



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

1 **Data, hora e local:** 28 de abril de 2015, às 09h00m, na Rua São Bento, 405, Auditório do 10º
2 andar do Edifício Martinelli, São Paulo, SP. **Pauta do dia:** **1.** Informes; **2.** Apreciação da ata
3 de reunião conjunta entre CMPU e CTLU (34ª Reunião Ordinária do CMPU e 16ª Reunião
4 Extraordinária da CTLU) realizada no dia 25 de março de 2015; **3.** Revisão Participativa da Lei
5 de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 13.885/2004): **a)** Diálogos Macrorregionais por
6 Subprefeitura; **b)** Nova versão da Minuta Participativa de Projeto de Lei. **Conselheiros**
7 **Presentes CMPU:** Fernando de Mello Franco (Presidente CMPU/CTLU); José Floriano de
8 Azevedo Marques Neto (Vice-Presidente CMPU); Felipe Teixeira Gonçalves (Gabinete do
9 Prefeito); Vilma de Oliveira Mendonça (Secretaria do Governo Municipal - SGM); Nuria Pardillos
10 Vieira (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU); Suiane Inez da Costa
11 Fernandes (Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico – SF); Elizabeth de
12 Lourdes Avelino (Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA); Marcos Cartum
13 (Secretaria Municipal de Cultura – SMC); Luciana Martins de Barros Teixeira (Companhia
14 Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB); Lucila Falcão Pessoa Lacrete e Áurea
15 Lopes Machado Mazzetti (Macrorregião Oeste – Eleito); Antonio Gomes dos Santos
16 (Macrorregião Leste 2 – Eleito); Adriana Rolim de Camargo (Macrorregião Oeste – Indicado);
17 Luis Octávio da Silva (Macrorregião Centro – Indicado); Renata Carvalho Nunes (Macrorregião
18 Leste 1 – Indicado); Thalles Marcius de Moraes (Macrorregião Leste 2 – Indicado); João Carlos
19 da Silva Martins (Macrorregião Sul 1 – Indicado); Ricardo Yazbek e Eduardo Della Manna
20 (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo
21 – SECOVI) – Produção Imobiliária; Sérgio Antonio Reze Junior (Associação dos Moradores e
22 Amigos do Parque Previdência – AMAPAR) – Associação de Moradores; Maria das Graças de
23 Jesus Xavier Vieira (União dos Movimentos de Moradia da Grande São Paulo e Interior) e
24 Benedito Roberto Barbosa (Liderança Movimento Popular) – Movimento de Moradia; Marta Dora
25 Grostein (Universidade de São Paulo – FAU/USP) – Universidade; Valter Luis Caldana Junior
26 (Universidade Presbiteriana Mackenzie) – Universidade; Paula Baillot Lacerda (Sindicato
27 Nacional das Empresas de Arquitetura e Engenharia Consultiva – SINAENCO) – Categoria
28 Profissional em Planejamento Urbano; Jacobina Albu Vaisman (Conselho de Arquitetura de São
29 Paulo – CAU/SP) – Categoria Profissional em Planejamento Urbano; Luiz Carlos Perilo Costa
30 (Movimento Defesa São Paulo) – Empresa, Entidade ou ONG da área de Desenvolvimento
31 Urbano; Paulo Afonso Costa (Central Única dos Trabalhadores do Estado de São Paulo – CUT) –
32 Central Sindical. **Conselheiros Presentes CTLU:** Daniel Todtmann Montandon (Secretaria
33 Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU); Eduardo Ignácio de Faria (Secretaria do
34 Governo Municipal – SGM); Ludmila Ângela Acquati Velloso dos Santos (Secretaria Municipal
35 dos Negócios Jurídicos – SNJ); Teresa Maria Emídio (Secretaria Municipal do Verde e do Meio
36 Ambiente – SVMA); Fernando Ferreira Lima Martines e Renata Semin (Instituto de Arquitetos do
37 Brasil – IAB); Eduardo Della Manna (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e
38 Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI); Lucila Falcão Pessoa Lacrete (Movimento
39 Defesa São Paulo) – ONG; Paulo Machado Lisboa Filho (ASBEA – Associação Brasileira dos
40 Escritórios de Arquitetura). **Ordem do dia: 01)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

41 Moura Oliveira, iniciou a reunião às 9h33m apresentando a pauta da reunião que foi aprovada
42 por unanimidade pelo plenário. Em sequência apresentou a Ata da reunião conjunta entre
43 CMPU e CTLU (34ª Reunião Ordinária do CMPU e 16ª Reunião Extraordinária da CTLU), que foi
44 aprovada por unanimidade pelo plenário. **02)** Após a aprovação da pauta e da ata o Secretário
45 Executivo do CMPU, Fernando Túlio Salva Rocha Franco franqueou a palavra à Conselheira
46 Núria Pardillos Vieira que discorreu sobre o processo participativo apresentando um breve
47 histórico de cada uma de suas etapas. Destacando o Concurso Nacional Ensaio Urbanos com
48 54 projetos, 10 premiados e 4 menções honrosas, as Oficinas de propostas da 1ª Etapa, as
49 reuniões periódicas do CMPU, os dois grupos de trabalhos constituídos (Comissões Internas de
50 Acompanhamento) sendo um referente ao Processo de Revisão Participativa e o outro referente
51 aos Trabalhos Técnicos da Revisão Participativa, a Minuta Colaborativa da 2ª Etapa, a
52 sistematização de contribuições da 3ª Etapa e os Diálogos Macrorregionais por Subprefeitura.
53 **03)** A palavra foi franqueada ao Diretor do Departamento de Uso e Ocupação do Solo –
54 DEUSO, Daniel Todtmann Montandon, que apontou as principais mudanças que estão na Nova
55 versão da Minuta de Projeto de Lei de revisão participativa do Zoneamento. Destacando a
56 incorporação das diretrizes do PDE e os três elementos que balizaram o zoneamento
57 (MACROÁREAS – ZEIS – EIXOS), bem como a organização das zonas conforme três territórios
58 (TRANSFORMAÇÃO – QUALIFICAÇÃO – PRESERVAÇÃO). Abordou ainda a reconceitualização da
59 conexão do edifício com a cidade, destacando os incentivos e as condicionantes urbanísticas
60 para o lote, o fortalecimento da mobilidade urbana sustentável e as exigências em relação aos
61 tipos de usos, o fortalecimento da dimensão social no zoneamento (Novas ZEIS-3 – ZC-ZEIS –
62 ZMIS), o fortalecimento da dimensão ambiental no zoneamento, enfatizando a Quota Ambiental
63 quanto às finalidades e a lógica de aplicação. Ponderou também sobre o ordenamento e a
64 indução das atividades econômicas no município e as estratégias de facilitação da geração de
65 empregos. Concluiu ponderando sobre as questões relacionadas à preservação de bairros
66 Jardim. **04)** Finalizadas as apresentações o Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura
67 Oliveira, passou a palavra à plenária para as contribuições dos Conselheiros do CMPU e da
68 CTLU e dos demais presentes. **05)** Jacobina Albu Vaisman (Representante do CAU-SP na
69 CMPU) iniciou cumprimentando os presentes e enfatizando que a sessão era de despedida para
70 os conselheiros que acompanharam o processo do Plano Diretor e do Zoneamento, realçando
71 que apreenderam muito uns com outros e que na próxima reunião contará com conselheiros
72 eleitos, tendo um significado muito importante para cidade, um grande avanço para cidade.
73 Destacou que é um legado, que é um patrimônio que cada um de nós levará daqui para frente.
74 Reiterou que é uma despedida e que será um reencontro de muitos do colegiado na próxima
75 reunião. Finalizou agradecendo a todos que falaram e a todos que se manifestaram, pedindo
76 desculpas por alguns momentos as contradições e as diferenças foram um pouco acaloradas, e
77 que o próximo passo seria de discutir e entender a participação dos conselheiros no processo
78 que se deflagra com o envio deste zoneamento para câmara dos vereadores, como e em que
79 medida vai ser assumida aquilo que foi discutido e acordado. **06)** O Secretário Executivo da
80 CTLU, Júlio César de Moura Oliveira, pediu que os conselheiros observassem o prazo de três



