



**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

5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PL 127/23
LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
DATA: 11 DE ABRIL DE 2023

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Exibição de imagens
- Suspensão

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 5ª Audiência Pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente ao PL 127/2023, do Executivo, que dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nos termos da previsão de seu Art. 4º.

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

Esta audiência vem sendo publicada desde o dia 03 de abril, no *Diário Oficial da Cidade*; dia 05, no *O Estado de S. Paulo* e 06 de abril, na *Folha de S. Paulo*.

As inscrições para participação do público presente foram abertas no *site* da Câmara Municipal de São Paulo, em 04 de abril, devendo os inscritos pelo *site* participar pela plataforma *on-line*.

O público presente que desejar se manifestar deve se inscrever com a secretaria da Comissão aqui a nossa esquerda. Cada inscrito terá até três minutos para se manifestar. Desde já ficam abertas as inscrições.

Foram convidados para esta audiência os Srs. Marcos Duque Gadelho, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, neste ato representado pelo Sr. Guilherme Brito, Técnico da Planurb; Alexsandro Peixe Campos, Diretor da Cohab; Dr. Florisvaldo Fiorentino Junior - Defensor Público-Geral, representado pelo Allan Ramalho Ferreira, Defensor Público, cuja presença agradeço desde já. Sr. Alexandre Modonezi de Andrade, Secretário Municipal das Subprefeituras, ora representado pela Sra. Patrícia Vieira Costa, Diretora de DEGUOS; João Siqueira de Farias, Secretário Municipal de Habitação; Dr. Marcus Vinicius Monteiro dos Santos, Promotor Secretário do Ministério Público do Estado de São Paulo.

Registro a presença também do Vereador Alessandro Guedes.

Passemos à 5ª audiência pública ao PL 127/23, o PDE, tendo como tema as Zonas Especiais de Interesse Social. Alguns dos Vereadores presentes gostaria de fazer uso da palavra nesse momento?

Não havendo inscritos, convido o Sr. Guilherme Vieira de Brito para o uso da palavra. Desde já, agradeço a sua presença, Sr. Guilherme.

O SR. GUILHERME ISERI DE BRITO – Agradecer novamente a oportunidade de apresentar um projeto de lei aqui, lembrando que o recorte das ZEIS. Então, durante a apresentação, vou falar dos artigos que têm a ver com esse recorte. A gente também preparou, posteriormente, uma apresentação que trata de habitação num âmbito mais geral, pois também há uma audiência marcada com esse tema.

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

O SR. GUILHERME ISERI DE BRITO – Então, na apresentação de hoje, faremos a introdução, faremos uma linha do tempo do processo participativo da etapa 3, que foi a última etapa do processo de revisão do Plano Diretor; e apresentaremos o projeto de lei com o recorte do tema de ZEIS.

Então, a introdução da apresentação de hoje: a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico 2014-2029 visou então o aprimoramento desse Plano, com a realização de ajustes em dispositivos, para que suas diretrizes e objetivos estratégicos sejam alcançados até a sua vigência em 2029.

Essa revisão ocorreu em três etapas sucessivas, que possibilitaram o necessário aprofundamento das análises técnicas para a elaboração da proposta de projeto de lei encaminhada ao Legislativo.

Essa é uma linha do tempo. A gente inicia desde antes do início da revisão com o monitoramento e o diagnóstico. Monitoramento é uma atividade desempenhada por Planurb, que é a Coordenadoria de SMUL, e é uma atividade que também pode ser consultada de forma *on-*

line, no *site* Gestão Urbana; e ela culminou no diagnóstico de aplicação do Plano Diretor, que foi o documento-base para a etapa 1, que cessou em abril de 2022, que teve como canais de participação: oficinas presenciais, o Participe Mais e audiências e reuniões, que foram sistematizadas também e culminaram no relatório do escopo da revisão.

A partir disso, iniciou-se a etapa 2 em setembro de 2022, com os canais de participação novamente do Participe Mais, agora o formulário *on-line*; os formulários físicos nas praças de atendimento das Subprefeituras, as reuniões com os diversos conselhos municipais, a agenda indígena e um seminário presencial. Toda essa participação foi novamente sistematizada, estudados diversos temas e foram conduzidos 22 relatórios temáticos, bem como um quadro de respostas de toda essa participação social, que culminou na minuta prévia do projeto de lei, que foi disponibilizada para comentários durante a etapa 3, em janeiro de 2023.

Os canais de participação nessa etapa foram o Participe+ e formulário *on-line*; também, novamente, as reuniões dos conselhos e as audiências públicas presenciais e virtuais. E isso tudo finalizou em março com o projeto de lei que foi encaminhado para a Câmara.

O SR. ARSELINO TATTO – Registre a minha presença.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Registro a presença do Vereador Arselino Tatto e do Vereador Rodolfo Despachante.

O SR. GUILHERME ISERI DE BRITO – A Etapa 3 do processo participativo foi composta por 20 atividades participativas, compreendendo uma consulta pública em meio eletrônico, três audiências públicas – presenciais e virtuais – e debates em 16 conselhos municipais, totalizando 4388 contribuições sistematizadas pela área técnica.

Esse gráfico representa a quantidade de contribuições recebidas por artigo da minuta – a minuta ficou disponível e as pessoas podiam comentar especificamente em cada um dos artigos, dando destaque para os temas mais comentados, como o art. 15, das áreas não computáveis nos eixos, das vagas; o art. 24, da cota de solidariedade; e os Anexos 1 e 2, que são das alterações nos fatores social e de planejamento do *Plano*.

As contribuições também foram sistematizadas por subtema.

Esse gráfico mostra os dez principais subtemas com mais comentários.

Vemos a relevância das áreas verdes, dos eixos de estruturação, do sistema municipal de planejamento e as instâncias de participação social e os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, tudo culminando no projeto de lei.

O Projeto de Lei da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico é resultado da combinação entre as combinações da população, no processo participativo, e da avaliação técnica e jurídica das equipes de SMU e da interlocução com os demais setores da Administração Pública Municipal. Ao todo, possui 75 artigos e é dividido em 12 capítulos.

À direita, o gráfico mostra o afunilamento dos temas. E o processo participativo durante toda essa etapa foi um guia para entendermos sempre os temas mais relevantes.

Agora, entro na apresentação do tema de hoje – ZEIS –, lembrando que também temos alterações que tratam de habitação mais genericamente e que vão constar numa futura apresentação.

Para ZEIS, houve a previsão de regulamentação por decreto, posterior à lei, sobre o funcionamento dos conselhos gestores de ZEIS. Também houve a unificação dos planos de urbanização de ZEIS 1 e dos projetos de intervenção em ZEIS 3 como um plano de ação integrada – PAI.

Prevê a possibilidade de o plano de ação integrada em ZEIS 1 ou ZEIS 3, abrangendo zonas distintas de ZEIS, desde que sejam ocupadas por assentamentos precários no mesmo contexto urbano ou preveja atendimento das famílias moradoras das ZEIS – isso para conseguir melhor abarcar as demandas habitacionais daquelas regiões de ZEIS.

Por último, elas deverão considerar o sistema de planejamento urbano, prevendo a participação do órgão municipal de planejamento urbano, e a integração da proposta com o planejamento setorial. Então, durante a elaboração de um plano de ação integrada para uma ZEIS, é importante que ela converse com todas as escalas de planejamento previstas.

