

Tramite de 3 e 10/8

7 16

CAMARA MUNICIPAL DE SAO PAULO

ASSESSORIA TECNICA DA MESA - A.T.M.
SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI : 001004193 DE 1993

08-38,50

NATUREZA : PL

01-0041/93-1 DE 17/02/93

PROMOVENTE: VEREADOR

FARIA LIMA

EMENTA :

DISPÕE SOBRE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE LOTES EDIFICADOS ANTES DA
ENTRADA EM VIGOR DA LEI 7805/72, EM CASO DE RECONSTRUÇÃO, DA
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ÍNDICE :

ÁREA CONSTRUÍDA
CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES
CONSTRUÇÃO
LEI 07.805/72

OBSERVAÇÕES :

CNC Solutions
Tipo: Processo Legislativo
21/10/2010 18:29:29

00000011025-67



ARQUIVADO EM 23/03/95

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
SECRETARIA DE OBRAS E EDIFICAÇÕES
SECRETARIA DE APOIO TÉCNICO



DIGITADO
A. T. M.

Folha n.º	01	de proc.
n.º	41	de 1993
<i>de São Paulo</i>		

Câmara Municipal de São Paulo

SETOR DE ELABORAÇÃO LEGISLATIVA

17 FEV 1993

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA
POLÍTICA URBANA, METRÔPOLIS
EDUCAÇÃO, CULT. E ESP.
FINANÇAS E ORÇAMENTO

PROJETO DE LEI

01 - PL
01-0041/93-1

[Assinatura]
PRESIDENTE

Dispõe sobre potencial construtivo de lotes edificados antes da entrada em vigor da Lei 7805/72, em caso de reconstrução, e dá outras providências.

A Câmara Municipal decreta:

Art. 1º - As novas edificações, que venham a ser erguidas em substituição às existentes, poderão ter área construída igual à daquelas demolidas, atendendo, nos demais aspectos, as normas de uso e ocupação fixados pela legislação em vigor para a zona respectiva.

Parágrafo único - o disposto neste artigo se aplica apenas a imóveis que, na data de entrada em vigor da presente lei, atendam a todos os seguintes requisitos:

I - estar o lote ocupado com edificação que recebeu Auto de Conclusão antes da data de entrada em vigor da Lei 7805 de 1 de novembro de 1972;

II - apresentar coeficiente de aproveitamento superior ao permitido pela legislação urbanística em vigor;

III - estar localizado nas seguintes zonas: Z5-001; Z5-002; Z4-023; Z4-026 e Z4-027;

Art. 2º - O disposto no artigo anterior não dispensa as novas edificações do atendimento à Lei 11.228 de 25 de junho de 1972 - Código de Edificações - e sua regulamentação.

Art. 3º - A regulamentação desta lei será feita por decreto, no prazo de sessenta dias.



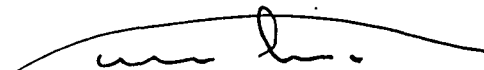
Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	02	de proc.
n.º	41	de 1993

rlc P

Art. 4º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 17 de Fevereiro de 1993


Paulo Roberto Faria Lima
Vereador



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	03	de proc.
n.º	41	do 19.93

ALP

JUSTIFICATIVA

Na área central de São Paulo há muitos prédios velhos, mal conservados e com condições precárias de segurança e salubridade. Seria muito positivo, para a cidade, que se desenvolvesse um processo gradual de recuperação do centro, com a reciclagem de muitas edificações e a demolição e substituição daquelas mais deterioradas. É com esse objetivo, aliás, que foi instituída a Operação Urbana Anhangabaú, pela Lei 11.090 de 16/09/91.

Um dos fatores que desestimulam a reconstrução de prédios antigos é o fato de que a área construída do novo prédio deveria ser inferior à atual, por força da legislação de zoneamento atualmente em vigor.

Ao permitir que esses imóveis possam ser substituídos por outros, com área construída igual à atual, pretende-se remover esse empecilho.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

04

Papel para Informação, rubricado como folha nº.....

do processo nº 01.0041 de 19 93-19 02 93 (a).....

Senhor Assessor Chefe:
Sobre o assunto, consta Lei nº 7805/72.e Lei 9725/84
em 19-02-93.

Isabel Cavalca

ISABEL CAVALCA
Of. Legislativo

À Douta Comissão de
Constituição e Justiça;
Em 24/02/93

[Signature]
LUIZ AREIAS DE CARVALHO
Assessor Técnico Leg. Chefe-
A. T. M.

Recebido na Comissão de
Constituição e Justiça
Em 25/02/93 às 1300hs *[Signature]*

Ao Nobre Vereador Viviani
para relatar.

Sala da Comissão de Constituição e Justiça

15 de maio de 1993

[Assinatura]
Presidente

SEGUE juntado nesta data, documento e papel para informação, rubricado

sob folha nº 05

Em 15.03.93

(a).....



Câmara Municipal de São Paulo

PARECER
0041/93

DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E

JUSTIÇA SOBRE O PROJETO DE LEI 41/93

Folha n.º 05 de pros.
n.º PL 41 de 1993

O nobre Vereador Paulo Roberto Faria Lima apresentou o presente projeto de lei, que dispõe sobre o potencial construtivo de lotes edificados antes da entrada em vigor da Lei nº 7.805/72, permitindo que essas edificações, quando reconstruídas em substituição às existentes, possam ter área construída igual à daquelas demolidas, atendidas, nos demais aspectos, as normas de uso e ocupação do solo fixadas pela legislação em vigor e respectiva zona.

Tal disposição somente se aplica aos imóveis localizados nas zonas Z5-001, Z5-002, Z4-023, Z4-026 e Z4-027.

A matéria não apresenta óbices de ordem legal, encontrando amparo no art. 70, inciso VIII e parágrafo único, todos da Lei Orgânica do Município.

Por se tratar de projeto que versa sobre zoneamento, deverão ser convocadas pelo menos 02 (duas) audiências públicas durante a tramitação da propositura, conforme exigência do art. 41, VI, da Lei Orgânica do Município e do art. 85, I, do Regimento Interno.

Diante do exposto, e sem prejuízo do disposto no art. 46 da L.O.M., somos

Pela legalidade.

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, em 15.03.93

Publicado no DIARIO OFICIAL

de 18 / 03 / 1993

pagina 41 coluna 3ª

contendo:

A Douta Comissão de
Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente

Em, 18 / 03 / 1993

✓ ANGELA BORDIN ANDREONI
Secretária

Recebido na Comissão de Pol. Urbana,

Em 19/3/93 às 18:00 hs.

LUIS FERNANDO B. DE ARAÚJO
Secretário

AO NOBRE VEREADOR Tereza Lago

PARA RELATAR.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente.

M, 24/03/93
Presidente



Câmara Municipal de São Paulo

A N E X O

Z5 - 001 -COMEÇA NA CONFLUÊNCIA DA RUA HELVÉTIA E RUA DOS GUAIANAZES, SEGUE PELA RUA DOS GUAIANAZES, AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, LARGO DO AROUCHE, PRAÇA ALFREDO PAULINO, RUA SEBASTIÃO PEREIRA, RUA DAS PALMEIRAS, AVENIDA ANGÉLICA, RUA BRIGADEIRO GALVÃO, RUA DOUTOR CARVALHO DE MENDONÇA, RUA VITORINO CARMILO, ALAMEDA GLETE, RUA BARÃO DE CAMPINAS, RUA HELVÉTIA, ATÉ O PONTO INICIAL.

Z5 - 002 -COMEÇA CONFLUÊNCIA DA RUA GENERAL OSÓRIO E AVENIDA RIO BRANCO, SEGUE PELA AVENIDA RIO BRANCO, RUA VITÓRIA, RUA SANTA IFIGÊNIA, RUA AURORA, RUA DOS ANDRADAS, RUA BENEFICIÊNCIA PORTUGUESA, RUA BRIGADEIRO TOBIAS, RUA CAPITÃO MOR JERÔNIMO LEITÃO, RUA CARLOS DE SOUZA NAZARETH, RUA BARÃO DE DUPRAT, RUA CAVALEIRO BASÍLIO JAFET, RUA GENERAL CARNEIRO, PARQUE DOM PEDRO II, AV. RANGEL PESTANA, RUA DOUTOR FREDERICO ALVARENGA, PARQUE DOM PEDRO II, RUA DO GLICÉRIO, PRAÇA DOUTOR MARIO MARGARIDO, RUA HELENA ZERRENER, RUA DOS ESTUDANTES, PRAÇA DA LIBERDADE, AVENIDA DA LIBERDADE, PRAÇA CARLOS GOMES, RUA RODRIGO SILVA, VIADUTO DONA PAULINA, AVENIDA BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, RUA AGUIAR DE BARROS, RUA SANTO AMARO, RUA DOUTOR NESTOR ESTEVES NATIVIDADE, RUA JAPURÁ, TRAVESSA ABOLIÇÃO, RUA DA ABOLIÇÃO, RUA SÃO DOMINGOS, RUA MAJOR DIOGO, RUA DOUTOR RICARDO BATISTA, RUA CONSELHEIRO RAMALHO, RUA SANTO ANTONIO, RUA MARTINHO PRADO, RUA NESTOR PESTANA, RUA DA CONSOLAÇÃO, RUA REGO FREITAS, LARGO DO AROUCHE, RUA GENERAL OSÓRIO, ATÉ O PONTO FINAL.

Z4 - 023 - COMEÇA NA CONFLUÊNCIA DA RUA DAS PALMEIRAS COM A RUA TATUI, SEGUE PELA RUA DAS PALMEIRAS, RUA SEBASTIÃO PEREIRA, PRAÇA ALFREDO PAULINO, LARGO DO AROUCHE, RUA JAGUARIBE, RUA DOUTOR CESÁRIO MOTA JÚNIOR, RUA MARIA ANTONIA, RUA ITAMBÉ, RUA SERGIPE, RUA MATO GROSSO, RUA PARÁ, RUA ITACOLOMI, AVENIDA HIGIENÓPOLIS, RUA MARTIM FRANCISCO, RUA JAGUARIBE, RUA BARÃO DE TATUI ATÉ O PONTO FINAL.

Z4 - 026 -COMEÇA NA CONFLUÊNCIA DA RUA DA ALFÂNDEGA COM RUA BENJAMIM DE OLIVEIRA, SEGUE PELA RUA DA ALFÂNDEGA, RUA DO GASÔMETRO, AVENIDA MERCÚRIO, RUA SANTA ROSA, RUA BENJAMIM DE OLIVEIRA ATÉ O PONTO FINAL.

Z4 - 027 -COMEÇA NA CONFLUÊNCIA DA RUA TAQUARI COM A RUA CASSANDOCA, SEGUE PELA RUA TAQUARI, RUA ITABAIANA, RUA ARINAIA, RUA JOÃO SANTISI, RUA MAQUERIBU, RUA SAPUCAIA, RUA TAQUARITINGA, RUA CASSANDOCA ATÉ O PONTO FINAL.



Câmara Municipal de São Paulo

A N E X O

Z5 - 001 -COMEÇA NA CONFLUÊNCIA DA RUA HELVÉTIA E RUA DOS GUAIANAZES, SEGUE PELA RUA DOS GUAIANAZES, AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, LARGO DO AROUCHE, PRAÇA ALFREDO PAULINO, RUA SEBASTIÃO PEREIRA, RUA DAS PALMEIRAS, AVENIDA ANGÉLICA, RUA BRIGADEIRO GALVÃO, RUA DOUTOR CARVALHO DE MENDONÇA, RUA VITORINO CARMILO, ALAMEDA GLETE, RUA BARÃO DE CAMPINAS, RUA HELVÉTIA, ATÉ O PONTO INICIAL.

Z5 - 002 -COMEÇA CONFLUÊNCIA DA RUA GENERAL OSÓRIO E AVENIDA RIO BRANCO, SEGUE PELA AVENIDA RIO BRANCO, RUA VITÓRIA, RUA SANTA IFIGÊNIA, RUA AURORA, RUA DOS ANDRADAS, RUA BENEFICIÊNCIA PORTUGUESA, RUA BRIGADEIRO TOBIAS, RUA CAPITÃO MOR JERÔNIMO LEITÃO, RUA CARLOS DE SOUZA NAZARETH, RUA BARÃO DE DUPRAT, RUA CAVALEIRO BASÍLIO JAFET, RUA GENERAL CARNEIRO, PARQUE DOM PEDRO II, AV. RANGEL PESTANA, RUA DOUTOR FREDERICO ALVARENGA, PARQUE DOM PEDRO II, RUA DO GLICÉRIO, PRAÇA DOUTOR MARIO MARGARIDO, RUA HELENA ZERRENER, RUA DOS ESTUDANTES, PRAÇA DA LIBERDADE, AVENIDA DA LIBERDADE, PRAÇA CARLOS GOMES, RUA RODRIGO SILVA, VIADUTO DONA PAULINA, AVENIDA BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, RUA AGUIAR DE BARROS, RUA SANTO AMARO, RUA DOUTOR NESTOR ESTEVES NATIVIDADE, RUA JAPURÁ, TRAVESSA ABOLIÇÃO, RUA DA ABOLIÇÃO, RUA SÃO DOMINGOS, RUA MAJOR DIOGO, RUA DOUTOR RICARDO BATISTA, RUA CONSELHEIRO RAMALHO, RUA SANTO ANTONIO, RUA MARTINHO PRADO, RUA NESTOR PESTANA, RUA DA CONSOLAÇÃO, RUA REGO FREITAS, LARGO DO AROUCHE, RUA GENERAL OSÓRIO, ATÉ O PONTO FINAL.

Z4 - 023 - COMEÇA NA CONFLUÊNCIA DA RUA DAS PALMEIRAS COM A RUA TATUI, SEGUE PELA RUA DAS PALMEIRAS, RUA SEBASTIÃO PEREIRA, PRAÇA ALFREDO PAULINO, LARGO DO AROUCHE, RUA JAGUARIBE, RUA DOUTOR CESÁRIO MOTA JÚNIOR, RUA MARIA ANTONIA, RUA ITAMBÉ, RUA SERGIPE, RUA MATO GROSSO, RUA PARÁ, RUA ITACOLOMI, AVENIDA HIGIENÓPOLIS, RUA MARTIM FRANCISCO, RUA JAGUARIBE, RUA BARÃO DE TATUI ATÉ O PONTO FINAL.

Z4 - 026 -COMEÇA NA CONFLUÊNCIA DA RUA DA ALFÂNDEGA COM RUA BENJAMIM DE OLIVEIRA, SEGUE PELA RUA DA ALFÂNDEGA, RUA DO GASÔMETRO, AVENIDA MERCÚRIO, RUA SANTA ROSA, RUA BENJAMIM DE OLIVEIRA ATÉ O PONTO FINAL.

Z4 - 027 -COMEÇA NA CONFLUÊNCIA DA RUA TAQUARI COM A RUA CASSANDOCA, SEGUE PELA RUA TAQUARI, RUA ITABAIANA, RUA ARINAIÁ, RUA JOÃO SANTISI, RUA MAQUERIBU, RUA SAPUCAIA, RUA TAQUARITINGA, RUA CASSANDOCA ATÉ O PONTO FINAL.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 08 do proc.
N.º 041 de 1993
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE

SEM REVISÃO

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Presidenta: Sra. Vereadora Zulaiê Cobra Ribeiro

Membros : Sr. Vereador Antonio de Paiva Monteiro Filho
Sr. Vereador Bruno Féder
Sra. Vereadora Tereza Cristina Lajolo
Sra. Vereadora Aldaíza Sposati
Sr. Vereador Emilio Meneghini
Sr. Vereador Faria Lima

Audiência Pública sobre os Projetos de Lei nºs 14/93, 42/93 e 41/93, que dispõe sobre ZONEAMENTO, realizada no dia 28 de abril de 1993, no Auditório "Oscar Pedroso Horta", da Câmara Municipal de São Paulo.

Solicitante: Sra. Vereadora Zulaiê Cobra Ribeiro.

b

(Memorando nº 12/93)



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 09 do proc.
N.º 041 de 1933
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE

NOTA DO DT.10

GRAVAÇÃO INICIADA COM ATRASO



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Foiha n.º 30 do proc.
N.º PAULO 045 de 19 93
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT./APARTE
EL	1	valéria	aud. publ.	28.4.93		

marcada para iniciar às 10:00h, já são 10:20h, já demos até um certo tempo. Então, primeiro é o PL14/93, cujo autor é o Vereador Guilherme Giannetti e trata da mudança de zona rural para zona industrial de grande área de São Mateus. É Z-8-100/1 - 01 e Z8-100/5-001 para Z-7. O relator do processo é o Vereador Antônio Paiva. E o parecer é favorável. Bom, então, estão abertas as discussões. Se alguém quiser fazer uso da palavra, se alguém quiser que eu informe mais alguma coisa no que se refere a esse procedimento, estou à disposição. Temos aqui 7 pessoas, o Rubens Chamas, Valdinei dos Santos, Raul Ribeiro Leite, Jorge Vanz Lei Pessoa Filho, Luis Carlos Carvalho, Norma Yure SeK e Ivani de Souza. O projeto diz respeito a essas modificações de zonamento. Acho que vou ler um pouco da justificativa, até para a gente conhecer: "tendo em vista o § Único do Artigo 183 da Constituição do Estado, que dispõe "competem aos municípios, de acordo com as diretrizes de desenvolvimento urbano, a criação e a regulamentação de zonas industriais, obedecidos os critérios estabelecidos pelo Estado, mediante lei e respeitadas as normas relacionadas ao uso e ocupação do solo e ao meio ambiente urbano e natural". Visa a presente projeto de lei expandir a atual zona de uso Z7-001, zona predominantemente industrial, implantada pela Lei 9300 de 24, de agosto de 81, localizada na Zona Leste do município, na região de Itaquera. Com o crescimento populacional verificado naquela região, na última década, e a posição geográfica em que se situa, lideira a importantes municípios da região do ABC, cabe ao município planejar o ordenamento do solo urbano, compatibilizando as áreas industriais com a expansão urbana, respeitadas, logicamente, a proteção ao meio ambiente e objetivando a instalação de in -



CAMARA MUNICIPAL DE SAO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 13 do proc.
O.º PAULO de 19
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSAO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E1	2	valéria	sud públ	28.4.93		

indústrias não poluentes. Como é de conhecimento público, aquela região é denominada bairros dormitórios, sendo que a implantação de grandes conjuntos habitacionais agravou ainda mais o problema do desemprego, já que atualmente as atividades desenvolvidas e o número pequeno de indústrias ali instaladas absorve apenas parte da mão-de-obra. Leva-se em conta ainda as consideráveis distâncias a percorrer entre os bairros e os pólos geradores de empregos na Capital, fato esse que incide diretamente nos transportes coletivos, dificultando a oferta e o estado crítico em que se encontram os mesmos. Cabe realçar que o projeto em questão mantém o perímetro da zona de uso Z-8-100/1 - 001 já que parte daquela área conhecida como Parque do Carmo e Fazenda do Carmo, no ARTIGO 2º da Lei Estadual 6409, de 5 de abril de 1989 foi declarada área de proteção ambiental. Por tudo o exposto, conto com o apoio dos ilustres Pares desta Casa para aprovação deste projeto. Guilherme Giannetti. O parecer da Comissão de Constituição e Justiça é o seguinte: faz um resumo da matéria e diz que "a matéria encontra amparo no Artigo 13 inciso XIV, bem como no Artigo 70 Inciso VIII e § Único, todos da Lei Orgânica do Município. Pela legalidade do projeto. No entanto, a fim de adequar o projeto à melhor técnica de elaboração legislativa, sugerimos os seguintes substitutivo ao projeto de lei. Artigo 1º: passam para a categoria de zona de uso Z-7 as áreas delimitadas pelos perímetros das zonas de uso Z-8-100/4-001 e Z-8/100/5-001, estabelecidas nos Artigos 1º § 2º e nos quadros e mapas anexos à Lei 9300 de 24 de agosto de 81, alterada pela Lei 9412, de 30 de dezembro de 81. Artigo 2º: as despesas que decorrerão da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias suplementadas, se neces-



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 82 do proc.
N.º PAULO de 19
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSAO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
El	3	valéria	aud. públ.	28.4.93		

sário. Artigo 3º: a lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. Comissão de Constituição e Justiça em 15 de março de 93. O Vereador que deu este parecer na Comissão de Constituição e Justiça, com este substitutivo é o Vereador José Viviani Ferraz.