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

81 minutos. **07)** Paulo Machado Lisbôa Filho (ASBEA – Associação Brasileira dos Escritórios de
82 Arquitetura) inicia ressaltando que ficou com algumas dúvidas em função da explanação do
83 Diretor do Departamento de Uso e Ocupação do Solo – DEUSO, onde indaga que receberam a
84 última versão do zoneamento e que alguns itens da discussão que houve nas últimas reuniões
85 junto às Subprefeituras no processo participativo ainda não foram incorporados, e solicitou
86 esclarecimento de como estes pontos serão abordados antes do envio do Projeto de Lei à
87 Câmara Municipal. Destacou a questão que diz respeito à cota ambiental, em que continua não
88 se tratar das questões de água e de energia, e se hoje não seria o momento em função de toda
89 condição que estamos vivendo de restrição, considerar introduzir elementos de controle ao
90 desperdício com relação a esses insumos. Outra questão diz respeito à ZER, as restrições
91 convencionais que serão mantidas ou parte delas, mas no texto refere-se a restrições
92 supletivas, e que gostaria de entender o significado de supletivo usado nesta dimensão. E por
93 fim, pediu esclarecimentos quanto ao controle de gabarito nas áreas de transição entre ZER e
94 Zona Mista ou Zonas de Centralidades. **08)** Marta Dora Grostein (Universidade de São Paulo –
95 FAU/USP) retomou a questão que a conselheira Jacobina Albu Vaisman colocou em ser a última
96 reunião com essa configuração do conselho, e também destacou ser essa a sua última
97 participação, enfatizando quanto foi importante participar deste colegiado e de confirmar que,
98 tanto Plano Diretor quanto a revisão da lei de Zoneamento partiram de conceituações e
99 abordagens novas e de uma visão estratégica estrutural e sistêmica tanto da revisão do Plano
100 Diretor quanto da lei de zoneamento, onde se torna fundamental o monitoramento da
101 implementação das propostas que também deveria ser objeto deste conselho na medida em
102 que informa muitos conselheiros e que, portanto, pode levar a uma difusão da informação e
103 ainda diante deste monitoramento, gostaria de receber alguma informação se existe uma
104 avaliação por exemplo dos planos de urbanização das ZEIS, o quanto conseguiu avançar neste
105 instrumento previsto no Plano Diretor e que teria então como objetivo, articular tanto a visão
106 urbanística quanto a registrária e quanto a inserção dessas zonas na cidade. A mesma coisa em
107 relação às operações urbanas. Quais seriam as transformações necessárias na própria
108 concepção de operações urbanas futuras. Lembrou também do plano de regularização das ZEIS
109 quando o Diretor do Departamento de Uso e Ocupação do Solo – DEUSO falou da questão da
110 estratégia da facilitação da geração de empregos, as políticas de regularização em andamento
111 poderiam também ser objeto de balanço, por exemplo, o programa lote legal, que são aspectos
112 que contribuem muito para a evolução da concepção de parâmetros e da implementação de
113 propostas, ajudariam na compreensão do monitoramento do que está sendo proposto de novo.
114 Esperando poder continuar acompanhando os trabalhos a partir de um outro local. **09)** Eduardo
115 Della Manna (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis
116 de São Paulo – SECOVI) iniciou concordando com Paulo Machado Lisbôa Filho e ressaltando
117 que parece que a cota ambiental ficou muito aquém do que determinou o artigo 119 do Plano
118 Diretor Estratégico e que agregou apenas dois indicadores, cobertura vegetal e drenagem, e se
119 esqueceu de incorporar um índice extremamente importante, um índice sócio ambiental,
120 relacionado ao reuso de água e à economia de energia, mas também com a eficiência



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

121 energética. Destacou o comentário do Diretor do Departamento de Uso e Ocupação do Solo –
122 DEUSO quanto ao dispositivo relacionado à cogeração de energia, esta sendo incorporado na
123 seção da quota ambiental, parecendo ser pouco, mesmo porque os empreendimentos aptos a
124 trabalhar com cogeração de energia são grandes empreendimentos e certamente os pequenos
125 empreendimentos tem muito a contribuir na cidade de São Paulo, sendo importante na
126 incorporar na formula da quota ambiental esse novo indicador. O Conselheiro gostaria também
127 de saber qual a expectativa de encaminhamento do executivo ao legislativo da revisão da lei de
128 uso e ocupação do solo, e por último, fez um comentário relacionado a uma proposta que o
129 setor fez ainda na primeira minuta que é a possibilidade de incorporação de uma nova tipologia
130 na cidade de São Paulo que estão chamando de R2ve (uso residencial vertical especial) que
131 seriam prédio baixos, de até 15 metros de gabarito (térreo + 5), cujos exemplares ainda são
132 hoje uma referência na cidade de São Paulo; a proposta é incorporar na nova lei de
133 zoneamento como tipologia incentivada, com desconto para outorga onerosa. **10)** Maria das
134 Graças de Jesus Xavier Vieira (União dos Movimentos de Moradia da Grande São Paulo e
135 Interior) primeiramente parabenizou todos os conselheiros e conselheiras e à Secretaria
136 (SMDU), enfatizando que a cidade deve ser trabalhada de forma diferenciada, a revisão do
137 Plano Diretor tem como objetivo a inclusão social na cidade, o que é extremamente difícil,
138 percebeu diante da participação nas várias audiências que as pessoas não pensam a cidade
139 como um todo, priorizam seus bairros, suas vilas, sua calçada e daí por diante, mas se tem que
140 pensar a cidade como um todo, desde a questão da moradia, do transporte, da saúde, do
141 trabalho mais próximo de casa, e daí por diante. Destacou que a luta que tiveram como
142 movimentos populares em face à dificuldade que é construir moradia social em São Paulo, pelo
143 valor do terreno e pela especulação imobiliária. E que os movimentos populares querem
144 garantir as áreas de interesse social demarcadas neste Plano Diretor, e portanto, deverão
145 acompanhar tudo que estará acontecendo nas audiências na Câmara, quando for encaminhado,
146 de forma a garantir o acompanhamento junto aos vereadores; em seguida, solicitou que a
147 Secretaria (SMDU) reforce a divulgação da agenda do processo aos Conselhos Participativos das
148 Subprefeituras, garantindo ainda assim o monitoramento e à implementação do Plano Diretor.
149 **11)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira, passou a palavra ao Diretor
150 do Departamento de Uso e Ocupação do Solo – DEUSO informando que, após prestar os
151 esclarecimentos as questões suscitadas a palavra, retornaria aos demais inscritos para se
152 manifestarem. **12)** O Diretor do Departamento de Uso e Ocupação do Solo – DEUSO, Daniel
153 Todtmann Montandon, agradeceu as questões apresentadas e discorreu sobre a questão
154 levantada pelo conselheiro Paulo Machado Lisbôa Filho esclarecendo que está em estudo uma
155 mudança em relação ao que esta presente na proposta referente às restrições convencionais
156 contratuais. Pretende-se incorporar àquelas questões que já eram tratadas na lei vigente, com
157 a diferença de ajustar a incidência dessas restrições ao acolhimento em relação a algumas
158 zonas, restringindo assim o universo em relação à lei vigente. É uma posição que se pretende
159 debater com o conselho, evidentemente que o texto ainda está em caráter supletivo. A segunda
160 questão, que é também um dos questionamentos do conselheiro Eduardo Della Manna, refere-



