, como Vereador, mesmo com a parca votação que me trouxe até aqui, não imagino representar São Paulo como um todo, e tenho certeza de que nenhum dos Colegas Vereadores fala pela cidade como um todo. O próprio Prefeito de São Paulo não representa São Paulo como um todo, porque existem opiniões contrárias que devem ser respeitadas. Só que é muito característico da ideologia que o Sr. Nabil representa agir como se fosse um ungido do bem e do mal, um guardião das virtudes que pensa que somente suas opiniões devem ser respeitadas e a de todos os demais, rechaçadas.

Com uma postura autoritária, mesquinha e comezinha, que só demonstra desrespeito e despreparo, esse sujeito veio à Comissão hoje simplesmente para atrapalhar os trabalhos e conturbar o ambiente. Trago esta fala não como Presidente da Comissão, não como uma fala que representa todos os Vereadores da Comissão. Esse é o meu posicionamento como Vereador e respondo exclusivamente por isso.

No mais, peço desculpas pelo desabafo. (Palmas)

A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – Pela ordem, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Tem a palavra, Vereadora Silvia.

A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – Presidente, com todo o respeito que eu tenho ao senhor, apesar de todas as nossas divergências, eu só quero deixar registrado que essa é uma opinião sua, não minha. Só para ficar claro, eu não tenho essa opinião. Não quero ficar argumentando nem emitindo a minha opinião a respeito, mas só quero deixar registrado que não é essa a opinião que eu tenho sobre o Sr. Nabil, uma pessoa que eu considero muito.

É só isso mesmo. Não quero criar nenhuma polêmica, mas acho que o Sr. Nabil vai ter oportunidade de se defender das acusações que o senhor fez a ele.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado, Vereadora Silva. Não é sua opinião nem a nenhum dos outros Vereadores, é exclusivamente minha essa opinião; não como Presidente desta Comissão, mas como parlamentar desta Casa, que se viu desrespeitado por uma pessoa completamente destemperada. Talvez ele tenha tido uma noite ruim de sono, não tenha dormido, não tenha tomado algum remédio. Não sei, mas, enfim, esse é um outro conceito.

De toda sorte, agradeço a todos a presença, especialmente aos senhores que ficaram até o final conosco. Agradeço a todos que, de alguma maneira, contribuíram ao longo de todo este ano, não apenas com o Zoneamento, mas também com a Revisão do Plano Diretor. Posso garantir a todos os senhores que, para mim, foi um grande aprendizado estar aqui a cada dia com vocês e, principalmente, ouvir as opiniões divergentes. E, apesar do abismo que separa o nosso mundo de ideologias, Vereadora Silva, tenho um grande carinho e apreço por V.Exa., pela forma respeitosa como sempre me tratou, não apenas nas audiências, mas também nos corredores desta Casa.

A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – Obrigada, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado a todos.

Está encerrada esta audiência pública.