



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 6 de abril de 2017.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 051 | 17-C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 591/2016

DOCREC
130/2017

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima epigrafado, relativo ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Finanças e Orçamento a respeito do Projeto de Lei nº 630/02, de autoria do Vereador Goulart, que objetiva dispor sobre a regularização de assentamentos em áreas de mananciais, transmito a essa Presidência, por cópia, as manifestações, informações e demais elementos obtidos perante a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.


MILTON FLÁVIO M. LAUTENSCHLAGER
Secretário Especial de Relações Governamentais

Ao

Excelentíssimo Senhor

VEREADOR MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

JAM/GCSM/bam
Resp 630-02

Do Ofício nº 2007-0.166.450-5

em / / (a).....

Aparecida Cândido
SMDU/DEUSO

INTERESSADO : Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO : Projeto de Lei 630/02, de autoria do Vereador Goulart, que objetiva dispor sobre a regularização de assentamentos em áreas de mananciais

INFORMAÇÃO Nº 0046/2017/SMUL/DEUSO

CÓPIA

DEUSO.G
Sra. Diretora

Trata o presente de solicitação de SGM/ATL de análise e pronunciamento desta Secretaria quanto ao PL 630/02, que versa sobre a regularização de assentamentos em áreas de proteção aos mananciais, mormente à luz das normas constantes da Lei 16.050/14, nos termos da indagação da Comissão de Finanças e Orçamento de fl. 32. O PL em questão foi elaborado sob a vigência do Plano Diretor Estratégico de 2002 (Lei 13.430/02), tendo recebido parecer contrário ao seu prosseguimento da Coordenadoria do Programa Alto Tietê – Guarapiranga e Billings da SEHAB, do Departamento de Planos Urbanos da antiga SEMPLA, de CEUSO e de SVMA.

Em vista da revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE), por meio da Lei 16.050/14, temos as seguintes considerações a acrescentar:

- O novo PDE mantém o conceito definidor da classificação e das regras incidentes sobre as ZEIS 1 a 4, com alguns ajustes em relação aos parâmetros vigentes, dentre os quais o público alvo destas ZEIS, conforme disposições dos arts. 44 a 58 e dos Quadros 3 e 4 da Lei 16.050/14. Cabe informar que há regramento expresso quanto à necessidade de atendimento às diretrizes e parâmetros da legislação estadual de proteção aos mananciais, de acordo com o inciso I do art. 54 do PDE; e que, apesar da criação de uma nova categoria de ZEIS (ZEIS 5), esta não incide na área de proteção aos mananciais.
- As áreas de proteção aos mananciais estão inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental que “tem função precípua de prestar serviços ambientais essenciais para a sustentação da vida urbana das gerações presentes e futuras”, conforme §1º do art. 16, e que apresentam entre seus objetivos específicos, estabelecidos no art. 17 do PDE:

VII - melhoria das condições urbanas e ambientais nos assentamentos, promovendo a compatibilização entre a garantia de moradias dignas e sua regularização, preservação da qualidade ambiental e dos bens e áreas de valor histórico e cultural;

VIII - levantamento cadastral dos assentamentos urbanos consolidados que ainda não integram os cadastros municipais para efeitos tributários e de controle de uso e ocupação do solo;

IX - eliminação e redução das situações de vulnerabilidade urbana que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda, a situações de riscos, perigos e ameaças;

XI - contenção da expansão urbana sobre áreas de interesse ambiental e de proteção e recuperação dos mananciais hídricos e áreas de produção agrícola sustentável;

- A maior parte das ZEIS localizadas em áreas de proteção aos mananciais encontra-se inserida nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental e de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental, cujos objetivos específicos foram estabelecidos, respectivamente, pelo §2º do art. 18 e pelo Parágrafo Único do art. 19 do PDE, dentre os quais destacamos:

Art. 18 - § 2º Os objetivos específicos da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental são:

I - fortalecimento das capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições socioambientais, de convivência e de acesso as políticas públicas;

II - promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental;

III - construção de Habitação de Interesse Social para reassentamento de populações moradoras de áreas de risco, de áreas de preservação permanente, quando não houver outra alternativa, e das que residem em assentamentos precários na Macrozona de Proteção Ambiental; (...)

IX - universalização do saneamento ambiental, inclusive para os assentamentos isolados, em especial os assinalados nos Mapas 6 e 7 anexos, respeitadas as condicionantes de relevo, geológico-geotécnicas, a legislação estadual de proteção e recuperação aos mananciais e a legislação referente as unidades de conservação existentes, incluindo sua zona de amortecimento; (...)