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

161 se à Quota Ambiental. Esclarece que a pontuação mínima dos indicadores de vegetação e de
162 drenagem tem por objetivo tratar de temas relativos à edificação e, sobretudo no lote.
163 Basicamente às questões da Quota se referem de como vai se ocupar a área permeável dentro
164 do lote e não em questões de edificação. Observou que a pontuação mínima incide acima de
165 500 metros quadrados. Destacou também que se prevê o incentivo para quota buscando a
166 neutralização do custo, basicamente o incentivo que se prevê de outorga na contrapartida
167 financeira, neutralizando o custo para quem fizer uma pontuação maior, também se prevê
168 incentivo "certificação" para a tecnologia que se adota no edifício, com várias soluções possíveis
169 para a questão da energia, do conforto ambiental, do reuso de água e outras, o que deverá ser
170 objeto de regulamentação. Outro ponto é a previsão do reservatório de reuso de água, que é
171 justamente uma medida para se reduzir o consumo de água à medida que se propõe o reuso
172 para fins não potáveis. Com relação à questão levantada sobre as áreas de transição ressaltou
173 que não há mais a transição de gabarito, se tem somente ao redor de vilas e as ruas sem saída.
174 Esclareceu sobre a questão apontada pela conselheira Marta Dora Grostein quanto a avaliação
175 da implantação dos planos de ZEIS, que esta sendo feito um monitoramento do Plano Diretor e
176 das várias ações da Secretaria. E por fim esclareceu a questão do conselheiro Eduardo Della
177 Manna sobre o edifício residencial incentivado, que é um ponto que está em análise para que os
178 elementos urbanísticos que fundamentam o incentivo não sejam unicamente a baixa densidade
179 e a pequena tipologia do edifício residencial. **13)** O Secretário de Desenvolvimento Urbano e
180 Presidente do CMPU e da CTLU, Fernando Mello Franco, complementa a questão da Quota
181 Ambiental esclarecendo que parte dos novos elementos que tornam a Quota Ambiental mais
182 sofisticada, poderão ser objeto do Código de Obras, porque vão incidir diretamente sobre as
183 edificações. A SMDU está focada no zoneamento e a Secretaria de Licenciamento está
184 responsável pelo Código de Obras, o qual teve seu processo um pouco prolongado para se
185 aprofundar nas questões de sustentabilidade, entre outros motivos para constituir-se como uma
186 pequena resposta à crise hídrica. **14)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura
187 Oliveira, após os esclarecimentos relacionados à primeira rodada de debates, deu início a
188 segunda rodada. **15)** Fernando Ferreira Lima Martines (Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB)
189 ressaltou alguns pontos. Um deles é o que está previsto na minuta de lei de uso e ocupação do
190 solo. A revogação de quatro artigos do Plano Diretor e a modificação de um outro, alegando
191 não ser contra e entendendo ser difícil fazer uma lei pronta, havendo a necessidade de vários
192 ajustes da lei logo após a sua promulgação. Desta forma, o conselheiro gostaria de saber se já
193 há uma previsão de mecanismo que agilize este tipo de procedimento na sequência, alegando
194 que os problemas vão surgir e quem trabalha com a aplicação da lei, sabe que são inevitáveis e
195 que, além disso, há uma grande quantidade de decretos regulamentadores que deverão ser
196 refeitos e a agilidade disso também é um problema; ponderou que da maneira como lei de
197 zoneamento está sendo proposta, aumenta os conflitos com o código de obras. Enfatizando ser
198 esta agilidade muito importante para a cidade toda, não só para o mercado, porque as dúvidas
199 vão surgir e as incoerências vão aparecer, pois são inevitáveis. O outro aspecto abordado pelo
200 conselheiro que já foi pleiteado anteriormente se refere ao tratamento das edificações



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

201 existentes, pois se tem um Plano Diretor que vai mudar muito a cidade principalmente nas
202 áreas dos eixos, e as edificações existentes como os prédios residenciais que terão dificuldade
203 em adaptar o térreo, por exemplo, para um uso comercial. O principal problema que surge é o
204 atendimento a área permeável e a taxa de ocupação. Tal fato pode inviabilizar alguns projetos.
205 Pleiteia, por fim, que para as edificações existentes em que se pretendesse fazer uma alteração
206 vinculada ao espírito da ocupação no eixo de estruturação, tivesse um tratamento especial, o
207 que poderia ser feito até por uma lei secundária. **16)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio
208 César de Moura Oliveira, agradeceu a observância do tempo e passou a palavra ao próximo
209 conselheiro. **17)** Luiz Carlos Perilo Costa (Movimento Defesa São Paulo) após cumprimentar
210 todos os conselheiros e a mesa, explanou que foi uma prática importante para se refletir sobre
211 como essa cidade tem de ser alterada e atender as necessidades de todos os usuários,
212 particularmente os de menor renda. Alegando ter apenas três minutos não poderia discorrer
213 sobre as razões de sua discordância sobre o encaminhamento desse zoneamento, deixando
214 como reflexão que se continua a dar um privilégio extraordinário ao setor imobiliário, que pode
215 construir muito mais do que antes, sem se considerar do que dependeria essa construção em
216 termos de infraestrutura, de meio ambiente e particularmente de transportes, porque realmente
217 acha inacreditável que se proponha aqueles eixos com aquela dimensão sem se considerar a
218 possibilidade dos eixos sobre os quais essas zonas estão colocadas absorverem essa demanda
219 suplementar, sabendo-se que estamos num quadro de saturação do sistema de transporte.
220 Ressaltando que vários outros aspectos existem para os quais é possível demonstrar certa
221 facilidade que as proposições do zoneamento não estão ajustadas às potencialidades de cada
222 pedaço da cidade e ao interesse coletivo da população, com isso só ganharia seriedade se o
223 poder público puder facilitar a visualização pela população de quais são essas transformações
224 que irão ocorrer naquele contexto da cidade, seja no bairro, seja na zona, seja na mesma
225 região. O conselheiro afirma então que a visão prévia compreensível do que vai ser mudado
226 para mais ou para menos e do que vai ser garantido aos atuais usuários é uma etapa
227 fundamental, apontando que o conceito inicial adotado pela prefeitura foi formulado, sem que
228 em nenhum momento se tivesse tempo e condição de um debate equilibrado. Por fim, o
229 conselheiro colocou como seu entendimento que continua como responsabilidade política e
230 técnica da Secretaria (SMDU) esta redefinição e de uma maneira mais concreta e
231 particularizada em relação aos pedaços da cidade que vão ser alteradas e não uma discussão
232 sobre aspectos genéricos. **18)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira,
233 mais uma vez frisou a questão da observância do tempo, pedindo a compreensão de todos os
234 representantes para se aterem ao tempo estipulado, dando oportunidade para que todos se
235 manifestem, e passou a palavra para próximo conselheiro. **19)** Sérgio Antonio Reze Junior
236 (Associação dos Moradores e Amigos do Parque Previdência – AMAPAR) reiterou o que já vem
237 falando nas últimas reuniões sobre a questão do prazo, que é o da necessidade pela
238 complexidade e diversidade da nossa cidade de se ter um prazo de discussões no âmbito do
239 executivo um pouco maior. Afirmando que esse pleito foi feito em janeiro, e na sequência, irá
240 ler uma carta recebida do conselho municipal participativo do Butantã, que por unanimidade se



