



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – C MPU

**Ata da 1ª Reunião da Comissão Interna do C MPU de Acompanhamento dos  
Trabalhos Técnicos do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso  
e Ocupação do Solo**

1 **Data, hora e local:** 11 de setembro de 2014, às 9h30m, na Rua São Bento, 405, Auditório do  
2 10º andar do Edifício Martinelli, São Paulo, SP. **Pauta do dia:** Diretrizes gerais e proposições  
3 preliminares do processo de revisão participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do  
4 Solo – Lei n. 13.885, de 25 de agosto de 2004. **Conselheiros Presentes da Comissão**  
5 **Interna do C MPU:** Fernando Túlio Salva Rocha Franco (Secretário Executivo), Daniel  
6 Todtmann Montandon (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU/DEUSO);  
7 Eduardo Della Manna e Ricardo Yazbek (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e  
8 Administração de Imóveis de São Paulo - SECOVI), Odair Garcia Senra (Sindicato da Indústria  
9 da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON), Marta Dora Grostein (Universidade  
10 de São Paulo – USP), Valter Luis Caldana Júnior (Universidade Presbiteriana Mackenzie),  
11 Jacobina Albu Vaisman (Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP), Luiz  
12 Carlos Costa (Movimento Defesa São Paulo), Luiz Alexandre Lara (Central Sindical de  
13 trabalhadores com atuação na cidade de São Paulo – Técnico Convocado), Aparecida Regina  
14 Lopes Monteiro (Associação de Moradores com atuação em âmbito municipal – Técnica  
15 Convitada); **Ordem do dia: 1)** O Secretário Executivo Fernando Túlio Salva Rocha Franco  
16 iniciou os trabalhos, agradeceu a presença de todos e apresentou a pauta da reunião. **2)** Daniel  
17 Todtmann Montandon (SMDU/DEUSO) apresentou um panorama geral do processo de revisão  
18 participativa da Lei 13.885/04 a luz do novo Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.050/2014) e, em  
19 seguida, as propostas de tipologia de zonas e o respectivo rebatimento territorial destas em São  
20 Paulo. **3)** O Conselheiro Eduardo Della Manna (SECOVI) agradece a apresentação e elogia o  
21 andamento do projeto de revisão. Fez observações sobre a necessidade de simplificação da  
22 legislação vigente e a cerca do critério de demarcação territorial das zonas nos lotes, visando  
23 minimizar os conflitos de zoneamento, propondo então trabalhar com quadras inteiras no intuito  
24 de sanar as dúvidas pendentes sobre os lotes. Analisou o impacto que os equipamentos de ZOE  
25 oferecem ao território, sendo então necessária a solução de restringir o uso dos mesmos.  
26 Pontuou a cerca das áreas contaminadas em que poderiam ser previstos benefícios econômicos  
27 por meio da Cota Ambiental para que sejam investigadas e descontaminadas tais áreas  
28 permitindo assim sua utilização. Comentou também sobre as áreas industriais, sendo necessário  
29 criar um espaço exclusivo para estas, dando-lhes como motivação, incentivos fiscais para  
30 dinamização produtiva. Acentuou que é necessário definir os parâmetros para zonas não  
31 residenciais e a necessidade de detalhamento das Macroáreas mediante uma regulamentação  
32 propositiva. **4)** O Conselheiro Luiz Carlos Costa (Movimento Defesa São Paulo) abordou a  
33 questão metodológica a cerca das mudanças expostas, pois seria relevante levar em  
34 consideração e debater a intenção que norteia o desenvolvimento das propostas e os interesses  
35 envolvidos, evitando assim que ao modificar determinadas áreas, fiquem resguardados os  
36 conceitos de zonas já existentes de modo que um ajuste uma determinada área não prejudique  
37 a funcionalidade de outra que esteja em pleno funcionamento. Destacou, em seguida, que  
38 considera necessário discutir os critérios de demarcação de Zonas Corredores, se a unidade é a



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CPMU

**Ata da 1ª Reunião da Comissão Interna do CPMU de Acompanhamento dos  
Trabalhos Técnicos do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso  
e Ocupação do Solo**