A matéria encontra-se em discussão. Por favor, identifique-se ao microfone, pois está sendo gravado.

O SR. VALDEMIR ANTÔNIO DOS SANTOS - Eu represento o Sindicato dos Corretores de Imóveis. Nós não conhecemos o perímetro que o projeto abrange, mas a idéia é altamente favorável, estamos de acordo com o projeto. A nossa preocupação é apenas quanto ao meio-ambiente. Se for possível conciliar indústria com meio-ambiente acho que será muito bom. Somos pela aprovação.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Alguém mais?

A SRA. - Sou da Secretaria do Planejamento da Prefeitura de São Paulo e quero dar alguns esclarecimentos, sobre o perímetro. Quero dizer que o parecer da Secretaria não foi favorável a essa transformação, justamente pelo fato do meio-ambiente, porque essa área da zona leste, as outras são /4 e a /5 é área considerada zona rural de preservação porque tem uma ~~proxima~~ topografia bastante acidentada, o famoso Morro Pelado e estivemos lá visitando, uma área de morro mesmo, de declividade bastante acentuada.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - E esse substitutivo apresentado também não mudou nada?

A SRA. - Não mudou porque ele só alterou. Este é o mapa onde o amarelinho mostra as áreas que não podem de forma nenhuma



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 33 do proc.
N.º PAUL 645 de 19 9
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSAO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E2	1	valéria	sud.publi.	28.4.93		

ma ter uso industrial em São Paulo. Em todo esse cor de rosa e roxinho daro e o bordô representam áreas em que podem ser instaladas indústrias no município de São Paulo. A diferença é que essas áreas mais clarinhas são indústrias de pequeno porte e as indústrias de grande porte só são permitidas nas áreas bordô. Esta área aqui é da Serra do Pêssego que recentemente foi transformada nos UP(?) pelo Estado, onde podem ser instaladas indústrias de grande porte, sem limite de porte. Essa área roxinha é a atual Zona 7, zona industrial pelo Município, área onde podem ser instaladas indústrias de até 2.500m² e estão vazias ainda, não foram totalmente ocupadas. Esta área aqui, a Zona 8/1 também já permite a instalação de indústrias de até 2500m², porém com terreno bastante amplo porque é uma área também de topografia bastante complicada. Estas duas áreas aqui, que são objeto do projeto, essas /4 e essa /5, são as duas áreas de preservação da paisagem. E para cá já estamos nos limites das mananciais dessa região, dessa represa para o lado de Ribeirão Pires. Então, é uma área de topografia bastante apertada(?) e de mata, vegetação natural mesmo.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Aí é que é a região do Carmo?

A SRA. - A Alta do Carmo está aqui, aquela área que foi preservada.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Mesmo preservando o Parque do Carmo ainda continua numa área de preservação ambiental?

A SRA. - Pelo menos deveria ser também, tem a mesma característica de vegetação natural, como esta. Então, o ideal seria transformar isso aqui como preservada, justamente pela região



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 14 do proc.
N.º P.A.U.L.O. de 19
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E2	2	valéria	aud. publ.	28.4.93		

e pela topografia. Se a gente for lá, já estivemos fazendo vistoria, dá para perceber que é uma região de morro, não é uma área adequada para urbanização.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO — O que a senhora entende por indústria de pequeno porte e de grande porte?

A SRA. — Olha, pela legislação municipal, as indústrias de pequeno porte têm limites de área de 500 metros quadrados; pela legislação estadual pode chegar até 2500 metros quadrados. A Secretaria está estudando essa questão da indústria de pequeno porte, estamos vendo que 500 metros é um pouco apertado, estamos tentando estudar e ampliar essa área. Mas, de qualquer forma do ponto de vista industrial existe uma limitação pela legislação estadual de 2500 metros quadrados na região urbana como um todo.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO — Quer dizer então, que o que se leva em consideração, pelo que a senhora analisou na Secretaria do Planejamento, seria pura e tão somente por se tratar de uma área eminentemente preservada por causa do terreno e condições ambientais, e vegetação. É uma mata?

A SRA. — É uma mata.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO — E por isso é chamada zona rural. Não é habitada?

A SRA. — É zona rural. Pode ter algumas chácaras, tudo, mas não é urbanizada. Na legislação municipal sobre zona rural existem 5 graduações: essa Z8-100/4-5, mas na legislação existe Z8-100/1. A sigla Z8 é de zona rural que está dividida em /1, /2, /3, /4 e /5 e estão colocadas gradativamente da área urbana em direção



CAMARA MUNICIPAL DE SAO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 15 do proc.
N.º PAULO de 19
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGrafo	SESSAO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E 3	1	valéria	aud. publ.	27.4.92		

à rural. A 28-100/1 seria a mais próxima à zona urbana, praticamente a zona de expansão urbana. Depois vem a /2, a 3 a 4 e 5. Então, como se pode perceber a 4 e 5 são as mais rurais que existem na tipologia. E é exatamente essa área mais rural que está se pretendendo transformar em industrial.

O SR. — Num levantamento feito pela Secretaria foi constatado que ainda há muitas áreas para indústria naquela região. A senhora mostrou uma área roxa bastante ampla e ali está localizada a zona industrial e ainda há muita área para indústrias.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO — Esse é um argumento muito válido. Se já existe naquela região uma área eminentemente reservada para que seja uma área industrial, criar outra área industrial é um argumento forte.

A SRA. Ivani — A arquiteta Norma (pedido de identificação) Sou Ivani e arquiteta na Secretaria do Planejamento. A arquiteta Norma tem o levantamento do mapa ambiental, uma carta geotécnica do IPT mostrando exatamente essa questão da fragilidade do solo, declividade alta, etc.

A SRA. NORMA — Também sou da Secretaria do Planejamento. Trouxe aqui a carta de aptidão do solo, feito pelo IPT para a Prefeitura. Então, aqui dá para comprovar bem...

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO — Precisa providenciar para a próxima reunião uma lousa.

A SRA. NORMA — Essa parte na cor azul são áreas com alto potencial erosivo, que pega justamente essa parte da 28/4 e 28-100/5, que é bem na ponta do município. E gostaria de acrescentar



RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT.-ARARJE
R3	2	valéria	aud. publ.	27.4.93		

às observações da arquiteta Ivani que o fato de se enquadrar na Z7, além de que o Município não está necessitando na região de áreas para indústrias, porque temos as Z8-100/1, a Z7 proíbe uso residencial e temos também um levantamento dos loteamentos, pelo menos nas Z8-100/4 e toda a tendência de ocupação da Zona Leste, como o senhor mesmo disse, é uma região formitório, então, embora se pretenda reverter essa situação já existe uma parte ocupada e aquilo que se pretende preservar se pretende para o uso de chácaras que, dentro da legislação municipal é categoria de uso R1. Com a Zona 7 o uso residencial ficaria proibido. Então, isso é uma coisa muito séria, no momento em que se vai transformar alguma coisa em não conforme e vai proibir até o uso de chácaras, por exemplo, permitindo apenas uso industrial e algum comércio que se permite na Z7. E depois também que em termos ambientais as Zonas Z8-100/4 e /5 possuem baixas taxas de ocupação e aproveitamento e lotes grandes. As Z7 vão permitir para uso C1, por exemplo, até lotes de 25m². Nas Z8-100/5, para ter uma ledia, permite-se chácaras com 50000 m² de lote mínimo; para núcleos residenciais de recreio já seriam chácaras de 20000. Mas normalmente o parcelamento seria de 50000 metros quadrados. Com a proposta do projeto de lei abaxaria o módulo do lote mínimo para 250 metros quadrados, em áreas de potencial altamente erosivo, em áreas com erosão natural, que sem a vegetação desbarranca sozinho pelo seu alto potencial erosivo. Então, acho que é isso. (aparte fora do microfone).

A SRA. ZULATÊ COBRA RIBEIRO — Mais alguém quer fazer uso da palavra? A lista de presença está passado. A matéria continua em discussão. (Pausa). Todo mundo assinou a lista? Ai atrás? Há só



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 37 do proc.
RAULO de 19
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E3	3	valéria	sud. publ.	27.4.93		

10 pessoas aqui? Aqui não tem só 10 pessoas. Ah, bom. Se ainda entendo de olhómetro, tem mais de 10 pessoas. Então, a discussão continua em aberto. Não tem ninguém aqui da região? Colocamos faixas, fizemos um esforço sobrenatural, porque não é natural, já que o natural não é não fazer nada. E mesmo assim acho que não deu, porque as faixas foram colocadas no sábado. Mas daria tempo. Só saiu no jornal, o que não é muito importante para mim. Feito isso, passamos para o próximo. As anotações vão para o processo. Se alguma das senhoras quiser trazer mais informações ao processo, essas mapinhas, se pudessem ser juntados resumidamente, seria bom, teríamos como documento do processo.

O SR. JOSE CARLOS GOMES - Sou assessor da bancada do PT, arquiteto e, como conheço as arquitetas da Sempão, queri a saber se essa é a posição oficial da Sempão, se há um parecer por escrito a respeito do projeto porque gostaria de tomar conhecimento.

~~_____~~



CAMARA MUNICIPAL DE SAO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 17 do proc.
N.º de 19
CA 11-0
Anuário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSAO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E 4	1	ANA	Aud. Publica	28.4.		

A SRA. — Sim, é um parecer oficial da Sempla. Os projetos de lei são encaminhados para a Secretaria para nos manifestarmos e a manifestação da Comissão da Secretaria foi essa.

A SRA. ZULAIÉ C. RIBEIRO — É que o senhor chegou um pouco atrasado. Ela começou dizendo que o parecer é contrário. Já que a senhora fez uso da palavra, explicou direitinho até com mapa. Se pudéssemos ter no processo não só a explicação, que já vai estar, até porque está sendo gravado, também o mapa e o parecer. O parecer se puder ser juntado é uma boa.

A SRA. — Sim, eu acho que...

A SRA. ZULAIÉ C. RIBEIRO — O parecer consta a assinatura de várias pessoas que trabalharam no projeto ou só a sua assinatura?

A SRA. — Não, são as pessoas que....

A SRA. ZULAIÉ C. RIBEIRO — Então seria bom que o projeto, esse parecer....

A SRA. — Não só, mas pela diretoria.

A SRA. ZULAIÉ COBRA RIBEIRO — Mais alguém quer colocar alguma coisa para a gente poder mudar para outro procedimento. Então, vamos lá, o segundo da pauta é o PL 41/93, o autor é o Vereador Faria Lima, trata de potencial construtivo de lotes edificados antes de 1972 em casos de reconstrução. A relatora é a Vereadora Teresa Cristina de Sousa Lajolo, que não se encontra presente. Então, a gente vai ler um pouquinho a respeito do projeto: "Dispõe sobre potencial construtivo de lotes edificados antes da entrada em vigor da Lei 7.805/72 e no caso de reconstrução, e dá outras providências. Artigo 1º: as novas edificações



CAMARA MUNICIPAL DE SAO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Foiha n.º 19 do proc.
N.º PAULO de 19
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSAO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E4	2	ANA	Aud. Publica	28.4.		

que venham a ser erguidas em substituição às existentes poderão ter área construída igual a daquela demolida atendendo os demais aspectos as normas de uso e ocupação fixados pela legislação em vigor para a zona respectiva. Parágrafo único: o disposto neste artigo se aplica apenas a imóveis que na data da entrada em vigor da presente lei atendam a todos os seguintes requisitos: 1º: estar o loge ocupado com edificação que recebeu auto de conclusão antes da data de entrada em vigor da lei 7.805, de 1º de novembro de 72. 2º: apresentar coeficientes de aproveitamento superior ao permitido pela legislação urbanística em vigor. 3º: estar localizado nas seguintes zonas: Zona 5001, Zona 5002, Zona 4023, Zona 4026 e Zona 4027. Seria tão importante que constasse também o que é Zona 4. Eu já estou aprendendo agora um pouco aí, as zonas. Depois alguém da Secretaria explica o que é Zona 4026, 27 e 23.

O Artigo 2º: o disposto no artigo anterior não dispensa as novas edificações do atendimento à lei 11.228 de 25 de junho de 92, que nós já começamos a discutir numa reunião passada, que é a nova lei. Artigo 3º: a regulamentação dessa lei será feita por decreto no prazo de 60 dias. Isso foi do Vereador Paulo Roberto Faria Lima, 17 de fevereiro de 93. E aí passou... Bom, vamos ler a justificativa. A justificativa na área central de São Paulo, há muitos prédios velhos, malconservados e com condições precárias de segurança e insalubridade. Seria muito positivo para a Cidade que se desenvolvesse um processo gradual de recuperação do centro com a reciclagem de muitas edificações e a demolição e substituição daquelas mais deterioradas. É com esse objetivo, aliás, que foi instituída a operação urbana Anhangabaú pela Lei 11.090, de 15 de setem-



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 20 do proc.
N.º de 19
Sessão nº 00

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSAO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
R4	3	ANA	Aud. Publica	28.4.		

bro de 91. Um dos fatores que desestimulam a reconstrução de prédios antigos é o fato de que a área construída do novo prédio deveria ser inferior à atual por força da legislação de zoneamento atualmente em vigor. Ao permitir que esses imóveis possam ser substituídos por outros com área construída igual a atual, pretende-se remover esse empecilho.

Aí passa pela Comissão de Constituição e Justiça. O relator é o Vereador José Viviani Ferraz que é pela legalidade do presente projeto. Não apresentam nenhum substitutivo, então é o parecer. A nobre Vereadora Teresa Cristina de Souza Lajolo é a relatora na comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Está aberta a discussão sobre a matéria.

O SR. RONALDO - Eu sou assessor do Vereador Faria Lima. Há pouco entrei em contato com ele e por motivo de problema de saúde na família dele, ele estava já a caminho. Eu pediria uma inversão na pauta se fosse possível. Parece-me que temos mais dois projetos. Deixaríamos o PL 041 por último, assim ganharíamos tempo no sentido de o Vereador estar presente.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Tudo bem. Só que o senhor poderia ter falado um pouquinho antes assim eu não precisaria ter lido tudo. Não vou ler mais. Vamos lá. Vamos partir para o terceiro da ~~primeira~~ pauta. É o 042/93, do Vereador José Viviani Ferraz e trata de mudança de zona exclusivamente residencial para corredor trecho da Rua Teixeira Soares, Zona 1 para Zona 80R1-1. Então, vamos lá, é uma alteração. Essa Rua Teixeira Soares é no Butantã, que passa da categoria Zona 1 para Zo-



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 24 do proc.
N.º 1.0 de 19
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSAO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E4	4	ANA	Aud. Pública	28.4.		

na 8.ª Artigo 1º: fica retirado da lista de trechos ~~maxima~~ de logradouro da zona de uso Z1 pertencente ao quadro 8J da Lei 9.411/81, o item Rua Teixeira Soares, entre a Rua Alvarenga e o portão da Cidade Universitária. Artigo 2º: fica acrescido a lista de trechos de logradouros públicos o corredor de uso especial Z8Crl-1 pertencente ao quadro 8J anexo à Lei 9.411/81 o item ^{Rua} Teixeira Soares entre a Rua Alvarenga e o portão da Cidade Universitária. Artigo 3º: as despesas pela execução desta lei ocorrerão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário, entrar em vigor. 17 de fevereiro de 93.

Justificativa: "As características de uso exclusivamente residencial atribuídas à Zona 1 onde se localiza esse trecho da Rua Teixeira Soares está enclavado entre a Zona 8 CRL-1 da Rua Alvarenga e a Zona 8 do portão da Cidade Universitária, trecho no qual existem somente quatro imóveis e dentre eles um é utilizado por um centro de reabilitação de uso institucional. A mudança de uso se faz necessária pelas próprias características das zonas próximas, onde devido ao uso das zonas descharacterizadas, descharacterizam totalmente o trecho da Rua Teixeira Soares entre os respectivos corredores. Na intenção de conciliar o uso com a realidade imposta pela própria lei de zoneamento, assim caracterizando ainda mais o uso do referido trecho, proponho esse projeto.