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

241 reuniu e advoga na mesma linha do que o conselheiro tem pedido, ressaltando que pessoas da
242 população agora começam entender melhor a minuta. O conselheiro passou a leitura da carta:
243 "São Paulo, 18 de abril 2015 - Prezado Secretário Fernando de Mello Franco - O Conselho
244 Participativo Municipal da Subprefeitura do Butantã em reunião extraordinária no dia 9 de abril
245 reuniu-se para deliberar sobre a minuta participativa do PL da lei de uso do solo. Os
246 conselheiros tendo conhecimento do documento e discutido previamente em seus distritos,
247 expõe as seguintes considerações, apesar do adiamento do envio da lei à Câmara dos
248 Vereadores, ainda não consideramos suficiente o tempo destinado à discussão da lei durante o
249 processo participativo. Isso se deve principalmente a falta de esclarecimento sobre os
250 conceitos, parâmetros e consequentes efeitos da lei, consideramos que se esclarecimento
251 apenas fotos de como planejamento do processo participativo que incluía apoio das equipes de
252 planejamento do município, fundamental para que por um lado os cidadãos compreendam
253 todos os aspectos da lei, por outro lado, posso também compreender as propostas da
254 prefeitura. Além disso, a minuta participativa atual contém diversas alterações em relação à
255 versão anterior sendo visível que algumas sugestões dos munícipes não foram incorporadas. A
256 efetivação do processo participativo deve necessariamente passar por audiências públicas por
257 distrito ou no mínimo por subprefeitura de forma a promover o debate sobre as especificidades
258 regionais, chegaremos assim a uma proposta participativa definitiva em que os cidadãos
259 saberão claramente as razões da incorporação ou não de suas demandas, diferentemente do
260 que ocorre no processo participativo atual, desta forma, propomos adiamento do envio do
261 projeto de lei à Câmara dos Vereadores, discussão da lei por distrito com apoio das equipes de
262 planejamento do município responsáveis pela elaboração da minuta e três realizações de
263 audiências públicas participativas por subprefeitura para incorporação de demandas e
264 consolidação de uma minuta participativa como havia sido sinalizada nas audiências públicas
265 realizadas no mês de janeiro desse ano. Atenciosamente Conselho Participativo Municipal da
266 Subprefeitura do Butantã." **20)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira,
267 agradeceu ao conselheiro Sérgio Antonio Reze Junior e passou a palavra para a conselheira
268 Lucila Lacrete que representa a ONG - Movimento Defesa São Paulo na CTLU e a Macrorregião
269 Oeste no CMPU. **21)** Lucila Falcão Pessoa Lacrete antes de iniciar pediu para que constasse da
270 ata na íntegra a carta lida pelo conselheiro Sérgio Antonio Reze Junior, uma vez que o mesmo
271 esqueceu de fazer a solicitação. Em seguida iniciou dizendo: "Gostaria de ressaltar uma questão
272 extremamente importante que nós só nos demos conta agora, de que a conceituação do Plano
273 Diretor e da lei de zoneamento foi estabelecida por esse concurso, não é isso, dos ensaios
274 urbanos e pelos ateliês que formularam toda a conceituação e que nós não discutimos, me
275 parece isso porque nessas últimas reuniões a existência meio subterrânea das formulações
276 desse atelier dos ensaios urbanos ou concurso dos ensaios urbanos somente agora veio à tona
277 e jamais nós discutimos as propostas desse concurso como fundamentação conceitual para
278 todo esse trabalho que nós estamos entendendo que é o que foi feito aqui. Eu gostaria desses
279 esclarecimentos. Outra coisa importante justamente a questão do prazo para envio à Câmara,
280 porque em janeiro foram feitas três audiências públicas com base numa proposta de texto e os



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

281 três meses foram concedidos, mas, mais de dois meses foram usados pela própria
282 municipalidade e no final de abril nós recebemos um segundo texto que não tivemos
283 oportunidade efetivamente de fazer propostas concretas. A terceira coisa é em relação à
284 restrição contratual do loteamento. A restrição é um ato jurídico perfeito e ela é peculiar e
285 particular para cada loteamento específico. Para cada loteamento essas restrições acordadas
286 pelo loteador e pelos seus futuros proprietários são determinadas, predeterminadas, não dá
287 para mudar a restrição contratual pela metade ao sabor do interesse do momento. É como
288 aquela história: bom eu estou meio grávida, não existe isso, a restrição contratual de um
289 determinado loteamento registrado no registro de imóveis ela é uma peça íntegra. É um ato
290 jurídico perfeito, e ela tem que existir na sua integralidade. Não dá para ficar mudando o
291 tamanho de lote porque queremos colocar vilas se não está previsto vila. Naquele bairro não vai
292 ter vila, então essa é uma questão jurídica bastante importante e que tem que ser considerada.
293 Não dá para ficar mudando pedacinhos ou situações no interesse pouco claro. Que interesse é
294 esse? Obrigada.” **22)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira, agradeceu
295 a conselheira Lucila e passou a palavra para a futura conselheira Evaniza Lopes Rodrigues,
296 sendo a última representante desta rodada de manifestações para depois passar aos
297 esclarecimentos da mesa. **23)** Evaniza Lopes Rodrigues (Movimento de Moradia) esclareceu
298 que é conselheira eleita mas ainda não foi empossada. Apontando três coisas, a primeira delas
299 é a importância do processo de discussão, percebendo neste momento onde vai ficando mais
300 claro os pontos de conflito e quais são os pontos de divergência que tem de ser enfrentados e
301 que há disputas por território desta cidade. E como representante do movimento de moradia
302 vem dizer que lugar dos pobres desta cidade é morar em toda cidade, por isso estão
303 acompanhando atentos a questão da manutenção da ZEIS que foram previstas no Plano
304 Diretor, sabendo que muitas foram reajustadas nesta minuta de proposta, porque é preciso sim
305 em todas as regiões da cidade, também vê com muito interesse a discussão de corredor em
306 ZEIS, porque esta área de periferia que esta consolidada como uma ocupação popular consiga
307 se qualificar e a primeira coisa da qualificação é a regularização dos outros usos, dos comércios
308 e serviços que lá se instalaram, sendo isso fundamental, pois os conjuntos residenciais antigos
309 foram criados sem nenhuma área comercial ou pouco interessantes para o comércio, e o que a
310 população fez foi adaptar aquele espaço ainda que precariamente o uso de comércio para sua
311 vida, sendo importante que o corredor em ZEIS de possibilidade de regularização de pequenos
312 comércios e serviços que não só atendem a população, mas também gera renda e gera a
313 permanência dessas comunidades no local, percebendo com isso que o território da periferia
314 passa a ser um pouco mais olhado, cuidado com a delicadeza que é necessária, e por isso está
315 bastante interessada que siga logo para câmara dos vereadores, para que seja apresentado o
316 projeto e que o debate vai continuar na câmara, mas que se possa ver ainda no começo do
317 próximo semestre o projeto aprovado. **24)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de
318 Moura Oliveira, agradeceu a conselheira passando a palavra à mesa para os esclarecimentos,
319 informando que irá ocorrer ainda uma terceira rodada. **25)** O Diretor do Departamento de Uso
320 e Ocupação do Solo – DEUSO, Daniel Todtmann Montandon, inicia a segunda rodada



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

321 esclarecendo o questionamento do conselheiro Fernando Ferreira Lima Martines sobre a
322 revogação dos artigos do PDE, explicando que os artigos foram reavaliados por tratarem do
323 tema de áreas verdes, mas que o intuito não é fazer nenhuma revogação do PDE. Foi feita uma
324 adaptação da redação para não recorrer a nenhuma revogação, mas os quatro artigos que
325 estão sendo revogados são muito específicos. Outro ponto esclarecido foi sobre as edificações
326 existentes, que se for mantida a situação existente não precisa realmente atender os
327 parâmetros que estão colocados. Isso foi uma revisão feita para deixar muito claro quando
328 aqueles parâmetros são acionados. Sobre a questão dos decretos esclareceu que depois vão se
329 iniciar os esforços para se trabalhar os decretos, apontando o decreto de uso como o mais
330 importante para se desenvolver, frisando que deverá ser feita algumas delegações de
331 competência. Com relação à questão abordada pelo conselheiro Sérgio Antonio Reze Junior,
332 entende a preocupação do conselho participativo, mas ponderou que no seminário do dia 16
333 de agosto se levou um caderno que explica a lei, provavelmente todos os conselheiros
334 compartilharam com a população esse caderno que detalha bem os parâmetros da lei. Isso foi
335 para o site e quando se foi para o debate na subprefeitura no dia 18 de outubro, o caderno já
336 estava disponibilizado, e que é um documento que estabelece as diretrizes e conceitos.
337 Destacou que se fechou uma cartografia para facilitar a leitura da proposta por todos os
338 munícipes. Enfatizou também que nas oficinas se levou uma apresentação que pretendia
339 facilitar a compreensão da proposta mediante a utilização de uma série de recursos gráficos. Os
340 debates foram à oportunidade dos esclarecimentos e quando da consolidação da minuta
341 sempre se trabalhou com a questão do texto e nas apresentações sempre se trabalhou com os
342 recursos gráficos. Entendendo que o processo participativo teve sim os seus esclarecimentos, a
343 facilitação da comunicação, e ao mesmo tempo sempre foi extremamente fiel ao que de fato se
344 estava propondo. Ressaltando que esse momento do executivo se encerra como um processo
345 amplamente participativo, se fazendo a sistematização de propostas analisando uma a uma,
346 tendo-se todos os recursos para fazer um processo democrático e participativo bastante
347 completo, acreditando que aquilo que ainda não está esclarecido ou aquilo que ainda requeira
348 uma pactuação complementar, a Câmara Municipal será o espaço para isso acontecer. Em
349 relação à fala da conselheira Lucila Falcão Pessoa Lacreta, sobre o concurso Ensaio Urbanos,
350 disse que houve a divulgação dos resultados do concurso e os conselheiros tiveram
351 oportunidades de solicitar esclarecimentos. Em relação à questão das restrições convencionais
352 ou contratuais esclareceu que pode ser acolhida uma ou outra, e que a lei nº 13.885 já trata
353 dessa maneira e é assim que se quer manter. Sabendo-se que se tem seletividade na aplicação
354 das restrições convencionais ou contratuais, sendo perfeitamente possível na regulação do uso
355 do solo ser colocada a que vai ser atendida ou não, estando totalmente dentro da legalidade e
356 amparado pelos preceitos urbanísticos. **26)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de
357 Moura Oliveira, deu início à nova rodada de considerações. **27)** Adriana Blay Levisky (ASBEA)
358 iniciou colocando um aspecto conceitual que está ilustrada tanto no quesito edificações novas
359 como nas existentes, se as reformas entram nessa lógica de novos parcelamentos. Como a
360 professora Marta Dora Grostein colocou, o plano de urbanização das ZEIS, o parcelamento,