Para as ZEIS, ainda foi feita a adequação e padronização do escopo para a realização do *Plano de Ação Integrada* em ZEIS 1 e 3, por meio da junção dos artigos 51 e 52,

com consequente revogação do art. 52.

Então, o art. 51 tratava da ZEIS 1, e, o 52, da ZEIS 3. Eles previam diversas necessidades para cada um dos planos. E, quando do momento da agregação desses dois artigos, eles incorporam todas essas necessidades na elaboração dos dois planos.

Também foram definidas as etapas de elaboração do PAI em ZEIS 1 e ZEIS 3, prevendo a sua elaboração e aprovação pelo conselho gestor da ZEIS. E indica necessidade de elaboração do plano de reassentamento para famílias removidas e atendimento prioritário para famílias residentes em cortiços e em ocupações regulares afetadas.

O último *slide*.

Agora, finalizando, esse também é um tema ZEIS, mas é outra proposta, então, houve o aumento do coeficiente de aproveitamento máximo em 50% para o licenciamento de empreendimentos em ZEIS 2 e 5, quando em quadras totalmente contidas nas áreas de influência dos eixos de transporte público coletivo, excluindo casos de sobreposição com áreas de preservação cultural e ambiental, em torno das estações de metrô e corredores de ônibus, permitindo, assim, a produção de mais unidades habitacionais para essas áreas.

No caso de ZEIS 5, só se pode usufruir desse incentivo a partir do licenciamento de, no mínimo, 20% da área construída total como HIS 1. Retomando que HIS 1 é até três salários mínimos, e HIS 2 é de três a seis salários mínimos também. O próprio Projeto de Lei prevê para essas duas faixas o recorte *per capita*.

Por último, define que lei específica irá definir os perímetros de ZEIS passíveis de aplicação do incentivo de aumento do coeficiente de aproveitamento.

É isso. Agradeço a oportunidade novamente.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Guilherme, obrigado. Eu só gostaria de verificar com o senhor, se possível, a disponibilização desta apresentação para que eu possa encaminhar para os membros da Comissão e para os demais membros da Mesa, se for possível.

Se a assessoria conseguir encaminhar, Eliane, agradeço bastante. Obrigado.

Suspenderei os trabalhos por dois minutos.

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

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Gostaria de solicitar aos presentes, caso alguém queira fazer uso da palavra, por gentileza, comunique à assessoria.

Vou inverter a ordem dos trabalhos e abrir as manifestações para os membros que estão pelo sistema *on-line*, para que possam se inscrever.

Vou iniciar pelo Sr. Marcos Miguel Anjos, do Colégio Dr. Walter Belian, lembrando que, na forma regimental, o uso da palavra é feito pelo tempo improrrogável de três minutos.

Tem a palavra, Sr. Marcos, muito obrigado pelas contribuições desde já.

O SR. MARCOS MIGUEL ANJOS – Eu gostaria de trazer ao conhecimento dos senhores um caso que nós temos no bairro do Cambuci de um colégio, que foi criado em 1943 e que presta assistência gratuita para mais de 3 mil alunos, quer dizer, alunos carentes.

Com a entrada em vigor da lei de 2014, o colégio está hoje impossibilitado de fazer reformas que possam atender os nossos alunos, porque foram consideradas as quadras onde ele se encontra como área de interesse social.

Como área de interesse social, o colégio não consegue fazer investimentos para ampliar as instalações e as salas de aula. Então, as solicitações do Colégio Walter Belian, que sejam consideradas nessa revisão a possibilidade de permitir que se façam instalações, equipamentos e ampliações do Colégio para atender aos alunos carentes, retirando dessa área de interesse social e permitindo essas obras, porque nós precisamos para atender aos nossos alunos. Para isso, nós apresentamos uma proposta de alteração do projeto de lei, que foi encaminhada para os senhores.

Gostaríamos, com respeito, que os senhores verificassem a possibilidade de incluir o Colégio Walter Belian nessa revisão da lei e, com isso, permitir que nós façamos investimentos no nosso Colégio para atender às crianças carentes que tanto necessitam do ensino.

Eu agradeço a atenção dos senhores e o Colégio Walter Belian está à disposição

para esclarecer qualquer dúvida que os senhores tiverem.

Muito obrigado, senhores.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Sr. Marcos. Convido agora o Sr. Gabriel Elter Lopes de Melo Freitas. O senhor tem a palavra por três minutos. (Pausa) Sr. Gabriel, o senhor nos ouve?

O SR. GABRIEL ELTER LOPES DE MELO FREITAS – Agora sim.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Vou reiniciar o seu tempo. O senhor tem a palavra por três minutos.

O SR. GABRIEL ELTER LOPES DE MELO FREITAS – Minha saudação. O projeto de lei que está em proposta é ideal, entendeu, para todo o público que vai usufruir. O que pode acontecer é de ter um prazo experimental e cada população... (Falha na transmissão.) ...que vai abranger todo o território, quem vai usufruir de tudo isso. (Pausa)

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – O senhor concluiu, Sr. Gabriel?

O SR. GABRIEL ELTER LOPES DE MELO FREITAS – Isso. Concluí, sim.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado. Gostaria de indagar à Comissão se há inscritos presenciais. (Pausa)

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Convido o Sr. Bruno Butschkau Di Giorgio, estudante, para que faça uso da palavra. (Pausa) Ausente. Com a palavra, Sr. Caio Resende de Melo. (Pausa) Ausente.

Passemos, agora, às pessoas que se inscreveram de maneira presencial. Convido o Sr. Fernando Escudero, munícipe, para que faça uso da palavra, pelo tempo improrrogável de três minutos. Se o senhor quiser, pode usar a tribuna ou o microfone de apartes, fica a seu critério. Fique à vontade.

O SR. FERNANDO ESCUDERO – Boa noite.

A proposta que eu gostaria de fazer é bastante voltada para essa área de ZEIS. Hoje tem uma discussão muito grande sobre como destinar as habitações de interesse social.

Enquanto a legislação fala em destinação para a população de um a três salários mínimos, de quatro a seis salários mínimos, quando é expedido o alvará, vem a palavra comercialização. Então criou-se uma discussão muito grande no mercado se eu sou obrigado a alienar a unidade para essa população ou se eu sou obrigado apenas a destinar, como uma locação social.

Então hoje muitos operadores construíram habitações de interesse social buscando a locação, enquanto outra parte da população defende que deveria ser alienação dessas unidades. Quando a gente fala em alienação, tem um problema grave que é o acesso dessa população aos financiamentos bancários. Hoje, para financiar, precisa pagar 20% da entrada no imóvel ou quando se consegue financiamento pela Caixa, aquele financiamento incentivado, precisa pagar pelo menos 5%, se não me engano. E a população de um a três salários mínimos não tem 5% guardado no banco para fazer o pagamento inicial.

Então seria interessante fazer, nessa revisão, deixar claro que o aluguel é sim uma opção de destinação, ou seja, é possível que se construa habitação de interesse social para que o proprietário alugue essas unidades para a população carente, porque isso vai facilitar o acesso a elas.