Passa pela comissão de Constituição e Justiça, o relator Nutilo Antunes Alves é o relator, é pela legalidade do projeto. No entanto realça, a fim de adequar ^{o projeto} à melhor técnica de elaboração legislativa, sugerimos o seguinte substitutivo: Então, ele põe o seguinte: Fica retirado da ~~list~~ lista de trechos de logradouros da Zona de uso Z1 pertencen



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Foiha n.º 22 do proc.
N.º PAULO de 19
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSAO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
23 24	1 5	ANA	Aud. Publica	28.4.		

te ao Quadro 8J, da Lei 9.411/88, o item Rua Engenheiro Teixeira Soares, entre a Rua Alvarenga e o portão da Cidade Universitária, até então não sabia que era engenheiro. ~~KKK~~ Bela correção. Artigo 2º: fica acrescido à lista de trechos de logradouros públicos pertencentes ao corredor de uso especial ZCRL-1 integrantes do quadro 8J, anexo à Lei nº 9.411/81, o item Rua Engenheiro Teixeira Soares, entre a Rua Alvarenga e o portão da cidade Universitária. Aí o resto são as despesas e a lei entrará em vigor.

Aqui na Comissão de Política Urbana o relator é o Vereador Antônio Paiva. É bom realçar que essas quatro residências — são só quatro — foram avisadas através de carta da Comissão de Política Urbana. pessoalmente o assessor foi até lá e distribuiu cartas. Então, a matéria está com a devida vênia aos interessados. Quem quiser fazer uso da palavra... ou sejetiver de acordo também, chega e fala que está de acordo.

O SR. LUIZ CARLOS CARVALHO — Eu sou morador desse trecho, e acho que realmente esse projeto tem muito sentido porque esse trecho ficou, como o próprio projeto menciona, ele ficou realmente encravado entre o campus da Cidade Universitária que é 28 e a Rua Alvarenga, que é um corredor, inclusive um corredor que é de transporte de carga de alta tonelagem, porque é a saída de São Paulo para todo o Sul do País, inclusive para o Sul da América do Sul. Ali tem uma média, segundo algumas informações, em determinados dias, uma média de quase 300 caminhões pesados, por dia, causando inclusive problemas sérios no tráfego. Essa rua vem desde a marginal de Pinheiros até o campus da Cidade Universitária. Mas um grande trecho dela fica fora desse problema porque ela já foi fe-



CAMARA MUNICIPAL DE SAO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 23 do proc.
PAULO 045 de 1993
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGrafo	SESSAO	DATA	ORADOR	CONT. AFORTE
E5	2	ANA	Aud. Publica	28.4.		

chada numa espécie de bolsão, onde os moradores têm agora uma situação quase de ~~condomínio~~ fechado. Só esse pedacinho, é um pedaço que tem esse problema porque além de tudo é um pedaço que é a entrada da Cidade Universitária, que em média chegam lá 100.000 veículos — não só nesse pedaço mas por aí também passam grande quantidade desses veículos —, além disso é rua que é mão única no sentido da entrada. E a Universidade tem por norma fechar a entrada nos sábados, por problema de segurança. Inclusive depois das ~~XXXX~~ oito horas da noite nos dias normais. Então os moradores ficam com esse problema: obrigatoriamente para sair de suas casas tem que desrespeitar uma lei de trânsito e sair contra-mão, porque essa mão é única no sentido da entrada. Quando o portão fecha, não há possibilidade de entrar mais na Cidade Universitária, então tem que sair contra-mão. A meu ver uma certa incongruência isso. Então, acho que realmente esse projeto tem todo ~~sentido~~ e iria de certa forma beneficiar esses moradores na mudança da categoria, inclusive do ponto de vista imobiliário.

A SRA. ZULAIR COBRA RIBEIRO — Agora, uma informação para nós da Comissão: o senhor sabia desse projeto ou ficou sabendo agora com o convite? O senhor sabia da existência desse projeto, participou ou ficou sabendo pela nossa comunicação?

O SR. LUIZ CARLOS CARVALHO — Eu sabia que havia alguma, vamos dizer assim, solicitação dos moradores da área nesse sentido. Mas recebi a carta agora.

A SRA. — Por obséquio poderia só me informar quantos moradores aproximadamente tem nesse trecho. Só quatro?



CAMARA MUNICIPAL DE
— TAQUIGRAFIA —

Folha 88 do proc.
N.º 24 de 19

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B5	3	ANA	Aud. Pub.	28.4.		

O SR. LUIZ CARLOS CARVALHO — São quatro residências, inclusive uma delas já tem uma atividade, do ponto de vista da característica seria já ilegal, vamos dizer, porque é uma casa que dá atendimento a criança defeituosa. Inclusive é uma associação médica que inclusive tem convênio com diversas prefeituras. E as outras três são residências.

A SRA. — No caso estão três moradores aqui, dos quatro, é isso?

O SR. LUIZ CARLOS CARVALHO — Não. Eu sou um dos moradores.

A SRA. — Só um comentário: porque sem dúvida alguma esse projeto é bem particular. Então é isso que causa um questionamento porque inclusive essa instalação de um bolsão residencial como o senhor aludiu foi objeto de um trabalho conjunto com o CET, teve um trabalho intenso dos moradores que eu relembro dessa atividade, que era exatamente de proteção em função desse corredor.

O SR. LUIZ CARLOS CARVALHO — Eu acho que esse bolsão, não vejo nada contrário a ele, não. Acho que até é perfeito porque havia a invasão dessas ruas, que ali naquela caso são mais de uma, pelos caminhões que às vezes desviando do congestionamento de tráfego, entravam nessas ruas. Caminhões às vezes com 50 toneladas de carga. Então, acho que esse bolsão tem sentido. Acontece que o bolsão foi feito entre a Alvarenga e a Marginal, e esse pedacinho, como é entre a Alvarenga e a Cidade Universitária ficou fora. Teria que ficar fora mesmo porque é a entrada da USP.

A SRA. — Perdoe-me, o senhor como um dos moradores entende que os outros três estão dispostos a pelo processo deixar de



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 25 do proc.
ANO PAULO de 19
O funcionário

RÓDIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E6	1	ANA	Aud. Pub.	28.4.		

morar lá?

O SR. LUIZ CARLOS CARVALHO — Não necessariamente deixar de morar. Isso não obriga a mudança. Isso apenas muda a categoria. A pessoa pode continuar morando ou se quiser sair e pode até utilizar o imóvel depois dentro da legislação.

ASRA. — Não há nenhuma restrição dos outros moradores?

O SR. LUIZ CARLOS CARVALHO — Não, que eu saiba não.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO — Bom, eles foram chamados todos. Já que a gente tem a possibilidade, são só quatro casas, a gente foi casa por casa e entregou esse convite para estar aqui hoje. SE também não se manifestaram não estão muito preocupados. A minha preocupação era essa. Saber se sabiam do projeto inicialmente ou só por ouvir dizer que talvez houvesse um projeto e que hoje ficaram sabendo pelo convite da comissão de Política Urbana. Para nós é muito importante que a população saiba que os processos estão tramitando aqui na Câmara que todo mundo tem uma participação nesse processo. O que não pode ser feita é a coisa sem o conhecimento dos interessados. Daí porque no primeiro processo a gente falou sobre as faixas que foram colocadas lá na Zona Leste e que não resultaram em muita coisa. Bom a matéria continua em discussão.

A SRA. IVANI — Eu sou da Secretaria do Planejamento e venho colocar aqui que a Secretaria também quanto a esse projeto de lei, a posição da Secretaria foi pelo veto. A questão é que nós entendemos que é um projeto muito particular. Então, você pega um trecho de uma via e pede o enquadramento porque ficou enbravado, porque tem bolsão do outro lado e



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 26 do proc.
N.º PAULO de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E6	2	ANA	Aud. Pública	28.4.		

e esse lado não está previsto. A gente costuma estudar essa questão da mudança de zoneamento dentro de um âmbito mais abrangente. Eu queria explicar um pouco mais do que se trata o corredor de uso especial, que é uma zona de uso, está previsto no zoneamento, ela é uma zona de uso especial Z8, só que acontece ao longo de algumas vias do Município; Cada corredor desses tem uma função específica. O corredor ZR1, por exemplo, ele existe desde anteriormente ao zoneamento, pelo Artigo 40 dos códigos, nas áreas residenciais, nos loteamentos residenciais existiam algumas áreas para centro comerciais e tal, internas aos lotes estritamente residenciais. Quando da edição do zoneamento, então se pensou em resolver também esse problema para não deixar as atividades já existentes numa situação de irregularidade. Em ruas que já permitiam atividades não residenciais pelos próprios loteamentos. E o Z8 R1 foi criado exatamente para acontecer em algumas vias internas ou limitrofes da Zonas Z1 que são estritamente residenciais. Então, nesse caso, da da Teixeira Soares existe uma zona de uso Z1. E ela faz um limite com uma Zona Z8 que é a Cidade Universitária, que é outra zona especial. A Rua Alvaranga pela característica de tráfego pesado, que vem da marginal, como aquele senhor colocou, ela é como quase uma estrada, já foi enquadrada como corredor Z8OR1. Exatamente para possibilitar a instalação de outras atividades que não gerem tráfego para sobrecarregar ainda mais a via, mas permitir um outro uso das edificações além do residencial. No caso da Teixeira Soares a (ininteligível) não foi verificado um volume de tráfego que justificasse a inclusão da via nos Z8OR1. Nesse trecho particularmente os lotes de esquina com a Rua Alvaranga já são enquadrados no



CAMARA MUNICIPAL DE SAO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 27 do proc.
No PAULO de 19
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSAO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E6	3	ANA	Aud.Pública	28.4		

corredor ZBOR1 da Rua Alvarenga. O tráfego que existe é de entrada da USP, porém de um portão secundário da USP, não é principal acesso da USP. Como aquele senhor colocou que mudando o uso, o zoneamento para ZBOR1 não inviabilizaria o uso residencial, então entendo que o problema de solicitar esse enquadramento não é o tráfego. Porque com a ex colocação do corredor você vai liberar o uso para dois imóveis, vai mudar o zoneamento para que dois imóveis possam instalar usos não residenciais.

A SRA. ZULATÉ COBRA RIBEIRO-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Fls. 027 do proc.
N.º de 19
O funcionário CONT. APARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA		
E7	1	Norma	Aud. Públ. Zon.	28.04.93		

A Secretaria do Planejamento, quando faz esse planejamento, esse parecer, ela vai até lá, ela sabe que existe rua contramão, esses absurdos todos são passados por cima, quer dizer, fica só na coisa do planejamento. Ou planejaram também tirar a placa de contramão ?

A SRA. - Não. Não, a coisa é assim: quando nós fazemos vistoria verificamos o uso do solo, a existência de transporte coletivo, o ~~volume~~ volume de tráfego na via, e se faz a contagem disso, e nós também temos de trabalhar, quando a Secretaria de Planejamento propõe um projeto, tem de ter a amênia de 2/3 dos proprietários do local, porque o Executivo, para mandar um projeto de lei mudando o zoneamento, tem de ter a amênia de 2/3 dos proprietários da região.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - E nesse caso, dessa rua ? É da região, não da rua.

A SRA. - No caso da rua nós estamos estudando os corredores de uma - há muito tempo existe uma proposta de enquadramento de vias em corredores e revisando o 48J da 9.401. Nós estudamos isso não pensando em ...-^{trechinhos(?)} (incompreensível)-... por exemplo, a Teixeira Soares, se fosse estudada, seria estudada inteira, porque eu penso também na circulação. É uma rua sem saída, porque na realidade quando você vai achar o uso para ela é uma rua sem saída, ela só tem outro acesso, então o uso...

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Ela é sem saída por quê ?



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	funcionário	CONT. APARTE
E7	2	Norma	Aud. Públ. Zon.	28.04.93		

Porque construíram a Cidade Universitária, não é ?

A SRA. _____ - Sim, e a Cidade Universitária pode fechar os seus portões, então a coisa de ter placa também de mão única, é completamente irregular e tem de ser acionada a SMT, porque a USP tem inclusive uma Prefeitura independente. A Teixeira Soares aqui seria realmente uma rua sem saída, e uma rua sem saída não pode ser mão única. Então a questão da mão única é de se acionar a SMT, e ver se os próprios moradores não pediram essa mão única para não ter também entrada e saída de USP através desse trecho.

A SRA. ZULAIE COBRA RIBEIRO - Então vamos voltar um pouco para entender: a lei pode ser mudada mediante a aprovação de 2/3; é quadra, quarteirão, é rua ?

A SRA. _____ - No caso, assim, do trecho teria que ser dessa quadra, ...-(incompreensível)- dessa quadra. Se está pedindo da rua inteira, também de todos os lotes vendidos nessa rua.

A SRA. ZULAIE COBRA RIBEIRO - Mas no caso especificado do Parecer da Secretaria do Planejamento foi com base em quê ? Ou não houve essa anuência ainda ?

A SRA. _____ - Não, ~~nenhum~~ o Parecer é porque... Não houve essa anuência porque nós damos um parecer para a ATL em função de um projeto de lei do Legislativo. Os nossos projetos de lei tem de sair com essa anuência; os do Legislativo, não.



folha n.º	30	do proc.
N.º		de 19
O funcionário		CONT. APARE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA		
E7	3	Norma	Aud. Públ. Zon.	28.04.93		

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Quer dizer que o parecer de vocês é só em cima do projeto, de um projeto ?

A SRA. - De vistoria, da conceitualização dos corredores e dos estudos que nós fazemos. Esse trecho ~~essa~~ nós não enquadraríamos na Z8 - CR1(?) porque nós entendemos que essa faixa que ficou entre a Rua ~~Alvaranga~~ Alvaranga e a USP não apenas a Rua Teixeira Soares, ficou uma faixa de uma quadra, em várias ruas, engravada entre um corredor e uma Z8, e isso fazia parte de um perímetro da Z1. Então, nós estudaríamos essa questão com essa faixa toda para verificar se é questão de se enquadrar em corredor ou de se mudar o zoneamento dessa faixa. Não dá para estudar uma coisa urbanisticamente ^{enquadrando} ~~enquadrando~~ um trechinho, uma quadra, um outro pedacinho, a gente pensa essa questão globalmente. Tentamos mandar para o Executivo há anos projetos de lei mas toda a hora muda a administração, e tem planos diretores em elaboração que vão modificar sensivelmente o zoneamento, e a gente tem de aguardar, mas sempre tem várias áreas de estudo em que é necessária essa revisão, vários logradouros devem ser enquadrados em corredores, só que nós pensamos e estudamos isso globalmente. E os projetos do Legislativo que vão para a SEMPLA e de logradouros que nós já estudamos e entendemos que devam ser enquadrados em corredores ...-(incompreensível)-... de SEMPLA é favorável, nesses casos, à aceitação do projeto de lei. Neste caso a ^{posição} ~~posição~~ de SEMPLA não é favorável, eles são pelo veto(?).

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Está certo. Bom, só que



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	Folha n.º 31 do proo N.º ORADOR CONT. APARTE de 19 O funcionário
E7	4	Norma	Aud. Públ. Zon.	28.04.93	

tem o Parecer com a senhora; pode juntar aos autos, e está bom.

A SRA. _____ - Pode; eu posso entregar depois.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Está certo. Quer fazer uso da palavra? Vamos lá. Vereador Giannetti, vamos sentar aqui à mesa.

O SR. JORGE DANKLER PESSOA Fº - Eu sou engenheiro e estudei esse assento a pedido do Vereador Viviani Ferraz; estudei especificamente esse assento; trabalho em uma firma que faz estudos nesse sentido, inclusive planos diretores de cidades, algumas dentro do Estado de São Paulo.

Somos favoráveis a esse projeto porque não podemos tratar uma rua de grande extensão sempre com a mesma característica, toda. Aliás, isso é o usual na Cidade de São Paulo. As ruas são tratadas de acordo com o trecho que apresentam certas características específicas.

No caso da Rua Engenheiro Teixeira Soares, apresenta duas características totalmente diversas. Uma, que é desde a Marginal até a Rua Alvarenga, quando ela faz parte de um bolsão residencial, CRL, de uma zona protegida pelo zoneamento, como CRL, ou seja, zona de uso exclusivamente residencial, e inclusive protegida de tráfego por bolsões criados pela Prefeitura, impedindo o uso, são poucas as saídas.

Mas ficou um trecho muito pequeno dela, entre um corre-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 32	do proc.
N.º	de 10
ORADOR	CONT. APARTE
O funcionário	

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	
E8	1	Norma	Aud.Públ.Zon.	28.04.93	

corredor, dos corredores de mais denso tráfego de São Paulo, que é a saída da Marginal para todo o Sul do País, a Rua Alvarenga é aquela que sai da ponte da Cidade Universitária, então todos os caminhões que vêm da região Norte do País, Rio de Janeiro para cima, pegam a Marginal, dobram, saem da Marginal, pega a Marginal do Tietê, a Marginal do Pinheiros, saem da Marginal do Pinheiros pela Rua Alvarenga para pegar a estrada para o Sul.

Então essa é uma das zonas de mais denso tráfego, principalmente um tráfego muito pesado, e entre essa rua e a Cidade Universitária ficou enquadrado exclusivamente esse pequeno trecho da Rua Engenheiro Teixeira Soares. Ora, esse pequeno trecho, além de ter essa característica de estar encravado, enquadrado, entre duas zonas, corredores de tráfego e uma zona de Uso Especial, que é a USP, esse trecho, e somente esse trecho, por si só, apresenta um volume de carros, de tráfego, aí de tráfego leve, muito grande. Inclusive foram tiradas algumas fotografias e colocadas no processo, e por quê? Porque a USP tem algumas entradas, e essa entrada, que é uma das entradas da USP, apresenta um volume de aproximadamente 20 mil veículos/dia. É uma entrada de toda a USP.

Existem algumas normas que a USP faz; às vezes ela fecha os portões, por medida de segurança, por questões de segurança, e deixa somente o portão principal aberto. Às vezes ela deixa um, dois ou três portões; isso tem um tráfego contínuo, nas horas de pico é uma corrente única de tráfego, pode-se dizer é um congestionamento cons



RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	N.º ORADOR	de 19	CONT. APARTE
E8	2	Norma	Aud. Públ. Zon.	28.04.93	0	funcionário	

constante, e isso torna-se ou ~~em~~ está se tornando inviável para o uso residencial.

Em função ~~em~~ disso é que o Vereador procurou adaptar a realidade com esse projeto, transformando não em uso exclusivamente comercial, mas em um corredor que pode ter uso, ou seja, então não prejudicaria as famílias que estão lá, aliás, são três, porque a quarta já é um hospital, um centro de atendimento para crianças, inclusive com convênio com a ~~em~~ Prefeitura Municipal de São Paulo, e isso inviabilizou o tráfego, inviabilizou aquele trequinho, e somente aquele trecho da Rua Engenheiro Teixeira Soares para uso residencial satisfatório dentro de qualquer das condições que a Prefeitura coloca como ~~em~~ condições de habitabilidade do local ~~nessas~~ pelo seu barulho, pela sua ~~poluição~~ poluição, pelos problemas causados pelo tráfego.