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

361 estão dentro desse viés, e apesar de existir os parâmetros desejáveis de restrição, com
362 dificuldade de exercer a aplicação rigorosa da regra, enfim, são varias as possibilidades de
363 resultados indesejáveis para qualificação da cidade. Sobre a possibilidade de qualificação dos
364 espaços para uso público na questão da fachada ativa e da fruição ficou com uma dúvida,
365 porque na fachada ativa a uma restrição com relação à largura, profundidade de 5 metros e à
366 fruição, a interligação das ruas, onde em outras cidades do mundo, não se tem uso
367 estabelecido, mas se tem o usufruto desse espaço, isso talvez se enquadre como fachada ativa
368 ou talvez fruição e não liga nada a lugar nenhum, mas qualifica grandemente o ambiente
369 urbano, são questões a se olhar na definição do quadro, e, por último perguntou por que em
370 ZEU vagas máximas e fora de ZEU vagas mínimas, solicitando conceitualmente os
371 esclarecimentos. **28)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira, agradeceu
372 os apontamentos da futura conselheira e franqueou a palavra na sequência ao convidado
373 Senhor Airton Góes da Rede Nossa São Paulo. **29)** Airton Góes explicando que a Rede Nossa
374 São Paulo tem direito a palavra, mas não ao voto no Conselho, trazendo a questão sobre se
375 fazer cumprir as leis, fez dois questionamentos. A primeira dúvida refere-se ao parque dos
376 búfalos, Residencial Espanha, em que está previsto a construção de 3.840 apartamentos, se o
377 projeto for avante, serão construídos no Jardim Apurá, em uma área de mananciais, o que
378 diverge das diretrizes do Plano Diretor posto que não há um eixo viário importante. A Estrada
379 do Alvarenga é uma estrada pequena, que não comporta nem os carros que existem hoje.
380 Queria entender como vai se adensar a área que não tem as características preconizadas nas
381 diretrizes do Plano Diretor. A outra questão, se refere ao posicionamento da Secretaria, do
382 poder público, em relação ao Parque Augusta, que também é um tema polêmico e queriam
383 entender o posicionamento da Prefeitura, deixando claro que a Rede Nova São Paulo defende
384 que aquela área seja uma área preservada sem prédios, totalmente verde. **30)** O Secretário
385 Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira, dando sequência aos inscritos,
386 representantes das entidades componentes do conselho, chama o conselheiro Benedito. **31)**
387 Benedito Roberto Barbosa (Liderança Movimento Popular) iniciou esclarecendo sua ausência
388 das últimas reuniões e dos últimos debates, inclusive do debate da lei de zoneamento, por
389 absoluta falta de condições de participar das reuniões e dos debates, mesmo assim tem
390 acompanhado os debates envolvendo a lei de zoneamento. Inclusive teve a oportunidade de
391 dar uma entrevista para uma rede internacional que está acompanhando esta questão da lei do
392 zoneamento em função de uma ZEIS na Vila Leopoldina, em que a discussão era seguinte: os
393 moradores daquela região estão dizendo que não dá para garantir ZEIS naquela região, porque
394 os terrenos daquela ZEIS específica estão em uma área contaminada. Portanto não poderia ter
395 ZEIS naquela região. Alegando que por traz dessa discussão da não garantia da ZEIS nas áreas
396 mais infraestruturadas se tem percebido um preconceito muito forte de não se querer pobre,
397 trabalhador e morador sem teto nas regiões e nos bairros intermediários, parecendo estar se
398 repetindo também na região do Tatuapé, da Mooca, do Aricanduva, não tendo problema de se
399 ter ZEIS no Capão Redondo, na Brasilândia, no extremo sul da cidade ou mesmo no extremo
400 leste, se forem em área de proteção ambiental também não tem problema nenhum. O



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

401 problema é se tiver ZEIS nessas regiões, estando se configurando um embate que vai ser muito
402 tenso na Câmara Municipal de São Paulo na tentativa desses setores médio da cidade de tentar
403 tirar as ZEIS dessas regiões. Ressaltou que tem de haver um posicionamento firme do Conselho
404 Municipal de Política Urbana na defesa da ZEIS nessas regiões, e quanto representante do
405 movimento social pede um posicionamento desse conselho, e mais do que isso, um debate se a
406 lei de zoneamento pode alterar o Plano Diretor quanto àquilo que já foi aprovado, entendendo
407 que não, se for para melhorar essa condição, pode-se aprofundar o debate e fazer essa
408 discussão, mas para piorar ou para tirar aquilo que foi conquistado com o Plano Diretor seria
409 muito ruim para a cidade, para construção política e inclusive para o conjunto da cidade e do
410 movimento social. Quanto à outra questão abordada, esclareceu que embora não seja
411 pertinente ao debate da lei de zoneamento seria com relação às deliberações do FUNDURB, em
412 que aproveita a oportunidade para fazer um protesto, como já foi feito no Conselho de
413 Habitação, em relação ao plano setorial de habitação que foi aprovado pelo conselho do
414 FUNDURB não passou pelo Conselho de Habitação, solicitando que os próximos planos de
415 investimentos das ações setoriais, habitação e mobilidade passem pelos seus respectivos
416 conselhos para que não seja discutida de forma unilateral pelas Secretarias respectivas,
417 deixando como sugestão, em razão da questão não estar na pauta, que na primeira reunião do
418 novo conselho se possa fazer um debate para se obter um posicionamento do FUNDURB e do
419 Conselho Municipal de Política Urbana em relação a esta questão. Ressaltou a sugestão de
420 encaminhamento pelo Conselho Municipal de Política Urbana de uma deliberação neste sentido,
421 pedindo que todos os planos de investimentos setoriais passem pelos conselhos específicos.
422 **32)** O Secretário Executivo da CTLU, chama a Senhora Cecília Lotufo para fazer uso da palavra.
423 **33)** Cecília Lotufo iniciou se identificando como conselheira participativa municipal e também
424 do CADES, ambas da Subprefeitura de Pinheiros, trouxe uma questão local envolvendo a Vila
425 Jataí, destacando que foi o bairro que mais propôs dentro da Subprefeitura de Pinheiros,
426 alegando entretanto que nenhuma das propostas locais foram contempladas, havendo assim
427 um descontentamento geral. Ressaltou que estava ali para reforçar a carta lida pelo Sérgio
428 Antonio Reze Junior e solicitar mais tempo pra que isso seja discutido, para que as questões
429 locais sejam ouvidas, sejam contempladas ou justificadas de alguma forma, e ao mesmo tempo
430 que seja fortalecidas propostas, como por exemplo, o índice de incomodidade. Finalizou
431 pedindo mais tempo para o processo de revisão, especialmente dos aspectos locais. **34)** O
432 Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira, na sequência passou a palavra
433 para o Senhor Marco Aurélio. **35)** Marco Aurélio Marinho (Movimento Sabará) inicia
434 agradecendo mais uma vez o espaço para se estar trazendo alguma contribuição para o plano,
435 e que tem ouvido muitas discussões interessantes tanto conceitual como pontual, e, o que
436 chama atenção é que muitas delas não estão observando a estratégia do plano, não estão
437 sendo muito positivas para a contribuição. Ressaltando que o plano foi desenvolvido com
438 algumas estratégias muito importantes para São Paulo, não sendo como um plano utópico, mas
439 o mais próximo do ideal do que a cidade precisa, tendo que se trabalhar na direção do que está
440 construído e de como se quer que a cidade se desenvolva, sendo também como estratégia do



