



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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

PROJETO DE LEI : 001024093 DE 1993

12-10/90

NATUREZA : PL

01-0240/93-4 DE 06/04/93

PROMOVENTE: VEREADOR

MAURICIO FARIA

EMENTA :

INSTITUI NORMAS PARA IMPLANTACAO DE VIAS RESIDENCIAIS E CONJUNTOS VILAS, E DA OUTRAS PROVIDENCIAS.

INDICE :

CONJUNTO-VILA
LOTEAMENTO
PROJETO HABITACIONAL
URBANIZACAO
VILA RESIDENCIAL

OBSERVACOES :

Lei, 11.605/99

CNC Solutions
Tipo: Processo Legislativo
21/10/2010 16:31:08

00000010762-05



ARQUIVADO EM 8/8/99

REGINA APARECIDA BARRIOS
Chefe de Seção Técnica I
CHEFE DA SEÇÃO

HOJE
13 DE ABRIL DE 1993

COMISSÃO PERMANENTE
DE
LEGISLAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E OACAMATO

PRESIDENTE

DIGITADO
A.T.M.

Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 01 de proc.
n.º 0240 de 19 93
alvares

01 - PL
PROJETO DE LEI 01-0240/93-4

Institui normas para implantação de vilas residenciais e conjuntos-vila, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

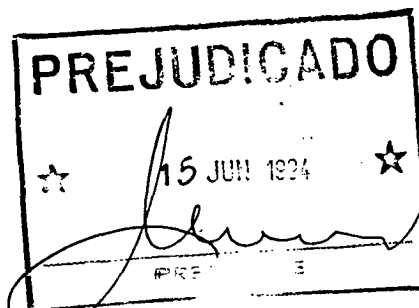
APROVADO EM 1.ª DISCUSSÃO
VOLTA A 2.ª DISCUSSÃO

CAPÍTULO

14 JUN 1994

DEFINIÇÕES

PRESIDENTE



Artigo 1º

As implantações de vilas residenciais

e conjuntos-vila serão efetuadas de acordo com as disposições da presente lei, somente sendo admitidas em imóveis com área máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados) e frente para via oficial de circulação existente.

Parágrafo Único - Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I- Vila Residencial, o conjunto de lotes destinados exclusivamente a habitação, cujo acesso se dá através de uma única via de circulação de veículos, a qual deverá articular-se em um único ponto com uma única via oficial de circulação existente, podendo, ainda, o



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	02	de pros.
n.º	0.240	do 19.93
<i>Wassuag</i>		

acesso aos lotes ser feito por via de circulação de pedestres;

II- **Conjunto-Vila**, o conjunto de habitações, dispondo obrigatoriamente de espaços de utilização comum caracterizados como bens em condomínio do conjunto, cujo acesso se dá através de uma única via de circulação de veículos, a qual deverá articular-se em um único ponto com uma única via oficial de circulação existente, podendo, ainda, o acesso às habitações ser feito, por via de circulação de pedestres.

CAPÍTULO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

Artigo 2º -- Não serão admitidas vilas residenciais e conjuntos-vila nos seguintes casos:

I- Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem permanente do terreno e escoamento das águas, garantindo as condições de utilização, bem como a estabilidade dos lotes, das vias e das áreas verdes;

II- Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III- Quando o projeto implicar em prejuízos ao meio físico paisagístico da área interna e externa ao terreno;



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	03	de proe.
n.º	0240	do 1993
<i>Wassuhy</i>		

IV- Em terrenos onde não estejam asseguradas as condições à implantação de edificações.

Parágrafo 1º - A execução do aterro, quando necessária, não poderá prejudicar o escoamento das águas pluviais e das águas correntes, no interior das bacias de contribuição nas quais se encontra inserido o terreno, nem a estabilidade das fundações limdeiras ao terreno.

Parágrafo 2º - As providências tomadas, inclusive as estabelecidas no inciso I e no parágrafo 1º deste artigo, deverão possibilitar a execução e o perfeito funcionamento das redes do sistema de coleta de águas servidas, do sistema de alimentação e distribuição de água potável e do sistema de captação e condução de águas pluviais.

Artigo 3º - Da área total do projeto de vila residencial ou conjunto-vila, deverão ser destinadas áreas para sistema viário e áreas verdes.

Parágrafo 1º - As áreas verdes referidas no "caput" deste artigo, que serão implantadas sobre terreno natural, deverão corresponder, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da área total do terreno destinado à implantação da vila residencial ou conjunto-vila.

Parágrafo 2º - As áreas verdes deverão ser ajardinadas e arborizadas, possibilitando sua utilização pelos moradores.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	04	de proe.
n.º	0240	do 19.93
<i>W. S. S. S.</i>		

Artigo 4º -- Conjuntamente à aprovação do projeto de vila residencial ou conjunto-vila, poderá ser aprovado o desdobro de lote, do qual venham a resultar lotes não pertencentes à vila residencial ou ao conjunto-vila e que tenha frente para via oficial de circulação existente.

Parágrafo 1º -- As edificações situadas nos lotes objeto do desdobro referido no caput deste artigo, não poderão possuir acesso através de vias internas da vila residencial ou do conjunto-vila.

Parágrafo 2º - Nos lotes com acesso por via oficial de circulação existente, os quais não integrarão a vila residencial ou o condomínio constituído pelo conjunto-vila, serão admitidos usos de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo.

Artigo 5º - Nos projetos de vila residencial ou conjunto-vila, as vias internas de circulação de veículos deverão obedecer ao disposto no Quadro II, anexo a esta lei.

Parágrafo 1º - Os passeios somente serão exigidos entre leito carroçável da via interna de circulação de veículos e testada de lotes ou unidades habitacionais.

Parágrafo 2º -- Nos trechos de via interna de circulação de veículos em que não existam testadas de lotes ou acesso a unidades habitacionais, somente será exigido passeio em um dos lados da via.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	05	de pros.
n.º	0240	do 1993
<i>Wassubg</i>		

Parágrafo 3º - As vias internas de circulação de veículos deverão possuir um ou mais espaços para manobras e retorno de veículos, com raio de giro de 11,00 (onze) metros.

Artigo 6º - Será permitido o acesso a lotes internos à vila residencial ou a unidades habitacionais autônomas do conjunto-vila por via de circulação de pedestres, cujas dimensões mínimas são as constantes no Quadro II, anexo a esta lei.

Parágrafo único - As vias de circulação de pedestres de que trata o caput deste artigo poderão dispor de escadarias desde que:

a) O desnível medido entre o ponto de intersecção do eixo da via de circulação de pedestres com a via de circulação de veículos e o ponto mais distante da via de circulação de pedestres não exceda a 11,00 (onze) metros;

b) O acesso aos lotes seja feito por patamares cujo comprimento não seja inferior a 1/3 (um terço) da testada do lote ou da unidade habitacional.

Artigo 7º - Nenhuma área adjacente poderá ser incorporada à vila residencial ou ao conjunto-vila, após a expedição do termo de verificação de execução de obras ou do auto de conclusão, respectivamente.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	06	de pros.
n.º	0240	de 1993
<i>Adm. São Paulo</i>		

SEÇÃO A

REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS PARA VILA RESIDENCIAL

Artigo 8º -- Os lotes resultantes de projeto de vila residencial deverão atender às disposições da legislação de uso e ocupação do solo, ressalvadas as exceções previstas nesta lei.

Parágrafo 1º -- Nas zonas de uso Z1, serão admitidos lotes resultantes de projeto de vila residencial, com área mínima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e com frente mínima de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), voltada para a via interna de circulação de veículos ou de pedestres.

Parágrafo 2º -- Nas zonas de uso Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12, serão admitidos lotes resultantes de projeto de vila residencial, com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e com frente mínima de 5,00 (cinco) metros, voltada para a via interna de circulação de veículos.

Parágrafo 3º -- Nos lotes resultantes de vilas residenciais, somente serão admitidas edificações destinadas à habitação, enquadradas nas categorias de uso R1, R2-01 e R2-03, devendo seus projetos atender às disposições da legislação de uso e ocupação do solo e edificação.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	07	de proc.
n.º	0240	de 1993
<i>Assado</i>		

Parágrafo 4º - Para fins do disposto no caput deste artigo, deverão ser observados as disposições no artigo 3º da lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pela lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985.

Artigo 9º - Nos projetos de vilas residenciais, as áreas referidas no artigo 3º desta lei serão destinadas ao uso público por ocasião do registro do empreendimento junto ao cartório de registro de imóveis.

Artigo 10 - Nos projetos de vilas residenciais poderá ser solicitada a concessão do direito real de uso para as áreas referidas no artigo 3º desta lei, através de requerimento encaminhado à Prefeitura pelos interessados, após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, obedecidas as normas do Capítulo IV da presente lei.

Artigo 11 - As vias de circulação de pedestres de que trata o artigo 6º desta lei deverão ser interligadas à via de circulação de veículos interna à vila residencial.

Artigo 12 - As vias de circulação de pedestres de que trata o artigo 6º desta lei não poderão ter comprimento superior a 75,00 (setenta e cinco) metros, contados a partir da intersecção de seu eixo com o eixo da via de circulação interna da vila residencial.

Artigo 13 - No caso de existirem lotes com acesso por via de circulação de pedestres, em projetos de vila residencial, deverão ser previstos pátios de



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	08	de pros.
N.º	0240	do 1º 93
<i>[Signature]</i>		

estacionamento contíguos à via interna de circulação de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área de lote nesta situação.

SEÇÃO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS PARA CONJUNTO-VILA.

Artigo 14 -- O projeto das edificações do conjunto-vila, deverá obedecer à legislação edilícia e ao quadro I, anexo a esta lei.

Parágrafo 1º -- As edificações do conjunto-vila, que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,00 (nove) metros, medidos entre o perfil original do terreno e o ponto mais alto da cobertura, ficarão condicionadas a afastamento mínimo de 3,00 (três) metros no trecho em que ocorrer tal situação.