Por isso é que fizemos um estudo detalhado desse trecho, achamos que ele não pode ser confundido com o resto da rua Engenheiro Teixeira Soares, e em função disso é que somos favoráveis ao projeto.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Certo. Mais alguém deseja fazer uso da palavra? -(pausa)- Se ninguém desejar usar da palavra nós vamos encerrar a discussão.

A SRA. - Por favor, é só talvez uma sugestão, como esta é uma primeira audiência, eu estava até confirmando, teremos aqui, regimentalmente, deveremos ter uma segunda audiência pública, seria oportuno que tivéssemos então a declaração dos quatro



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	CONT. APARTE
ES	3	Norma	Aud. Públ. Zon.	28.04.93	

oradores que estão, então, de acordo com essa proposta. Eu acho que isso é importante para podermos trabalhar.

Eu queria só acentuar uma questão. Nos parece realmente te, até estávamos trocando idéias aqui, que o projeto tem um cunho de uma correção; é pontual, sim; todavia acho que todos sabemos que infelizmente não temos ainda o planejamento regional na Cidade de São Paulo e nem a instalação das subprefeituras conforme manda a Lei Orgânica, e que, portanto, se trata, muitas das vezes, muitas questões de uma maneira homogênea sem captar essa heterogeneidade do cotidiano.

Então eu só queria fazer aqui um equilíbrio embora eu ache que seria importante a gente ter efetivamente, entendendo, a manifestação dos ...-(incompreensível)-... se fosse possível, para a segunda audiência.

A SRA .ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Pois não . -(pausa)-

A SRA. - Eu queria só complementar, já que se pensa em uma correção, por que não incluir já nesse projeto de lei todas que estão nessa situação, e não apenas os da rua Teixeira Soares ? Então já cobrir mesmo essa falha...

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Não, mas aí são outros projetos. No mesmo local ?

A SRA. - Não, porque o nosso objetivo é a gente ter uma faixa aqui, no mesmo local, uma faixa aqui en-



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGrafo	SESSÃO	DATA	Folha n.º 35 do proc.	Grado de 19	Cont. Aparte
28	4	Norma	Aud. Públ. Zon.	28.04.93	O funcionário		

entre a Rua Alvarenga e a USP, de proprietários que estão na mesma situação, não apenas este trechinho da Rua Teixeira Soares, então por que não aproveitar? Porque eu acho assim, porque o Legislativo tem de fazer apenas projetos de lei assim tão pontuais, porque todo mundo que está nesta faixa aqui — porque aqui eu tenho a USP, a Rua Alvarenga, e esta faixa...

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO — Então é uma sugestão sua; então vai ser acrescida ao processo, a gente até pode fazer um substitutivo para crescer. —(pausa com aparte fora do microfone)— Quer dizer que não pode? No mapa... —(pausa e apartes fora do microfone)—

O SR. JORGE DANKLER PESSOA F2 — Eu esclareceria a dúvida: foi colocada somente a Rua Engenheiro Teixeira Soares porque ela é a única que tem esse problema, com essas únicas quatro casas entre a Rua Alvarenga e a Cidade Universitária só tem essa rua. As outras todas, os outros lotes, são de frente para a Rua Alvarenga. Esta aqui é a Teixeira Soares. Então eles já estão na Z8-CR1. A única rua que permanece com quatro lotes fora desse enquadramento é a Rua Engenheiro Teixeira Soares, é a única que tem isso, por isso que foi colocada só ela. Não tem, desde a Marginal até a entrada principal da Cidade Universitária é a única rua. —(pausa e apartes fora do microfone)—

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO — Bom, então vamos fazer o seguinte, não vamos discutir mais do que já estamos discu-



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	FUNCIONÁRIO	CONT. ARQUIV.
E9	1	Norma	Aud. Públ. Zon.	28.04.93			

discutindo. Ela vai juntar tudo isso posteriormente. Ela vai juntar o parecer e ~~em~~ tudo o mais.

Então vamos partir para outra. Houve uma inversão, nós vamos voltar então voltar o projeto do PL 41/93, o autor é o Vereador Faria Lima, eu já li o projeto. -(pausa)- Eu já li todo o projeto. Já li a justificativa, o Parecer da Comissão de Justiça, e coloco em discussão. Se alguém quiser mais algum esclarecimento, nós vamos dar. -(pausa)- O senhor tem a palavra.

O SR. WALDEMIER ANTÔNIO DOS SANTOS - Sou representante do Sindicato dos Corretores de Imóveis. Sobre esse Projeto 41/93, do nobre Vereador Paulo Roberto Faria Lima, fazemos a seguinte colocação: achamos que o objetivo do projeto é altamente positivo, concordamos plenamente com a idéia porque ele procura interessar o proprietário de imóveis nas condições do projeto a reformá-lo ou construir outro mais condizente com a localização e o uso que se possa dar ao prédio. E eu pediria licença ao nobre Vereador para fazer as seguintes sugestões: 1ª - não incluir na soma total da área a garagem do subsolo, permitir que se construa mais a garagem, sem alterar, sem diminuir a área acima do solo, entendeu o objetivo? 2ª - Estender o benefício da lei a todos os imóveis existentes na atualidade, até a aprovação do projeto porque desde que a área acima do permitido no uso e-(incompreensível)-... do local tenha sido anistiada pela Prefeitura, ou a Prefeitura tenha algum conhecimento dessa área a mais do zoneamento permitido, Eu acho que todos os imóveis se beneficiariam se fosse permitida construção



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

- TAQUIGRAFIA -

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	Folha n.º 32 do proc.	N.º ORADOR	(SOM) APART
E9	2	Norma	Aud. Públ. Zon.	28.04.93	O funcionário		

igual a que tem na atualidade, não só baseada na lei de 72 como o Vereador pretende.

E, 3ª - achamos que também deveria ser excluído o item 3º do artigo 1º do projeto. O item 3º do parágrafo único, esse é o que delimita as áreas onde o senhor permite, porque eu acho que também o benefício da lei deveria ser estendido a todos os imóveis da Capital. Por exemplo, eu tenho um imóvel na ~~XX~~ Rua do Gasômetro que está exatamente enquadrado nisso aí, está acima da área permitida no local e o prédio está abandonado porque não tem interesse em se demolir ou em se reformar porque é muito antigo, atualmente, não serviria, não é prático para a atualidade, e não tem interesse porque se ~~XXXXXXXX~~ demolir perde a área existente, e é uma área bastante substancial e bem localizada que interessaria, assim, se fosse permitido o que o projeto pretende, tenho certeza de que o ~~XXX~~ proprietário teria interesse nisso. Obrigado.

O SR. LUIZ SÉRGIO BOTTURA - Sou Presidente do Colegiado Técnico do Instituto de Engenharia de São Paulo, e nós queremos saudar a Câmara pela organização desta audiência e lembrar que o Instituto de Engenharia tem uma tradição de defesa da Cidade de São Paulo, há mais de 75 anos, e muitas das políticas urbanas criadas em São Paulo foram debatidas, criadas, incentivadas, mobilizadas pelo Instituto de Engenharia, políticas de uso do solo, políticas industrial, política de transportes.

Nós temos algumas bandeiras. Nós hoje defendemos uma



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGrafo	SESSÃO	DATA	OR	Folha n.º 37 do proc.
E9	3	Norma	Aud. Públ. Zon.	28.04.93	Appr	CONT. APARTE
						N.º
						O funcionário

total autonomia do Município pela diminuição total, ou máxima possível, do Governo Central, da União, deixando à União as mínimas funções, para fortalecer o Município.

E nós temos receio de que muitas das coisas que acontecem em São Paulo, boas ou ruins, elas se esparramam pelo Brasil numa disseminação...



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha 039 do proc.
N.º de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E10	1	emira	aud. saneamento	28.4.93		

~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~

sem até adaptar às as consequências porque aqui precisa de uma solução maior do que outras cidades menores.

De maneira que importamos idéias sem a devida adequação.

Nós entendemos que a capital de São Paulo, em especial, e as grandes capitais brasileiras, passam por um momento muito sério de deficiência de infraestrutura urbana, e de equipamentos sociais.

Por outro lado, entendemos que grandes cidades como São Paulo não têm dinheiro sequer para manutenção da sua máquina. Quer dizer, aquilo que foi construído requer um custeio que pega basicamente a arrecadação possível. Ou a arrecadação que se tem coragem de se praticar, uma vez que notamos que a própria tributária na cidade é política e não sócio-econômicas. Política no sentido de política imediatista.

Nós entendemos que pouco capital existe em São Paulo, e um único capital existe em São Paulo possível a recuperar a infraestrutura, modelo esse, que entendemos servir para o Brasil, não genericamente, pois tem certas cidades que seu valor imobiliário não é muito grande, mas de uma maneira geral uma política a longo prazo todas as cidades



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha nº 40 do proc.
N.º de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APANTE
E10	2	emira	aud.saneamento	28.4.93		

tenderão a crescer com uma certa proporção. E o único capital que a cidade tem, hoje, é o seu uso do solo. Uso do solo é dinheiro. E nós estamos aqui discutindo dinheiro. Dinheiro privado, como dinheiro público e como dinheiro social. Ninguém aqui está querendo melhorar o seu imóvel. As pessoas estão querendo melhorar a sua receita com o seu imóvel. E o estudo de engenharia, pela independência que tem, sempre lutou pela melhoria da qualidade de vida na cidade.

Nós, há alguns anos, nesta Casa, e em outros lugares, que nos foi dado o possível defender bandeiras, defendíamos, como fizemos aqui, na primeira apresentação de operação urbana que houve nesta Casa, em maio de 89, pedimos aos Srs. Vereadores que fizessemos o máximo de esforços para que toda a modificação de uso do solo na cidade fosse de forma onerosa àquele que se beneficiar.

Nós praticamos a legislação do solo e zoneamento e sem ter muito conhecimento, naquele momento em que foi criado, e isso trouxe alguns benefícios à cidade de São Paulo, mas faltaram recursos para que o poder público fizesse a sua parte. ~~Exercemos~~ Praticamos, e o nosso exemplo de São Paulo foi disseminado pelo Brasil afora. Inúmeras cidades copiaram o modelo de zoneamento de São Paulo, e estão praticando hoje a desgraça que São Paulo é hoje. São Paulo é consequência de uma política temerosa de uso de solo.

A nossa proposta, Srs. Vereadores, é para que qualquer alteração de uso do solo, qualquer modificação dos seus parâmetros, seja de forma onerosa ao se exercitar o direito.

É totalmente mensurável o valor locativo, ou o valor de uma



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
ELO	3	emira	aud, saneam,	28, 3, 93		

propriedade, tendo em vista a situação do Estado atual do zoneamento.

São as operações urbanas, e seu filhote, operações interligadas, instrumentos para dar indução ao crescimento e ocupação de São Paulo. E são esses ferramentais os únicos para fazer as obras que precisamos. Não estou defendendo obra para que a engenharia tenha obra, mas defendendo obra para o bem estar social. Porque obra, vamos ter com a iniciativa privada, fazendo prédios de apartamentos, shoppings, etc, ou podemos ter ambos em benefício da cidade.

Chega, na nossa visão, de distribuir o capital público em detrimento da cidade.

Vimos, na gestão passada, uma disputa da redução do coeficiente em "um", que era tomar tudo, independente das consequências. Nós defendemos uma posição "não", de uma adequação consciente de cada alteração de solo, a partir de um status existente.

O mercado, nestes últimos anos, já regulamentou e já ajustou as diferenças existentes na Lei de Zoneamento.

A nossa proposta, feita em maio de 89, é a mesma que fazemos.

Para isso, se necessário for, iremos mobilizar a sociedade para que se faça uma alteração na Lei Orgânica do Município, pondo nessa lei maior condicionantes nesse sentido.

Muito obrigado.

A SRA. _____ - O autor quer se manifestar?

O SR. _____ - Antes de mais nada, gostaria de agradecer a presença, nesta audiência, de todos vocês, agradecer a co-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

PAULO	
Folha n.º 42	do proc.
N.º	de 19
O.º	CONT. APARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
B10	4	emira	aud, saneam,	28.4.93

laboração do Dr. Botura e agradecer a colaboração do Dr. Alberto.

Quando pensei em apresentar este projeto de lei, foi no sentido de tentar respeitar o direito adquirido das pessoas.

Se hoje em São Paulo temos milhares de imóveis já nessa situação, com uma área construída maior do que a prevista na lei de zoneamento, o que fazer com esses imóveis?

Não sou contrário, de forma nenhuma, a restringir o valor das operações urbanas, ou das operações interligadas. Acho que isso, como o Dr. Botura colocou, é um instrumento que vem a dar capital, e é um instrumento muito importante para que possamos ter recursos para investir em nossa cidade.

O que estou pleiteando, neste projeto, é simplesmente o seguinte: o sujeito já tem a área construída, já está pagando IPTU sobre a área construída, e no centro da cidade, como em toda a cidade, existem inúmeros imóveis totalmente abandonados. E fica muito mais caro fazer uma reforma nesses imóveis, do que derrubar esses imóveis e construir um edifício, ou um novo imóvel.

E hoje, com a atual conjuntura econômica do nosso país, quando o desemprego está com taxas altíssimas, onde o investimento gerado pela burocracia estatal e das leis, emperra qualquer tipo de investimento em quase todos os setores da nossa economia.

O déficit de moradia na nossa cidade, como todos sabemos, é muito grande. E vamos, atualmente, vários edifícios totalmente abandonados, e o senhor citou aqui um caso dele que tem um imóvel que está totalmente fechado.



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
R10	1	emira	aud. saneam.	28.4.93		

Há um número de cortiças muito grande na cidade. E o que temos que fazer, nobre Colega, é tentar desburocratizar ao máximo esse tipo de coisa. Não estou impedindo, se ele tem umacasa de 200 metros quadrados, e quer construir 600, ele vai ter que entrar dentro do sistema de operações interligadas, ou de operações urbanas(?). Estou me referindo ao caso da pessoa que já tem o imóvel construído, onde o fato já está consumado, por que o prédio está lá, o edifício, o imóvel está lá.

Temos que incentivar essas pessoas a tentarem investir no seu próprio imóvel, porque se ele vai tentar demolir o imóvel para construir um novo e pagar 3/4 do valor, não vai compensar.

Eu fiz um quadro, que depois vou tirar um xerox e entregar a cada um de vocês, dos motivos pelos quais não se interessam a investir. Um proprietário lucra muito, mesmo com o prédio deteriorado, para fazer o aluguel. Os proprietários precisam despejar todos os inquilinos, e dificilmente escaparia da via judicial, num processo demorado e oneroso.

Se a vizinhança está deteriorada, o risco de um prédio novo não vai atrair a clientela de maior poder aquisitivo. Se a região está toda deteriorada, quem é o louco da iniciativa privada que vai investir num prédio novo, na região?

Então, Dr. Botura, respeito muito a sua opinião, acho que o senhor está certo, nós não temos que mexer na parte de operações interligadas para edifícios novos, para novos investimentos. Mas, ofato de alguma que já existe, já é concreta, temos que respeitar o direito ad-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha 44 do proc.
N.º de 19

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	OBRABÓRIO	CONT. APARTE
El1	2	emira	sud. saneam.	28.4.93		

quirido do proprietário, que se vê, hoje, pressionado pelo setor público. Acho que essa é a posição.

Gostaria de um depoimento do senhor, que vive esse problema.

É nesse sentido que estou apresentando esse projeto, e estou aberto a opiniões e sugestões para que melhoremos. Obrigado.

A SRA. - Mais alguém quer fazer uso da palavra?

O SR. JORGE PESSOA - Gostaria de parabenizar o Vereador por esse projeto, e como ele, acho que deveria ser colocada também já a possibilidade, além da área já existente, estacionamento, garagem nos prédios. Existem muitos prédios abandonados, cuja reforma se torna antieconômica pela ausência de garagem. Então, da mesma maneira que a área da garagem não é contabilizada na aprovação da planta como área construída, como área utilizável, e que também fosse nesse projeto, ou seja, que desse permissão para se colocar garagem nos prédios que fossem tecnicamente viável.

E que a restrição não fosse dada pelos projetos aprovados, mas sim pelos projetos reconhecidos pela prefeitura. E isso é muito simples, reconhecidos como? Reconhecidos pela cobrança feita pela prefeitura. A prefeitura emite, todos os anos, um carnê de IPTU, onde consta a área do imóvel. Então, se um proprietário está pagando a diversos anos imposto sobre aquela área, nada mais justo de que ele tenha o direito de preservar aquela área, de melhorar a cidade naquela área, para a qual ele já está sendo onerado. Era o que eu tinha a dizer. Muito obrigado.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO
- TAQUIGRAFIA -

PAULO 45 do proc.
N.º de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
ELL	3	emira	aud. sansam.	28.4.93		

A SRA NOEMA - (Arquéteta da Secretaria do Planejamento) - Nós gostaríamos apenas de fazer uma observação ao projeto, tendo em vista os novos instrumentos de planejamento que vêm sendo estudados ou propostos.

O princípio, a idéia desse projeto de lei, pode ser questionada, na medida em que privilegia uma determinada área da cidade. E pode até causar, ou ferir o direito de equidade de alguns cidadãos.

Mas, não é exatamente sobre isso que gostaria de me manifestar. É mais no sentido de que tendo em vista os novos instrumentos propostos de planejamento, isto aqui... digamos que o princípio fosse incentivar as reconstruções do centro. Para reforma, nós já temos duas leis, que preveem incentivos para reforma no centro histórico.

Se fosse para incentivar as reconstruções, ~~mas~~ ele deveria estar melhor equacionado. A idéia de que já tem uma área construída, ele não não agravaria, isto é um termos. Por exemplo, no projeto não fala que tipo de uso poderia ser substituído. E determinados tipos de uso causam um adensamento menor do que outros. Então, a área construída não reflete o impacto que pode causar numa área concreta. E agora temos também relatórios de impactos de vizinhança, relatórios de impactos ambientais, e problemas sérios de tráfego na área central.

No nosso ponto de vista, numa primeira análise, o projeto parece que não equacionou bem esses problemas de impacto, e não especifica em que casos, ~~em~~ e de que forma o proprietário está se resgar-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Fls. 46 do proc.
N.º de 19

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	GRADUÁRIO	CONT. APARTE
E12	1	emira	aud. saneam.	28.4.93	norma	

dando um direito adquirido. Era isso.