O que seria interessante fazer é regulamentar qual o valor desse aluguel. Hoje não tem essa regulamentação, então não adianta nada falar que uma família que recebe de um a três salários mínimos vai pagar dois mil reais de aluguel. Isso não é interesse social.

Seria interessante criar uma regulamentação onde o aluguel seja expressamente autorizado, porque assim terão mais unidades habitacionais de interesse social no mercado, e apenas regular qual seria o valor aceitável para uma família que recebe até três salários mínimos pagar de locação, sem contar com incentivo público. A ideia é que o próprio mercado consiga oferecer essas unidades, construindo, custeando e destinando para a população que mais interessa à legislação.

Era isso. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado pela contribuição, Sr. Fernando. Convido agora o Sr. Fayes, do Movimento Não ao Corredor Sabará, para que faça

uso da palavra.

O SR. FAYES – Boa noite a todos. Nós somos da zona Sul, do Movimento Não ao Corredor Sabará. Sempre a gente começa explicando que não somos contra o transporte de massa, contra o corredor de ônibus.

Mas a sociedade Sabará de moradores, comerciantes e fabricantes, ali é um polo econômico muito antigo. A Avenida Sabará é uma das mais antigas do Município. A gente tem um projeto que terá 500 desapropriações previstas, sem um plano de bairro de qual impacto que vai trazer para os bairros, para os moradores locais.

Outro ponto importante, a região da Sabará é extremamente arborizada, tem nascentes, inclusive, em alguns terrenos. O impacto ambiental que decorre dessas alterações está trazendo um desconforto muito grande.

O Movimento vem se apresentando em todas as audiências, tentando achar um espaço para discutir junto com o Poder Público o desenvolvimento desse projeto.

O Prefeito Ricardo Nunes está olhando as alternativas, mas a gente queria solicitar, gostaríamos de que ele nos escutasse durante os estudos das alternativas, porque nós estamos lá há 30, 40 anos. Eu sou mais novo, mas meus pais estão lá desde os anos 60, nós gostaríamos de contribuir, entender, participar a quatro mãos disso.

É o que eu gostaria de dizer. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado pela contribuição, Sr. Fayes.

Convido agora o Sr. Kazuo Nakano, para que faça uso da palavra.

O SR. ANDERSON KAZUO NAKANO – Boa tarde a todos e a todas, Srs. Vereadores e Sras. Vereadoras, dentre os temas das audiências temáticas este é o dos mais importantes, porque é o componente do Plano Diretor que busca promover justiça habitacional na nossa cidade.

Eu queria colocar três pontos que acho merecem uma análise mais aprofundada. O primeiro, eu já coloquei na audiência anterior, sobre os eixos de estruturação da transformação

urbana, que é uma proposta nas futuras Zonas Especiais de Interesse Social nessas áreas dos eixos de estruturação da transformação urbana, próximo ao transporte coletivo, se propõe um aumento do coeficiente de aproveitamento de 50% acima do máximo. Quer dizer, chegando a seis.

Esse é um adensamento construtivo que se está propondo em áreas de futuras ZEIS, nessas áreas de transporte coletivo. As análises sobre o adensamento de conjuntos habitacionais de interesse social têm demonstrado que, quando esses conjuntos habitacionais chegam próximo do coeficiente 4, o adensamento chega a até duas ou três mil unidades habitacionais por hectare. É um adensamento altíssimo e, se não houver controle da qualidade do projeto do empreendimento, vai prejudicar muitos moradores da classe trabalhadora, porque, ao mesmo tempo em que se propõe amontoar moradores da classe trabalhadora nessas áreas bem providas de transporte coletivo, se propõe, por outro lado, elitizar essas áreas bem providas por transporte coletivo com aumento da cota-parte máxima de terreno por unidade habitacional e aumento da possibilidade de uma vaga de garagem para cada 60 metros quadrados de área construída residencial, propiciando possibilidade de maiores vagas de garagem. Então, acontece nos eixos, com essa proposta, o que acontece na cidade: os ricos se apropriam de uma porção maior de terra urbana qualificada e os pobres se amontoam em pequenos lotes. É uma proposta muito perversa a que está nesse PL e eu acho que precisamos discuti-la melhor.

Outro ponto: comentou-se a demanda por alteração pontual de perímetro de ZEIS. Isso é alteração pontual de zoneamento, o que, na tradição do planejamento e da regulação urbana desta cidade, sempre foi para atender a interesses privados. Não podemos retroceder a essa prática que vem desde a década de 1970, sem que proponhamos que qualquer alteração pontual de zoneamento seja discutida democraticamente e que haja contrapartida, porque não se pode...

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

O SR. ANDERSON KAZUO NAKANO – Diminuir perímetros de ZEIS para atender a interesses privados, pontuais, sem nenhuma contrapartida...

Por fim, eu acho que a penalidade que se prevê no caso de empreendimentos de Habitação de Interesse Social destinados para adquirentes de média e alta renda tem de ser discutida com mais profundidade, porque se propõe penalizar o adquirente juntamente com o empreendedor. Então, eu acho que essa...

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Sr. Kazuo, o senhor excedeu demais o tempo.

O SR. ANDERSON KAZUO NAKANO – *Okay.* Então, é só para dizer que precisamos discutir melhor esse ponto, para organizar a demanda para a habitação, em vez de penalizar empreendedor e adquirente.

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

Lembro a todos os participantes que o tempo de fala é estabelecido por norma regimental. Em razão disso, nós temos de dar o cumprimento. Não é que não seja de interesse desta Mesa ou dos Vereadores presentes estender as falas. Porém, pelo bom andamento da sessão, nós temos de cumprir o tempo de forma rigorosa.

Eu convido, agora, a Sra. Inês Lucchesi, que está na parte superior do plenário, para que faça uso da palavra.

Só peço um minuto à Sra. Inês. Eu gostaria de registrar a presença do Sr. Fotios Fitsilis, Head of Department no Parlamento Grego. Está aqui, à nossa direita. Obrigado pela presença. Registro, também, a presença do Sr. Romeo Adams, da Assembleia Provincial de Western Cape, da África do Sul. Muito obrigado. Em nome da Câmara de São Paulo, agradeço a cada um dos senhores pelo prestígio e pelo comparecimento.

Sra. Inês, tem a palavra.

A SRA. INÊS LUCCHESI – Boa tarde.

Agradeço muito poder estar aqui com vocês – infelizmente, em horários que realmente têm atrapalhado muito a participação da população. Eu sou moradora da Bela Vista. Sou conselheira do Conselho Participativo Municipal pelo Distrito da Bela Vista e gostaria muito de ter participado, ontem, da audiência do Centro, mas, infelizmente, foi, inclusive, no horário

que coincidia com a nossa reunião do Conselho Participativo.

Com relação à ZEIS, a primeira coisa que eu gostaria de dizer é que está sendo realizado pela própria Prefeitura o Censo de Cortiços, em que está sendo mapeada uma alteração muito grande na localização dos imóveis de vulnerabilidade do Centro. Infelizmente, isso foi desconsiderado na revisão desse Plano, porque nós sabemos que na Bela Vista houve um adensamento dos cortiços e, infelizmente, acho que têm que ser ampliada as áreas de ZEIS-3 na Bela Vista, justamente por causa dessas constatações. Esse senso está para ser promulgado e a gente acha que isso tem que ser considerado na revisão desse Plano.