Parágrafo 2º - Na zona de uso Z1, as edificações do conjunto-vila, independentemente de sua altura junto às divisas laterais do terreno, ficarão condicionadas a afastamento mínimo de 1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros).



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	03	de proc.
n.º	0240	do 19 93
<i>[Signature]</i>		

Parágrafo 3º - O afastamento entre as edificações do conjunto-vila, separadas por via de circulação de veículos, por via de circulação de pedestres ou por área verde, medido entre a projeção destas edificações, deverá ser, no mínimo, igual à altura da fachada mais alta, considerando-se inclusive o avanço previsto no parágrafo 5º deste artigo..

Parágrafo 4º -- Deverão ser previstas no interior do conjunto-vila, vagas para estacionamento, na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional autônoma, as quais poderão localizar-se alternativamente:

a) No interior das áreas de terreno vinculadas às unidades autônomas;

b) Em bolsões contíguos à via interna de circulação de veículos;

c) Em subsolo, atendidas as exigências da legislação vigente, referente a garagens em subsolo de edifícios.

Parágrafo 5º - O pavimento superior das unidades habitacionais autônomas poderá avançar sobre a via interna de circulação de veículos ou de pedestres desde que:

a) Não ultrapasse, em sua projeção no plano horizontal, o limite de 1,20 metros (um metro e vinte centímetros);



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	10	de pros.
n.º	0240	do 19.93
<i>Wanderley</i>		

b) Esteja situado à altura mínima de 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros), acima de qualquer ponto da via de circulação de veículos ou via de circulação de pedestres.

Parágrafo 6º - A altura máxima das edificações no conjunto-vila, medida entre a via de acesso à edificação e o ponto mais alto de sua cobertura, será, no máximo, igual a 9,00 (nove) metros.

Parágrafo 7º - O acesso ao conjunto-vila poderá ser fechado ao público através de gradil, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita, cuja área somente será computada para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação estabelecidos no quadro I, anexo a esta lei, quando for superior a 9,00 m² (nove metros quadrados).

Parágrafo 8º - O recuo de frente das edificações do conjunto-vila em relação à via oficial existente, deverá obedecer, alternativamente:

a) Recuo especial, conforme previsto na legislação de uso e ocupação do solo, em função da via de acesso;

b) Recuo de frente igual a zero, no caso em que, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da testada da quadra esteja edificada no alinhamento e o lote objeto de aprovação do conjunto-vila, esteja situado em zona de uso 23 ou 74;



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	11	de pros.
n.º	0240	do 1953
<i>[Signature]</i>		

c.) Recuo de frente igual a 5,00 (cinco) metros, quando não se enquadrar nos casos previstos nas alíneas "a" e "b", deste parágrafo.

Parágrafo 9º -- As guaritas do conjunto-vila deverão observar recuo de frente, no mínimo, igual a 1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo 10 - Deverão ser mantidos permeáveis, no mínimo, 15% (quinze por cento) do total da área do terreno destinado à implantação do conjunto-vila.

Artigo 15 -- Nos projetos de conjuntos-vila, as áreas referidas no artigo 3º desta lei constituirão espaços de utilização comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto.

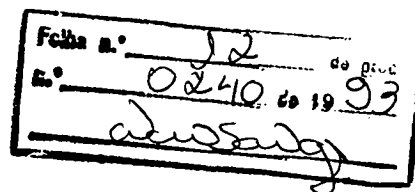
Artigo 16 - A largura da via de circulação de pedestres dos conjuntos-vila poderá ser reduzida para:

I- o mínimo de 3,0 [três metros], quando a via for implantada a meia encosta, ou seja, quando o terreno natural, na seção transversal da via, apresentar declividade superior a 20% [vinte por cento].

II- o mínimo de 3,0 [três metros], para conjuntos-vila que tenham no máximo 6 [seis unidades habitacionais].



Câmara Municipal de São Paulo



CAPÍTULO III

PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS GERAIS

Artigo 17 - O projeto de vila residencial ou de conjunto-vila, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, deverá constar de:

I- Planta da área com o levantamento planialtimétrico na escala 1:250, em 4 (quatro) vias, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo:

- a) Planta de situação;
- b) Curvas de nível de metro em metro;
- c) Vias de acesso à área com indicação de larguras, declividade, arborização e tipo de calçamento;
- d) Escala gráfica;
- e) Limites da área, representados de acordo com os títulos de propriedade;
- f) Todas as árvores existentes no imóvel, com as respectivas denominações, diâmetros do caule e da copa;
- g) Todos os elementos existentes na área, tais como, edificações, estradas ou caminhos, cursos de água, alagados, pontes, barrancos, movimentos de terra, cercas ou muros, encanamentos, postes e afloramentos rochosos, representados em planta e indicados em legenda;



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	13	de pros.
n.º	Q 240	do 19.93
<i>[Signature]</i>		

h) Quadro legenda padrão da Prefeitura;

II- Plano geral da vila residencial ou conjunto-vila, na escala 1:250 em 4 (quatro) vias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo:

a) Curvas de nível de metro em metro;

b) Identificação, dimensionamento e numeração, em planta, de vias de circulação, quadras, áreas verdes, lotes - no caso de vila residencial, unidades habitacionais autônomas e seus respectivos terrenos vinculados - no caso de conjunto-vila;

c) Indicação das zonas de uso onde se localiza o terreno, Administração Regional competente e número do contribuinte junto à Prefeitura;

d) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;

e) Indicação, em quadro, da área total do terreno, da área do sistema viário, das áreas verdes e do número de lotes ou unidades habitacionais;

III- Perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação, em escala horizontal 1:250 e vertical 1:25.

Artigo 10 - Os projetos das obras de infraestrutura, a serem executadas na vila residencial e conjunto-vila deverão conter:



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	14	de proc.
n.º	0240	do 1993
<i>[Signature]</i>		

I- Projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo as seguintes diretrizes:

a) O pavimento poderá ser rígido ou flexível, admitindo-se ainda soluções alternativas, a critério da Prefeitura;

b) Os passeios, quando existirem, deverão ser revestidos com material resistente convencional ou alternativo, em pelo menos 0,60 metros (sessenta centímetros) de sua seção transversal, podendo o restante ser ajardinado;

c) As guias e sarjetas, obedecerão às normas e padrões existentes, permitindo-se ainda, a critério da Prefeitura, soluções alternativas;

II- Projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais, permitindo-se soluções alternativas, a critério da Prefeitura;

III- Projeto de terraplenagem, contemplando a prevenção e proteção contra erosão, assoreamento e escorregamento;

IV- Projeto de paisagismo e arborização para as áreas verdes e passeios;

V- Memorial descritivo de todos os projetos apresentados.

Parágrafo único. Será admitida pavimentação única no leito carroçável e nos passeios laterais, sem o uso



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	12	do pros.
n.º	0240	do 1993
<i>[Signature]</i>		

sarjetas, desde que o escoamento de águas pluviais seja realizado de forma adequada, por meio de grelhas ou canaletas revestidas, que deverão compor o projeto previsto no inciso II deste artigo.

Artigo 19 -- Serão admitidos projetos modificativos, atendidas as disposições desta lei, desde que observado o prazo de validade do alvará concedido e que os projetos sejam submetidos a aprovação antes da emissão do Termo de Verificação de Execução de Obras ou do Auto de Conclusão.

SEÇÃO A

PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA VILA RESIDENCIAL.

Artigo 20 -- Os projetos de obras de infraestrutura para a vila residencial, referidos no artigo 18, deverão conter ainda:

a- Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável, aprovado pelo órgão estadual competente;

b- Projeto completo da rede de águas servidas, aprovado pelo órgão estadual competente.

Artigo 21 -- A aprovação de vilas residenciais, de competência do Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas - PARSOLO, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, obedecerá a



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	16	de proc.
n.º	0240	de 1993
<i>[Assinatura]</i>		

uma das duas sistemáticas definidas nos itens I e II deste artigo.

I- Com prévia execução das obras:

a) Atendidas, pelo projeto, todas as disposições legais, será expedida uma autorização para execução das obras, válida por 01 (um) ano, contado a partir da data de sua expedição, podendo ser prorrogada por mais 01 (um) ano, quando solicitada em tempo hábil ao órgão competente;

b) A autorização prevista na alínea "a" não dá o direito ao registro da vila residencial no Cartório de Registro de Imóveis, o que constará expressamente da autorização;

c) Após a execução de todas as obras a que se refere a autorização ora prevista, deverá ser solicitada, ao órgão competente a respectiva vistoria;

d) Após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura expedirá o termo de verificação de execução de obras (IVEO) das obras executadas e o ato de aprovação da vila residencial, liberando-a para registro no Cartório de Registro de Imóveis;

II- Com cronogramas e instrumento de garantia:

a) Atendidas, pelo projeto, as disposições legais, será expedido o ato de aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	17	do proc.
n.º	0240	de 1993
<i>W. S. S. S.</i>		

b) Para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o proprietário deverá, alternativamente:

1) Efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, com cláusula de reajuste monetário, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, por ato do Executivo;

2) Vincular à Prefeitura 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, mediante instrumento público;

c) Os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidas por ato do Executivo;

d) De posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o proprietário terá até 180 (cento e oitenta) dias, para submeter a vila residencial ao registro imobiliário;

e) Somente após o registro da vila residencial poderão ser iniciadas as obras, comunicando-se o fato à Prefeitura;

f) Executadas, vistoriadas e aceitas as obras da vila residencial, a Prefeitura expedirá o Termo de Verificação de Execução de Obras (TVEO), liberando o proprietário da modalidade de garantia prestada;



Câmara Municipal de São Paulo

Feito n.º	28	de	1983
n.º	0.2210	de	15.93
<i>[Signature]</i>			

g) O prazo de validade do cronograma físico-financeiro é de 01 (um) ano, contado a partir do efetivo registro da vila-residencial junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

h) O prazo de validade do instrumento de garantia é de 01 (um) ano, contado a partir de sua constituição, prorrogável, antes de seu vencimento, até o final do prazo de validade do cronograma físico-financeiro;

i) Após o decurso do prazo a que se refere a alínea "g" deste artigo, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.