O SR. _____ - O proprietário vai ter que se enquadrar dentro do zoneamento, ~~maxima~~ ele não vai poder construir alguma coisa fora do zoneamento, de acordo com o Art.1º do projeto.

E tenho aqui um quadro de informações, que acho que não veio acompanhado ao projeto, que prevê se foi feito prédios de escritórios, apartamentos,

Quanto ao problema de ferir os interesses de uma determinada área da cidade, eu vou acatar as sugestão dele, e expandir isso para a cidade toda.

A SRA. _____ - Eu gostaria de fazer uma ressalva, nobre Vereador Faria Lima, quando a nossa arquiteta fala em impacto, eu pensei no meu prédio. Eu tenho um escritório aqui na Benjamin Constant, que é uma rua eminentemente antiga. Todos os edifícios foram construídos por volta de 1908, e o meu prédio não tem garagem. E se você pensar em termos de proprietário de determinado prédio, que são agregados aos demais prédios, ali todos os prédios são conjuntos. Se você tiver em mente que vai fazer uma reforma, demolir aquele edifício para fazer um outro, eu acho que a vizinhança tem que ser levada em consideração por que o impacto ali é impossível.

Se você destruir um prédio, que é o meu, o 171 da Benjamin Constant, para fazer um novo edifício, tendo de lado prédios antigos, cujas construções são do começo do século..., então essa consideração feita pela arquiteta, eu acho até uma consideração..., (ininteligível)...



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

PMSP b.0 47 do proc.
N.º de 19
O funcionário
ORADOR COM. APARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	O funcionário	COM. APARTE
E12	2	emira	aud, saneam,	28,4,93		

O SR. FÁRIA LIMA - Eu acho que estou ainda em dúvida quanto aos problemas das garagens, porque se a garagem já tem numa metragem com um número "X" de metros, você aumentar a garagem, vai aumentar o fluxo de carros. Então, ainda estou em dúvida com relação a isso.

Para não ampliar, entraria também no fato de ampliar a metragem das garagens, e cairia no problema que o Dr. Botura colocou.

A SRA. ZULAIR C. RIBEIRO - No meu, é impossível fazer garagem. Porque ali no centro é tudo fechado, não tem carro, não entra carro.

O SR. FÁRIA LIMA - Eu acho também que a vizinhança não deve gostar de ter um prédio abandonado do lado, muitas vezes invadido por elementos marginais, que não eleva em nada o nível da vizinhança.

A SRA. ZULAIR C. RIBEIRO - O seu projeto, Vereador, não fala especificamente em prédios abandonados. Eu estou falando de prédios habitados. Estou falando de prédios antigos, deteriorados em fases difíceis, como em meu, especificamente, cujo elevador não funciona, e onde temos vários problemas no prédio. Só que, para destruir aquele, e fazer outro, — o que seria uma coisa ótima —, tem que ter consideração com relação aos prédios vizinhos. Daí porque acho que a questão de impacto poderia ser mais estudada no seu projeto.

O SR. FÁRIA LIMA - Mas, entra na mesma norma de qualquer outro prédio que vai ser construído em qualquer lugar da cidade, nome Vereadora.

Veja bem, se alguém vai construir um prédio de apartamentos



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E12	3	emira	aud, saneam,	28.4.93	faria	

é considerado tudo isso. Ou não é considerado?

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Mas, no projeto não é considerado.

O SR. FÁRIA LIMA - É porque está seguindo a orientação normal do que está sendo feito hoje.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Precisa colocar isso.

O SR. FÁRIA LIMA - Está colocado. "Os dispostos no art. anterior não dispensa as novas edificações do atendimento da lei," Junho de 92, do Código de Edificações. Ela tem que ser construído de acordo com o Código de Edificações, seguindo as normas normais.

Se o Código exige que tenha estudos de impacto, vai existir estudo de impacto, ~~existir~~ se o Código não exige, não vai.

Agora, não posso legislar em cima de algumas coisa que vão vir a ser feitas ainda pela Secretaria de ^{Quando} Planejamento. ~~Exat~~ o plano da Secretaria de Planejamento apresentar, aí eu posso estudar em cima daquilo. Não posso legislar em cima de hipóteses. Não sei nem se isso vai ser aprovado, se não vai. Esse é o problema hoje. A gente não pode ficar esperando aqui a lentidão ~~da~~ da Secretaria de Planejamento, o quanto tempo vai demorar vai demorar para regulamentar essa lei, ou apresentar essas modificações.

A SRA. NORMA - (Arquiteta) - Exatamente devido a isso que consideramos que isso não deveria sair, porque consideramos que não existe um instrumento. Se

Se o instrumento existisse, a questão já estaria equacionada. Agora, pelo fato de não existir, e a lei está pronto que,



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGrafo	SESSÃO	DATA	O RATO DO B. F. C.	CONT. APARTE
E12	4	emira	aud, saneam,	28,4,93	norma	

simplesmente, ele mantenha o direito e adquirido ele pode construir — sei lá, se ele tem coeficiente 6 ou 7, —, na mesma proporção uma nova edificação, essa é a nossa preocupação. Exatamente nessa medida.

E o fato dele seguir a Lei do Código, uma lei, ou mesmo uma análise nunca poderá proibir o que a lei já permitiu. Então, o que é permitido hoje, com as regras do Código de Edificações da Lei de Zoneamento, são parâmetros, é um recuo maior. Agora, um impasse, por exemplo, em cima de uma infraestrutura, ou de uma indução de uma ocupação de uma área, isso a lei não poderá nunca negar. Nunca, numa aprovação, isso poderá ser vetado, se a lei já permitiu.

O SR. FÁRIA LIMA — A Secretaria de Planejamento, como órgão técnico, tem muito mais condições de elaborar isso, e enviar a nós, para que isso seja acoplado à lei, aqui na Câmara, porque não dispomos de assessores em número suficiente para poder fazer tal levantamento.

A partir do momento em que a senhora preparar essas novas sugestões, estaremos abertos a discutir.

O que não posso é sempre ficar sempre aceitando a morosidade do serviço público, tanto da Casa, como do executivo, temos que dar soluções rápidas aos problemas da cidade.

Assim, pediria a senhora que se pudesse apresentar um estudo consistente, nós ficaríamos muito agradecido.

A SRA. — Aqui só tem arquiteto e engenheiro, hoje.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 56 do proc.
N.º de 19

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E12	5	emira	aud, saneam,	28.4.93		

O SR. JOSÉ CARLOS ALVES - (Arquiteto, assessor da Bancada
do PT, na Câmara) - Gostaria de, concordando

[REDACTED]



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 51 do proc.
N.º 10 de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
EL3	1	regina	Aud. Púb.	27.4.93		

Concordando com o Botura e com minha colega da Sempla, gostaria de deixar mais claro que não se trata de aprimorar. As duas intervenções, se a gente considerá-las da maneira como foram colocadas, não se trata de aprimorar o projeto. Elas colocaram questões de fundo, questões de princípio e deixam muito claro porque somos contra o projeto. Eu vou tentar explicar para que a coisa seja entendida por todo mundo. Quando se faz uma modificação pontual no zoneamento, o que o Botura vai dizer é que se está agregando valor a esses imóveis. E isso tem sido sempre feito de uma forma que a Cidade não participa disso. O único beneficiado é o proprietário do imóvel. Acontece que já temos em aplicação instrumento de planejamento, operações urbana e interligadas, onde isso é possível e a Cidade participa também com uma parte dessa valorização do imóvel. Nós não podemos ser contra a reciclagem e a renovação urbana, desde que não passe como, historicamente aconteceu, de uma autofagia do espaço urbano. Quer dizer, precisamos tomar muito cuidado com isso. Já existem instrumentos que permitem que você preserve um imóvel, por exemplo, de interesse e se transfira o potencial para outro imóvel, de uma outra forma. Isso só poderia acontecer dentro de um programa de operação urbana. Nesse caso, até causa espanto que nesse projeto se incluía a zona 25-002 onde parte dessa zona já está na operação urbana Anhangabaú. Então, a operação urbana Anhangabaú que foi pensada de através da renovação daquela região do centro, criar fundo de urbanização que permitisse que o poder público também investisse na renovação do centro. Estaria tirando recursos que poderiam ser acarretados para operação urbana Anhangabaú. Então é absolutamente claro. Não há como contra-argumentar com isso. Se você tem benefício sem precisar pagar por ele, evidente que você está



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT.-APARTE
E13	3	regina	Aud. Pú.	27.4.93	funcionário	

perguntam nada para nós. Eu gostaria de saber o seguinte: o que impede que seja feito estudo de impacto quando vai ser feita a recuperação? Porque eu volto a insistir: o imóvel já existe, o sujeito é taxado, não está construindo área a mais nenhuma, porque a área já está lá, porque ele já tem "x" metros construídos. Não sou contra a operação urbana ou interligada, já deixei isso bem claro. Acho que se vai demolir uma casa, ou construir uma coisa que vai exigir maior número de área, eu não sou contra. O que sou contra é essa agressão que o poder público faz sobre os proprietários de imóveis, nessa situação.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIHEIRO - Só quero pedir o seguinte: estou benevolente demais e esqueci do tempo. Então a gente agora vai tentar falar, cada um dos oradores, no máximo 5 minutos.

O SR. _____ - Bom, como eu não falei cinco minutos...

Eu acho que nós não estamos tratando da política de tributação do imposto territorial urbano. A gente teria de fazer outras considerações. Acho até que está demonstrado que é uma política difícil de viabilizar, como o Botura colocou. Ela não consegue realmente ser suficiente para suportar ou não consegue gerar o montante de recursos que a Cidade precisaria para fazer o serviço que precisa fazer a partir do Imposto Territorial Urbano. Por isso é que nós defendemos o imposto progressivo. Mas com relação a aparente justiça do projeto, porque o projeto tem uma lógica, como o senhor defendeu, de uma aparente justiça. Quer-se substituir uma área construída antiga, deteriorada, por uma nova, na mesma área, com o mesmo formato. E eu digo aparente porque tradicionalmente, desde a aplicação do zoneamento e mesmo no Código de Edificações, não do Código 75 mas estou falando do código antigo, do 54, as reconstru-



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
EL3	4	regina	Aud. Pú.	27.4.93	O funcionário	

ções sempre eram permitidas desde que se enquadrassem nas novas posturas municipais. Você não poderia voluntariamente demolir um imóvel e construí-lo novamente com aquelas características se as mesmas não se enquadrassem nas posturas municipais vigentes na época da reconstrução. A única exceção é quando ocorre sinistros e evidentemente o proprietário, ao comprovar o sinistro, seria permitido reconstruir da mesma forma. Quando se faz uma demolição voluntária para reconstrução de um novo edifício, evidentemente, se faz uma análise de viabilidade econômica onde fica demonstrada que é mais interessante ter um novo edifício não reciclado, não manter o seu uso. E isso acrescenta valor de troca ao edifício e não valor de uso, traduzindo um pouquinho o que o Botura estava dizendo. Se fosse para manter o uso atual, as reciclagens são feitas no mundo inteiro, acho que aqui na região central a substituição é uma prática e uma coisa que deve tentar, mas deve diminuir com o tempo. Nós vamos fazer mais reciclagens e menos reconstruções, espero. Principalmente na região central onde há edifício de interesse.

A SRA. _____ - O seu tempo...

O SR. _____ - Está bem. Eu só queria concluir dizendo o seguinte, respondendo a pergunta. É uma aparente justiça isso. Porque ao fazer um novo edifício ele está agregando valor e a mais do que o reamenamento permitiria. E esse a mais, a Cidade deve ter participação nesse a mais, numa parte disso, como nas operações urbanas e como nas operações interligadas.

A SRA. ZULAIR COBRA RIBEIRO - Vamos lá. Com a palavra o senhor. Depois o Dr. Botura. Tem mais alguém ainda? Vamos tentar ser mais breve.

O SR. VALDEMIR ANTONIO DOS SANTOS - Sou do Sindicato dos Corre-



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
E14	1	regina	Aud. Pib.	27.4.93

tores de Imóveis. Acho que a preocupação da Sempla está explicado no próprio projeto. No artigo 1º, se me permitem, diz assim: "as novas edificações que venham a ser erguidas em substituição as existentes, poderão ter área construída igual aquela demolida, atendendo, nos demais aspectos, as normas de uso e ocupação fixadas pela legislação em vigor para a zona respectiva". Quer dizer, vai ter que se enquadrar ao zoneamento. Estou entendendo isso. No artigo 2º, diz o seguinte: "o disposto no artigo anterior não dispensa as normas de edificações do atendimento da lei 11.228 (me parece isso) de 25.6.92, Código de Edificações e sua regulamentação". Realmente, está tudo enquadrado. E também eu entendi, ou nós entendemos, que ele não vai ser obrigado a fazer o mesmo formato do prédio. Ele vai ou melhor está se tratando da área somente e não de burlar a lei, transgredir a lei. Eu acho que é isso o espírito do nobre Vereador. Ele apenas está permitindo ao proprietário do imóvel fazer um outro imóvel com a área que já tem direito adquirido. Foi o que entendi. Obrigada.

O SR. BOTURA -- Quando da minha colocação...

Sou Luís Botura do Instituto de Engenharia.

Quando da minha colocação inicial, eu falei genericamente sobre todas as legislações que estão discutindo na Casa. Não entrei em detalhes dessa ou daquela, que teria detalhes específicos porque nós entendemos que quando não pode o maior, não pode o menor. Mas vamos entrar exatamente sobre esse aspecto.

Isaac(?), eu agradeço a sua manifestação, ao seu entendimento, mas discordo de você quando você diz: "Cidade não participa". Sim, ela participa da conta. Está bem. O IPTU tem uma série de componentes para



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
E14	2	regina	Aud. Púb.	27.4.93

Folha n.º 55 do proc.	
N.º de 19	
ORADOR	CONT. APARTE
TAQUIGRAFO	

ser calculado o valor. Esses imóveis que estamos falando deve pagar IPTU ridículo. Talvez não valasse a pena a emissão do carnê. Sr. Vereador, nas suas dúvidas de engenharia, de urbanismo ou qualquer outra que o Instituto de Engenharia possa ser útil, nós temos um convênio com a Casa de que o Instituto de Engenharia, sem ôms à Casa, é assessor técnico para estudar profundamente qualquer problema que envolva a Cidade de São Paulo, assim com a Assembléia Legislativa ou com qualquer problema com o Estado. Estamos fazendo agora com a Câmara Federal também no mesmo nível. Então, por favor, é só acionar via Presidência o convênio com o Instituto de Engenharia/Câmara que colocaremos a disposição dos senhores a engenharia paulistana, pelo menos. Tem uma outra confusão, Vereadora Zulaiê, o representante da Sempla falou em relatório de impacto de vizinhança que na minha visão, poucos desses prédios se enquadrariam na lei, porque a lei é acima de um certo tamanho. Mas a Vereadora quando falou, falou, no meu entendimento, do aspecto do mérito ou método construtivo. Quer dizer, a construção em si pelas edificações antigas, com edificações que talvez não aguentassem uma bate-estacas do lado. Um problema de engenharia específica, alguns resolvíveis, como foi o caso do metrô, e alguns complexos. Só quero separar os dois problemas. Quer dizer, o relatório de impacto de vizinhança em poucos prédios do centro eles se enquadra. A não ser o do Copan, Edifício Itália, Martincelli, Banespa e mais outros tantos, mas, de maneira geral, não se enquadra. Ora, por outro lado, tivemos em 72 uma lei que criou um espigão na Cidade, o anterior, o amontante e o "ajustante" da lei. Aqueles que construíram anteriormente, em detrimento da Cidade, em até 15 vezes, se não me falha a memória, eu conheço prédio com 18 vezes o tamanho do terreno



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 56 do proc.
N.º de 19
C.º 1.º de 19
CONT. APARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
EL4	3	regina	Aud. Pú.	27.4.93

na Alvares Penteado, esses construiram essas monstruosidades, hoje estão querendo voltar para trás nas suas limitações, para deixar que ele, de novo, refaça, perpetue o direito que teve, naquela época, em detrimento da Cidade construir demais. Quer dizer, nós estamos ou estaríamos derrubando a lei do zoneamento. Por que ao derrubar a lei do zoneamento para essas pessoas, nós voltaríamos na lei do Adhemar, essas leis antigas, eu nem sei, de 6 vezes, 4 vezes, 8 vezes, porque antigamente a mudança era nesse sentido. Era gabarito e coeficiente, não existia recusa etcetera e tal. Então nós estaríamos derrubando aquela lei, penalizando os que não usaram a lei anteriormente a 72, porque a Cidade, de uma certa forma, não era muito diferente em expansão do que essa, porque, pelo menos, 50% do perímetro é o mesmo. Nós estaríamos então, aqueles que já tiveram aqueles imóveis, porque proprietário é transitório, que já se beneficiaram no passado com custo e consequência para Cidade, passariam a ter de novo a perpetuação do benefício. E nós estaríamos então talvez derrubando a lei anterior, e eu acho que daria uma boa ação jurídica, para discutir se a lei tem de ser respeitada, a nova, ou não. Eu me lembro que na época da de 72, a região do Itaim, do Jardim Paulista, houve uma correria muito grande para aproveitar a lei anterior. Então o que tem de obra feita anterior a 72, é muito maior do que a região citada na lei. Dariam a primeira equidade a todos eles e nós teríamos talvez uma abertura ou reabertura de discussão sobre os direitos cassados, se pode ser assim, em 72.

A SRA. ZULAIÉ COBRA RIBEIRO - Bem, creio que a matéria está bem discutida, nós vamos encerrar. Ah, você quer falar.

A SRA. Aldaiza Sposati - Bem, embora a audiência é menos para

CÓD os vereadores, mas eu queria só...



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO
-TAQUIGRAFIA-

Protocolo 57 do proc.
N.º de 19

O funcionário
ORADOR CONT. APARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	O funcionário	CONT. APARTE
E15	1	regina	Aud.Púb,	27.4.93		

A SRA. ZULAIÊ CORRA RIBEIRO - Não, mas a gente precisa partici-
par!

A SRA. ALDAIZA SPOSATI - ...para poder apontar algumas coisas.