Outra coisa importante é com relação aos Conselhos de ZEIS. Vários empreendimentos estão sendo executados e construídos, inclusive em ZEIS-3, sem a constituição do Conselho de ZEIS. Essa alteração no Plano que está propondo de fazer por decreto a instalação do Conselho é completamente irregular, porque isso não permite. Permite que a própria Prefeitura determine se vai ser ou não ser constituído o Conselho. Ainda pior, nas questões, por exemplo, aqui do PIU do Centro, Central, poderemos ter a possibilidade de que esse Conselho não seja considerado, em relação a todo projeto que vai ser promulgado para o Centro. Quer dizer, a Zona Especial de Interesse Social não é determinada exatamente numa localização, em um imóvel. Toda formação do espaço tem que ser considerado para as famílias que estão lá. E o que temos visto é que essas famílias estão sendo expulsas do Centro e isso não está sendo considerado. Os conselhos não estão sendo formados e elas não estão sendo ouvidas. Isso é muito grave.

Outro processo muito grande, inclusive, me parece que tem no Ministério Público nove mil empreendimentos que estão sendo analisados, porque não há nenhuma fiscalização da venda desses empreendimentos. Ou seja, não se sabe se eles foram efetivamente destinados para a população que estava ali. É completamente inaceitável que isso permaneça dessa forma. Não só os que já foram executados têm que ser revistos, e punidos os responsáveis, como também a gente tem que executar a fiscalização dos próximos e dos atuais, porque vemos muitas obras sendo executadas em ZEIS-3, aqui na Bela Vista sem placa de obra. Não é que não tem

conselho, não tem nem placa de obra. Não sabemos nem quem é o responsável pela obra, muito menos qual vai ser a destinação daquele imóvel. Isso é muito grave.

Além de ter esse problema do adensamento, realmente, adensamento não significa verticalização. Isso é muito importante. A gente precisa discutir o que está sendo construído para a população de baixa renda, precisa de qualidade desses imóveis. Não é fazer um monte de prédios amontoados, com um monte de gente no poleiro, porque não é isso que queremos para nossa cidade. Isso tem de ser discutido, também com a população.

E temos uma sobreposição de zoneamento, a preservação do bairro do Bixiga, que é praticamente, inteiro tombado. Isso está sendo completamente desconsiderado, além do problema de estar invadindo área de nascente.

Enfim, acho que tudo isso tem que ser revisto e não está contemplado nesse projeto de lei que está sendo enviado agora para Câmara e, infelizmente, não fomos ouvidos.

Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Obrigado, Sra. Inês.

Com a palavra o Sr. João Afif Machado Acras, advogado.

O SR. JOÃO AFIF MACHADO ACRAS - Boa tarde a todos.

Nossa colega falou aqui, algo que é pura verdade sobre ZEIS 3, na Bela Vista. Aliás, falando sobre a audiência pública de ontem, do Centro. falamos muito do Centro ontem na audiência pública - que eu pude assistir - relacionado à cracolândia, República, Santa Cecília. Mas eu sou do Cambuci. O Cambuci, o Glicério, Liberdade, Bela Vista, não vimos as pessoas se manifestando sobre esses bairros. É importante saber que o Centro também corresponde a essas áreas.

Sobre a questão das ZEIS, o que ela falou é muito importante. Há uma sobreposição de legislação. Não adianta você só fazer a demarcação das ZEIS e não ter a afetividade e a possibilidade de construção dessa moradia popular lugar, porque os níveis de preservação da região do Bixiga impedem, por exemplo, em muitas vezes, que sejam construídos prédios. O empreendedor que vai lá, vocês acham que ele vai se preocupar, por exemplo, com uma

preservação daquele imóvel, características etc.? Ele vai procurar uma outra área que seja muito mais fácil para ele construir.

Então isso é uma coisa que precisa ser olhada, essa questão da sobreposição de legislações em ZEIS, porque as ZEIS 3, muitas vezes, elas estão colocadas em locais onde existe algum tipo de degradação, ou tem algo para recuperação do imóvel. Há muitos locais históricos. Então, essa questão de ZEIS 3 tem muita sobreposição de tombamento de área envoltória e isso precisa ser observado.

Outra questão, na região do Cambuci, nós vamos ter em aproximadamente quatro anos, 47 prédios lá. A nossa infraestrutura não aguenta isso, nós temos um terreno de 165 mil metros quadrados, que era a antiga Enel, e vão subir 35 torres. Assim o bairro não aguenta, o bairro não suporta. Nós queremos, nós precisamos da população. O bairro está degradado, tem muito espaço, só que a questão viária, a energia elétrica, a parte de drenagem, isso precisa acompanhar também. O bairro não tem isso hoje. Então é uma questão que precisa ser observada.

Outro ponto que eu acho que o Kazuo falou muito bem é sobre a questão do adensamento, mas precisamos observar que a proposta, em relação ao aumento do coeficiente, é relacionada em imóveis com até 1.500 metros quadrados, aproximadamente 2.000, 1.500 metros quadrados. Isso é importante, porque na conta do empreendedor isso não fecha, um imóvel de até 1.000 metros quadrados em ZEIS 3 para você fazer a construção dentro das porcentagens na ponta do lápis, isso não fecha. A não ser que seja o Poder Público para construir. O empreendedor particular, isso não fecha, até porque os índices de correção das faixas de HIS 1, 2 e 3 não são ajustados anualmente através de um índice normal.

A Prefeitura fez o decreto em 2016, depois 2020, agora 2023. Isso vai tendo uma sobreposição e uma bagunça que o empreendimento efetivamente não sai.

Bom, é isso. Muito obrigado. Agradeço a audiência.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Dr. João.

Convido agora a Sra. Ciléia dos Santos, da Leste 1, para que faça uso da palavra.

A SRA. CILÉIA DOS SANTOS – Boa tarde a todos.

Eu sou a Ciléia da Leste 1. Eu queria reforçar aqui que a população de baixa renda recebe, hoje, em média até três salários mínimos. Então as ZEISs deveriam ser prioridade para esse público, pensando que direcionar as ZEISs para a população de classe média só vai favorecer as construtoras. Então precisamos pensar nisso. Além de garantir mais terras para produção de imóveis para baixa renda é necessário fiscalizarmos também se esses imóveis estão realmente sendo direcionados a baixa renda.

É isso.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Sra. Ciléia.

Convido agora a Sra. Mara Souza, da entidade UMN.

A SRA. MARA SOUZA – Boa tarde.

Eu gostaria de começar a minha fala dizendo que moradia não é mercadoria, então as construtoras estão adensando sim, como o Kazuo falou, elas estão adensando agora para as periferias. Antes, da ponte para lá, ninguém queria ir, só iam jogando a gente, parecíamos marginalizados, vamos dizer, e agora não, agora a periferia também virou a galinha de ouro das construtoras, porque elas fazem aqueles ninhozinhos. Todo mundo é contra termos passarinho na gaiola, mas as construtoras, hoje, é isso que elas estão fazendo para vender apartamentos para a população. Elas estão fazendo ninho, porque 37 metros quadrados, 40 metros quadrados, dizendo que o nome agora é popular, estúdio, para não falar que é uma moradia, é isso que eles estão fazendo e não é um preço popular. Eles não fazem 27, 30 metros quadrados para vender para a população supostamente de baixa renda, com preço acessível. São 200, 250 mil reais. É um preço que a maioria da população que ganha um salário mínimo ou até 1,5 salário mínimo ainda não pode pagar.