Artigo 22 -- O interessado poderá solicitar ao órgão competente a aprovação dos projetos das residências, após a comunicação do início das obras da vila residencial referida na alínea "d" do artigo anterior.

Parágrafo Único. O auto de conclusão das edificações só será concedido após a expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras (TVEO) pelo órgão competente.

SEÇÃO B

PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA CONJUNTO-VILA.

Artigo 23 -- Para o conjunto-vila, além do disposto no artigo 17, deverá ser apresentado projeto



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	29	de proc.
n.º	0240	do 19.93
<i>Assinado</i>		

das edificações atendendo às disposições desta lei, do Código de Edificações e da legislação de uso e ocupação do solo.

Artigo 24 - A aprovação de conjuntos-vila, de competência da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, obedecerá a seguinte sistemática:

a) Atendidas todas as disposições legais, será expedido o ato de aprovação do conjunto-vila;

b) A licença para execução do conjunto-vila é válida por 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua expedição, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano;

c) Após a execução de todas as obras relativas à implantação e à infra-estrutura das vias e das áreas verdes, o interessado deverá solicitar a respectiva vistoria para expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras (TVEO);

d) Após a emissão do Termo de Verificação de Execução de Obras (TVEO) pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, o interessado deverá solicitar o Auto de Conclusão das edificações, na Administração Regional competente.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	29	de pros.
n.º	0240	do 1993
<i>Antônio</i>		

CAPÍTULO IV

A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO EM VILAS RESIDENCIAIS

Artigo 25 - Fica o executivo autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar concessão de direito real de uso das áreas referidas no artigo 10 desta lei, a uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes de vila residencial aprovada nos termos ora estabelecidos.

Parágrafo 1º - Do instrumento de concessão de direito real de uso deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da concessão.

Parágrafo 2º - O concessionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

Parágrafo 3º - A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta lei, ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa de qualquer prazo fixado, implicarão à automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela executadas, ainda que necessárias, sem direito a retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	21	de pros.
n.º	0240	do 1993
<i>Am. Saub</i>		

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 26 -- As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Artigo 27 -- Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial, o Artigo 8º da lei nº 10.015, de 16 de dezembro de 1985.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº	22	de	pres.
N.º	0240	de	1993
<i>[Signature]</i>			

I.. QUADRO I

REQUISITOS EDILÍCIOS PARA CONJUNTOS-VILA

QUOTA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL (a) :	
I- em zona 1	150 m2
II- em todas as demais zonas, exceto Z6, Z7, Z8, Z14, Z15 e Z16	62 m2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (b) :	0,5
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (b) :	1,0

a- a quota de terreno por unidade habitacional é o resultado da divisão entre a área total do conjunto-vila e o número de unidades habitacionais.

b- referente à área total do conjunto-vila



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	23	de pros.
n.º	0240	de 1993
<i>Assinado</i>		

QUADRO II: VIAS DE CIRCULAÇÃO DE VILAS RESIDENCIAIS E CONJUNTOS-VILA

	VIA INTERNA DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS	VIA DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES
LARGURA MÍNIMA (m)	-	4,0 (a)
LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARRO-CÁVEL (m)	5,5	-
LARGURA MÍNIMA DOS PASSEIOS (m)	1,0	-
DECLIVIDADE LONGITUDINAL MÁXIMA	15%	22% (b)
DECLIVIDADE LONGITUDINAL MÍNIMA	0,5%	0,5%
LARGURA MÁXIMA (m)	9,0 (c)	-

a- vide artigo 16

b- para declividade acima de 15% as vias de circulação de pedestres deverão ser executadas em escadaria, conforme artigo 69, parágrafo único

c- somente para vias de circulação de veículos em vilas residenciais

Sala das sessões, em

Marcio Faria



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	24	de pros.
n.º	0240	de 1993
<i>ac. Targ</i>		

JUSTIFICATIVA

A presente iniciativa visa dispor sobre a instituição de normas para implantação de vilas residenciais e conjuntos-vila.

As vilas residenciais nada mais são do que agrupamentos de residências com acesso através de vias estreitas, internas às quadras, cuja existência na Cidade de São Paulo deu-se com maior intensidade entre os anos 30 e 60.

Ocorre que em 1968, com o advento da Lei nº 7.164/68, proibiu-se novas construções com tais características sob a alegação de que estava havendo um desvirtuamento da finalidade de propiciar construções residenciais a custos menores.

No entanto, com o passar dos anos, novas dinâmicas urbanísticas se fazem necessárias para a condução e ordenamento do crescimento da cidade.

Propõe-se com o presente projeto de lei a criação de instrumentos apropriados ao aproveitamento de terrenos localizados no interior de áreas urbanizadas e dotadas de serviços e equipamentos urbanos como alternativa aos edifícios verticalizados.

Neste sentido, estão sendo propostas duas formas de implantação de assentamento urbano, ou seja, vilas residenciais e conjuntos-vila.

Esta propositura portanto, por oferecer alternativas na criação de espaços habitacionais, preservando qualidade de vida e baixo custo de produção, certamente receberá o aval dos demais Senhores Vereadores que, sensibilizados por tal iniciativa, aprovarão tais medidas extremamente importantes para o adequado desenvolvimento urbano de nossa Cidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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

25

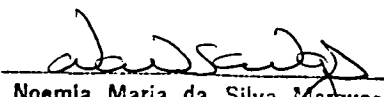
do processo nº..... de 19...../...../..... (a).....

Ào

Senhor Assessor Chefe,

Sobre o assunto, consta o Projeto de Lei nº 117/92, Lei 8001/73, 9.846/85, 10.015/85, 7164/68.

S.P., 20/04/93


Noemia Maria da Silva Marques
Oficial Legislativo

À Douta Comissão de
Constituição e Justiça;

Em 22, 4, 93


LUIZ ARLINDO DE CARVALHO
Assessor do Assessor Chefe

Recebido na Comissão de
Constituição e Justiça
Em 23/04/93 às 1200 hs. 

Ao Nobre Vereador
para relatar

Marcelo Noda

Sala da Comissão de Constituição e Justiça
em 23 de abril de 1993

[Signature]
Presidente

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

sob folha nº 26

Em 11.05.93

(a) *[Signature]*



Folha n.º	26	do Proc.
N.º	240	de 19 93
O Funcionário	<i>[Signature]</i>	

Câmara Municipal de São Paulo

PARECER
0303/93

DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 240/93.

O nobre Vereador Maurício Faria apresentou o presente projeto de lei que objetiva instituir normas para a implantação de vilas residenciais e conjuntos-vila no Município.

A matéria não apresenta óbices, encontrando amparo nos artigos 13, I e II e 70, VIII, da Lei Orgânica do Município, bem como no art. 1º, parágrafo único, da Lei federal nº 6.766/79.

Pela Legalidade.

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, 10/05/93.

Relator

<mepc>

Publicado no DIÁRIO OFICIAL

de 13 / 05 / 1993

página 39 coluna 3

conferido: *Jo*

A Doutra Comissão de
Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente

Em, 13 / 05 / 93

Jo
ÂNGELA BORDIN ANDREONI
Secretária

Recebido na Comissão de
Política Urb. Metrop. e Meio
Ambiente

Em 14/05/93 - 12.00 h.

Luiz
LUIS FERNANDO B. DE ARAÚJO
Secretário

AO NOBRE VEREADOR

PARA RELATAR.

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

M. A. 15.93
208
PRESIDENTE



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 27 do proc.
N.º 240 de 1993

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	CH. A. P. A.	CONT. APART.

O. A. P. A. CONT. APART.

* * *

→ Nota do DT 10: Gravação iniciada com atraso,

* * *



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARE
B1	1	regina	Com. Pol. Urb.	16.6.93		

Se há hoje a tarefa de substituir a nossa Presidenta da Comissão, a Vereadora Zulaiê, mas tentaremos a contento substituí-la. Pediria ao nobre Vereador Maurício Faria que fizesse parte da Mesa. E eu vou pedir ao Secretário da comissão, para que faça leitura da pauta.

O SR. _____ - A pauta da reunião de hoje é sobre zoneamento, tratando dos seguintes PLs: 240/93, do Vereador Maurício Faria, que institui normas para implantação de vilas residenciais e conjuntos-vilas. O relator do ~~projeto~~ projeto é o Vereador Faria Lima. Depois temos o PL 279/93, de autoria do Vereador Gilberto Kassab, que altera itens do quadro 8J da lei 9.411/81, com referência a Rua Morás (?) e passa à categoria Z8 - Zr6 para a categoria Z8 Zr3, e o relator é o Vereador Emílio Meneghini. Depois temos o PL 297/93, de autoria da Vereadora Zulaiê Cobra Ribeiro, que dispõe sobre alteração de característica de uso e ocupação de solo, e o relator é o Vereador Faria Lima. Depois temos o PL 322/93, de autoria do Vereador Bruno Feder, que dispõe sobre a mudança de zoneamento na Rua Oscar Americano, classificada em Z1, pela lei 9.411/81, e passa a ser logradouro público, referente a classificação Z8 - ZR1(?), e a relatora é a Vereadora Tereza Iajolo. Depois temos o PL 331/93, de autoria do Vereador Antônio Sampaio, que ~~transforma~~ transforma a zona Z1 em área pertencente a Z2, relatora é a Vereadora Aldaiza Spasati. Depois temos o PL 332/93, de autoria do Vereador Antônio Sampaio,



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 29 do proc.
N.º 240 de 1993
Orçamentário CONT. AD. RTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
Bl	2	regina	55 Com.Ad.P.	16.6.93

que dispõe sobre a passagem de zona dita especial Z8 - 038 para zona de uso predominantemente industrial, Z6. ~~KONIKAKA~~ O relator é o Vereador Antônio Paiva. E finalmente temos o PL 333/93, de autoria do Vereador Antônio Sampaio, que dispõe sobre a passagem de zona de uso predominante residencial, de densidade demográfica média Z3. O relator é o Vereador Faria.