Do que eu entendo, acho que o grande mérito da proposta, que o Faria Lima nos traz para pensarmos, é que nós estimulamos a conservação do centro da Cidade. Acho que sem dúvida alguma, essa é uma questão que necessita ser resolvida, inclusive, foi até o que orientou também a instalação do Gabinete do Prefeito no centro da Cidade, como fator estimulador para que se renove o centro, se invista no centro. Há um movimento nessa direção, para que se recupere a zona central da cidade. Agora, o que eu queria ponderar é o seguinte: de algum modo e de todos os modos, eu diria que a conservação, esse processo de conservação do centro, não pode ferir a história da arquitetura do Cidade. Quer dizer, São Paulo já tem um tratamento tão destrutivo, e acho que é histórico isso em São Paulo, e a gente tem discutido muitas vezes, e como é que você consegue conservar ~~preservando~~ preservando, sem apagar a memória da história. Acho que é sempre o exemplo da cidade de Barcelona nesse sentido, como é que foi feita a recuperação urbana, mantendo a sua história viva. Acho que essa é uma ponderação. E é nesse sentido, Vereador, que eu acho que efetivamente a sua intenção, poderia a gente estar complementando. Para que não ocorresse uma simplificação no seguinte sentido, através de uma questão. Como o projeto, de algum modo, quase que automatiza um direito, diria que esse projeto, ao contrário do projeto de lei anterior, que nós discutimos o excesso de particularismo, e esse foi um dos pontos polêmicos, contém excesso de generalismo. Porque ele, vamos dizer assim, não coloca em questão o es-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 58 do proc.
N.º PAULO de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E15	2	regina	Aud. Púb.	27.4.93		

tudo de cada caso. Talvez o fato da operação urbana que permita zelar um pouco mais, vamos dizer, pela delicadeza do centro da Cidade. Com o que é que no projeto de lei poderia se guardar algumas medidas para que não fosse automatizado esse direito. Eu acho que só virado em especulação, mas sim preservada a arquitetura da Cidade. Acho que é um pouco essa questão. É só uma coisinha. A questão do impacto de vizinhança está sendo objeto também de projeto de lei. E até acho que o que foi cutido aqui, quanto à abrangência da lei a respeito da regulamentação do impacto, merece a gente estar tentando ver. E como é projeto de minha autoria, e deverá passar por audiência pública, porque uma das coisas que sempre preocupa na Cidade, e não só na zona central, é que os projetos de aprovação de plantas são sempre vistos como direitos individuais do proprietário. E eu sempre levanto o seguinte: como é que podemos levantar equilíbrio desse direito individual com o direito social? Quer dizer, como é que se equilibra aquela propriedade individual no mínimo com a quadra ou quarteirão em que se insere? Porque há uma relação. Aquela propriedade terá relação intensa com o local. Então, enxergá-la como alguma coisa de uma pessoa, de um proprietário, isola dessa relação coletiva. Isso não é um problema exclusivo do projeto, mas é uma questão que a gente tem na Cidade da periferia ao centro. É esse trato individual da aprovação a propriedade da terra

A SRA. ZULAIÉ COBRA RIBEIRO - Nós vamos então encerrar a discussão. Toda vez que lembro do projeto do Faria Lima, lembro-me do Hotel São Paulo. É um hotel grande, que tem no centro da Cidade, e não pode fazer uma reforma como queriam. Por que? Por causa do drama do tamanho. Fizeram lá uma limpezinha qualquer e estão tentando reabrir o



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 59 do proc.
N.º _____ de 19 ____
O funcionário _____
CONT. APARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	CONT. APARTE
E15	3	regina	Aud. Púb.	27.4.93	

hotel. SE esse projeto for aprovado, o hotel poderá ser destruído e feito outro. Em compensação, eu penso nos meus prédios lá, todos caíndo de velho, se tirar um cai todos.

Enfim, concluímos essa audiência e teremos nova data, que já estou marcando para o dia 12 de maio. Daqui 15 dias voltaremos para a próxima audiência pública do Vereador Faria Lima.

Vamos passar ao último projeto da pauta, que é da autoria do Vereador Almir Guimarães. Dispõe sobre alteração de características de uso e ocupação do solo, na Avenida Ceci. Nós também fizemos lá uma comunicação. Alguém...

A SRA. _____ - São várias pessoas.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Quer dizer que as cartinhas estão lá solucionando. (Pausa). Não recebeu cartinha? Não viu faixa? Nada? Ah, então está bom. A gente fez cartinha, a gente colocou faixa no local para discutir a matéria. (Pausa). Não é esse aqui. É o outro. Eu tinha separado. Sessenta e cinco. 65/92.

Vamos lá. Artigo 1º - "Fica incluído no quadro nº 8A, integrantes da lei, ... "Aqui tem uma lei que está mudada, 8.001. Quem fez a alteração? Foi a assessoria? 9.411/81 de 24/12/79 com trecho e logradouro público, pertencendo ao corredor de uso misto, 28 CRL-1. "Avenida Ceci, trecho compreendido entre a Avenida Moreira Guimarães e Alameda dos Ubiratans. Esse é o projeto, _____"



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
EL6	1	Monteiro	Zonamento	28.04.93

"A justificativa: Frequentemente as zonas residenciais sofrem alterações em suas características quer promovidas pelo DSV pelo CET, quer pela implantação de empresas de serviço. Essas atividades não perturbam a coletividade, nem causam poluição. Buscando legalizar essas atividades perante a Lei de Zonamento, são criados os corredores de uso especial. Essa legalização tem proporcionado empregos diversos e aumentos da arrecadação municipal.

A Avenida Ceci, no trecho compreendido entre a Avenida Moreira Guimarães e Alameda dos ~~aproxim~~ Ubicões, se enquadra nos casos acima, tendo se transformado em importante corredor de tráfego, além de própria área prestadora de serviços."

Passa pela Comissão de Justiça, a Comissão de Justiça tem o realtor Murilo Antunes, que é pela legalidade. Ele coloca um substitutivo dizendo o seguinte:

"Artigo 1º - Fica incluído no quadro nº 8-J, anexo à Lei 9.411, de 30 de dezembro de 81, como trecho de logradouro público pertencente ao corredor de uso misto 28CH1/1, o seguinte logradouro: Avenida Ceci, trecho compreendido entre a Avenida Moreira Guimarães..." Bom, a mudança aqui é só de redação.

A matéria está em discussão, as moradores do local estão



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO
- TAQUIGRAFIA -

FAMAL-Do 61 do proc.
N.o de 19
O funcionário CONT. APARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA		
E16	2	Monteiro	Zonsamento	28.04.93		

com a palavra. (Pausa) Tem moradores também? A Maria José, a Ângela e depois tem o João Roberto. E, tem morador também. E o Maurício. Se quiserem fazer uso da palavra.

A SRA. _____ - Eu sou proprietária, na Avenida Ceci, de uma residência que eu comprei o imóvel para fazer comércio porque aquela avenida é uma avenida de interligação da Avenida dos Bandeirantes até a Avenida Indianópolis, perto do Clube Sírio. Porque todos os veículos da Avenida dos Bandeirantes, no horário de congestionamento, automaticamente passam pela Ceci, vão até o Clube Sírio, fazem o retorno pela (ininteligível) para pegar a 23 de Maio/Rubem Berta, para fugir do congestionamento porque ali não tem sinaleiro, não tem caminhão, é uma via expressa.

Então, ali não é uma rua rua, vamos super, de residência, que seja calma, tranquila. Nós temos a Viação Tupi que os ônibus dessa viação passam diariamente pela nossa rua. Em frente à minha casa, tem ^{um} ponto de ônibus. Temos escolas ali na região, no meu quarteirão nós temos três colégios onde todas as estudantes pegam o ônibus na minha porta, da minha casa. Então, ali não é uma casa,



MODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	do 1º CONT.	PARTI
E16	3	Monteiro	Zonamento	28.04.93	O funcionário		

ali seria um comércio. Estou querendo me mudar porque estou na C
ci, mais embaixo, construi essa casa para poder me mudar mais pa
ra cima com minha firma.

Então, nós, comerciantes da região, queremos a regulari-
zação para Z-3, ou zona comercial porque nós pagamos para a Pre-
feitura taxa de funcionamento das firmas, nós recolhemos IPTU de
empresas, pagamos ICM, ISS e todos os devidos impostos. Quer di-
zer, nós abrimos firma na Junta Comercial, nós pegamos o CCM da
Prefeitura e outras inscrições, estaduais, municipais e federais
que devemos ter para funcionar nossas firmas. Desde o momento que
essas empresas, essas entidades, dão a nós o direito de funciona
como comércio, por que não podemos ter a decisão final, o alvará
de funcionamento, que é ~~exigir~~ só o que falta para nós, não para
mim como também para outras firmas da região.

E o nosso problema é a fiscalização porque os fiscais
vão, multam a gente por estar funcionando irregularmente. Como es-
tamos funcionando se nós temos a taxa de funcionamento? Quer di-
zer, nós pagamos a taxa de funcionamento, como não podemos funcio-
nar? Só porque não temos o alvará de funcionamento, aquela lá? Se
nós temos o protocolo? Nós temos o protocolo, entramos na



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 63 do proc.

N.º

ORADOR

CONT. PARTE

O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. PARTE
El6	4	Monteiro	Zoneamento	28.04.93	O funcionário	

Regional pedindo esse documento. Quer dizer, ali acho que a maioria quer isso porque, se vocês forem de imóvel em imóvel, procurar, todos são comércio. Em cada quarteirão tem, no mínimo, quatro firmas funcionando, de porta aberta ou de porta fechada. É só chamar o carteiro, pergunta para o carteiro, pergunta para o rapaz que entrega as duplicatas, eles todos sabem que tem firma ali funcionando. Quer dizer, é só regularizar.

Dizem que existe o comércio informal hoje em dia. Existe por causa disso, porque as leis são burocráticas para nós.

A SRA. PRESIDENTA (Zulaís Cobra Ribeiro) - A senhora afirmou que a senhora paga tudo: IPTU é residencial?

A SRA. - Não, o meu imóvel eu comprei. eu demoli meu imóvel para construir um outro imóvel. Então, até hoje o meu IPTU vem como terreno, não como imóvel porque eu preciso também da anistia porque construí 30 metros a mais do permitido.

A SRA. PRESIDENTA (Zulaís Cobra Ribeiro) - Tudo bem, o seu caso é um caso exceção então, porque paga uma coisa que não é também. Mas, e aí? A senhora paga ISS naquele endereço?

A SRA. - Não, nesse endereço não.



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
F16	5	Monteiro	Zonamento	28.04.93

Folha n.º 64	do proc.
N.º	de 10
ORADOR	CONT. PARTE
O funcionário	

Na rua, mais para baixo, eu pago.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - Não, nós estamos discutindo da rua, dessa rua aí.

A SRA. - Não, nessa rua, não. Ela paga, porque ela tem firma, outras firmas pagam.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - Nessa Rua Ceci nesse trecho, a senhora paga o ISS com esse endereço?

A SRA. - É vizinho à minha casa.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - É registrada, uma casa de calçados, não é?

- o - o -

- Intervenção fora do microfone.

~~XXXXXXXXXX~~

- o - o -

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - São lojas, a dela é loja.

A SRA. - A imóvel que ela está se referindo é na esquina, vizinho ao meu imóvel. Ele é todinho alugado para comércio.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - Mas que tipo de comércio, explica mais, é escritório? É um prédio?



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 65 do proc.
N.º PAULO de 19
O funcionário

RODÍZO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
F16	6	Monteiro	Zoneamento	28.04.93		

A SRA. - É um prédio, embaixo tem a loja dela, que é comércio, que fica de frente para a Avenida Ceci. Como é imóvel de esquina com a (ininteligível vel), então tem a loja de calçados na esquina, virando você tem um encanador, eletricitista, consertador de geladeira e sapateiro. Voltando para a Ceci, você tem o meu imóvel, que é vizinho, estou esperando a regulamentação, em frente temos escritório de computador... é computador, não é? Escritório de computação, escritórios. Vizinho, tem uma confecção, uma indústria de roupas, tem uma casa de "fast food", de comidas prontas, farmácia, açougues, mercearias e outros.

O SR. - Isso tudo nessa rua aqui, nessa rua que estamos falando, não é?

A SRA. - É, só nesse quarteirão onde está o nosso imóvel, fora os outros quarteirões, que também têm. Nós temos postos de gasolina vizinho a residências e em frente a uma escola. Se explodir aquilo ali, é um altíssimo risco.

A SRA. PRESIDENTE (Zuleia Cebrá Ribeiro) - Então, vamos lá. Tem uma sequência aqui dos moradores. Querem fazer uso da palavra? Vou dar preferência para os moradores primeiro. (Pausa)



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

0123456789
Nº 66
Folha nº 66
do proc. 66

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
K17	1	Monteiro	Zoneamento	28.04.93		

Nada, não querem fazer uso da palavra? Precisa falar no microfo-
ne, com todo respeito, sei que as pessoas não gostam de levantar

...

O SR. MAURÍCIO - O meu nome é Maurício, sou morador tam-
bém e tenho comércio na Avenida Ceci. Seria mais porque ali já é
um corredor comercial, se pegar hoje praticamente 80% da avenida
é comércio já. E é uma via também de escoamento de trânsito da
Avenida dos Bandeirantes que, quando congestiona, todos passam pe-
la Ceci e o comércio ali já vem tendo... como ela citou lá, o po-
to de gasolina, padaria, escolas, tem inclusive posto de saúde da
Prefeitura. Nessa mesma avenida.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - O senhor fi-
cou sabendo da discussão hoje via...?

O SR. MAURÍCIO - Eu fiquei sabendo pela comunicação e
pelas faixas.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - Então, tá bom
Tem duas faixas, pusemos duas faixas no local, (Pausa) Não sei,
eu não fui pessoalmente colocar a faixa, portanto não sei. Mas a
gente mandou fazer, especificamente para o local, duas faixas.
Bom, o senhor não quer fazer uso da palavra? Então, vamos dar a



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Forma n.º 67	do proc.
N.º	de 19
O funcionário	CONT. APARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
E17	2	Monteiro	Zoneamento	28.04.93

palavra aberta aos demais. Na sequência, o engenheiro, a arquiteta primeiro, ou ela, tanto faz. Aqui não tem esse negócio de ser mulher. Dr. José Carlos, vem embora que esse negócio de ser mulher já era. Não gosto desse negócio, porque é mulher, fala primeiro, mulher não quer saber dessas coisas, mulher quer saber de outras coisas.

O SR. JOSÉ CARLOS (?) - É só um aparte, depois acho que a arquiteta Ivani, da Sampla, poderia explicar melhor. A intenção do projeto que foi expressa aqui pela moradora não está combinando com a formulação do projeto. Então, vamos deixar isso bem claro. A mudança do zoneamento para Z8OR1 não viabilizará a instalação regular de lojas, de comércio etc. Então, está me parecendo haver um... está descasado aí a intenção do gesto porque, se por acaso essa lei vier a ser aprovada, muda para Z8OR1-1, elas vão continuar sendo visitada pelos fiscais, continuar sendo multadas ou qualquer outra coisa. (Pausa) Eu só fiz um aparte, tomei conhecimento do projeto e da... (Pausa)

Essa alteração proposta pelo projeto de lei transforma um trecho da Avenida Ceci, que deve ser zona 1 simples, em corredor Z-8OR1-1. Nesses casos, os lotes limítrofes à Avenida Ceci, o



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

10.000 68 do proc.
N.º de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
K17	3	Monteiro	Zoneamento	28.04.93		

lotes que dão frente para a Avenida Ceci, poderiam ter instalados alguns serviços e nunca lojas. Show-room de lojas, museus, mas nunca lojas, nunca comércio direto. Então, a intenção do projeto foi traída pela formulação.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - Espera um pouquinho, então explica um pouquinho que a gente não está entendendo nem o que está aqui mais. Atualmente lá é o quê?

O SR. JOSÉ CARLOS - Olha, eu não conheço o zoneamento do local e a Ivani tem todos os dados.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - Então, está feito o aparte.

A SRA. IVANI - Bom, deixa eu explicar um pouco o que acontece ali na Avenida Ceci. Tem um trecho da Avenida Ceci que vem da Rubem Berta, seria a Avenida Moreira Guimarães, até a Rua Botui, ela está na Z1-021, uso estritamente residencial. Da Rua Botui até a Alameda dos Ubistãs, ela é limite da Z1 com a Z-18 e aí já existe um corredor Z-80R5. Então, com esse projeto de lei, três quadras da Avenida Ceci, onde tem esse corredor Z-80R5, o que acontece com esse corredor é que ele é de transição entre zonas bem diferenciadas, que é o caso da Z-1 e Z-18.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

PAULO 69 do proc.
N.º de 19
O funcionário
CONT. APARTE.

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE.
E17	4	Monteiro	Zonamento	28.04.93		

Do lado da Z-1 já é um Z-80R1 porque esse corredor CR5, no lado da rua lindeiro à Z-1 é um Z-80R1; do outro lado, ele é uma zona 17...

A SRA. PRESIDENTE (Zulaia Cobra Ribeiro) - Espere um pouquinho, vamos devagar porque a senhora está falando com pessoas absolutamente leigas aqui. Explica aqui: in trecho é Z-1, residencial. Ah, o outro é Z-18...

A SRA. IVANI - É Z-1 e Z-18.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaia Cobra Ribeiro) - O que é Z-18?

A SRA. IVANI - Z-18 já é uma zona de uso que não é estritamente residencial, ela é de uso misto, tem um controle de gabarito, já permite prédio de apartamentos que a Z-1 não permite e alguns usos de comércio e serviços.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaia Cobra Ribeiro) - Quer dizer então que é misto. Z-18 tem prédio de apartamento, tem comércio e também tem residência?

A SRA. IVANI - Isso. Como a Avenida Ceci faz o limite entre essas duas zonas, nesse trecho da Rua Botul até a Alameda dos Ubistãs, foi enquadrado esse trecho como corredor Z-80R5.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaia Cobra Ribeiro) - Ah já é corre-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO
-TAQUIGRAFIA-

PAULO	70	do proc.
N.º		de 19
O funcionário		
ORADOR		CONT. ABAIXE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA		
E17	5	Monteiro	Zonamento	28.04.93		

dor, é Z-8CR5?

A SRA. IVANI - Isso. E a função desse corredor é fazer a transição entre uma zona estritamente residencial e uma outra de usos diversificados. Então, ele tem restrições diferentes para cada lado da rua.

A SRA. PRESIDENTE (Zuleia Cobra Ribeiro) - De cada lado da rua?