Art. 19 - Parágrafo único. Os objetivos específicos da Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental são: (...)

III - promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, garantido o direito social a moradia adequada;

IV - contenção da expansão e do adensamento construtivo e demográfico dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes;

Do Ofício nº 2007-0.166.450-5

em 7 / 1 / 2007 (a) ...
Aparecida ...
SMDU/IN

V - construção de habitações de interesse social nos vazios intraurbanos, definidos como ZEIS 4, com provisão de equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais, para reassentamento de populações moradoras na própria Macrozona de Proteção Ambiental, em especial aquelas provenientes de áreas de risco e de preservação permanente; (...)

X - universalização do saneamento ambiental, por meio da expansão da rede de água e esgoto e de outras tecnologias adequadas a cada caso; (...)

- A Lei de Zoneamento (Lei 16.402/16) mantém as disposições relativas às ZEIS, exceto quanto à aplicação do art. 56 do PDE e quanto à obrigatoriedade de destinação de percentuais de área construída de HIS aos imóveis públicos destinados a serviços de administração pública e serviços públicos de abastecimento situados em ZEIS, conforme disposições dos §§ 2º e 3º da referida lei.

Nota-se que os objetivos específicos colocados pelo PDE para as mencionadas Macrozona e Macroáreas refletem as questões apontadas nas análises de 2002 e 2007 feitas pelos diversos órgãos públicos municipais, evidenciando a permanência do problema da moradia para a população de baixa renda que, não tendo acesso ao mercado formal, acaba por ocupar áreas com baixo interesse do mercado, como as áreas de proteção aos mananciais. Estas, por sua vez, apresentam importância ambiental estratégica que ultrapassa o território do município.

A demarcação de ZEIS-4 é, neste sentido, importante para o atendimento a famílias residentes em assentamentos localizados em áreas de risco ou destinadas à preservação permanente, inseridas em áreas de proteção aos mananciais. Todavia, mantém-se inviável a adoção das medidas compensatórias estabelecidas pela legislação estadual e que pretendem regulamentação através do presente PL. Deve-se considerar, ainda, que a Lei Estadual 1.172/76 a que se refere o art. 1º do PL em pauta foi quase totalmente revogada pelo art. 89 da Lei Estadual 12.233/06.

Considerando, assim, a manutenção das questões colocadas nas informações dos diversos órgãos públicos constantes neste processo e a possível perda do objeto do referido PL com a revogação quase total da Lei Estadual 1.172/76, entendemos que o presente não deva prosperar.

Sugerimos o encaminhamento ao Gabinete de SMUL, para prosseguimento.

São Paulo, 16 de Janeiro de 2017.


ROSANA YAMAGUTI
Assessora Técnica
DEUSO/SMUL

SMUL.G
Sra. Chefe de Gabinete

Em atendimento ao solicitado, segue análise deste Departamento.

São Paulo, 17 / 01 / 2017.


HE NEM KIM SEO
Departamento do Uso do Solo
Diretora Substituta

SEDE DO GABINETE
Entrada: 17/01/17
Número: 10130
Assinatura: [assinatura]

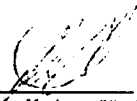
Segue fls. 34 em 17/01/17 (a) Neuza Maria da Oliveira de Alcântara
RE: 772-684-8
SMDU/GAB

URGENTE

Folha de Informação nº 34

Do Processo nº 2007-0.166.450-5

Em 12/01/2017


Maria de Oliveira de Almeida
RE: 7/2.684-8
SMDU/GAB

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo - CMSP

ASSUNTO: Projeto de Lei 630/02, de autoria do Vereador Goulart, que objetiva dispor sobre a regularização de assentamentos em áreas de mananciais.

Informação nº 113/2017/SMUL-G

SMUL – AJ

Senhora Assessora Chefe,

CÓPIA

Encaminhamos o presente para análise e elaboração de resposta conforme solicitado em fl. 34 e de acordo com fls. 37v e 38v.