O SR. ANTONIO PAIVA - Lida a pauta, gostaria de fazer uma observação à secretaria da comissão. Não acho justo, nessas audiências públicas, que os relatores não estejam presentes. Na Legislatura passada, anteriormente, não sei como se procedia com as comissões. Mas não acho justo que relatores de matérias tão importantes estejam ausentes. Mesmo com as notas taquigráficas, com gravação, acredito que a presença deles... É só uma vez por semana, é marcado com antecedência. Gostaria que ficasse gravado que as próximas audiências públicas, mesmo falando com a nossa Presidenta, que os relatores deveriam estar presentes.

O SR. MAURÍCIO FARIA - A propósito, eu concordo com a sua ponderação, exatamente, eu não sou membro da comissão, mas minha presença visava oportunidade de argumentar a respeito do projeto de lei de minha autoria, no sentido de dar mais elementos ao Colega relator. Observo que para efeito de quórum de presença, há escassez grande dos integrantes da comissão aqui. Então, concordo com a ponderação. Acho que é um prejuízo ao sentido da audiência pública, que visa exatamente proporcionar debates, argumentos e reflexões sobre as matérias.

O SR. ANTONIO PAIVA - Agradeço ao Vereador Maurício Faria. Acho que não há a menor dúvida. Nós somos em cinco..., sete membros na comissão, infelizmente, só estou eu aqui. E dificilmente tenho faltado nas



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 30 do proc.
N.º de 19
O funcionário
CONT. A PARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. A PARTE
B 2	1	adília	ap	16 6		

~~estas~~ reuniões da Comissão de política Urbana. É uma coisa bem séria.

Vamos ouvir sobre o primeiro projeto em pauta, de autoria do Vereador Maurício Faria. Peço ao Secretário da Comissão que teça considerações sobre a propositura, fazendo uma leitura para que os presentes tomem conhecimento.

O SR _____ - O PL 240/92, de autoria do Vereador Maurício Faria, institui normas para implantação de vilas residenciais e conjuntos de vilas no Município de São Paulo.

A justificativa do autor é que a melhor qualidade de vida e o baixo custo de produção desse conjunto de vilas constitui uma ótima alternativa aos edifícios verticalizados. A Comissão de Constituição e Justiça deu pela legalidade.

As considerações sobre essa propositura são: inicialmente cabe esclarecer que o projeto em tela resgata a figura da vila e foi originalmente apresentado pelo Executivo na Gestão Erundina em meados do ano passado, tendo sido na ocasião, realizadas duas audiências públicas a respeito. Como até a posse do novo Prefeito não foi apreciado pelo Plenário, acabou por ser retirado de pauta pela nova administração.

A propositura restaura a figura urbana da vila. Esse agrupa



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 34 do proc.

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ELABORADOR	COD. PARTE
B 2 2		adília	aud pub	16 6	O funcionário	

mento de ~~residências~~ ^{residências}, que tanto foi utilizado entre os anos 30 e 50, na formação do tecido urbano do Município. O projeto está dividido em cinco capítulos: definição, requisitos urbanísticos gerais, procedimentos administrativos gerais, concessão de direito real de uso em vilas residenciais e disposições finais.

Vila seria o conjunto de lotes destinados exclusivamente à habitação. O conjunto ~~maxvila~~ seria o conjunto de habitações, que disporia, obrigatoriamente, de espaço de utilização comum. Tanto a vila, como o conjunto vila, teriam áreas máximas de 10 mil metros quadrados no seu todo, e articulação com via oficial de circulação, que só poderia se efetuar em um único ponto. Seria permitido por lotes de habitação, que poderiam ter acesso unicamente por via de circulação de pedestres.

No capítulo segundo, além dos requisitos urbanísticos gerais válidos para ambas as figuras em tela, são dados requisitos específicos para vila residencial e para o conjunto vila. Esses requisitos, sejam gerais como específicos, referem-se às restrições de implantação, áreas mínimas e características do sistema viário interno e de pedestres, áreas mínimas para arborização e ajardinamento, condições de parcelamento do solo, zonas e características de uso permitidas.

Os procedimentos administrativos, inseridos no capítulo ter-



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B 2	3	adília	aud pub	16 6		

ceiro, ordenam como deve ser a forma de apresentação dos projetos, para o trâmite e análise dos mesmos junto à Prefeitura do Município, de modo que possam ser aprovados.

No capítulo quarto, tratou-se da outorga do direito real de uso das áreas destinadas ao sistema viário interno e ao verde, para uma sociedade civil constituída pelos proprietários de lotes de vilas residenciais, no qual obriga-se a sociedade civil referida a assumir os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos, objeto da concessão. Essa outorga propicia a gestão dos espaços públicos internos às vilas, por parte dos próprios moradores, objetivando maior segurança e integração destes.

Por fim, o capítulo quinto se refere apenas a dispositivos legislativos obrigatórios na redação de um texto legal, sem implicação direta com a matéria.

O SR - Não sei se o autor da propositura, Vereador Maurício Faria, gostaria de fazer alguma colocação.

O SR MAURÍCIO FARIA - Apenas acrescentar o seguinte: essa matéria tramitou durante um período relativamente longo na legislatura passada e foi objeto de todo um processo de elaboração legislativa na



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 33 do proc.
N.º PAULO de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
2	4	adília	aud pub	16 6		

Câmara, de tal sorte que, no último ano da legislatura, 1992, a matéria já tinha um grau de consenso amplo, com exceção de alguns detalhes, mas já havia merecido uma reflexão bastante demorada dos vereadores. Era um projeto do Executivo anterior, mas havia sido tratados com setores da sociedade civil, com o conjunto de entidades, de



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 34 do proc.
de 19
Funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B3	1	Marcelo	Aud. Pública	16.06.93		

agentes econômicos e ~~mas~~ agentes sociais, ~~porém~~ preocupados com a questão da qualidade de vida urbana, preocupados com a necessidade de resgatar essa opção de vilas residenciais e ocorreu, no meu entendimento, apenas uma interferência no último ano da legislatura, pelas ~~circunstâncias~~ circunstâncias de ser um ano ~~eleitoral~~ eleitoral, tudo isso acabou interferindo na tramitação de alguns projetos de lei na época.

Naquela ~~em~~ ocasião o Moretti e PT trabalharam comigo e tivemos oportunidade de participar muito nessa tramitação aqui na Câmara, em negociações feitas através ~~do anterior Executivo~~ do anterior Executivo que governava a cidade. Então, iniciada a nova legislatura, é de praxe que o novo prefeito retire todos os projetos de lei do Executivo anterior, que foi feito, com exceção de um único, que é aquele projeto de legalização de imóveis, chamado de anistia que foi mantido, mas todos os demais foram retirados pelo novo prefeito. Nós aguardamos um período de tempo na ~~expectativa~~ expectativa de uma rápida iniciativa do novo Executivo. Na medida que isso ~~se~~ não ocorreu, demos entrada, então, na ~~última~~ última versão do projeto de lei anterior, na versão do 'último substitutivo e é no sentido de manter a questão do projeto de vilas em evidência, em tramitação na Câmara e procurar retomar essa matéria por conta de que ela estava na legislatura anterior, sabemos que o atual Executi-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Forma n.º 35 do proc.
N.º 10
Funcionário J

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B3	2	Marcelo	Au. Pública	16.06.93		

vo está fazendo estudos a respeito e tem também essa preocupação fundamental com essa questão da recepção relacionada com a possibilidade de ter novamente a construção de vilas residenciais e conjuntos vivos. Não temos ainda uma informação exata de quais são os conteúdos desses estudos do atual Executivo, mas estamos abertos pelas conversações, pelos entendimentos, pelas negociações. O importante para nós é que essa matéria tenha um desfecho em termos de possibilitar efetivamente que se possa ter por opção, novamente na cidade, as vilas residenciais.

Não sei se o Moretti, que trabalhou muito com isso, quer fazer uso da palavra, registrando na expectativa de que o nobre Vereador Faria Lima, como relator, possa então, através das notas taquigráficas, ter mais elementos para a sua função de relatoria. Solicitaria que o Moretti pudesse breve, foi o técnico que trabalhava comigo, agora retornou ao IPT, registrar ~~alguns~~ alguns aspectos da propositura.

O SR. MORETTI RICARDO MORETTI - Sou técnico do IPT e professor da PUC de Campinas. A propositura de regulamentação das vilas e conjuntos de vilas abre uma perspectiva, do ponto de vista do projeto apresentado, absolutamente interessante. Se a gente pegar desde a década de 30 o Código do Dr. Saboia acabou criando praticamente duas opções de moradia em São Paulo, são as casas unifamiliares, isoladas no mor-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO
-TAQUIGRAFIA-

Folha nº 36 do 1.º
M.º de 9
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONTRAPARTE
B3	3	Marcelo	Aud. Pública	16.06.93		

lote, ou semi-isoladas e os prédios de apartamento. Quer dizer, qualquer tipo de solução de mais de uma casa no lote, ~~na~~ nem que fosse um prédio de apartamento, era considerado cortiço e cortiço era sinônimo da peste, da doença, da praga. Então, ~~sempre existia~~ de certa forma, desde a década de 30 as soluções foram lineares, se não fosse prédio de apartamento ficaram excluídas, ficaram proibidas na prática, quer dizer, as dificuldades para ~~implantar~~ implantação eram tão grandes que inviabilizaram sua implantação.

Então, São Paulo é um município que curiosamente não tem nenhum tipo de condomínio horizontal. A não ser para muito alta renda, que agora está se começando a implantar. Agora, a solução de condomínio horizontal é curiosa porque ela possibilita uma densidade muito maior do que a da casa e um pouco menor do que a do prédio e ela abre uma perspectiva importante porque a gente tem que ~~levar~~ lembrar que o prédio de apartamento não permite expansão, ~~pois~~ quando construo um apartamento tenho que construir um apartamento do tamanho,.....