A SRA. IVANI - Ele faz essa transição. Então, de um lado da Ceci que é lindeiro à Z-1 ele permite as atividades do corredor Z-8Crl, que é o que estão pedindo neste projeto de lei e do outro lado da rua ele permite as atividades da zona de uso Z-17, que permite um comércio local, aquela coisa de padaria, açougue, que permite já o prédio de apartamentos, porém com gabarito de altura.

Então, eu não sei onde está o imóvel dela, mas nesse trecho da Avenida Ceci a gente encontra já alguns usos do CRL, que não são estritamente residenciais e já alguns usos comerciais.

Depois da Alameda dos Ubistães, a Avenida Ceci continua quase até a Avenida Jabaquara e ali já tem zona de uso Z-3, onde o uso é comercial. A Z-3 é uma zona de centro comercial. Nesse



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	funcionário OBRADOR	CONT. APARTE
E18	1	Monteiro	Zonamento	28.04.93		

trecho existe transporte coletivo.

Agora, o que eu queria colocar, desse projeto de lei, primeiro é que se a reivindicação é para o uso comercial, enquadrando no corredor Z-3UR1, como o José Carlos já esclareceu, não vai resolver o problema das pessoas. Segundo, enquadrando esse trecho inteiro da Avenida Ceci, até a Alameda do Ubiatã, o que vai acontecer é que três quadras, acho que da Rua Botul até a Ubiatã, que atualmente são esse OR5, vão ficar enquadradas no OR1. Então, as pessoas que têm imóvel do outro lado, que permite uso diferente do OR1, vão perder esse direito e vão ficar irregulares.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaia Sobra Ribeiro) - Então, qual é a solução? Fazer novo projeto?

A SRA. IVANI - A solução primeiro seria assim: que as pessoas antes de comprar imóveis que fossem à Prefeitura verificar se elas podem instalar aquele uso.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaia Sobra Ribeiro) - Mas agora já compraram o imóvel. E agora?

A SRA. IVANI - Agora, teria que ver o enquadramento então da Avenida Ceci no trecho da Z-1 porque o que a gente recomen-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Processo n.º 72 do proc.
SÃO PAULO de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTES
K18	2	Monteiro	Zonamento	28.04.93		

da para as vias que têm tráfego intenso, internas à Z-1, é o cor-
redor CRL e não vejo muito como resolver a questão das pessoas
que compraram para botar comércio numa zona estritamente residen-
cial.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - Para virar o
comércio então não é esse zonamento?

A SRA. IVANI - Não é. Esse projeto de lei não resolve e
ainda cria um problema no trecho da Botul até a Ubiatãs.

A SRA. - E como resolver isso? Não há
solução?

A SRA. IVANI - Ai tem que ver o trecho que ela está, o
trecho onde elas compraram esses imóveis...

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - Então, tem que
fazer um projeto de lei, ou substitutivo a este aqui, que mude o
zonamento.

A SRA. IVANI - Seria importante, como é um trecho muito
grande da Avenida Ceci, consultar também os moradores da avenida
lá.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - É aquela coi-
sa horrível.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Ata n.º 73 do proc.
N.º de 19

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	CAJUNCLONRIO	CONT. APARTE
ELB	3	Monteiro	Zonamento	28.04.93		

A SRA. IVANI - Os dois terços, pelo menos.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - Está devidamente explicado.

A SRA. IVANI - Gostaria de encaminhar um resumo do que é cada corredor, a função que ele tem, é uma coisa conceitual. A lei dos corredores é a 9.411, de 81, é a última que fala desses dois. Mas aqui tem um resumo do que significa cada um e vou entregar.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - Alguém mais quer fazer uso da palavra em relação a esta confusão? Para mim, acho que ficou confuso.

O SR. JOSÉ CARLOS - Acho bom explicar alguma coisa a nível de conceito: taxa de funcionamento é declaratória. A senhora pode chegar lá no banco, preencher uma taxa e dizer assim: "Eu estou com escritório instalado na Câmara Municipal de São Paulo." A senhora paga, mas não lhe deu o direito. (Pausa) Não, não, taxa de funcionamento é declaratória. (Pausa) Mas ela é declaratória é declaração da senhora, ela não é fiscalizada pela Prefeitura. ISS, na atividade que falaram aqui, deve estar em confusão com o ICMS, que é estadual. Qualquer um dos dois é porque



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 74 do proc.
N.º da 19

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E18	4	Monteiro	Zoneamento	28.04.93	O funcionário	

está gerando um serviço. Não é justo que a pessoa, legalmente instalada ou ilegalmente instalada, fizesse a atividade comercial e não pagasse ISS ou ICMS, ou não pagasse imposto de renda. Então, é inerente a uma atividade comercial. São coisas distintas.

Mas, de uma maneira geral, as pessoas quando compraram o imóvel, ou alugaram o imóvel, o fizeram a valores mais baratos porque na rua, três ou quatro ruas para o lado de cá ou lado de lá, onde já era corredão, o imóvel era mais caro, quer no aluguel quer na compra. Estou falando genericamente, estou analisando o problema geral.

Cada vez que se passa um imóvel residencial a uma atividade comercial, a gente está empurrando a cidade para algum lugar, ou para cima ou para o lado, e precisando levar mais infraestrutura. O ônibus que vai mais longe, aí sobe o ônibus, a OMTC dá prejuízo, o pessoal reclama, é mais cansaço d'água, mais elétrica, mais telefone, a cidade vai crescendo em consequência da expulsão de imóveis residenciais transformado em imóvel comercial.

Cada corredor, é mais conflitante a legislação paulista, na nesse sentido, ele é corredor comercial e é corredor de tráfego. Então, como os dois não se combinam, toda vez que alguém sai



RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	O fun. do	CONT. APARTE
EL8 5		Monteiro	Zonamento	28.04.93		

da garagem de um imóvel comercial, que é muito maior do que do imóvel residencial, interfere na faixa de tráfego, quer do coletivo quer do tráfego normal, algumas em uma faixa, algumas em duas faixas. Então, há um conflito. Tanto é que quando se faz uma edificação de escritório, ela tem algumas restrições tipo garagem, tem algumas exigências que a casa não tem. Então, a casa foi feita com condições sanitárias, condições de segurança, condições não sei o que, para ser casa e não para ser atividade comercial.

Esses paliativos de aceitar situações irregulares, eu até concordo com ele, é uma situação chata, não tem alvará, pode precisar do alvará, quem participa de concorrência pública precisa do alvará, não pode participar. É uma situação constrangedora, inibidora da atividade comercial, mas é uma situação que as pessoas conheciam ao ir para lá. Então, se nós continuarmos nessa política paliativa de situação deflagrada, situação consumada, vem uma lei de anistia, anistia todo mundo, quer dizer, a cidade vai continuar, daqui a anos, na mesma condição.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

roma n.º 76 do proc.
N.º 0 de 19
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E19	1	dalva	Audiência Pública		28.04.93	

A primeira lei da anistia, que eu vi, bem formulada, com algumas ~~exceções~~ exceções, foi a lei de anistia, apresentada na Administração passada. Foi a primeira lei que exigia que quem usou o solo de maneira incabível pagasse a conta. Então foi uma lei com algumas correções. Ela foi discutida na cidade, ela também não foi levada tão a sério, assim, na formulação de pagar a conta, mais era uma inovação. Nós estamos de novo no círculo vicioso. Faz errado. Corrige. Então quer dizer, daqui a pouquinho, até a igreja já tem um decreto novo, dizendo que algumas coisas, que eram pecado na nossa juventude, hoje já não é mais.

A SRA. ZULAIDE C. RIBEIRO (PSDB) Eu queria realçar e ~~apresentar~~ seguinte: nós achamos que a coisa também fica assim, por que há um certo ~~negociante~~ interesse que assim seja. Eu acho que tem muita gente ganhando aí, em cima disso. O fiscal já sabe, eu até acho que já comprou o imóvel pagando muito mais, porque digam para a senhora: aquele imóvel lá é comercial, a senhora comprou achando que podia virar comércio, quando não podia. Quer dizer, nós temos ~~negociantes~~ nós temos por trás também, outros interesses que nós precisamos coloca-los a limpo, porque essa con-



RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
E19	2	dalva	Audiência Pública	25.04.93		

fusão, nesse caso específico, lá da rua Alvarenga, em xix fin, dezenas de casos, ou milhares de casos, nesse cidade, tem por trás também outros interesses. Deixa como está para ver como é que fica. Quer dizer, mudar alguns ~~part~~ pecados aí da igreja, mas tem alguns pecados que são mantidos, ~~mas~~ até porque faz parte da regra do jogo. Fica bem assim, e o senhor sempre fica com a espada na sua cabeça, e a hora que chega o fiscal, a espada cai.

Bom, eu vou encerrar a nossa audiência pública, todos os procedimentos já foram analisados, e nós vamos então marcar uma próxima audiência pública, não vou dar a data, por enquanto, mas de anti-mão a gente já poderia sair marcado, que seria dia 12 de maio. Um intervalo de 15 dias, entre essa audiência. Eu gostaria que os presentes sabedores que tem uma próxima audiência divulgar, e trouxesse esses elementos, para fortalecer o seu direito.

O SR. VALDEMIR - ~~Mas~~ Eu acho que nós começamos a ~~discutir~~ discutir, quem é que veio primeiro se é o ovo ou a galinha? Porque se o Vereador fizer uma lei, antes de usar- fica inoperante. O Vereador vai fazer assim: agora a Rua Ceci, pode ser



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
— TAQUIGRAFIA —

Folha n.º 28 do proc.
de 19
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
19	3	dalva	Audiência Pública		28.04.93	

comercial. Mas ninguém se interessa pelo comércio nessa rua. Não é uma rua ~~ninguém~~ adequada para o comércio. Não está localizada para isso. Agora, eu acho que a lei vem também para corrigir alguns defeitos. Então tem um comércio ali, é útil, é praticável, tem clientes, está bem localizado e está ajudando o bairro, então a lei deve favorecer.

A SRA. PRESIDENTA (Zulaide Cobra de Ribeiro - PSDB)

Estão encerrados os trabalhos.

**NOTAS SOBRE A PROPOSTA DE PERMITIR A RECONSTRUCAO DE PREDIOS VELHOS
COM COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO IGUAL AO ATUAL
(SUPERIOR AO PERMITIDO PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR HOJE)***

TIPO DE PREDIO	PROBLEMAS	O QUE DIFICULTA A DEMOLICAO => SUBSTITUIÇÃO	HIPOTESE DE SUBSTITUIÇÃO POR:	OBSERVAÇÕES
RESIDENCIAL EM CONDOMINIO	SE A VIZINHANÇA ESTA DETERIORADA, O PREDIO SE DESVALORIZARA; OS CONDOMINOS NAO TEM INTERESSE DE INVESTIR EM REEFORMAS.	HAVERIA NECESSIDADE DA ANUENCIA DE TODOS OS CONDOMINOS; (- É MUITO DIFICIL!)		
RESIDENCIAL APTOS PEQUENOS ALUGADOS	R I O R E A T C A O D O O C U P A D N P / B A I X A FALTA DE: SEGURANÇA, HIGIENE, AREAS P/LAVANDERIA; PARA RECREAÇÃO INFANTIL "CORTIÇA" DESVALORIZA A VIZINHANÇA OU DIFICULTA SUA RECUPERAÇÃO.	O PROPRIETARIO LUCRA MUITO, MESMO COM O PREDIO DETERIORADO (ALUGUEL ALTO/M² E GRANDE DE INQUILINOS). OS INQUILINOS NAO EXIGEM MANUTENCAO, REFORMAS ETC. O PROPRIETARIO PRECISARIA DESPEJAR TODOS OS INQUILINOS. DIFICILMENTE ESCAPARIA DA VIA JUDICIAL; PROCESSO DEMORADO E ONEROSO. SE A VIZINHANÇA E DETERIORADA, O RISCO DE UM PREDIO NOVO NAO ATRAIR CLIENTELA DE MAIOR PODER AQUISITIVO E GRANDE, MESMO COM COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ALTO, VALERIA A PENA DEMOLIR??	PREDIOS DE ESCRITORIOS ==> PREDIOS COM APTOS PEQUENOS ==> PREDIOS COM APTOS MAIORES ==> HOTEL APART/HOTEL ==>	O INCETIVO* PODERIA SER EFICAZ, MAS ATUALMENTE HA EXCESSO DE OFERTA. NA CIDADE A RENOVAÇÃO DE UM OU OUTRO PREDIO NAO REVALORIZA A VIZINHANÇA. IRIA SE REPETIR O MESMO FENOMENO: DENSIDADE EXCESSIVA, OCUPACAO POR PESSOAL DE BAIXA RENDA, DETERIORAÇÃO. PARA UM PADRAO MELHOR DE HABITAÇÃO, O COEFICIENTE MUITO ALTO DE APROVEITAMENTO* NAO INTERESSA (ALTO DE ESPACOS DESCOBERTOS E DE BOA INSOLAÇÃO/VENTILAÇÃO). PODERIA SE VIAVEL, DEPENDENDO DA VIZINHANÇA, MAS PARA ESSES USOS A LEI ATUAL JA PERMITE COEFICIENTES ESPECIAIS DE APROVEITAMENTO.
DE ESCRITORIOS	FALTA DE MANUTENÇÃO FALTA DE SEGURANÇA DESVALORIZAÇÃO	DIFICULDADE PARA DESPEJAR TODOS OS INQUILINOS	ESCRITORIOS DE MELHOR PADRAO ==>	ATUALMENTE HA OFERTA EM EXCESSO, EM BAIRROS BEM LOCALIZADOS

ALTERNATIVA 1: DISCUTIR O PROBLEMA DOS PREDIOS DEGRADADOS NUM CONTEXTO MAIS AMPLO, DE REVISAO E MODERNIZAÇÃO DO CONJUNTO DE LEIS DE ZONEAMENTO EM VIGOR.

ALTERNATIVA 2: INCENTIVOS PARA REFORMAS/ MANUTENÇÃO.

Folha nº 29 do proc.
N.º 047 de 1997
O funcionário



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA

Folha n.º 80	do proc.
N.º 041	de 1993
ORADOR	CONT. APARTE
O funcionário	

SEM REVISÃO

REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA,

METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Presidente: Sra. Vereadora Zulaiê Cobra Ribeiro

Membros: Sr. Vereador Antonio de Paiva II, Filho

Sr. Vereador Bruno Föder

Sra. Vereadora Tereza Cristina Lajolo

Sra. Vereadora Aldaíza Spesati

Sr. Vereador Enlio Meneghini

Sr. Vereador Faria Lima

Audiência Pública sobre os Projetos de lei nºs 41/93 ,
42/93 e 65/93, que dispõem sobre Zoneamento, realizada
no dia 12 de maio de 1993, no Auditório "Oscar Pedrosa
Norta", da Câmara Municipal de São Paulo.

(Memo. nº 033/93 - Presidente da Comissão: Sra. Vereadora
ZULAIÊ COBRA RIBEIRO).



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

-TAQUIGRAFIA-

-TAQUIGRAFIA-					Folha n.º 81 do proc. N.º do ADORADOR CONT. APARTE de 15	
RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA		
D 1	1	morg.	Com. Pol. Urb.	12.5.93	O funcionário	

A SRA. PRESIDENTE (Zulaia Cobra Ribeiro) - Vamos dar início à nossa reunião. O primeiro projeto é o de nº 014/93, de autoria do Vereador Guilherme Gianetti, relator Antonio Paiva, que não ~~xxi~~ virá, que dispõe sobre a transformação da zona de uso ZB/4-0001 e ZB 100/5-001, em zona de uso Z7 e dá outras providências.

A matéria já foi bem discutida na audiência anterior, se alguém quiser fazer uso da palavra, alguém da região, acho que não veio ninguém da região hoje. Acredito que não veio ninguém da região. Vieram só os órgãos. Hoje não tem ninguém. Esse processo não tinha que juntar um parecer da Secretaria do Planejamento ? (Resposta inaudível.) Todo mundo está a par desse processo, é da região de São Matheus, os assessores querem falar alguma coisa ? Assessor do Paiva ? Então, vamos fazer o seguinte, vamos dar por encerrado e vamos passar para o outro processo. Aqui não constou que eles vão juntar, aqui no final, agora, antes de ir para o relator não tinha que constar que a gente na audiência que está gravado, mas deveria constar, porque foi pedido e não está. E tem que ser juntado antes de voltar para o relator. O PL 041/93, que dispõe sobre o potencial construtivo de lotes edificadas antes da entrada em vigor da Lei 7.805/72, em caso de reconstrução e dá outras providências. Parla Lima, relatora Tereza Iajolo, também

dências. Autor Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

-TAQUIGRAFIA-

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	Folha n.º 82 do proc.	N.º ORADOR	CONTINUAÇÃO
M	2	morg.	Com. Pol. Urb.	12.5.93	O funcionário		

podemos inverter, vamos passar para o outro. Projeto 042/93, altera itens do quadro 8J da Lei 9.411/81, referente a um trecho da Rua Teixeira Soares que passa à categoria Z1 para a categoria Z8 CH1 e dá outras providências. Autor Vereador José Viviani Ferraz e o relator é o Vereador Antonio Paiva. Está aberta a discussão. (Pausa.)

A Sra. Iderli - No artigo 35 da Lei 8.000/73, parágrafo 1º: alínea A, diz que a área objeto de projeto de alteração deverá compreender no mínimo uma quadra ou uma área igual ou superior a dez mil metros quadrados. Analisando o local, tem uma planta aqui, considerando que no corredor Z8 CH1 a profundidade do lote a ser englobado no corredor é 40, então, considerando 40 metros para cada lado da via mais a largura da via de 12 metros e a extensão da quadra de 80 metros, não teríamos uma área de dez mil metros quadrados. É só um adendo provavelmente a SEMPLA vai analisar isso, é só uma observação que eu gostaria de fazer.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - Quer dizer, então, para resumir a sua história é que com esse artigo só 10 mil metros quadrados poderia fazer?

A Sra. Iderli - Uma quadra ou uma área de dez mil metro quadrados...

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) - E quanto tem uma



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
D 2	1	morg.	COM. Pol. Urb.	12.5.93

quadra ?

A Sra. Iderli -- No caso uma quadra eu entendo que um corredor esteja abrangendo uma área de uma quadra, é o meu entendimento, só queria fazer esta observação. Entendo que o corredor pega apenas uma faixa dessa quadra, ladeira ao corredor e entendo que nesse caso entraria o conceito da área e não está dando dez mil metros quadrados. Mas tudo isso eu estou fazendo em cima de um mapa. Eu acho que deveria ser observado, fazer as medições no local para ver se está enquadrando nesse item aí.