Por se tratar de prazo estipulado por SGM/AT, solicitamos o retorno a este **Gabinete até o dia 19/01/2017.**


CECÍLIA MARCELINO REINA
CHEFE DE GABINETE
SMUL

I-113/17
/nmoa

SMDU / A.J.
Recebido em 17-01-2017
por Luiz Carlos 17.01.17

19/1/17

seguir 106 p 40

VLAMIR MARQUES
R\$ 530.784,700
SUELTA



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Do Processo nº. 2007-0.166.450-5

Folha de Informação nº 40

Em 19 / 01 / 2017 (a) 12

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo - CMSP

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 630/2002, de autoria do Vereador Goulart, que objetiva dispor sobre a regularização de assentamentos em áreas de mananciais

INFORMAÇÃO Nº 58/2017/SMUL.AJ

SMUL.AJ

Sra. Chefe de Gabinete

CÓPIA

Trata-se de solicitação de SGM/ATL para análise e pronunciamento desta pasta quanto ao Projeto de Lei nº 630/2002, especificamente sobre a compatibilidade da propositura com o novo Plano Diretor Estratégico, aprovado por meio da Lei Municipal nº 16.050/2014. Colhida a manifestação de SMUL. DEUSO, a fls. 37/38, os autos foram encaminhados por SMUL.G a esta Assessoria Jurídica, para análise e elaboração de resposta.

Versa o PL nº 630/2002 – apresentado na vigência do anterior PDE, aprovado por meio da Lei Municipal nº 13.430/2002 – sobre a regularização de assentamentos que integrem ZEIS-1 e ZEIS-4 em áreas de proteção aos mananciais, mais especificamente, sobre a proposição, pelo Poder Público Municipal, de áreas livres de sua propriedade para atendimento às exigências contidas no artigo 37-A da Lei Estadual nº 1.172/1976, acrescido pela Lei Estadual nº 11.216/2002, abaixo reproduzido:

Artigo 37-A - Para efeito da aplicação das normas desta lei e da Lei n. 898, de 18 de dezembro de 1975, será permitida, mediante prévia aprovação da Secretaria de Estado do Meio Ambiente, a vinculação ao mesmo empreendimento, obra ou atividade de áreas de terreno ou gleba não contíguas, desde que estas áreas se localizem nas faixas de 1.ª categoria ou nas faixas de 2.ª categoria, Classes A, B e C, dentro da sub-bacia hidrográfica respectiva.

§ 1.º - A localização das áreas a serem vinculadas ao empreendimento, obra ou atividade pode dar-se sobre faixas livres ou sobre faixas irregularmente ocupadas por pessoas e coisas, segundo a estratégia de desocupação, recuperação ou manutenção que for fixada pela Secretaria de Estado do Meio

Ambiente, nos termos do disposto nos §§ 19 e 20.

§ 2.º - A declaração para a vinculação a que se refere este artigo somente será expedida após estarem livres de pessoas e de coisas as áreas das faixas a serem vinculadas e mediante a aprovação de projeto de recuperação ambiental, se for o caso.

§ 3.º - Nas áreas das faixas de 1.ª categoria, vinculadas na forma deste artigo, são permitidos os empreendimentos, obras e atividades indicados no Artigo 8.º da Lei n. 898, de 18 de dezembro de 1975, e nos Artigos 9.º e 10 desta lei.

§ 4.º - Os terrenos ou glebas vinculados na forma deste artigo, que apresentem excesso de área em relação à necessária ao respectivo empreendimento, obra ou atividade, podem ser utilizados, ou vinculados, para outros empreendimentos, obras ou atividades, desde que sejam observados os índices, densidades e quotas aplicáveis, em conformidade com os parâmetros da Lei n. 898/75 e desta lei.

§ 5.º - Vetado.

§ 6.º - As medidas de compensação, de recuperação ou de contribuição ambiental que forem fixadas pelo órgão licenciador do Sistema Estadual de Administração da Qualidade Ambiental, Proteção, Controle e Desenvolvimento do Meio Ambiente e Uso Adequado dos Recursos Naturais - SEAQUA em razão da execução de empreendimentos, obras e atividades localizados ou não nas áreas de proteção aos mananciais devem, tanto quanto possível, ter por objeto a desocupação ou a recuperação das faixas de 1.ª categoria e de 2.ª categoria, Classes A, B e C, que se encontrem irregularmente ocupadas por pessoas e coisas, ou a manutenção de áreas livres que sejam úteis à quantidade e à qualidade dos mananciais.

§ 7.º - As medidas de compensação, de recuperação ou de contribuição referidas no parágrafo anterior podem ser realizadas sobre as áreas a serem vinculadas a empreendimento, obra ou atividade, sem que isto implique formação de condomínio com os obrigados a proceder à compensação, à recuperação ou à contribuição ambiental, ou gere direitos oponíveis uns aos outros.

§ 8.º - As medidas de compensação, de recuperação ou de contribuição referidas nos parágrafos anteriores podem ser executadas sobre a mesma área conjuntamente por vários obrigados e pelo interessado na vinculação da área.