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

- TAQUIGRAFIA -

Folia n. 037

O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B4	1	vand	com. pol. urb.	16.6.93		

~~Conclusão~~ final. Enquanto que quando faço uma casa de uma vila ou de um conjunto vila, tenho possibilidade de fazer uma primeira etapa da casa e possibilitar ao morador que amplie a residência. Consigo entregar num primeiro momento uma unidade menor. Segundo, ela abre possibilidade para que o médio investidor possa produzir moradias, vender ou alugar. Acho que tem importância muito grande. A própria característica de quem acompanha nos jornais o mercado já percebe que existe uma ~~uma~~ demanda grande de pessoas querendo sair do apartamento e ir para uma solução desse espírito que a lei regulamenta.

O SR Mais alguém quer fazer uso da palavra? Não tendo mais ninguém, as notas taquigráficas serão encaminhadas ao relator da matéria, nobre Vereador Faria Lima. Eu, particularmente, hoje presidindo a Comissão, vejo um projeto de alcance social muito grande. Não há menor dúvida que se for para opinar, a Presidência hoje terá parecer favorável. Muito obrigado. Passemos ao PL 279, do Vereador Gilberto Kassab.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Reunião no 38 do grupo
de 10
O Secretário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B4	2	vand	com, pl, urb.	16.6.93		

Pediria ao Secretário da Comissão que fizesse uma explanação.

O SR _____ PL 279/93, do Vereador Gilberto

Kassab, tem por relator o Vereador Emilio Meneghini. Esse projeto trata da mudança de zoneamento da Rua Morás, entre a Rua Natingui e a Rua Pedroso de Moraes, em Pinheiro, que passa de corredor Z8CR6 para Z8CR3. A justificativa do projeto é a seguinte:

"A Rua Morás, situada em Pinheiros, classifica-se atualmente como corredor de uso especial Z8CR6. Tal classificação faz com que as restrições legais de uso e ocupação do solo para lotes lindeiros de ambos os lados desta via sejam maiores que as restrições impostas aos lotes lindeiros do outro lado da mesma. E em um de seus lados as normas aplicáveis são de Z1, uso exclusivamente residencial de baixa densidade e do outro lado da rua devem ser atendidas as disposições da Z17, Z18, uso predominantemente residencial onde são ~~proibidos~~ permitidos comércio, serviço de âmbito local diversificados. Alteração de zoneamento pretendida busca eliminar os efeitos gerados por essa situação cuja posição de normas menos restritivas a um dos lados da vila estimula o aproveitamento mais intensivo e diversificado dos lotes ~~da~~ daquele logradouro não ~~gar~~ garantindo, entretanto, a mesma forma de uso e ocupação aos lotes situados do lado oposto da mesma via. Desta



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	GRADOR	CONT. APARTE
B5	1	morg.	Com.Pol.Urb.	16,6.93		

a planta do bairro , se vê que é um núcleo fechado de residências e em outras épocas se transformou um lado da rua para uso não residencial e foram abertas escolas, laboratórios, clínicas e agora tem a construção de prédios, e do outro lado oposto da rua as propriedades ficaram com duplo prejuízo, primeiro qualidade de vida, porque todo mundo que tinha um imóvel comprou pela qualidade de vida que oferecia o bairro, então, com a mudança de zoneamento do lado da rua foi perdida a qualidade de vida, e agora com as construções de prédios que vão inviabilizar as moradias, o proprietário está sendo penalizado pelo valor do imóvel também, porque é um imóvel que ficou, que não tem valor mais para a venda, para o aluguel, que a qualidade de vida caiu. Então, a sustentação do projeto seria que pelo menos que a qualidade de vida é irreversível, pelo menos o prejuízo do valor do imóvel seja minorizado. Essa era a idéia do projeto.

O Sr. _____ - Eu acompanhei rapidamente na exposição anterior, acho que é mais do que nunca justo a apresentação do Gilberto Kassab a mudança do zoneamento. Tenho certeza que o relator Emílio Menghini vai ser sensível a vossa colocação. Acho que o Rubens queria fazer alguma colocação,

O Sr. Rubens Chamas -- Quando os moradores da rua nos pro-



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. ABARTE
B5	2	morg.	Com. Pol. Urb.	16.6.93	0	funcionário

Folha n.º 41	do proc.
N.º	4319
ORADOR	CONT. ABARTE
0	funcionário

curaram e fomos levantar todo o histórico, houve realmente alguns entreveros ao longo desse zoneamento, que fez com que a Rua Morás fosse enquadrada como corredor Z-8 CB6, a justificativa é auto explicativa, mas para ratificar, esse corredor faz com que a rua Morás tem que adotar as imposições dos zoneamentos lindeiros e um dos lados da rua é Z-1 e o outro lado da rua é Z-18, que é uma zona de transição, então, os moradores nos procuraram, um dos lados éla tem que adotar o zoneamento Z-1 eles ficam penalizados pelo outro lado tem nos últimos anos construção de escolas, prédios com gabarito de oito andares e assim por diante. Então, a gente acha que é uma colocação importante para tentar, infelizmente, sempre remendando a lei de zoneamento, como foi colocado na outra audiência pública pelo Botura, do Instituto de Engenharia, acho a colocação dele é viável, mas a partir do momento em que não há uma fiscalização constante você não tem outra alternativa senão ir remendando a lei de zoneamento para tentar consolidar o uso e ocupação do solo.

O Sr. Marcelo Souza Santos (Professor universitário, residente à Rua Morás, 593) - Queria trazer o apoio meu e de alguns vizinhos que estão aqui presentes àquilo que foi dito pelos dois oradores que me precederam. Resido na Rua Morás desde 1951, era um pe-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Ata 01.º	42	do 1.º
N.º		de 19
O funcionário		
LABADOR		CONT. PARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA		
B5	3	morg.	com.pol.urb.	16.6.93		

queno paraíso, lugar tranquilo, onde se vivia muito bem. Como foi
dito aqui anos atrás essa sua em virtude de legislação, ~~_____~~

~~_____~~



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Forma n.º 43	do proc.
N.º	de 19
ORD. JURISD.	PRO. CONT. PARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGrafo	SESSÃO	DATA	ORD. JURISD.	PRO. CONT.	PART. E
b6	1	Raimundo	Aud. Pública	16.06-93			

... um dos lados da rua foi transformado numa zona III e sendo a zona III tornou-se possível a ocupação dos edifícios por atividades intermediárias, do tipo pequenas escolas, escritórios, etc. Isso começou a poluição da rua. De alguns anos para cá, na rua Morais, vários prédios foram destruídos e contra a lei de zoneamento que não previa a construção de edifícios e ~~para~~ apartamentos, foi construído o primeiro grande edifício de apartamentos, para o qual até ~~hoje~~ hoje não foi dado o habite-se. A construção desse edifício de apartamentos criou uma espécie de reação em ~~uma~~ cadeia na Rua Morais. Então, nós verificamos que os prédios em frente aos nossos - nossos prédios estão situados na CITI(?), têm sido vendidos e começaram agora a construção de um prédio que já está quase terminado e de um outro bloco que fica em frente a minha residência e dos presentes aqui, que acarretou a destruição de 3 prédios e a ~~uma~~ venda dos demais.

A consequência disso é ~~que~~ que a vida tem se tornado quase impossível, com ruídos de tratores, escavadeiras e implantação de pilares, assim por diante. Houve, então, uma perda considerável da condição de vida e ao lado disso uma desvalorização muito grande do terreno e desvalorização das casas, porque, veja-se bem,



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 44	do proc.
N.º	de 10
Operador	CONT. APORTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
b6	2	Raimundo	Aud. Pública	16-06-93

é praticamente impossível viver-se em condições razoáveis num prédio que terá em frente um edifício de 2 blocos, com 2 andares, ~~que~~ mas já construíram aparentemente, no planejamento existe o 9º andar, onde existirão vários apartamentos, com um número considerável de automóveis, ~~que~~ tráfego, etc. Pior do que isso, nos tiraram o sol. Ficamos totalmente ~~totalmente~~ protegidos pelas sombras dos apartamentos contra o sol proveniente da Zona Leste e a a única solução para os que moram lá e querem ter uma condição de vida razoável é mudar. Agora, mudando-se ~~acompanhar~~ será impossível ~~se~~ alugar os prédios, porque desse lado da rua não é permitido ~~estabelecer~~ escritório, nada e ninguém sairá de uma zona tranquilla para morar num inferno como se transformará a rua Moraes. De outro lado, ~~quando~~ vender a propriedade ~~nessas~~ nestas condições é evidente que causa um enorme prejuízo aos que lá estão.

De modo que, por esse ~~motivo~~ motivo, queremos dar o nosso apoio integral ao projeto do Vereador Kassab, que vem ao encontro dos nossos interesses e na defesa de uma qualidade de vida que não pode mais ser restituída e que foi um dos motivos que nos levou a ~~se~~ adquirir essas propriedades onde moramos. Quero agradecer a oportunidade que me foi dada de falar.



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. PARTE
b6	1	Raimundo	Aud. Pública	16-06-93		

O SR. PRESIDENTE - Bem, alguém mais deseja fazer alguma colocação ? (Pausa)

O SR. XAVI JOSÉ SORIANO - Sou talvez um dos mais antigos moradores da rua aqui presente, Quem construiu a casa onde moro há 50 anos foi o meu avô. Para se ter uma idéia, não tinha asfalto, não tinha nada. Realmente era um paraíso. Gostaria apenas de alertar uma coisa, toda vez que houvesse qualquer mudança de zoneamento deveria, primeiro, consultar os moradores se há interesse ou não, porque hoje os próprios moradores do lado oposto aonde está sendo construído o prédio tem vários que não querem nem saber, porque não vendo, não quero prédio. Quando nós fomos lá estávamos dentro de uma restrição da Citi....