Então, a gente sabe que há um interesse muito grande da Casa, da Prefeitura, de fazer a aprovação da ZEIS do Plano Diretor Estratégico; só que, tirando ZEIS de lugares em que a periferia está. Isso vai acontecer para beneficiar as construtoras, nós sabemos disso, e nós não queremos que isso aconteça; que nenhuma ZEIS que está demarcada deixe de ser ZEIS,

para começar. Pelo contrário, nós precisamos que tenha mais ZEIS para a população.

- Aplausos no recinto.

A SRA. MARA SOUZA – Então, é isso o que hoje a UMM está fazendo aqui. A gente já fez um ato buscando subsídio também para moradia no governo do Estado. Cem dias, o governo do Estado ainda não fez nada para a população de baixa renda, a não ser tirar comida da população de rua; uma vaia para esse governador. E a Casa tem que ser exemplo. Não vamos beneficiar um cara que nem de São Paulo é, que nem sabe as necessidades que São Paulo tem mesmo. Então, a Casa tem que estar presente, tem que lutar e defender a população de baixa renda, porque é a população de baixa renda que elege vocês. (Palmas).

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Sra. Mara.

Informo que as inscrições foram encerradas. Não há mais inscritos.

Convido o Dr. Allan Ramalho Ferreira, Defensor Público, para que faça uso da palavra. Dr. Allan, caso V. Exa. queira fazer uso da tribuna ou do microfone de aparte, fique à vontade, o que for mais confortável para o senhor.

O SR. ALLAN RAMALHO FERREIRA – Eu queria agradecer o convite à Defensoria Pública-Geral. Estou representando o Defensor Público-Geral, mais especificamente o Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo da Defensoria Pública.

Nós construímos uma nota técnica, que foi juntada ao projeto de lei, em que nós demonstramos algumas preocupações quanto à proposta alteradora. Eu queria só fazer uma breve introdução de uma parte da nota, porque ela delimita, de uma forma muito interessante, o escopo da revisão. É importante dizer que a Constituição adota o Plano Diretor como um grande instrumento da política urbana. O Plano Diretor é um instrumento constitucional, da própria Constituição; e o Estatuto da Cidade, que é uma lei que vem para definir as diretrizes gerais da política urbana, verte o Plano Diretor para o atendimento da justiça social. Então, o interesse social é o grande fio estruturante, o grande fio condutor do Plano Diretor.

O Plano Diretor é também uma lei muito especial na sua formação e na sua revisão. Ao contrário de outras legislações que contam primordialmente com a participação dos

parlamentares, dos Srs. Vereadores, das Sras. Vereadoras, o Plano Diretor tem uma etapa prévia, tal como colocado aqui. Ele é formado antes de chegar a esta Casa, através da participação social; e essa participação social foi muito efusiva em 2014, quando foram feitas 114 audiências públicas. Então, esse Plano Diretor que estamos revisando é um produto muito intenso dessa participação popular. Ele é um produto popular e, também, legislativo. Estamos agora na fase legislativa da formação desse Plano Diretor que, tal como ocorre nesta audiência pública, conta também com uma etapa da participação população.

A revisão também é prevista no Estatuto da Cidade e no próprio Plano Diretor. Embora seja prevista, ela também tem limites. Ela é possível, mas guarda limites. A Defensoria Pública coloca alguns limites nessa nota técnica. Esses limites podem ser divididos em limites formais – ou seja, a própria revisão do Plano Diretor também tem um procedimento – e, também, materiais, porque o Plano Diretor, com essa energia que veio de 2014, estabelece diretrizes, princípios e objetivos estratégicos, e a revisão não pode destoar, não pode se distanciar dessas diretrizes, objetivos e princípios; e ela também não pode representar um retrocesso. É nesse sentido que a revisão do Plano Diretor precisa ser perspectivada.

Esses limites também alcançam o tema das ZEISs. A revisão intermediária, no entender da Defensoria Pública, propõe o enfraquecimento das Zonas Especiais de Interesse Social. As ZEISs são um instrumento urbanístico que demarca o território e destina esse território preponderantemente para o atendimento da população de baixa renda, estabelecendo algumas regras específicas de parcelamento.

As ZEISs 1 e 3, que são tipologias de ZEISs estabelecidas no Plano Diretor, estabelecem como uma garantia democrática à formação dos conselhos gestores, que são compostos por moradores, sociedade civil e também o Poder Público, para pensar, monitorar e controlar as intervenções na área que, pela proposta modificadora, passam a ser chamadas de Plano de Ação Integrada.

Essa formação democrática do conselho gestor obedece o princípio da gestão democrática, previsto no artigo 5º do PDE, a diretriz de cooperação entre governos e setores da

sociedade para atendimento de interesse social, previsto no artigo 6º do PDE, e objetivo de uma gestão urbana participativa prevista no artigo 7º.

O PL 127/2023, tal como concebido na sua versão original, proposta pelo Sr. Prefeito, descaracteriza a obrigatoriedade de formação do conselho gestor, isso porque, pela redação do plano diretor hoje, não há dúvida que essa constituição é obrigatória e essa obrigatoriedade é respaldada e chancelada por muitas decisões judiciais, em primeira e em segunda instância, que a própria defensoria e a advocacia popular conseguem para neutralizar ameaças de remoção da população moradora das ZEISs.

Então, em nenhum momento, essa obrigatoriedade da Constituição foi questionada até o momento, mas, pela previsão do artigo 48, parágrafo 5º, caberá ao Poder Executivo regulamentar o funcionamento das ZEISs, inclusive as hipóteses de obrigatoriedade. Ou seja, a alteração não permite apenas uma regulamentação, mas ela questiona a obrigatoriedade do conselho gestor e atribui essa decisão sobre a obrigatoriedade ao Poder Executivo, algo que não estava questionado na versão original do plano diretor.

Essa proposta alteradora, primeiro, desconsidera um ciclo participativo robusto de 2014, muito mais robusto do que esse de 2023. Ou seja, não dá para comparar a participação social com 114 audiências públicas, em 2014, com a participação social da revisão intermediária, tanto na sua fase administrativa quanto legislativa, a obrigatoriedade de o conselho gestor estar de acordo com as diretrizes, princípios e objetivos estratégicos definidos, no plano diretor. Ou seja, a retirada da obrigatoriedade contraria esses parâmetros e o seu enfraquecimento, o enfraquecimento das ZEISs é um claro retrocesso social quanto à participação da população na definição desses perímetros.

Além disso, como eu coloquei, pode agravar até as remoções, porque se perde essa obrigatoriedade. Então, no que toca esse ponto específico das ZEISs, embora também concorde com vários outros que foram colocados, são extremamente importantes, a Defensoria Pública, como uma instituição que tem a missão constitucional de proteção das pessoas mais vulneráveis, apresenta extrema preocupação quanto a essa modificação pontual e questiona inclusive a

legalidade e a constitucionalidade dessa modificação.