§ 9.º - Às áreas desocupadas, recuperadas ou mantidas na forma do § 6.º deste artigo, localizadas nas áreas de proteção aos mananciais, aplica-se o disposto nos §§ 3.º e 4.º deste artigo.

§ 10. - A desocupação de área que implicar remoção de pessoas deve estar associada à construção ou à aquisição de unidade habitacional para cada família a ser transferida da faixa respectiva, arcando o obrigado à compensação, recuperação ou contribuição, ou o interessado na vinculação, com os custos decorrentes, conforme for acordado entre estes e a Secretaria de Estado do Meio Ambiente.

§ 11. - A localização da habitação a ser construída ou adquirida na forma do § 10 deste artigo deve ser previamente aprovada pelos órgãos competentes, que fixarão os respectivos padrões.

§ 12. - Para a regularização de empreendimentos privados, com passivo ambiental, a critério da Secretaria de Estado do Meio Ambiente, poderão ser indicadas, no processo de licenciamento ambiental, medidas de compensação que impliquem na remoção de famílias das áreas de 1.ª categoria.

§ 13. - A escritura do imóvel poderá ser outorgada sob qualquer forma juridicamente eficaz aos fins pretendidos, tal como

Segue fls. 41 em 191 / 17

(a)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÓPIA

Do Processo nº. 2007-0.166.450-5

Folha de Informação nº
Em 15 / 01 / 2017 (a)

doação, dação em pagamento ou permuta com a construção irregularmente erigida, a critério do outorgante, vedada a cobrança de valor pela diferença que houver entre os bens.

§ 14. - A construção ou a aquisição de unidade habitacional não implica, em relação à área objeto da desocupação, formação de condomínio entre o interessado na vinculação e o outorgante obrigado a proceder à compensação, à recuperação ou à contribuição ambiental e não gera direitos para esses interessados ou obrigados em relação à construção irregular, que deve ser demolida, e também não gera direitos oponíveis uns aos outros.

§ 15. - No caso de programa habitacional instituído pelo Poder Público, podem ser vinculadas ao respectivo empreendimento áreas não impermeabilizadas de seu domínio, desde que não sejam de uso comum do povo ou de uso especial, salvo, quanto a estas últimas, se houver desafetação com destinação específica à vinculação.

§ 16. - As áreas vinculadas na forma do parágrafo anterior devem, se for o caso, ser objeto de recuperação ambiental, segundo projeto a ser aprovado pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente.

§ 17. - As matas a serem formadas nas áreas de 1.^a categoria, em razão do disposto neste artigo, gozarão da bonificação a que se refere o Artigo 17 desta lei, desde que os empreendimentos, obras ou atividades a que se vinculem compreendam áreas de 2.^a categoria, Classe C.

§ 18. - O disposto neste artigo aplica-se aos empreendimentos, obras ou atividades implantados, bem como às medidas de compensação, de recuperação ou de contribuição ambientais ainda não implantadas ou a serem definidas pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente.

§ 19. - Os Subcomitês e o Comitê de Bacia, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, fixarão as diretrizes básicas para a regularização de empreendimentos, obras e atividades existentes.

§ 20. - Não fixadas as diretrizes no prazo estabelecido no parágrafo anterior, a Secretaria de Estado do Meio Ambiente adotará as providências cabíveis para a implantação das medidas previstas neste artigo.

§ 21. - Vetado.

Aponte-se, primeiramente, que o artigo 37-A da Lei Estadual nº 1.172/1976, com a redação dada pela Lei Estadual nº 11.216/2002, foi **parcialmente revogado** pelo artigo 89 da Lei Estadual nº 12.233/2006, como segue:

Artigo 89 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas, nos termos do artigo 45 da Lei estadual nº 9866, de 28 de novembro de 1997, no território da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica

do Guarapiranga - APRM-G, a Lei nº 898, de 18 de dezembro de 1975, e a Lei nº 1172, de 17 de novembro de 1976, com exceção do disposto no inciso II do artigo 2º deste último diploma legal.

Feita esta observação preliminar, cumpre consignar que, as áreas de proteção aos mananciais são áreas ambientalmente protegidas *regidas por legislação estadual*. Vide, a esse respeito, o artigo 197 da Constituição do Estado de São Paulo:

Artigo 197 - São áreas de proteção permanente:

I - os manguezais;

II - as nascentes, os mananciais e matas ciliares;

III - as áreas que abriguem exemplares raros da fauna e da flora, bem como aquelas que sirvam como local de pouso ou reprodução de migratórios;

IV - as áreas estuarinas;

V - as paisagens notáveis;

VI - as cavidades naturais subterrâneas.