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	OLADOR	CONT. PARTE
7E	1	Paula	ComPolUrb	16.06.93		

...porque hoje os próprios moradores do lado oposto onde está sendo construído o prédio têm vários que não querem nem saber. "Não vendo, não quero prédio".

Quando fomos para lá, estávamos dentro de uma construção SIC (?). Então, todas as casas eram obrigadas a ter o afastamento, todas as restrições geradas pela SIC (?). E, de repente, foi alterado tudo.

O que queremos é que quando houver uma modificação, que o morador seja consultado. Não é só porque a Câmara aprovou, mas será que o morador está contente? Quando os prédios foram feitos praticamente ninguém sabia. De repente começaram a construir prédios e foi uma surpresa para nós.

Então, hoje você não pode entrar na sua casa porque acabou o seu sossego; as árvores estão sendo derrubadas. Isso ninguém vê. Era um bairro arborizado, todas as casas tinham árvores. Não digo que eram centenárias, mas de madeira-de-lei ou coisa assim e que estão sendo derrubadas para construir os prédios. Acho que temos que ver isso também. Apenas um detalhe para deixar registrado.

O SR. ANTONIO DE PAIVA MONTEIRO (PL) - Alguém mais gostaria de fazer uso da palavra? (Pausa) O Sr. Secretário consultará o Código de Obras. (Pausa) Eu gostaria de ouvir a (Inaudível) mudança da Lei, o que é possível.



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	O.º	AB.º	INICIAÇÃO	CONT. AB.º	AP.º	TE.º
7 B	2	Paula	ComPolUrb	16.06.93						

O SR. _____ - " A Z8-CR3 permite a taxa de ocupação máxima 0,7 e um coeficiente de aproveitamento máximo de 3,0". Portanto, dá para construir prédios.

A SRA. EDELI _____ - Sou assessora do Vereador Arnaldo Madeira. ~~Exx22~~ Sou arquiteta. O Z8-CR3 confere à via as características equivalentes a uma zona de uso Z4 e ele permite muito mais do que uma ocupação de prédios residenciais. Não me lembro agora de cor, mas você pode construir comércios com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, até sem limite; indústrias. Acho que a intenção da população é proteger, talvez essa última opção em que eles falaram. Não a transformação da via para um corredor Z8-CR3, mas sim a retirada desse corredor. Acho que se a intenção é uma busca pela qualidade de vida, entendo a questão de vocês como uma questão financeira, do valor do imóvel, mas acho que transformar em Z8-CR3 não vai favorecer a qualidade de vida do local.

O SR. ANTÔNIO DE PAIVA MONTEIRO FILHO (PL) - Não vai resolver o problema? Pela sua colocação não vai resolver o problema.

- Aparte dado fora do microfone.



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
7B	3	Paula	ComP ₀ lUrb	16.06.93		

O SR. ANTONIO DE PAIVA MONTEIRO FILHO (PL) - Seria interessante se o senhor falasse no microfone e se identificasse.

O SR. JOSÉ LUIZ - O interesse dos moradores é qualidade de vida, mas pelo andar da carruagem o que estamos sentindo é que o processo do outro lado da rua é irreversível porque um prédio em menos de 6 meses já está quase pronto. E, como o Sr. Marcelo falou, já foram demolidas três casas. Eles já venderam o prédio na planta. ~~_____~~
~~_____~~



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONTAPART
B-8	1	alice	com.pol.urb.	2.6.93		

Então, o que nós estamos sentindo é que esse processo de verticalização do lado da rua é irreversível. A briga seria pela volta da qualidade de vida. Quem conhece a rua sabe que não tem sentido aquilo ser um corredor. Não tem sentido. É um barro lá do Alto de Pinheiros, e se você pega a planta do bairro vai verificar que ele é fechado, é uma rua circular que fecha todo o bairro. É exatamente um perímetro, o perímetro do bairro, que é bem definido. Agora, não sei que legislação anterior que modificou isso daí. Colocou um corredor onde foram abertas escolas, foram abertas clínicas, ~~mas~~ escritórios de construtoras, e de repente há uma verticalização da rua. Então, o que a gente está achando é como esse processo nos parece irreversível, que o outro lado, porque já foi penalizada pela qualidade de vida, e agora vai ser penalizada pela ^{des}valorização do imóvel. A rua era zona Z-1, agora não sei que mágica que fizeram que começaram a ter comércio e agora temos a verticalização da rua.

A SRA. _____ - (Fora do microfone)

O SR. _____ - (Fora do microfone)



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT.	PARTE
B-8	2	alice	com.pol.urbana	2.6.93			

A SRA. - Eu só estou tentando explicar o que vai acontecer com a instalação do Z-8 R-3. Estou dizendo o seguinte, a zona 18 permite que você construa prédios residenciais com gabarito, e a Z-17 também, e a instalação de alguns uso de âmbito local. Mas ela não vai, por exemplo uma escola, ~~uma~~ realmente você poderia ter uma escola pequena. Existe a ocupação irregular também. Tá. Eu vou reafirmar, a procura pela qualidade de vida, eu acho que vocês têm elementos para pressionar de forma a voltar essa qualidade. É claro, perdeu, têm 3 prédios hoje, mas eu garanto para vocês que ao instalar o Z-8 CR-3, a qualidade de vida aí vai acabar mesmo, e vai pressionar o restante da outra zona 1. Olha, eu vou ler aqui para vocês o que vocês podem ter no Z-8 CR-3: Residência unifamiliar, prédios de apartamentos, conjuntos habitacionais, comércio de âmbito local, comércio em geral, que pode ser ~~um~~ shopping center, supermercado, ou qualquer coisa desse tipo, escritórios pequenos, grandes conjuntos de escritórios, pequenas escolas, escolas grandes, hotéis e indústrias até 500 metros quadrados. Esses são os usos que poderão ser implantados no corredor Z-8 CR-3.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

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

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. PARTE
B-8	3	alies	com.po.urbana	2.6.93		

O SR. _____ - Na mudança eles vão poder ser im-
plantados.

O SR. JOSÉ ACORIANO-- Completando a sua pergunta, com a
sua explanação, por gentileza, eu gostaria de uma resposta.

Meu nome é José Acoriano, eu sou morador da rua.

O SR. _____ - Isso já existe dentro da zona 1.
Está certo? Irregular. Então, o que nós queremos é o seguinte:
ou torna a coisa certa, ou então vamos bagunçar de uma vez. Está
certo? Pelo visto o que você está falando é para bagunçar, e não
para regularizar como estamos querendo. Eu não acho certo a divi-
são da rua ser no meio da rua, a divisão do zoneamento. A divisão,
quando nós adquirimos os nossos imóveis era no fundo, onde hoje
é Z-8, ali era Z-1. De acordo com a lei não pode ser alterado.
Existe uma lei que permite a alteração em Z-3, Z-4, mesmo Z-1,
porque ~~_____~~



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 52 do proc.
N.º de 9
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. PARTE
B(9	1	ANA	Com. Pol. Urb.	16.6.		

Z1 é estritamente residencial. Sempre mantendo as restrições do loteamento. Porém hoje não tem pequenas escolas. Agora, hoje como está em frente a minha casa, a frente do prédio que estão construindo é de 46 metros.

O SR. _____ - Eu gostaria dentro das colocações do Capítulo 5º das disposições gerais, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, de 30 de dezembro de 1981, a Lei 9.413, ela tem algumas colocações que vocês estão fazendo. Então, eu pediria ao Sr. Secretário para fazer essa colocação para ter uma clareza melhor.

O SR. _____ - para conhecimento dos presentes, o Art. 25 da Lei 9.413, de 81, diz o seguinte: o Art. 39 da Lei Nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, passa a ter a seguinte redação: Art. 39: as restrições convencionais de loteamentos ~~xxx~~ aprovados pela Prefeitura, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, aproveitamento com todas as identificações deverão ser atendidas quando: a) a referidas restrições forem maiores do que as exigidas pela legislação de parcelamento do Uso e ocupação do solo; b) — que é o caso presente — as referidas restrições sejam estabelecidas em documentos públicos e registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo 1º: as categorias de uso permitido em loteamentos referidos no caput desse artigo serão aquelas definidas para diferentes zonas de uso para a legislação de parcelamento de uso e ocupação do solo. Parágrafo 2º: as disposições desse artigo não se aplicam às zonas de uso Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12.

O SR. _____ - Esse caso aqui é Z1.

O SR. RICARDO MOREI - Eu queria parabenizar os moradores da Rua Morás, com a preocupação lá. Eu conheço bem aquela região e cir-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Ata n.º 53 do proc.
N.º de 19
O funcionário
O ADOPTADO APARTE

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	O ADOPTADO	APARTE
B9	2	ANA	Com. Pol. Urb.	16.6.93		

culo muito lá. E realmente é extremamente interessante. Acho que de fato é necessário o zoneamento, quer dizer, está existindo um conflito ali e a preocupação de vocês com a qualidade de vida daquela região merece todo aplauso dos presentes. Eu acho que tem que haver uma mudança de zoneamento. Realmente tem que voltar para Zona 1 aquela área. A rua tem uma característica de zona X um. Eu acho que vocês têm toda razão. Quer dizer, o fato de ter três prédios tão-somente lá, hoje, quer dizer, acho que ainda a idéia do processo ser irreversível é que discordo um pouco. Eu acho que realmente tem que ter uma preocupação com o meio ambiente. Aquele Jugar é fantástico. Eu acho que houve um erro de se mudar de Z1 para Z8OR6. Eu acho que tem que se sanar o erro. Tem que voltar novamente a ser Zona 1 para que se tenha compatibilidade com relação a zona. E quero parabenizar vocês pelo esforço e acho que tem que ser realmente uma mudança de zoneamento. Quer dizer, o processo ainda dá, quer dizer, se parar agora, mesmo a tendência de uso comercial, voltando a ser Zona 1, gradativamente, você não tem como renovar as licenças, quer dizer, não de imediato, não no ano que vem que deixa de ser escola. (Comentários longe do microfone) Não, ônibus em toda Zona Azul passam. A Zona Azul não proíbe o tráfego de ônibus. O fato de passar ônibus. As escolas gradativamente. Na medida em que você volta a ter o zoneamento.