39 quadra, uma faixa, como é hoje (40m), ou o lote lindeiro aos eixos viários, considerando ainda  
40 os interesses e os conflitos existentes. Observou que se deve debater quais áreas serão  
41 preservadas da ação imobiliária, especialmente considerando o processo de verticalização e seus  
42 efeitos subsequentes, destacando aquelas que podem ser adensadas e quais não devem. **5)** O  
43 Conselheiro Valter Luis Caldana Júnior (Universidade Mackenzie) elogiou o trabalho  
44 desenvolvido, sugeriu propor uma discussão metodológica a respeito dos grandes nuances ainda  
45 existentes em relação aos desenhos urbanísticos, necessitando recuperar a geomorfologia da  
46 cidade e preservar os recursos hídricos. Ressaltou a relevância de discutir a respeito do Código  
47 de Obras no qual está desatualizado e em desacordo com o novo PDE sendo, portanto,  
48 necessária uma discussão do partido da proposta de revisão do zoneamento nesse contexto.  
49 Afirmou que poderíamos caminhar para uma legislação mais permissiva destacando restrições  
50 específicas para casos especiais. **6)** O Conselheiro convidado Luiz Alexandre Lara (Central  
51 Sindical – Técnico Convidado) destacou a importância da realização de projetos urbanísticos e  
52 que a lei de zoneamento poderia categorizar certas tipologias em que fosse necessário tal  
53 elaboração, destacou, como exemplo, a ZOE, presente no PDE de 2002 em que estavam  
54 previstas AIUs. Destacou que as áreas no entorno das estações de metrô poderiam receber tal  
55 tratamento dado que geram grande impacto regional. **7)** A Conselheira Marta Dora Grostein  
56 (Universidade de São Paulo – USP) parabenizou a proposta apresentada pela leitura técnica do  
57 território que apresenta uma nova perspectiva para o zoneamento. Reforçou a importância de  
58 transformar a lógica dos parâmetros urbanísticos em instrumentos de projeto. Aludiu a respeito  
59 da ZER's, sendo relevante permitir mais de um domicílio por lote para dinamizar áreas  
60 desocupadas, mas com a preservação da morfologia original. A respeito da proposta de revisão,  
61 a Conselheira considerou que a articulação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana  
62 às Zonas de Centralidades é de suma importância bem como a identificação de áreas para  
63 desenvolvimento de projetos específicos de intervenção urbana. **8)** A conselheira Jacobina Albu  
64 Vaisman (CAU/SP) parabenizou pela proposta e indagou sobre os critérios relativos ao meio  
65 físico desta proposta, tais como as APP's, rios, nascentes e córregos; destacou ainda a  
66 importância dos grandes rios da cidade. Afirmou que se tais questões não forem enfrentadas,  
67 novos poços artesanais, mesmo que ilícitos, continuarão a ser construídos, especialmente para  
68 se precaver da estiagem. Ponderou que as Zonas Industriais precisam ser discutidas com o  
69 intuito de tornar sua ocupação mais sustentável e tecnológica. Avaliou que precisa-se discutir o  
70 processo de dinamização das ZER's para evitar seu esvaziamento. Indicou que o uso residencial  
71 nas Zonas de Centralidade contribui para sua ativação. **9)** Daniel Todtmann Montandon  
72 (SMDU/DEUSO) esclareceu que a proposta de revisão parte da leitura da cidade como um todo  
73 definindo estratégias de indução para a preservação e transformação de determinados espaços,  
74 considerando seus aspectos locais. Para tanto, os instrumentos como as regras de ocupação, a  
75 Cota Ambiental, o regramento de lotes médios e grandes, a classificação de usos, entre outros,  
76 deverão observar tais estratégias. Destacou ainda a importância de considerar-se que alguns



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU

**Ata da 1ª Reunião da Comissão Interna do CMPU de Acompanhamento dos  
Trabalhos Técnicos do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso  
e Ocupação do Solo**