Desse modo, como bem aponta o DEUSO em sua Informação nº 46/2017 a fls. 37/38, ao tratar da regularização fundiária de assentamentos informais em áreas de proteção de mananciais demarcadas como ZEIS-1 e ZEIS-4, o novo Plano Diretor Estratégico, aprovado pela Lei Municipal nº 16.050/2014, determinou expressamente a observância dos parâmetros e restrições veiculados pela legislação estadual específica. Mencione-se, a esse respeito, as disposições dos artigos 51, §3º¹ e 54, inciso I² do novo PDE.

Nesse contexto, há que se ressaltar que o artigo 37-A da Lei Estadual nº 1.172/1976 não fixa parâmetros nem restrições, mas sim *faculta* a adoção de medidas de compensação com terras – privadas ou públicas – a serem preservadas como meio de viabilizar a regularização fundiária em área de mananciais. Veicula, assim, uma *faculdade*, a que o Poder Público municipal *pode* eventualmente aderir, se e somente se dispuser de terras públicas desafetadas em quantidade suficiente para compensar ambientalmente a regularização fundiária do assentamento.

Manifestação firmada nestes autos pela Coordenadora do Programa Alto Tietê – Guarapiranga e Billings em dezembro de 2012, a fls. 10, já consignava que “não existem, dentro do território do Município, terras suficientes para atender as exigências de compensação definidas na lei (independentemente desses terrenos serem públicos – que não acontece, pois não há áreas públicas disponíveis na região – ou particulares)”. No mesmo sentido, a manifestação mais recente de

¹ Art. 51. § 3º Nas ZEIS 1 situadas em Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, aplicam-se as disposições das leis estaduais específicas.

² Art. 54. Nas ZEIS 4, além do disposto no artigo anterior ficam estabelecidas as seguintes disposições complementares:
I - atendimento as diretrizes e parâmetros da legislação estadual de proteção aos mananciais;

Segue fls. 42 em 191 117

(a)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Do Processo nº. 2007-0.166.450-5

CÓPIA

Folha de Informação nº ⁴².....

Em 13 / 01 / 2017 (a) *[assinatura]*

SMUL/DEUSO (fls. 38), de que "mantém-se inviável a adoção das medidas compensatórias estabelecidas pela legislação estadual".

O Projeto de Lei em análise, portanto, parece esbarrar em obstáculo fático intransponível, consistente na inexistência de terras públicas disponíveis para prestação da compensação ambiental de que trata o artigo 37-A da Lei Estadual nº 1.172/1976.

Pondere-se, finalmente, que o referido artigo 37-A, como já ressaltamos, foi parcialmente revogado pela Lei Estadual nº 12.233/2006, o que esvazia significativamente o mérito do projeto de lei municipal ora em exame.

Com estas considerações, submetemos o presente, para deliberação.

São Paulo, 18 de janeiro de 2017.

[assinatura]
DEBORA SOTTO

Chefe da Assessoria Jurídica

OAB/SP nº 162.994

SMUL.AJ

Segue fls. 43 em 191 117 ES
(a) 550.784,70
CHESNAT



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Do Processo nº. 2007-0.166.450-5

Folha de Informação nº 43

Em 18/01/2017 (a)

RECEBIDO
2017.01.18

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo - CMSP

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 630/2002, de autoria do Vereador Goulart, que objetiva dispor sobre a regularização de assentamentos em áreas de mananciais

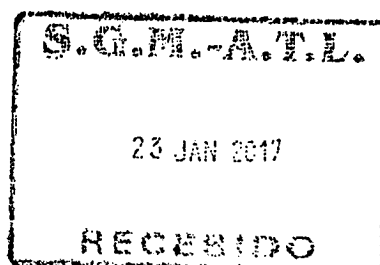
SGM/ATL
Senhora Chefe da Assessoria

CÓPIA

Com as manifestações de SMUL.DEUSO (fls. 37/38) e da Assessoria Jurídica desta pasta (fls. 40/42), que acompanho, restituo o presente, posicionando-me em sentido contrário ao prosseguimento do Projeto de Lei nº 630/2002, não apenas por considerar inviável tecnicamente a implementação das medidas compensatórias estabelecidas pelo artigo 37-A da Lei Estadual nº 1.172/1976, como também em razão da revogação parcial deste dispositivo legal pelo artigo 89 da Lei Estadual nº 12.233/2006.

São Paulo, 18 de janeiro de 2017.


Heloisa M. Salles Penteado Proença
Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SMUL



C