O SR. _____ - Então, vamos fazer uma coisa. Nós deixamos de pagar IPTU até vocês votarem a normalidade. Porque a gente paga um IPTU alto.

O SR. _____ - Vou fazer uma nova colocação. Apesar de concordar com os interlocutores anteriores, quando os moradores



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 54 do proc.
N.º PAULO de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B9	3	ANA	Com. Pol. Urb.	16.6.		

nor procuraram, a posição deles era clara e nítida, achando a irreversibilidade do processo, eles nos pediram que fosse proposto um projeto de lei para que o lado que eles moram tivesse as mesmas condições de ocupação das do outro lado. Quer dizer, mesmo eu, com a minha visão de engenheiro e com a assessoria aqui da Câmara, da Arquiteta Vilma, nós propusemos um projeto para atender

[REDACTED]

[REDACTED]



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 55 do proc.
N.º 10-0 de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
BLO 1	1	Norma	Aud. Pública	16.06.93		

a solicitação dos moradores, mesmo achando que esse processo possa vir a ser reversível, mas a condição deles era a de quem o lado onde eles moram tivesse o mesmo tratamento do outro lado, por isso foi proposto o Z8-CR3 (?) e não fosse alguma coisa voltada às ~~suas~~ origens, tá? Vamos deixar bem claro para não haver um conflito da realidade com a idéia do Vereador, certo? -(pausa)-

O SR. MAURÍCIO FARIAS - Eu queria fazer um comentário: eu entendi - porque estou entrando em contato com a matéria agora, aqui, porque me pareceu que estava subjacente a algumas colocações dos Srs. ~~Moradores~~ ^{Moradores} a minha idéia é a seguinte, de que o processo é irreversível, o bairro será cada vez mais alterado no sentido ~~negativo~~ negativo, e que então só restaria tentar proteger o valor das propriedades na perspectiva de vendê-las e tentar comprar algo em um outro bairro que signifique retorno de qualidade de vida, recuperação de qualidade de vida.

Em respeito esse ponto de vista, acho que é compreensível porque essas alterações que ocorreram algumas vezes não têm nenhuma lógica urbanística, são alterações que geram esse efeito prejudicial que os senhores estão vivendo, agora eu acho que é preciso, é importante que se lute para que esta cidade seja um pouco diferente do que tem sido, porque na verdade se a lógica, se essa lógica se multiplica acaba sendo uma lógica, assim, de uma certa aceitação dos erros cometidos, não é?

Então, suponhamos que essa perspectiva, esse raciocínio dos senhores dê certo, os senhores vendem lá e comprarão, escolherão um



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 56 do proc.
N.º de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CO-ORADOR
B10	2	Norma	Aud. Pública	16.06.93		

lugar que tenha qualidade de vida, aí, um belo dia, do outro lado da rua, novo zoneamento e começa tudo de novo ? Portanto, se a região tem essa vocação, digamos assim, essa história, essa trajetória que aponta à necessidade de preservar essa qualidade ainda razoável para a realidade de São Paulo, e tentar reverter esse erro que ocorreu lá, eu não sei se não valeria a pena tentar essa briga no sentido inverso, não é ?

É claro que compreendo que a realidade vivida pelos senhores é muito difícil, muito angustiante, e compreendo também que o papel do Vereador, no caso Kassab, é refletir, é dar encaminhamento às demandas da população, e a demanda dos senhores era essa, ou é essa, agora, eu acho que é importante, acho que têm ocorrido algumas discussões, algumas reflexões na Cidade, e acho que são muito importantes nesse sentido. E respeitando outros pontos de vista porque procuro isso, acho que a democracia requer esse respeito a pontos de vista diferentes dos nossos, mas acho que, por exemplo, essa discussão sobre o problema da Faria Lima, essa movimentação dos moradores da Vila Olímpia, esse esforço para a conservação das características do bairro da Vila Olímpia, em termos de qualidade de vida, de história, de ~~tradições~~ tradições, de hábitos culturais e de convivência humana, tudo isso trata-se de uma discussão, uma experiência de um debate sobre a Cidade que acredito promissor.

Creio que a lógica da Cidade é cruel, nesse sentido pois o peso de certos fatores acaba por comprometer, tem comprometido em ~~muito~~ muito a qualidade de vida em São Paulo, mas acho que essa é uma discussão especial porque a Cidade na verdade está cada vez mais com-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folh. n.º 57 do proc.
de 19
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B10	3	Norma	Aud. Pública	16.06.93		

complicada, é uma cidade em que as pessoas, nós todos conhecemos muitas que são assim, porque a Cidade se torna um local desagradável, ruim, e as pessoas, podendo, nas sextas-feiras vão para outros locais, saem de São Paulo e vão para um sítio, ou para uma casa de praia, para algum lugar, e a Cidade vai se tornando cada vez mais um ambiente hostil, um ambiente ruim,

Acredito que nós teremos de tentar refletir sobre isso. Acho que evidentemente a posição dos senhores é muito importante, respeito e compreendo muito o ponto de vista de todos, e acho que

~~_____~~

~~_____~~

~~_____~~



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

PAULO	N.º 58	do proc.
N.º		de 19
ORADOR	CONT. APARTE	

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
R11	1	beth	audiência pública	16.6.93		

Nós deveríamos buscar mecanismos e reverter o processo. Inclusive, acho as suas argumentações reais. Os Srs. pagam IPTU à Cidade e a Cidade lhes dá como retorno a agressão à qualidade de vida. É um descontentamento bastante procedente.

O SR _____ - Um detalhe, a rua, nesta parte que estamos pretendendo, são apenas três quadras, três quarteirões que estão delimitando uma zona um para outras zonas, não sei quais são as outras que delimitam onde residimos. Se por acaso nos desapropriarem é até preferível porque pelo valor do nosso imposto é maior o valor venal do nosso imóvel hoje. Na verdade, é maior do que conseguiríamos vendê-lo hoje. Agora, que é irreversível o processo não há dúvida. Alguma coisa do outro lado deve ser mais forte porque nós não devemos ter a mesma força porque o que queremos é o direito adquirido. Desde que compramos aquele imóvel, dentro das restrições do loteamento, o direito adquirido não foi respeitado. Quanto à desapropriação da Faria Lima, etc, isso a Cidade tem que crescer, tem que ser, para isso pagamos os impostos. É lógico que se o camarada paga IPTU e paga por baixo porque deu propina para o fiscal taxá-lo por baixo, ele não quer ser desapropriado por aquele valor. O meu imóvel pegou uma faixa alta. Ele tem 53 anos e pago coisa que não existe. Então, se for desapropriado, ótimo. Vamos receber mais do que receberíamos hoje. Agora, se não conseguirem voltar ao contrário, maravilha, é o que queremos. Acho muito pouco provável.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha nº 59 do proc.
N.º de 19
O fun.º nº 10

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONTRAPARTE
HL1	2	beth	aud. publica	16.6,		

O SR MARCELO RAMI (residente à Rua Morás) - Gostaria de reforçar o que tentei dizer quando do uso da palavra no sentido de que nós, moradores da Rua Morás, sentimos que o processo de destruição da qualidade de vida que é irreversível. É irreversível pela venda dos prédios do outro lado da rua, pela construção de prédios de apartamentos. É evidente que ainda que esses prédios tivessem a sua construção paralisada jamais se voltaria à condição inicial. São Paulo cresce, o progresso força certos bairros que tinham o privilégio e temos que compreender que o progresso se faz à custa do sacrifício de alguns que gozavam certos privilégios como era o nosso caso. Isso é uma situação de fato. A convicção de que essa situação é irreversível nos levou a procurar o Vereador Gilberto Kassab e tudo o que foi dito pelo seu secretário, que é altamente qualificado por ter acompanhado as nossas discussões, os nossos pedidos, desde o início e aliar essas qualidades ao fato de ser engenheiro, e portanto, ser um conhecedor dos problemas de construção e de destruição de prédios de apartamento, mostra que essa situação é irreversível. Achamos que a proposta do Vereador Kassab atende nossos desejos porque daria ao nosso lado ~~o~~

~~oportunidade~~ (então)



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	O ABDOH	CONTAPARTE
Bl2	1	ant.	aud. publ.	16.6.93		

qualidades, oportunidades, semelhança que existem do outro no tocante à construção e ocupação, com isso haveria uma minimização de um eventual prejuízo que estamos tendo pela construção do outro lado da rua, e estamos de pleno acordo com a proposta do Vereador Kassab.

É o que eu tinha a dizer, obrigado.