77 dos pontos levantados precisam ser compreendidos a partir de uma visão que considere o  
78 sistema municipal de planejamento urbano como um todo, como exemplo observou que os  
79 Parques Lineares deverão ser objeto de detalhamento dos Planos Regionais. **10)** Valter Luis  
80 Caldana Júnior (Universidade Mackenzie) comentou que as ZPI's necessitam de tratamento  
81 específico em função das transformações em curso. Reforçou que é preciso estabelecer  
82 estratégias inovadoras na construção da proposta de revisão, assim como foi feito no Plano  
83 Diretor que define novos horizontes para o desenvolvimento da cidade. Como exemplo destacou  
84 a redução drástica no número de zonas e o reforço do papel do desenho como ordenador das  
85 transformações urbanas. Evidenciou que caso o número de zonas fosse reduzido poder-se-ia  
86 estabelecer outros mecanismos de regulação como classificação de uso, incomodidade e  
87 ocupação. **11)** Fernando Martines (ouvinte - CTLU) refutou que a lei acaba reduzindo os  
88 projetos à planilhas de excel e que muitas vezes o Coeficiente de Aproveitamento real dos  
89 empreendimentos ultrapassa o valor máximo em função das áreas não computáveis e observou  
90 que tal processo de revisão deve se dar com o objetivo de reestruturar a cidade. **12)** Fernando  
91 Túlio Salva Rocha Franco (Secretário Executivo) esclareceu as etapas do processo participativo  
92 de revisão da Lei de Zoneamento e destacou que conforme apresentado e discutido na  
93 Comissão Interna de Acompanhamento do Processo de Revisão Participativa será acrescida uma  
94 nova etapa de discussões públicas com a sociedade a partir da publicação de um caderno de  
95 propostas. Enfatizou que após esta nova etapa, a partir das contribuições realizadas, será  
96 publicada a Minuta de Projeto de Lei para realização de um novo processo de consulta pública.  
97 **13)** A Conselheira Convidada Aparecida Regina Lopes Monteiro (Associação de Moradores)  
98 ressaltou que as ZER devem deixar de ser entendidas como um problema para a cidade, sendo  
99 necessário, portanto, entender os motivos do esvaziamento destas áreas; observou que muitas  
100 vezes tal fato deriva da falta de critério de classificação das vias. Falou da importância de  
101 resgatar o Decreto Estadual 30.443/89 e as potencialidades das Zonas de Transição como uma  
102 possível solução para as ZER. Pontuou a importância de concretizar o conceito de Paisagem  
103 Urbana que já está presente no novo Plano Diretor. **14)** Marina Malagolini (SMDU - Convidada)  
104 destacou que a definição das zonas deve considerar tanto as características como os objetivos  
105 específicos dos perímetros em questão. **15)** Fernando Túlio Salva Rocha Franco (Secretário  
106 Executivo) apresentou uma nova data para o segundo encontro da Comissão Interna de  
107 Acompanhamento dos Trabalhos Técnicos que foi acordado entre os presentes e, em seguida,  
108 apresentou os materiais de apoio disponibilizados no site Gestão Urbana. **Demais presentes:**  
109 Marina Malagolini (SMDU); Daniel Todtmann Montandon (DEUSO/SMDU) Fábio Nascimento  
110 (São Paulo Urbanismo) e Fernando Martines (CTLU). **Encerramento:** Nada a mais a ser  
111 tratado, a reunião foi encerrada pelo Secretário Executivo às 12h16. A reunião foi secretariada  
112 por Fernando Túlio Salva Rocha Franco, Secretário Executivo do Conselho Municipal de Política  
113 Urbana. Esta presente ata, lavrada pelo Secretário Executivo do CMPU, segue assinada pelos

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU

**Ata da 1ª Reunião da Comissão Interna do CMPU de Acompanhamento dos  
Trabalhos Técnicos do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso  
e Ocupação do Solo**

114 presentes à reunião. **Ausentes:** Movimentos de Moradia com atuação no âmbito municipal  
115 (Técnico Convidado) e Representantes Macrorregionais.

**Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU**

Fernando Túlio Salva Rocha Franco – Secretário Executivo CMPU

Assinatura: \_\_\_\_\_

Daniel Todtmann Montandon – Diretor do Departamento de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO

Assinatura: \_\_\_\_\_

**COMISSÃO INTERNA DO CMPU**

**I. Setores Econômicos**

**Produção Imobiliária**

Ricardo Yazbek – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de  
Imóveis de São Paulo – SECOVI-SP

Assinatura: \_\_\_\_\_

Eduardo Della Manna – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de  
Imóveis de São Paulo – SECOVI-SP

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Indústria da Construção Civil com atuação com obras públicas**

Odair Garcia Senra – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo -  
SINDUSCON

Assinatura: \_\_\_\_\_

**II. Setores Profissionais**

**Categoria Profissional em Planejamento Urbano**

Jacobina Albu Vaisman – Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP

Assinatura: \_\_\_\_\_

Conselho Municipal de Política Urbana – CPMU

**Ata da 1ª Reunião da Comissão Interna do CPMU de Acompanhamento dos  
Trabalhos Técnicos do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso  
e Ocupação do Solo**

**Central Sindical de trabalhadores com atuação na cidade de São Paulo**

Luiz Alexandre Lara – Federação Nacional dos Urbanitários – FNU (Técnico convidado)

Assinatura: \_\_\_\_\_

**III. Movimentos Sociais**

**Associação de Moradores com atuação em âmbito municipal cadastrados na SMDU**

Aparecida Regina Lopes Monteiro – Associação Amigos do Brooklin Novo – SABRON (Técnica  
Convidada)

Assinatura: \_\_\_\_\_

**IV. Setor Entidades da Sociedade Civil**

**Universidade, ligados à área de desenvolvimento Urbano**

Marta Dora Grostein – Universidade de São Paulo – FAU/USP

Assinatura: \_\_\_\_\_

Titular: Valter Luis Caldana Júnior – Universidade Presbiteriana Mackenzie

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Empresa, entidade ou ONG da área de Desenvolvimento Urbano**

Luiz Carlos Perilo Costa – Movimento Defenda São Paulo

Assinatura: \_\_\_\_\_