



**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**

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 CPMU:** 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: _____