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

441 plano, inédita inclusive, as zonas de estruturação que olham para mobilidade da cidade e as
442 ZEIS que são um estoque de áreas para prefeitura praticar a política urbana de habitação, e
443 também viu como uma ferramenta muito interessante as zonas corredores que são inéditas e
444 aparecem de uma forma muito interessante nesse plano; destacou também que chamou a
445 atenção a supressão de algumas atividades que a segunda minuta trouxe de uso nessas zonas
446 corredores, para que elas tenham efetividade, que regulem bem a cidade, devendo a Secretaria
447 retomar esta visão e não perder de vista como vai ser feito o uso dessas ferramentas, e
448 argumenta que ainda dá tempo de rever nos corredores a questão dos usos, que está em
449 descompasso, e se continuar assim, vai ser uma ferramenta boa mas não efetiva, que não vai
450 poder ser usada plenamente. **36)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura
451 Oliveira, franqueia a palavra para o Senhor Aramis A. Guerra que se apresentou como
452 Presidente da SARPAC (Sociedade Amigos do Residencial Parque Continental) abordando a
453 questão oriunda de algumas dúvidas que surgiram com o processo participativo, em que
454 esclareceu que durante vários meses tiveram a oportunidade de participar deste processo,
455 como efetivamente fizeram, onde houve algumas respostas positivas em que concordaram, mas
456 no dia dezoito passado fizeram uma reunião onde foram feitas algumas reivindicações
457 diferentes, ou seja, estavam preocupados com o Parque Continental, e até agora não sabem o
458 resultado. Enfatizou que o problema de se estar em um espaço imaginariamente retangular e
459 dos lados laterais do retângulo não se tem saída, sendo um lado para o município de Osasco e
460 o outro para Marginal do Rio Pinheiros, e em cima e em baixo está sendo proposta duas ZEIS,
461 estimando entorno de cinquenta mil pessoas, com isto vai-se congestionar todo o parque e vai
462 dar problema de infraestrutura. Ressaltou que não tiveram nenhuma resposta do que foi
463 reivindicado e que inclusive fizeram algumas observações no mapa, então gostariam de ter a
464 resposta disso. **37)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira, agradeceu
465 ao Senhor Aramis passou a palavra ao Senhor Guilherme Brandão que ressaltou duas questões
466 que foram frequentemente bastante discutidas e que seriam sobre os corredores e as restrições
467 convencionais. Quanto aos corredores, destacou que foi quase unânime o pleito de se ampliar
468 os usos, onde já existem esses corredores com um uso muito restrito e na prática nem se
469 viabiliza as residências, porque as pessoas não têm interesse em morar junto aos corredores,
470 junto às avenidas muito movimentadas e também como as restrições são muito severas
471 nenhuma atividade comercial se viabiliza porque não são permitidas. Enfatizando ser
472 fundamental aproveitar esse momento para se atualizar um retrato do que já está instalado na
473 cidade e permitir usos mais amplos, onde os moradores da ZER se beneficiariam com uma
474 melhor mobilidade já que não teriam que sair do bairro e uma melhor ocupação desses
475 perímetros melhoraria a questão da segurança, onde estão sofrendo deterioração com várias
476 casas desocupadas. A outra questão abordada refere-se às restrições das Companhias
477 Loteadoras, sendo fundamental lembrar que elas foram estabelecidas numa época que não
478 existiam ainda o Plano Diretor estratégico e o zoneamento, foi um recurso de se organizar a
479 cidade numa outra realidade, as restrições eram adequadas para aquele momento. Enfatizou
480 que a cidade e a sociedade evoluíram, sendo preciso atualizar tal questão. Isso não significa



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

481 prejuízo da qualidade de vida dessas áreas sujeitas às atuais restrições convencionais, mas uma
482 melhoria de uso comum. Finalizou, mais uma vez, encorajando a mesa, que a seu ver vem
483 fazendo papel muito comprometido e muito qualificado tecnicamente, ressaltando que é papel
484 dessa mesa a regular o uso e ocupação da cidade para que não se perca a oportunidade para
485 se ter um progresso na lei de zoneamento. **38)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de
486 Moura Oliveira, franqueia a palavra ao convidado, Senhor Edson F. M. Hortelli, que fez uma
487 observação quanto ao mapa do zoneamento referente ao Jardim da Saúde em que o
488 zoneamento do corredor foi dividido em lotes, querendo saber como vai ser isto, pois, seu imóvel
489 fica do outro lado dessa mesma rua, sendo que um lado ficou ZCOR outro não. **39)** O
490 Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira, franqueia a palavra para as
491 próximas convidadas pedido pelo adiantado da hora e da necessidade de se concluir os
492 trabalhos que sejam breves e objetivas na manifestação. **40)** As representantes da ASAJAR,
493 Aparecida e Cléia, reiteraram a fala de Sérgio Antonio Reze Junior. Em seguida abordaram a
494 questão referente a um pedacinho dentro do Butantã, que trata-se de cinco ruas com duzentos
495 e quarenta casas que eram ZER e passaram a corredor, sendo que houve uma mudança e uma
496 das ruas passou a ser ZER novamente. A outra rua passou a ser na calçada de cima ZER e na
497 de baixo corredor e no meio dessa rua tem uma casa que é ZER e as outras corredor,
498 destacando que são ruas sinuosas, pequenas, menos de cinco metros, não entendendo como
499 isso possa ter acontecido. Observando que possa ter sido um erro pediu para que seja feita
500 uma verificação por parte da Secretaria. **41)** O Secretário Executivo da CTLU, Júlio César de
501 Moura Oliveira, franqueia a palavra para a última convidada inscrita para depois passar a
502 palavra à mesa para esclarecimentos com relação a esta rodada. **42)** Maria Ismeria Nogueira
503 Santos (MAVA - Movimento Amigo da Vila Anglo e do Jardim Vera Cruz) esclarecendo que
504 participou das duas últimas reuniões, uma no Instituto Biológico e a outra nos Jardins faz
505 leitura de documento solicitando ampliação do prazo para discussão da nova minuta de revisão
506 da lei de zoneamento e que sejam feitas novas atividades. Aproveitou a oportunidade para
507 abordar a questão dos prédios vazios que existem na cidade de São Paulo, ressaltando que com
508 a ocupação desses prédios todos ganham, as incorporadoras com as reformas, os bancos com
509 os financiamentos, a prefeitura e a sociedade também podem ganhar. **43)** O Secretário
510 Executivo da CTLU, Júlio César de Moura Oliveira, passou a palavra à mesa para prestar os
511 esclarecimentos devidos depois de tantas manifestações. **44)** O Diretor do Departamento de
512 Uso e Ocupação do Solo – DEUSO, Daniel Todtmann Montandon, inicia pela questão abordada
513 pela Adriana Blay Levisky com relação ao tamanho do lote, esclarece que a lei coloca quando se
514 incide a questão da dimensão máxima de lote, ou seja, parcelamento existente ou novo
515 parcelamento, e sobre a questão de se ter uma instância de ajuste entende que na delegação
516 das competências será preciso determinar onde serão definidas as diretrizes para o
517 parcelamento do solo, e com relação à questão referente da fachada ativa sobre a limitação por
518 conta do recuo, tem que ser examinado, pensando em se ter uma fachada ativa um pouco
519 recuada para casos em que se tenha frente destinada até para fruição pública ou área
520 permeável de quota ambiental. Ressalta que vai ser examinada se a questão para verificar se