A Defensoria Pública pretende estar aqui, nas próximas audiências, mas quanto ao recorte temático dessas audiências, seriam essas as nossas contribuições e agradeço o convite e a palavra.

Obrigado. (Palmas)

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

Tem a palavra a nobre Vereadora Silvia da Bancada Feminista, para que faça uso da tribuna.

A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – Boa tarde a todas, todos e todis.

Queria primeiramente saudar a todos os movimentos de moradia aqui presentes nessa audiência pública. Essa revisão do PDE tem que levar em consideração, em primeiro lugar, aqueles que mais precisam de moradia, não só de moradia, porque não é só moradia, é o lugar digno para se viver, para se andar, para se trabalhar, para se educar, para se ter saúde e tudo mais.

Queria dizer que a ZEIS é um dos principais instrumentos não só do Estatuto das Cidades, mas também do Plano Diretor Estratégico, e ela deve à ZEIS, à formação da ZEIS, à demarcação da ZEIS. Ela tem que ser não só mantida nesse processo de revisão intermediária, mas ela deve ser também ampliada, porque ela é um instrumento de fazer com que essa população empobrecida... Não é uma população pobre, porque ninguém nasce pobre. A gente é empobrecido pelo sistema, que nos expulsa, muitas vezes, geograficamente para lugares mais longínquos, para lugares mais sem acesso a uma série de coisas. E essa população precisa dessa demarcação das ZEISs, para que haja justiça - o mínimo de justiça - habitacional, justiça geográfica, aqui em São Paulo que é uma cidade que foi formada, construída pelas mãos daqueles que, hoje, não têm, muitas vezes, uma casa para morar. São os pedreiros, os ajudantes de pedreiros, os mestres de obra, os quais, muitas vezes, constroem casas e prédios para os ricos, mas que não conseguem comprar sua própria moradia. São esses que vão construir as ocupações, que vão construir a periferia de São Paulo, que é formada de - sei lá - 80% por

ocupações. Foi assim que a cidade de São Paulo foi formada: com gente batendo laje de fim de semana, ocupando os espaços, porque não tinham condição de comprar um terreno nem uma casa.

E as ZEISs vêm para demarcar esses territórios, porque esses territórios têm de ser reconhecidos, têm de ser reurbanizados e legalizados. São territórios que, muitos, têm mais de 30 anos de ocupação em São Paulo. Então a demarcação das ZEISs para a questão da urbanização e da legalização desses territórios que já estão lá, já foram construídos e tem gente morando há muito tempo e tudo o mais.

Mas para além disso, ela também tem de demarcar para que a população não seja expulsa dos lugares onde vai se construir, onde se vai fazer projetos urbanísticos, onde vão ser feitos os PIUs. Nesses projetos, muitas vezes, essa população é expulsa para outros lugares e não se privilegia que ela permaneça naquele local, onde ela fez seu ciclo de amizade, seu ciclo de convivência social, onde seus filhos estudam, enfim, onde ela nasceu, viveu, foi criada ali. Então a demarcação das ZEISs é fundamental para que tudo isso aconteça.

Só que, vejam, não adianta termos, em São Paulo, 2.442 perímetros demarcados como ZEISs se nós não temos Conselho Gestor de ZEISs. Porque o que vai dar a garantia de que aquela região demarcada tenha sua população realmente, efetivamente ouvida, que aquela população não seja removida sem que tenha um projeto que garanta sua permanência no mesmo lugar, que se forem construir moradia social seja naquele território, é justamente o Conselho Gestor de ZEISs. E isso estamos vendo que está sendo desrespeitado, porque, em muitos lugares, não tem esse Conselho Gestor e, muitas vezes também, os projetos chegam antes do Conselho Gestor de ZEISs.

Portanto, uma das coisas que precisamos é garantir que esses Conselhos Gestores de ZEISs existam em todos os perímetros demarcados. Porque, repito, é esse Conselho que vai garantir que não haja remoção forçada e que essa população permaneça naquele lugar.

Sendo assim, temos alguns exemplos de Conselho Gestor de ZEISs que fizeram projetos muito importantes como, por exemplo, a Comunidade Futuro Melhor, que é lá na zona

Norte, e que fez um projeto belíssimo, mas não foi levado a cabo pela própria Prefeitura de São Paulo.

Queria ainda corroborar com a Defensoria Pública, em relação ao artigo 48, porque não se pode mexer, afinal não é prerrogativa do Executivo a questão que pertence aos Conselhos Gestores de ZEISs.

Nós precisamos mesmo de Conselhos Gestores de ZEISs, que sejam fortes, atuantes, participativos e deliberativos, para que, naquele território demarcado, prevaleça a vontade daquela população, que é a população que precisa de habitação, mas precisa também permanecer no seu lugar, e não ser expulsa de um lado para o outro, que nem carrinho. Ela quer ficar ali, ela tem o direito de ficar ali, ela nasceu ali e foi criada ali, portanto, quer morar naquele lugar com dignidade. Por isso, estamos também contra a mudança no artigo 48.

Por fim, precisamos verificar a questão do desvio da finalidade de ZEISs. O caso emblemático na Vila Madalena, na antiga favela chamada Da Djalma ou da Light, que está numa ZEIS 1, onde cerca de cem famílias foram removidas, com promessa de que a área seria utilizada para projetos habitacionais de interesse social, só que, mais de 500 pessoas foram expulsas de suas casas. E, hoje, o que temos naquele lugar? Temos um local onde há um prédio com estúdios, de 30 metros quadrados, que são alugados por 800 reais a diária. Lugar que é demarcado ZEISs é para Habitação de Interesse Social, não é para construir estúdio, nem hotel, nem prédios de classes alta e média. Não! É para quem precisa, hoje, de moradia, pessoas que recebem até 3 salários-mínimos na cidade de São Paulo.

Obrigada, Presidente. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Vereadora Silvia.

Registro a presença do Vereador Atílio Francisco e indago os demais Srs. Vereadores presentes se algum deles gostaria de fazer uso da palavra. (Pausa) Tem a palavra o Vereador Fabio Riva.

O SR. FABIO RIVA – Obrigado, Sr. Presidente.

Eu acho que foram muito boas as intervenções e entendo um pouco os acenos de

cada um de V.Exas. Porém, eu gostaria de corroborar a fala – não me lembro o nome da pessoa – sobre a necessidade de se fazer muitas mais demarcações de ZEIS na cidade de São Paulo. São várias as áreas que estão em um outro zoneamento que não Zepam. Quero deixar muito clara a preocupação com a Zepam, mas existem outras áreas que podem ter essa alteração da Lei de Zoneamento inclusive para ZEI porque perderam toda a sua característica vocacional da demarcação que foi feita na Lei de Zoneamento, em 2016, e pelo próprio Plano Diretor, em 2014.

Em se fazendo um investimento em Habitação de Interesse Social, aumentando-se as áreas de demarcação de ZEIS e, mais do que isso, aumentando o Coeficiente de Aproveitamento, principalmente nas ZEIS 2 e nas ZEIS, em 50%, passado de fator 4 para fator 6, de uma forma ou de outra, nós conseguiremos contemplar mais unidades habitacionais e atender às pessoas que mais precisam. Acho que esse vai ser o trabalho da Câmara Municipal.