A SRA. PRESIDENTE (Zulaide Cobra Ribeiro) -- Não sei se você observou que é a única rua que ultrapassa a Rua Alvaronga, esse mapa aqui vai ser juntado, dá bem a medida exata, que a meu ver, esta quadra esta rua é irregular, ela não deveria nem existir. Ela existe contra tudo e contra todos, porque se você for observar no mapa, ela realmente é a única rua que liga a Marginal à Alvaronga, fica num trecho que é único, isolado e o que é pior, sem nenhuma condição de saída. Tudo bem. Obrigada. Alguém mais quer fazer uso da palavra ? Os moradores já estão juntando as declarações dos outros que não compareceram, dos outros proprietários de imóveis que vão ser juntados também aqui, o mapa, aqui tem a Associação Brasileiro de Distrofia Muscular, que é a casa, que já é uma casa de uso comercial e aqui, um convênio da Profci-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha 084 do proc.
N.º de 19
O funcionário ORADOR CONT. APART

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	O funcionário ORADOR	CONT. APART
D2	2	MORG.	Com. Pol. Urb.	12,5,93		

turna, está aqui o decreto, está sendo juntado. O Vereador Viviani Ferraz já juntou aqui as fotos do local. A matéria continua em discussão. Se alguém mais quiser fazer uso da palavra, senão passamos para outro processo. Agora, o PL 65/93, que dispõe sobre alteração de características e de uso e ocupação do solo e dá outras providências. Autor o Vereador Almir Guimarães e o relator o Vereador Antonio Paiva. Esse processo também foi muito bem discutido na audiência anterior, hoje não se encontra nenhuma pessoa interessada, da Av. Ceci. Ninguém. Aqui vamos ter que chamar o relator e fazer um substitutivo.

O Sr. Rubens Chamas - Os moradores da Av. Ceci me procuraram ontem até eles garantirem que vinham na audiência, mas houve um contra tempo, houve realmente um desencontro de informações entre a necessidade deles e o que foi objeto do projeto de lei. Então, eles me solicitaram e o Vereador Antonio Paiva, como relator ~~antecipou a leitura~~

~~Antecipando a leitura do projeto de lei (reg.)~~



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
D3	1	regina	Com.Pol.Urb.	12.5.93

me autorizou a gente fazer o uso da assessoria, aqui da Câmara, Assessoria Técnica Legislativa, para elaborar não um substitutivo, mas uma correção ao Projeto de lei. Então nós já estamos fazendo estudo disso. Deve ser para 28 CR3, porque é em conformidade com o uso atual dos imóveis daquela avenida.

A SRA.ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Gostaria também, por favor, e vai também fazer isso, que os moradores trouxessem um pouco mais de informações. As informações foram orais naquele dia. Mas como esse processo está muito bem instruído, o caso aqui da Rua Alvarenga, gostaria também que a gente tivesse essa oportunidade, já que os moradores estiveram aqui, estão dispostos a trabalhar pelo interesse deles, que pudessem também juntar.

O SR. _____ - Inclusive eles estavam preparando um tipo de um dossiê, com assinaturas e deveriam ter trazido alguma coisa hoje, mas, não sei se houve contratempo, ficaram de me dar um retorno hoje ainda.

A SRA.ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Está certo.

E agora fica faltando... Eu acho que nós vamos por também, porque senão vamos ficar um tempo parados, que é o Vereador Faria Lima: "que dispõe sobre o potencial construtivo de lotes edificados, antes da entrada em vigor da Lei 7.805/72, em caso de reconstrução". É p PL 41/93. A relatora é a Vereadora Tereza Lajolo e a matéria está em discussão. Acho que foi a matéria mais discutida na audiência pública passada. E ninguém chegou a muita conclusão. É um projeto muito bom, mas acho que irá ter muita ~~sofisticação~~ dificuldade com relação aos edifícios antigos ou velhos, aqui do contrão.



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
D3	2	regina	Com.Pol.Urb.	12.5.93		

O SR. RONALDO - Sou assessor do gabinete do Vereador Faria Lima. Apenas gostaria de passar às mãos da Sra. Presidenta anexo, que ouvi a senhora perguntar na reunião p.p., quanto à identificação das ruas. Elas eram 25 001; 25 002; 24 023, que são as zonas compreendidas pelo projeto. Então passo às suas mãos o anexo.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Muito bom. Aqui tem todas as ruas. (Pausa). Se alguém quiser fazer uso da palavra ou dar uma olhada no anexo. (Pausa). Pois não.

O SR. VALDEMIRO SANTOS - Represento o Sindicato dos Corretores de Imóveis.

Na reunião passada a senhora se preocupou com o impacto ambiental. É isso?

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Exatamente isso.

O SR. VALDEMIRO SANTOS - Eu não sou técnico, mas queria levantar somente isso: possivelmente o prédio não precisa ser totalmente demolido. Quem sabe poderão ser aproveitadas as fundações ou parte do prédio. Então o impacto seria mínimo. Acho que a preocupação da senhora foi...

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - É, gostaria até que a gente tivesse um parecer disso.

O SR. VALDEMIRO SANTOS - Acho que um técnico deveria responder isso. Mas terrenos do centro, por exemplo, a fundação continuaria; o esvaziamento continuaria. Poderiam ser aproveitados alguns elementos para se construir alguma coisa em cima do que já existe, ou reformando o que existe. Acho que a ideia do projeto também é essa.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - A gente parte do pressuposto, o



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 87 do proc.
N.º de 19.....
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. ARQUIV.

DJ 3 regina Com. Pol. Urb. 12.5.93

senhor há de convir comigo, eu acho que é a opinião de todos, de que antigamente se fazia prédios bem feitos.

O SR. VALDEMIRO SANTOS - Pois é, depois a tecnologia é muito ~~apurada~~ apurada atualmente. E mesmo no centro se congelou a fundação de um prédio para se reestruturar a fundação. Eu acho que o problema do impacto é mais técnico do que...

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Gozado, vendo aqui por cima, e estou vendo rapidamente, não tem a Benjamin Constant. Tem a General Osório, a Avenida Rio Branco, vem embora, a Rua Santa Efigênia, a Rua Aurora, a Rua dos Andradas, Beneficência Portuguesa, vem vindo, a Jafet, General Carneiro, Brigadeiro Luís Antônio, Dona Paulina.

O SR. VALDEMIRO SANTOS - É o perímetro desses... Aliás, a nossa sugestão era que ampliasse esse perímetro. Não sei se vai ser aceito.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - O autor do projeto, quando o senhor fez essa observação, ele concordou. Mas eu acho que talvez mantenha só esse trecho. Esses aqui, todos.

Bom, a matéria continua em discussão. (Pausa).

Ninguém quer se manifestar, então a gente dá por encerrada essa segunda audiência pública, com relação a esses quatro PIs.

E vamos avisar a todos que nós teremos outra audiência pública no dia 19, que é quarta-feira que vem. A gente vai tentar continuar fazendo todas as audiência da Comissão de Política Urbana às quartas-feiras às 10 horas da manhã. O horário não é o ~~ideal~~ ideal. Mas infelizmente nos finais de tarde estamos impossibilitados de fazer as reuniões, Até porque a gente tem as sessões plenárias. Nas segundas e sextas-fei-



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	O
D4	1	regina	Com, Pol. Urb.	12.5.93	

ras também são dias complicados, Sexta então, no final de tarde, nem adianta fazer. (Apartes fora do microfone). Não, não. Agora é a segunda pauta, É aquela outra que nós fizemos também. É a segunda audiência pública da outra pauta, (Comentários fora do microfone). Não? Estão providenciando? É para o dia 19, quarta-feira que vem. Vocês vão receber. A gente está aumentando, e gostaria até que as assessorias ajudassem, o cadastramento de entidades. Tudo que recebo no gabinete, estou separando e mando para o Luis Fernando. Porque a gente gostaria de convidar mais entidades, do interesse do povo. Porque o povo aqui é complicado, É horário de trabalho, é dia de semana. Às vezes as entidades têm muito mais condições de mandar uma pessoa, como é o caso do senhor que está aqui sempre, do Instituto de Engenharia, do Sindicato dos Corretores de Imóveis. Enfim, temos um elenco enorme de entidades que a gente poderia convidar. Estou assim ampliando cada vez mais. Até, inclusive, as associações pequenas. Mandaram outro dia um convite para mim de uma Associação... de Defesa de Mulheres. Tem até o caso de uma mulher que faz reuniões na casa dela, a respeito de problemas de separações. Estou convidando todo mundo para abrimos um leque maior. Porque ninguém sabe dessas audiências. A audiência parece que passa em quatro paredes. E todos os projetos são polêmicos. A gente precisa acabar com essa história de aprovar projeto de acordo com o autor, mas sim de acordo com os interesses do povo. Está bem?

Então vamos encerrar. Quarta-feira que vem, às 10 horas, teremos a próxima reunião.

Estão encerrados os nossos trabalhos.

* * *



Câmara Municipal de São Paulo
Senhor Presidente da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente

Folha n.º	89	do proc
N.º	041	de 1993
O Funcionário	<i>[Signature]</i>	

Tendo em vista a necessidade de maiores estudos da matéria, solicito de V.Exa a prorrogação de prazo para emissão de parecer desta Comissão, conforme disposto no art. 63 "caput", do Regimento Interno.

Em, 19/05/93.

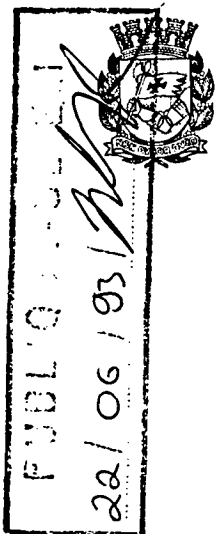
Ver. Tereza Lajolo

Relator

Deferido

[Signature]
Ver. Zulaide Cobra Ribeiro

Presidente



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 90 do proc.
N.º 041 de 1993
O funcionário

PARECER
0659/93

PARECER COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA,
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº
041/93.

O Projeto de Lei proposto, ainda que tenha sua abrangência restrita a uma parte da região central da cidade, contraria um princípio básico que vem sendo adotado desde as primeiras edições da legislação urbanística e edilícia: a construção de uma nova edificação deve atender a todos os parâmetros da legislação em vigor, mesmo que precedida da demolição voluntária de outra edificação existente no mesmo local. Só as reconstruções motivadas pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, poderão manter as características anteriores e ainda assim desde que, não sejam consideradas prejudiciais aos interesses urbanísticos.

As disposições preconizadas pelo Projeto de Lei se aplicadas equivaleriam a tornar sem efeito o zoneamento, principalmente numa região da cidade densamente ocupada (muitas vezes acima do permitido atualmente na maioria dos casos) onde quase tudo o que foi construído é anterior a década de 70. Tudo poderia ser novamente construído sem que se atendesse a uma das principais restrições do zoneamento, que é o coeficiente de aproveitamento.

Reconhecemos que o zoneamento deva ser revisto e modificado, mas não desta forma.

Do ponto de vista urbanístico, a aplicação de tal medida teria o caráter perverso de estímulo à demolição e substituição, tão duramente criticadas pelos especialistas que estudaram a evolução histórica de nossa cidade, contra uma tendência mais atual e correta do incentivo à reciclagem e à recuperação.

Já existem instituídas formas que permitem aos proprietários obter índices superiores dos estabelecidos pelo zoneamento - as Operações Interligadas e Urbanas, que ainda possibilitam o controle urbanístico de seus resultados. A primeira de caráter pontual e a segunda de caráter mais abrangente, mas ambas associando o interesse privado (construir a mais) ao público (construção de casas populares ou urbanização).

O importante é que nas duas formas citadas, a cidade participa da valorização do imóvel decorrente do aumento de seu potencial construtivo, através da contrapartida que o particular paga pela obtenção do benefício.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 91 do proc.
N.º 041 de 1993
O funcionário *AP*

Sob esse aspecto, caso o Projeto de Lei fosse aprovado, sua aplicação estaria diminuindo a possibilidade de arrecadação decorrente dessas Operações, inclusive porque parte da região que o projeto abrange (Z5-002) coincide parcialmente com o perímetro da Operação Urbana Anhangabaú aprovada pela Lei 11.090/91.

No nosso entendimento, a medida preconizada pelo Projeto de Lei - conceder coeficiente de aproveitamento superior ao permitido para a construção de edificações em substituição a outras - só poderia ocorrer, principalmente na região central da cidade, no âmbito de uma Operação Urbana que levasse em conta questões de impacto urbano e preservação e que tivesse como objetivo a recuperação do centro passando pela solução do problema dos cortiços naquela região.

Pelo exposto, nosso Parecer é contrário ao Projeto de Lei.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente em, 26/05/93

26/5

MR
- Presidente

AP
- Relator
AP
AP

Publicado no DIARIO OFICIAL

de 22 / 06 / 1993

pagina 40 coluna 12

conferido: 4

A Douta Comissão de
Educação, Cultura e Esportes
Em, 22 / 06 / 93

LUIS FERNANDO B. DE ARAÚJO
Secretário

Recebido na Comissão de
Educa. Cult. e Esportes
Em 24/6/93 as 17:20 h.

Márcos Antonio Silva
Secretário
Reg. 10833

AO NOBRE VEREADOR
PARA RELATAR.
SALA DA COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, CULTURA E
ESPORTES.

25 / 6 / 93
Manoel Faria
PRESIDENTE

CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

SEGUE, Juntado nesta data para informação documento, rubricado sob

folha n.º 92 / 30 / 6 / 93 a)



Câmara Municipal de São Paulo

Processo n.º 92 do proc.
41 de 1953
Relatório

SENHOR PRESIDENTE DA COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES

A presente propositura, o projeto de lei 41/93, de iniciativa do Nobre Vereador Faria Lima, visa dispor sobre potencial construtivo de lotes edificadas antes da entrada em vigor da lei 7805/72, em caso de reconstrução.

Referida matéria trata do coeficiente de aproveitamento de edificações erigidas em substituição a prédios demolidos, não incluindo dispositivos pertinentes à preservação do patrimônio arquitetônico e paisagístico da cidade.

Analisando, portanto, o conteúdo da matéria em apreço, este Relator entendeu não ser da atribuição regimental da Comissão de Educação, Cultura e Esportes (art. 47, inciso VI), opinar sobre o seu mérito, pois desta forma estaríamos contrariando o disposto no art. 48 da Resolução nº 02/91 (Regimento Interno).

A par do exposto, sugerimos o encaminhamento da propositura à Comissão de Finanças e Orçamento.

Sala da Comissão de Educação, Cultura e Esportes, 30/6/93.

Relator

Maurício Faria

À Douta Comissão de
Finanças e Orçamento

Em, 5 / 7 / 93

Marcelo Antonio Silva
Secretário
Reg. 10833

Recebido na Comissão de
Finanças e Orçamento
Em 05/07/93 às 16:30 h.

MARGARETE NUNES SILVA
Secretária

4o nobre Vereador
para relatar

Sala da Comissão de Finanças e Orçamento

05, 07, 1993

Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

160 1.ª Junta de

1.ª Junta de

Atas de nº 93284/1008/93



Câmara
PARECER
0914/93

Municipal de São Paulo
DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SO-

Folha n° 93 do proc
n° PL 41 de 1993
o Jurado

BRE O PROJETO DE LEI Nº 41/93

O presente projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Faria Lima, visa dispor sobre potencial construtivo de lotes edificados antes da entrada em vigor da Lei nº 7.805/72, em caso de reconstrução.

A propositura objetiva permitir que os imóveis da região central da cidade possa ser substituídos por outros, com área construída igual à atual.

A douta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, a fls. do processo, exarou parecer sobre a matéria, afirmando que "a medida preconizada pelo Projeto de Lei - conceder coeficiente de aproveitamento superior ao permitido para a construção de edificações em substituição a outras - só poderia ocorrer, principalmente na região central da cidade, no âmbito de uma Operação Urbana que levasse em conta questões de impacto urbano e preservação e que tivesse como objetivo a recuperação do centro, passando pela solução do problema dos cortiços naquela região".

Tendo em vista o âmbito regimental desta Comissão, quan-



Sala da Comissão de Finanças e Orçamento, em 10 de agos-

to de 1993.

Presidente

Relator

Adrian, Collins

[Handwritten signature]

Journal

Publicada no DIÁRIO OFICIAL
de 12 / 08 / 93 pág. 38
coluna 3ª

A A.T.M.

Em, 12 / 08 / 93



MARGARETE NUNES SILVA
Secretária



Câmara Municipal de São Paulo

95

REQUERIMENTO-13 - RDS

13-0074/1995

Requeiro a Douta Mesa desta Casa, a retirada de tramitação e consequente arquivamento dos Projetos de Lei nºs, 41/93, 144/93, 189/93, 190/93, de minha autoria.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 06 de Março de 1995.

FABIA LIMA
VEREADOR

1. ANEXO 2.001/95 - 1.001/95
1.001/95 - 1.001/95

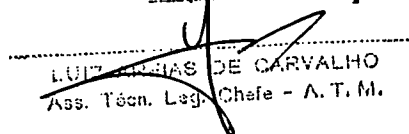
Ao Ver.Nelo Rodolfo:

Solicito a remessa para esta
Assessoria do PL.41/93, de
Ver.Faria Lima, tendo em vista
que o mesmo foi retirado e ar-
quivado.

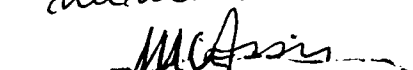
21.03.95

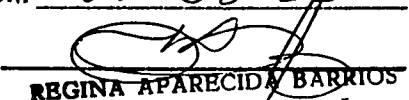

LUIZ AREIAS DE CARVALHO
Assessor Técnico Leg. Chefe -
A. T. M.

Ao DT. 94 - Srs. Chefe:
Arquivar o presente processo.

21/03/95

LUIZ AREIAS DE CARVALHO
Ass. Técn. Leg. Chefe - A. T. M.

*Obs.: folha 95 sem
numerar*


MARIA DA CONCEIÇÃO ASSIS
Ass. do Secretário II

DEPARTAMENTO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMÁTICA SEÇÃO TÉCNICA DE ARQUIVO	
Proc. encerrado c/	<u>95</u> fls.
Arquivo em	<u>22-03-95</u>
O Func.º	 REGINA APARECIDA BARRIOS Chefe de Seção Técnica I