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

521 não existe conflito com os incentivos que estão no corpo do texto. Quanto as vagas máximas e
522 mínimas, nos eixos, destacou que temos uma oferta de transporte de alta capacidade, então
523 não se exige um número mínimo de vagas, mas está se colocando uma trava para o número
524 máximo não computável e fora do eixo não se tem ainda a rede de transportes tal como esta
525 programada, sendo necessário um número mínimo de vagas para não residencial. Ressaltando
526 que se avançou bastante em termos da redução das exigências. Quanto as questões
527 específicas, como a do Parque dos Búfalos abordada pelo Airton Góes, esclarece que aquela
528 área é ZEIS, era na lei anterior e é agora. Comentando a colocação do Marco Aurélio Marinho
529 sobre a ZEIS reitera alguns pontos, primeiro se tem um determinado lote que entra na regra de
530 ZEIS, o segundo refere-se à perspectiva de transformação, de promover uma diversidade de
531 padrão social nessas áreas. As ZEIS demarcadas no Parque Continental, em uma área vazia,
532 tem uma perspectiva de transformação, que vai de encontro aos objetivos do Plano Diretor de
533 prever essa diversidade social. Em demarcações muito pontuais dessas ZEIS, em um ou outro
534 ponto ocorreu este conflito, embora tenha surgido de forma bastante intensa. Então o parque
535 dos búfalos é ZEIS, e o parque augusta é ZEPAM, dando para se discutir no âmbito da revisão
536 do zoneamento. Sobre a questão trazida pela Cecília, esclareceu quanto ao processo
537 participativo a maior parte das sugestões foi incorporada parcialmente. Quanto ao Jardim da
538 Saúde, esclareceu sobre o comentário do Edson Hortelli sobre o regramento de ZCOR que a
539 regra de ZCOR é lote lindeiro a ZER que faz frente para uma via e não é o eixo da via
540 incorporando os dois lados, frisando que se está examinando a incidência dessa questão em
541 alguns lugares da cidade. Por fim, a questão trazida pela Cléia é tão específica que pede o
542 endereço para que se possa verificar. Também vai verificar, para Cecília, como ficou a vila Jataí
543 na consolidação da proposta. E com relação a questão da Maria Ismeria sobre os prédios
544 desocupados vai deixar para o Secretário Fernando Mello Franco comentar. Ao Agradecer as
545 contribuições esclareceu a questão abordada pelo Guilherme Brandão, ressaltando que foram
546 muitos os pleitos de retomada da zona corredor I da primeira minuta, e que se reestudou as
547 diversidades de usos, revendo com base nas categorias de usos nR1 e nR2. **45)** O Secretário
548 Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, Fernando de Mello Franco (Presidente
549 CMPU/CTLU), antes de fazer o encerramento fez alguns apontamentos em relação a algumas
550 questões. A primeira foi com relação à questão colocada pelo Fernando Ferreira Lima Martines
551 a respeito das edificações já existentes, frisando que os debates a partir de agora e cada vez
552 será mais intensa neste sentido para um próximo Plano Diretor, para um próximo zoneamento,
553 será exatamente a necessidade sucessivamente e cada vez mais regular o pré-existente e não
554 vir a ser construído, por razões óbvias ainda se está em uma condição de uma cidade muito
555 incompleta, uma modernização muito precária, precisando de investimentos em todas as
556 frentes, vultosos para que minimamente se dê condições de habitabilidade descente para toda
557 população, mas sim isso vem da história de todas as cidades, a partir do momento da regulação
558 sobre o já construído passa a ser prioritária e já deveria ser um foco da sociedade, do poder
559 público, para incorporando conceitos necessariamente vão obrigar a mudar um pouco nossa
560 matriz de compreensão do marco regulatório das estratégias de planejamento da cidade. Em



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

561 relação à questão da Maria Ismeria, em relação ao déficit, esclarece que a taxa de ocupação de
562 imóveis abandonados ou subutilizados no Brasil nos últimos 10 anos foi da ordem de 0,01%,
563 destacando que São Paulo foi à cidade que mais reverteu imóveis subutilizados, onde a grande
564 questão é de que se trata de unidades privadas, e a propriedade privada é um direito garantido
565 pela constituição. Questionando de como se incide sobre a propriedade privada e de como se
566 obriga que se coloque o imóvel no mercado, ponderou que o Plano Diretor trouxe e o governo
567 regulamentou estabelecendo um fluxo contínuo de um instrumento que é a PEUC
568 (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios) que vem, desde a aprovação do Plano
569 Diretor e do decreto regulamentando a PEUC, notificando e estabelecendo uma serie de
570 procedimentos que vão acelerar o reingresso de uma serie de imóveis subutilizados no
571 mercado, que já resolveria uma enorme parte dos problemas. Ressaltando que a Secretaria
572 esta notificando prioritariamente para fazer reingressar ao mercado os imóveis que estão
573 situados nas ZEIS, zonas para produção de moradia popular, nas Operações Urbanas e
574 futuramente nos eixos. O Presidente retomou a questão abordada pela Jacobina Albu Vaisman,
575 enfatizando ser essa reunião de fato especial entre todas que aconteceram da CMPU, porque
576 trata-se de uma reunião que marca o final de um ciclo e que se iniciará outro na sequência a
577 partir da próxima reunião, com os futuros conselheiros eleitos por voto popular, como também,
578 nessa reunião, se esta encerrando o ciclo do processo participativo de revisão das duas
579 principais peças do marco regulatório da politica urbana no âmbito do executivo que são o PDE
580 e o zoneamento. Ressaltando que o processo de revisão do zoneamento não se encerra aqui,
581 que pelo contrário, continua em aberto, e que vai ganhar uma nova fase no âmbito do
582 legislativo, portanto, se terá tempo devidamente para o debate, para aprofundamento e para
583 revisão do que se fizer necessário, sobretudo das pactuações fundamentais para que se possa
584 ter uma lei que represente a resultante de vetores dessa cidade muito complexa e contraditória
585 que é São Paulo. Encerrou, agradecendo muito a participação dos conselheiros, sobretudo
586 aqueles que não estarão mais no próximo mandato do CMPU. Agradeceu também os
587 conselheiros eleitos que tomarão posse na próxima reunião, que estão presentes, ressaltando
588 que continuará discutindo outras politicas públicas e fazendo o monitoramento das
589 regulamentações por parte do poder público e das ações do poder público e também da
590 iniciativa privada sobre o território da cidade que permitirá esse monitoramento e de fato se
591 identificar os efeitos positivos e eventualmente equivocados do Plano Diretor para que nos
592 tempos já previstos da sua própria revisão possa ser ajustado os rumos de transformação da
593 cidade. **Encerramento:** O Secretário de Desenvolvimento Urbano e Presidente do CMPU e da
594 CTLU, Fernando Mello Franco, que fez as considerações finais e agradeceu a presença dos
595 colegiados encerrando a reunião às 12h13m. A reunião foi secretariada por Fernando Túlio
596 Salva Rocha Franco, Secretário Executivo do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, e
597 Júlio César de Moura Oliveira, Secretário Executivo da Câmara Técnica de Legislação
598 Urbanística – CTLU que juntamente com Paulo César Sperduti, Assessor Técnico II da
599 Secretaria Executiva dos Órgãos Colegiados – SEOC, lavraram a presente ata. **Demais**
600 **presentes:** Nelson Terra Barth – AABCE; Sully Alonso – ACSP; Angela O. Campo – AMADÉ;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