Eu vou ser um defensor principalmente do aumento do coeficiente nas ZEIS para que se possa atender o maior número de famílias no mesmo território que já cravado e grafado como ZEIS, principalmente a ZEIS 2 e a ZEIS 5. Essa é a minha pequena e singela intervenção, Sr. Presidente.

Temos muito trabalho até o término das quase 50 audiências públicas no Legislativo, e eu tenho certeza de que nós vamos entregar para a sociedade uma revisão feita não só com o olhar e a atenção dos Srs. Vereadores, principalmente os da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, mas com o todos os demais Srs. Vereadores e Vereadoras desta Casa, sempre ouvindo a sociedade, que vai ter um papel importantíssimo nessa na revisão.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Vereador Fábio Riva.

Tem a palavra o Vereador Alessandro Guedes.

O SR. ALESSANDRO GUEDES – Sr. Presidente Rubinho Nunes, Vereador Relator Rodrigo Goulart, demais Srs. Vereadores e Vereadoras, público que nos assiste pelas redes, boa tarde.

Como o projeto de revisão do Plano Diretor é extremamente complexo, toda

oportunidade que nós tivermos, nós defenderemos, na tribuna, no plenário, nas Comissões, a importância de se ter mais e mais audiências públicas para tratar desse tema. Há nove anos foi votado o projeto do Plano Diretor e, após nove anos, agora estamos revisando-o. Sobre a próxima alteração que vai ocorrer, não sabemos. Daí a importância da participação, e que seja exaustiva e o máximo que pudermos. Se da outra vez houve uma média de 80 audiências públicas, como foi lembrado, a gente precisa pensar que, mesmo sendo este só um debate sobre a revisão, a gente precisa dialogar com cada distrito desta cidade, falar com cada subprefeitura e tentar envolver todo mundo lá da ponta também, porque esse assunto não diz respeito apenas ao Centro expandido e sim a toda a cidade.

Hoje nós estamos falando de ZEIS. A primeira vez que eu entendi o significado dessa sigla, que soa bonita, foi na minha adolescência, lá na minha ocupação em AE Carvalho, quando eu soube que a nossa área estava enquadrada na Zona Especial de Interesse Social. Mas não basta a área estar enquadrada em uma ZEIS se a vida do povo não melhorar em nada. A comunidade em AE Carvalho que eu citei, por exemplo, mesmo estando enquadrada em ZEIS por mais de uma década, não conseguiu a regularização.

Portanto, qual é o nível? Qual é o tamanho do avanço da regularização fundiária em áreas de ZEIS na cidade de São Paulo nesses últimos 10 anos? Isso foi uma prioridade? Porque enquadrar um terreno numa ZEIS e depois tentar tirar o povo de lá para construir moradia para devolver o povo em um apartamento de 40 m² não é qualidade de vida e nem Zona Especial de Interesse Social. Isso é judiar de quem precisa. É dizer ao povo que não pode ter nenhuma família com dois filhos porque não cabe em um apartamento como esse. É dizer ao povo que aquela rua local de bairro não pode ter nenhum carrinho porque se eles tiverem um carro, eles não têm garagem para pôr dentro porque o projeto não prevê isso.

A gente sabe que a periferia está com suas vias extremamente estranguladas por falta de acesso de entrada, de saída, transporte de ônibus, porque o pessoal tem carro. O filho, o pai, às vezes, se esforçam para ter um carro na família e, às vezes, para ter um segundo carro que deixam na porta do apartamento. Além de sofrerem com a insegurança e com roubos que

acontecem, trava trânsito, aquela coisa toda e aquela dificuldade.

Então, está na hora da ZEIS deixar de ser só uma palavra bonita e, de fato, ser uma palavra que se preocupe em construir política pública voltada ao povo de baixa renda. É isso que falou a moça quando assumiu o microfone para falar da importância dos apartamentos que serão construídos e que as parcerias desse tipo com a Prefeitura também visem o povo não apenas com o tal do estúdio, porque agora tem estúdio de até 19 m². Não sei como alguém consegue viver num ambiente assim. De repente, alguém que não queira ter família, não queira ter filho, que todo mundo tem o direito a decidir a sua vida, mas não é o caso lá do povo que eu conheço do extremo da zona Leste que, às vezes, as pessoas são obrigadas a viver num cubículo por falta de opção.

Cabe ao Poder Público encontrar as saídas para isso. Saídas para isso na discussão de ZEIS passa por não reduzir nenhuma área de ZEIS na cidade, pelo contrário, nós temos que aumentar as ZEIS.

Inclusive, temos problema de áreas que no último Plano Diretor foram enquadradas como Zepam que não deveriam ter sido enquadradas como Zepam e lá - eu vou falar do piscinão - tem oito mil famílias morando.

Não sou a favor de desmatamento, pelo contrário. Lá não foi desmatamento. Nem tinha árvore naquele terreno, mas foi enquadrada como Zepam - mato rasteiro, população ocupou e está lá já há quase 8 anos e não se conseguem uma máquina para levar um pouco de qualidade de vida para aquelas pessoas por causa dessa discussão.

Então, temos que, com muito cuidado e cautela, olhar para esses casos que existem na nossa cidade. Ou aquelas oito mil famílias que estão lá não são gente enquadradas nessa linda palavra ZEIS? Lógico que são. Temos de ter cautela e nos debruçarmos sobre casos como este na cidade e priorizar nessa discussão do Plano Diretor a regularização fundiária das ZEIS.

Discutir ZEIS não é apenas pegar porções de terras enquadradas, tirar o povo, construir e pôr o povo de volta no apartamento de 40 m². Não. Tem casas consolidadas no bairro de periferia. Tem bairros consolidados e urbanizados em bairros de periferia e que só precisam

da documentação.

A gente fica discutindo, discutindo, discutindo, às vezes, aquele pai faleceu e não consegue nem deixar o documento de herança da sua moradia para o seu próprio filho. Então, essa discussão tem que se ter. Essa meta de regularização fundiária tem que estar enquadrada nessa discussão.

O papel da Câmara é discutir exaustivamente para conseguir ouvir aquela pessoa que não pode participar da audiência pública por causa do horário da audiência pública; não pode participar por causa da condução que ela não tem, às vezes, para vir participar; e, às vezes, não pode participar porque não tem dinheiro nem para pagar o pacote de internet lá na zona Leste.

Então, temos de olhar para a cidade como um todo e não apenas discutir com meia dúzia porque isso pode acontecer se não ampliarmos ou não debater profundamente e deixar um plano para uma cidade de 12 milhões de habitantes discutido apenas por alguns milhares de pessoas.

Obrigado, Sr. Presidente, pelo aparte. Muito boa a discussão hoje. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes) – Muito obrigado, Vereador Alessandro.

Passo a palavra ao Vereador Rodrigo Goulart, nosso relator do Plano Diretor Estratégico.

O SR. RODRIGO GOULART – Boa noite a todas e a todos.

Quero cumprimentar a Mesa em nome da Vereadora Silvia, em nome do nosso Presidente Rubinho e todos os demais membros componentes da nossa Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente, e os demais também que têm participado. Cada audiência pública que temos realizado com os mais diversos Vereadores, acredito que isso mostra o interesse desta Casa em discutir à exaustão essa importante lei. E agora o projeto de lei de revisão, uma revisão intermediária como dito aqui por muitos.

Cumprimentar todos que participam hoje, o plenário está lotado, a participação popular é muito importante, o pessoal da Sabará sempre presente em todas as audiências, um

pleito muito justo que temos na região, o Prefeito tem tido um olhar para esse pleito, temos conversado pessoalmente sobre o assunto.

O tema de hoje, o assunto desta audiência é uma das grandes preocupações que tenho, como cada um dos 55 Vereadores desta Casa. É uma das prioridades e umas das bases, um dos conceitos básicos da lei e também dessa revisão. Muito se disse aqui em aumentar a demarcação, aumentar o número de ZEIS, transformar área ambiental em ZEIS. Mas todos os pedidos levam ao que este Relator tem pensado, que é a entrega efetiva das unidades habitacionais.

Muito se fala em demarcar, em mapa, em zoneamento, mas o que temos de pensar e é com isso que estou quebrando a cabeça com a nossa assessoria técnica, o pessoal da Comissão e com cada um dos Vereadores, para que se tornem mais efetivos os programas habitacionais. O uso dos fundos voltados a esse tipo de construção, a eficiência do Poder Público nessa construção.

Nós temos um programa e acredito que vá revolucionar a entrega das unidades habitacionais na cidade de São Paulo. E acredito que poderá servir como exemplo, não só para outras cidades, mas para outros estados também. É o Programa Pode Entrar, que tem sido muito bem gerido pelo Secretário João Farias, a quem levo meus cumprimentos e ao Prefeito também, em nome dos Vereadores da Bancada do REPUBLICANOS.

E acredito sim que poderemos, nesse relatório, melhorar ainda mais, integrar ainda mais esse Programa Pode Entrar com outros tipos de programas. O uso do Fundurb para efetivamente fazermos essa entrega, mas através desse nosso relatório, que conto muito com a contribuição de cada um dos Vereadores, sejam da Base, sejam de outros partidos, que se diz Oposição, mas são grandes amigos. E temos discutido com o Vereador Alessandro Guedes, com a Vereadora Sílvia da Bancada Feminista e outros Vereadores.

Acho muito importante essa participação popular, dos Vereadores também, mas foi dito aqui por algumas pessoas e concordo com isso, que não dá nem para comparar aquela discussão de 2014 com a discussão que temos agora, em 2023, nove anos depois. Até porque

a discussão de 2014 era um novo Plano Diretor, o segundo Plano Diretor da Cidade, o primeiro de 2002, o segundo, de 2014. E agora estamos na revisão de uma lei que tem validade de 15 anos.

Então, os critérios são bem diferentes, não estamos e nem podemos alterar conceitos do Plano Diretor. É muito importante, deixo isso bem claro, realmente é incomparável a discussão e mesmo assim estamos fazendo uma ampla discussão em toda a cidade, em cada uma das regiões da Cidade, nas 23 audiências públicas aprovadas por esta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. As demais, 30, não é, Presidente, que serão conjuntas com as outras seis comissões temáticas desta Casa, praticamente uma audiência pública por dia, nos mais variados horários e locais da cidade.

Então, contamos muito com a participação popular, tem sido divulgado exaustivamente, em vários meios eletrônicos, meios de comunicação também. Então, será fundamental para o trabalho deste Relator, assim como para os demais seis Subrelatores de cada uma dessas comissões. E esperamos muitas contribuições também de todas as Bancadas e de cada uma dessas comissões.

Acho que era isso, Presidente, deixei aqui anotadas diversas falas dos que participaram e acredito que mais uma audiência pública realizada, um tema muito importante para a cidade. E o que eu deixo claro aqui, já conversei com as diversas bancadas que temos, é que tem que trabalhar para a efetividade na entrega das unidades da cidade.

Obrigado.

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

Tem a palavra o nobre Vereador Sansão Pereira.

O SR. SANSÃO PEREIRA – Boa noite, Sr. Presidente, todos os presentes, os conselhos gestores, os sindicatos, os movimentos, as entidades, as associações, os institutos e moradores presentes nesta audiência pública, que tem como pauta as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, previstas na Lei de Zoneamento.

As ZEIS estão definidas no art. 44 do Plano Diretor como porções do território

destinadas predominantemente à moradia digna para a população de baixa renda, por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental, regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como a provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS; e Habitações do Mercado Popular – HMP; a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes, comércio, serviços locais situados na zona urbana.

Nós estamos avaliando porque existem as ZEIS precisam ser previstas no Plano Diretor, para depois poder constar na Lei de Zoneamento. Então, nós temos outros zoneamentos que não são as ZEIS, mas que podem ser alterados direto na Lei do Zoneamento, assim como também nós apresentamos uma proposta que entregamos há instantes em mãos do Sr. Presidente para que seja feita uma alteração: que as áreas de ZEIS na região central, perímetro expandido do Centro, sejam acrescidas em 50% em seus coeficientes de aproveitamento, desde que observada a contrapartida de 20% do total construído de Habitação de Interesse Social para moradores da faixa de um a três salários-mínimos numa área mínima de até 40 m² por unidade; e que seja obrigatório para as áreas da região central, observando-se ao menos de 10% da área construída para o uso não residencial compulsório.

Por exemplo, você compra um terreno em São Mateus que custa R\$ 3 milhões, e você compra um terreno do mesmo tamanho no Centro, que vai custar R\$ 7 milhões, R\$ 10 milhões; e o coeficiente de construção é o mesmo. Então, é muito mais interessante para as construtoras construírem em São Mateus, em Cidade Tiradentes, do que no Centro. Mas quando você acrescenta 50% para que possa compensar esse coeficiente, ele vai poder construir mais. Então, o prédio que ele construiria de seis andares, de oito andares, ele vai conseguir construir de 10, de 12 andares, compensando 50% a mais, dando então uma melhor condição.

É isso, Sr. Presidente. Estamos avaliando propostas de todas essas audiências, assim como em todas as Subprefeituras as pessoas estão deixando suas propostas, para que possamos sentar e avaliar para fazer o melhor na Câmara Municipal, juntamente ao Executivo, com o Prefeito Ricardo Nunes, em favor da cidade de São Paulo.

Obrigado, Sr. Presidente. Obrigado a todos.

Deus abençoe a todos.

Obrigado.

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

Registro a presença também dos Vereadores Ananias e Marlon Luz.

Não há mais inscritos. Antes de mais nada, agradeço a presença de todos, pelas contribuições. Sei que o nosso relator e os demais Vereadores da Comissão têm tomado nota de todos os apontamentos que têm sido feitos, construindo o melhor texto que possa atender ao máximo os anseios da população, principalmente daqueles que participam e trazem suas contribuições à Comissão e às audiências.

Também quero lembrar e fazer uma justa correção: a Vereadora Sandra Santana, Presidente da CCJ, solicitou nesta Comissão a realização de audiências conjuntas; então, não serão 48 audiências públicas, mas sim 53 realizadas, porque são mais cinco audiências públicas que serão realizadas pela CCJ.

Nada mais havendo a tratar, declaro encerrada esta audiência pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Tenham todos uma ótima noite.

Até a próxima quinta-feira, na próxima audiência.

Muito obrigado.