601 Antonio Luiz Polverini Filho – APEOP; Olivia Costa – SA Conselho Participa; Ana Lucia, Aparecida
602 Paula, Carla Mendes France, Cléia F. Almeida, Maria José Sanseverino, Vagner Ciardi e Vera
603 Lucia M. Vaz Barreto – ASAJAR; Adriana Blay Levisky – ASBEA; Paulo Bizzo – Ass. São Benedito;
604 Christian Bojlesen – Assoc. Pró Campo Belo; José Paulo Dos Santos – CPM – Santo
605 Amaro/AMVA – Assoc. M. V. Anhanguera; Edson F. M. Hortelli e Luiz Fernando S. F – Grupo
606 Moradores Jardim Saúde; Maria Ismeria Nogueira Santos – MAVA – Movimento Amigo da Vila
607 Anglo; Antonio Cunha – MOVIBELO; Marco Aurélio Marinho – Movimento Sabará; Renato
608 Barreto – PATRI Políticas Públicas; Airtton Goes – Rede Nossa São Paulo; Aramis A. Guerra e
609 Welington de Souza – SARPAC; Miguel Biazzo Neto – SEL; Renata Esteves – Soc. Moradores
610 Butantã; Peter L. Wulf – SOMASU; Anderson e Evaniza – UMM – SP; Cecilia Lotufo, Geraldo de
611 Paula Eduardo – APEOP e Guilherme Brandão. **Entidades Ausentes CMPU:** Secretaria
612 Municipal dos Negócios Jurídicos – SNJ; Secretaria Municipal de Coordenação das
613 Subprefeituras – SMSF; Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL; Secretaria Municipal de
614 Transportes – SMT; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB; Secretaria
615 Municipal de Serviços – SES; Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social –
616 SMADS; Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo – SDTE; São
617 Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo; Macrorregião Norte 1 – Eleito; Macrorregião Norte 2 – Eleito;
618 Macrorregião Centro – Eleito; Macrorregião Leste 1 – Eleito; Macrorregião Sul 1 – Eleito;
619 Macrorregião Sul 2 – Eleito; Macrorregião Norte 1 – Indicado; Macrorregião Norte 2 – Indicado;
620 Macrorregião Sul 2 – Indicado; Indústria da Construção Civil com atuação com obras públicas
621 (Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas – APEOP e Sindicato da Indústria da
622 Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON (ausência justificada)); Associação de
623 Moradores (Movimento por Direito a Moradia – MDM); Movimento Moradia (Associação dos
624 Trabalhadores sem terra da Zona Oeste e Associação dos Movimentos de Moradia da Leste 1);
625 Entidade Ambiental (Associação Vitae Civilis Cidadania e Sustentabilidade e Instituto
626 Democracia e Sustentabilidade – IDS); Categoria Profissional em Planejamento Urbano
627 (Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB e Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura –
628 ASBEA); Empresa, Entidade ou ONG da área de desenvolvimento Urbano (Instituto de Estudos,
629 Formação e Assessoria em Política Sociais – POLIS e Centro Gaspar Garcia de Direitos
630 Humanos); Central Sindical (Federação Nacional dos Urbanitários – FNU); Órgãos Estaduais e
631 Intermunicipais (Secretaria de Estado da Habitação, Secretaria de Estado do Meio Ambiente;
632 Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos, Secretaria de Saneamento e Recursos
633 Hídricos, Consórcio Intermunicipal de Municípios do Grande ABC da Região Metropolitana e
634 Consórcio Intermunicipal da Região Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo).
635 **Entidades Ausentes CTLU:** Gabinete do Prefeito; Secretaria Municipal de Coordenação das
636 Subprefeituras – SMSF; Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL; Secretaria Municipal de
637 Transportes – SMT; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB; São Paulo
638 Urbanismo (SP Urbanismo); Instituto de Engenharia – IE; Sindicato da Indústria da Construção
639 Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON (ausência justificada); Associação Comercial de São



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

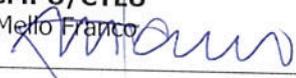
Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

640 Paulo – ACSP; Federação do Comércio do Estado de São Paulo – FECOMERCIO; Federação das
641 Indústrias do Estado de São Paulo – FIESP e Universidade.

Presidente CMPU/CTLU

Fernando de Mello Franco

Assinatura: 

Vice-Presidente CMPU

José Floriano de Azevedo Marques Neto

Assinatura: 

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU

Secretário Executivo

Fernando Túlio Salva Rocha Franco

Assinatura: 

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Secretário Executivo

Júlio Cesar Moura Oliveira

Assinatura: 

Secretaria Executiva dos Órgãos Colegiados – SEOC

Assessor Técnico II

Paulo César Sperduti

Assinatura: 

ENTIDADES PRESENTES CMPU

Gabinete do Prefeito

Suplente: Felipe Teixeira Gonçalves

Assinatura: _____

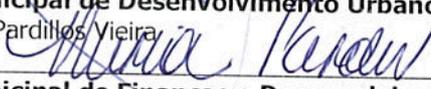
Secretaria do Governo Municipal – SGM

Suplente: Vilma de Oliveira Mendonça

Assinatura: 

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Suplente: Nuria Pardillo Vieira

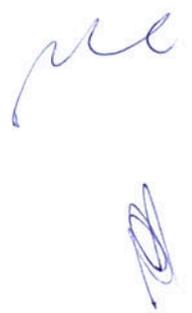
Assinatura: 

Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico - SF

Suplente: Suiane Inez da Costa Fernandes

Assinatura: _____

















**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA

Suplente: Elizabeth de Lourdes Avelino

Assinatura:

Secretaria Municipal de Cultura – SMC

Titular: Marcos Cartum

Assinatura:

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB

Suplente: Luciana Martins de Barros Teixeira

Assinatura: (Lucila)

Macrorregião Oeste - Eleito

Titular: Lucila Falcão Pessoa Lacrete

Assinatura: (Lucila)

Suplente: Aúrea Lopes Machado Mazzetti

Assinatura:

Macrorregião Leste 2 - Eleito

Titular: Antonio Gomes dos Santos

Assinatura:

Macrorregião Oeste - Indicado

Titular: Adriana Rolim de Camargo

Assinatura:

Macrorregião Centro – Indicado

Suplente: Luis Octávio da Silva

Assinatura:

Macrorregião Leste 1 - Indicado

Titular: Renata Carvalho Nunes

Assinatura:

Macrorregião Leste 2 - Indicado

Suplente: Thalles Marcius de Moraes

Assinatura:

Macrorregião Sul 1 - Indicado

Suplente: João Carlos da Silva Martins

Assinatura:

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

Titular: Ricardo Yazbek

Assinatura:

Suplente: Eduardo Della Manna

Assinatura:

Di

assinatura no lugar errado

[Vertical list of signatures and initials on the right margin]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Associação de Moradores

Titular: Sérgio Antonio Reze Junior – Associação dos Moradores e Amigos do Parque
Previdência – AMAPAR

Assinatura: _____

Movimento Moradia

Titular: Maria das Graças de Jesus Xavier Vieira – União dos Movimentos de Moradia da Grande
São Paulo e Interior

Suplente: Benedito Roberto Barbosa – Liderança Movimento Popular

Assinatura: *B. Barbosa*

Universidade

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

Assinatura: _____

Universidade

Titular: Valter Luis Caldana Junior – Universidade Presbiteriana Mackenzie

Assinatura: _____

Categoria Profissional em Planejamento Urbano

Titular: Paula Baillot Lacerda – Sindicato Nacional das Empresas de Arquitetura e Engenharia
Consultiva – SINAENCO

Assinatura: *Jacobs All Vaisman*

Categoria Profissional em Planejamento Urbano

Titular: Jacobina Albu Vaisman – Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU-SP

Assinatura: _____

Empresa, Entidade ou ONG da área de desenvolvimento Urbano

Titular: Luiz Carlos Perilo Costa – Movimento Defesa São Paulo

Assinatura: _____

Central Sindical

Titular: Paulo Afonso Costa – Central Única dos Trabalhadores do Estado de São Paulo - CUT

Assinatura: _____

ENTIDADES PRESENTES CTLU

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Suplente: Daniel Todtmann Montandon

Assinatura: _____

Secretaria do Governo Municipal – SGM

Titular: Eduardo Ignácio de Faria

Assinatura: _____

Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos – SNJ

Suplente: Ludmila Ângela Acquatí Veloso dos Santos

Assinatura: _____



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Conselho Municipal de Política Urbana – CPMU
ATA DA 35ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Xuxa Emídio

Secretaria Municipal Do Verde E Do Meio Ambiente – SVMA

Suplente: Teresa Maria Emídio

Assinatura: _____

Fernando Martines

Instituto De Arquitetos Do Brasil – IAB

Titular: Fernando Ferreira Lima Martines

Assinatura: _____

Suplente: Renata Semin

Assinatura: _____

Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI

Titular: Eduardo Della Manna

Assinatura: _____

Organização Não Governamental – ONG

Titular: Lucila Falcão Pessoa Lacrete (Movimento Defesa São Paulo)

Assinatura: _____

ASBEA - Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura

Suplente: Paulo Machado Lisboa Filho

Assinatura: _____

MACRO REGIÃO OESTE

Qui

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]