O SRX. HORÁCIO = Sou arquiteto e assessor do Vereador Maurício Faria, A colocação que eu queria fazer foi no sentido um pouco mais amplo de como São Paulo vem sendo ocupado. Se a gente olhar a ocupação da cidade de São Paulo, hoje, ela é absolutamente caótica. Talvez até por pressões específicas localizadas. Eu não sei exatamente que tipo de pressão que fez com que transformasse uma Z1 em uma Z-8 CR-6, porém a gente está sentindo uma pressão até justa de transformação de uma Z-1 em frente de uma Z-8 CR-6, em uma Z-8 CR6. Eu pergunto o que vai acontecer com a população que está de frente para outra rua no mesmo quarteirão de vocês, porém atrás das ruas de vocês, a hora que começarem a ~~serem~~ serem construídos os edifícios altos como propriamente a mudança de zoneamento permitiria. Certamente a revivindicação deles, eles virão um dia aqui, colocarão da mesma forma essa questão. Eu acho que não dá para a gente tratar a ocupação de São Paulo dessa forma. Ela já é absolutamente caótica para a gente continuar reforçando essa



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

PAULO, 61 do proc.
N.º 12

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B12	2	ant.	aud. pub.	16.6.93		

situação. Eu ouvi as ponderações todas feitas, achei bastantes justas, como achei razoáveis as outras ponderações. Acho que face a forma como São Paulo vem sendo ocupada, a necessidade de a gente dar um basta nesse processo de pressões localizadas e não compreender São Paulo como um todo, saber que zonas devemos... que tipo de ocupação que a gente deve privilegiar em determinadas áreas, qual o perfil de determinadas áreas, o que deve ser construído ou não, se a gente não parar isso, será um eterno suceder de pressões. Então acho que é muito mais razoável, mais ponderável, que a gente pensasse num processo para uma Z-1, nessa Z-8-CR6, quer dizer, garantir a qualidade de vocês, impedir que a ocupação se dê da forma como vem sendo feita ali, para que isso não vá se reproduzindo e torne a coisa, enfim... Na verdade, o lado de vocês, sou morador de P Pinheiros, é uma área com as restrições da CIT, é extremamente arborizada, a ocupação essencialmente horizontal, só de habitações residenciais e que se a gente permitir, quer dizer, se esse suceder de mudança de zoneamento vai continuar acontecendo, a gente vai destruir toda uma área verde que tem ali, de uma ocupação de uma qualidade de vida muito interessante. Acho que não sendo contra a postura de vocês, que acho que é justa, porém acho que a gente tinha que tentar um outro mecanismo que sustasse esse procedimento, quer dizer, sempre a gente resolvendo localizadamente prejudicando o detrás que



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B12	3	ant.	aud. publ	16.6.93		

acho que não é a situação melhor para a gente estar resolvendo os problemas da cidade.

O SR. HÉLIO BAJA (?) - Sou assessor da Vereadora Aldaíza Sposati. Eu também sou morador da região e pessoalmente não sou das pessoas mais conservadoras em termos de manutenção do "status quo" da cidade. Acho que há situações que modificam o uso da ocupação do sãbo, até mesmo por situações que não estão naquela rua. O crescimento de Vila Madalena, o crescimento da região do Sumaré, Sumarézinho, fez da Rua Moraes uma área diferente do conjunto das outras ruas naquela região. Primeiro, passar ônibus. Zona 1 pode passar ônibus, mas já dá uma característica de Zona 1 diferente de onde não passa ônibus. Quem vem de Pinheiros e vai para Vila Madalena, é purpurina que passa na primeira,

~~_____~~



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 63 do proc.
N.º de 19

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT.	PARTE
B13	1	emira	aud.públ.	16,6,93			

vai pela Rua Pedroso de Moraes, inclusive na Rua Cardeal Arcoverde, hoje já é possível virar à direita na Rua Pedroso de Moraes, e vou entrar na Rua Moraes.

Não é mais ...(ininteligível).(contra-mão(?))

É que faz, pelo menos, dois que você não passa mais por ali. Mas, mudou. Cai na x Cardeal Arcoverde. Eu também moro na região.

- (aparte fora do microfone)

O SR _____ - Tá certo. Sobe a paralela e volta por ela. A Moraes é a que você obrigatoriamente entra na Pedroso de Moraes.

- (aparte fora do microfone)

O SR _____ - Tá certo. Eu estava falando da rua paralela, quando a Rua Moraes tem a mesma situação, só que é de quem vem de Vila Madalena. Inclusive eu sou obrigado a pegar aquela rua para voltar, sou obrigado a entrar na Pedroso de Moraes, a entrar por ela onde bifurca à esquerda e à direita. Tem uma bifurcação ali que sou obrigado, de onde eu estiver naquela região, a pegar a Rua Moraes para entrar na Pedroso de Moraes. Ela acaba sendo um corredor.

E ela acabou, por essa situação, tendo uma ocupação diferente, de uso local. Por exemplo: escolas, consultórios médicos, psicanalistas que gostam de cuidar da cabeça das pessoas, tem vários consultórios de psicanalistas por ali. Agora, é um uso inteiramente compatível com qualidade de vida. Aquela região é inteiramente diferente morar ali, do que morar, por exemplo, na Teodoro Sampaio. É inteiramente diferente morar ali do que morar na Cardeal Arcoverde.



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	OPONENTE
B13	2	emira	aud. publ.	16.6.93		

Estou colocando isso como leigo, não sou arquiteto. Mas, estou imaginando que se modificarmos ~~essa extensão~~ o uso dessa extensão, de poder fazer hospital, de poder fazer fábricas, acaba modificando, não mais a Rua Moraes, mas acaba modificando o uso de uma região que vai além da Rua Moraes. Ali, não se trata mais de questões ... Eu acho que há uma situação consolidada de uso, não só residencial na Rua Moraes, e não só na Rua Moraes como também na rua de cima, onde tem aquele restaurante Rômulo e Remo. Então, tem todo um uso comum daquela ponta com a Pedrosa de Moraes, pela forma(ininteligível)..... a Pedrosa de Moraes.

Mas, se liberarmos, vamos estar ~~liberando~~ modificando o uso do bairro inteiro. Então, estou de acordo com a preocupação das pessoas que defendem a qualidade de vida daquela região; não estou de acordo de que é fácil mudar isso: não é fácil fechar as escolas, não é fácil fechar os consultórios médicos que estão ali e não é fácil demolir os prédios. Mas, acho que é possível manter aquilo de acordo com uma ocupação geral, de uso misto, e compatível com o conjunto do bairro.

E fico preocupado com a possibilidade de haver um interesse de especulação imobiliária clássica. Ou seja, de ver naquela situação de começo de uso misto de terreno, de ver uma possibilidade de sobrevalorizar o valor do seu terreno. Então, daquele terreno acabar tendo um crescimento de valor que eu posso começar a não mais pensar na qualidade de vida minha, mas de pensar na qualidade da minha poupança, ou que eu possa vender aquela casa, comprar outra parecida,



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 60 do proc.
N.º 248

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B13	3	emira	aud. publ.	16.6.03		

e ainda comprar uma casa no Guarujá, e ainda montar a minha caderneta de poupança.

Este é o perigo que quero alertar as pessoas que estão aqui, ou que moram na região, porque, certamente, isso a gente viveu em várias situações nesta cidade, e ~~em várias situações nesta cidade, e~~

~~em várias situações nesta cidade, e~~



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 66	do proc. N.º 240	de 1992
RA D.º 100	CONT. APARTE	

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	RA D.º 100	CONT. APARTE
Bl4	1	vãeria	pol.urbana	16.6.93		

Isso a gente viveu em várias situações nesta Cidade e destrói não só a rua, destroi o bairro, destrói tudo e ao invés de termos uma grande vida, vamos ter acabando alguns tendo lucro e a maior parte prejuízo. Gostaria de estar falando aqui no sentido do relator estar pensando na proposta como foi feita da possibilidade de que tudo isso possa estar ocorrendo, que se não pudéssemos estar apresentando algum substitutivo - não sou da área - mas acho que os arquitetos que assessoram esta Comissão poderiam estar mantendo nessa região um uso misto que não comprometesse o conjunto da região, do bairro.

O SR. ANTONIO DE PAIVA MONTEIRO FILHO - Alguém quer fazer uso da palavra? (Pausa). Não havendo mais ninguém para se manifestar quanto ao projeto da mudança de zoneamento da Rua Amora(?), vamos passar para outro projeto. Quero antes cumprimentar os moradores pela participação. Acho que em todo o setor da sociedade a participação é muito importante e tenho certeza que a participação de todos, não só dos moradores, como arquitetos e outros, vem apenas elucidar os membros da Comissão.

Vamos passar ao projeto de lei de autoria da Vereadora Zulaiê Cobra Ribeiro.

O SR. _____ - Trata-se do PL 297/93, de autoria da Vereadora Zulaiê Cobra Ribeiro. O projeto dispõe sobre alteração de característica de uso e ocupação de solo, alterando trechos da Rua Jesuino Maciel, entre as ruas Zacharias Tigoi e República do Iraque, atualmente tido como Z-1/020, passando para corredor especial ER Z8 CR5. A justificativa da autora é a seguinte: no trecho citado instalaram-se empresas e serviços que não perturbam a coletividade, nem cau



BODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
HL4	2	valéria	pol.urbana	16.6.93		

sam poluição, tendo também essa rua circulação de cinco vias de ônibus. A posição da Comissão de Justiça foi pela legalidade. As considerações sobre a permissibilidade são as seguintes: é permitida a pretensão da autora já que o trecho que busca enquadrar como corredor Z8CR5 tem em seus dois lados quadras em seu entorno que já são Z8CR5, desta forma, estar-se-ia adaptando o trecho à tendência da microregião. A justificativa da autora é a seguinte: a Rua Jesuíno Maciel, situada em zona residencial sofreu alterações em suas características, uma vez que cuida de rua que dá vazão a todo o tráfego de veículos oriundos da Av. Rubem Berta com destino a outros bairros da Zona Sul. Nela circulando nada menos do que cinco linhas de ônibus. No trecho compreendido entre as ruas Zacharias de Goes e República do Iraque instalaram-se empresas de serviços que não perturbam a coletividade nem causam poluição. Para legalizar tais situações de fato a Lei de Zoneamento previu os corredores de uso especial. No quadro cumpre assinalar que ruas adjacentes já integram a Z8CR5. Quanto à legalidade, a presente projeto se enquadra nas atribuições cometidas à Câmara Municipal, Artigo 13 inciso I e XVII da Lei Orgânica dos Municípios.

O SR. ANTONIO DE PAIVA MONTEIRO FILHO - Há alguém que queira-se manifestar sobre o projeto? (Pausa). Não há ninguém. O relator do projeto é o Vereador Faria Lima. Esta é a primeira audiência pública e teremos dia 30 nova audiência para todos esses projetos de lei.

Passemos ao PL322, do Vereador Bruno Zé Feder.

O SR. - O PL322/93 trata da alteração de zoneamento na Rua Engenheiro Oscar Americano, em Cidade Jardim, que passa de Z-1, zona estritamente residencial para corredor Z8CR1-1. A justi-



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Fls. n.º 68 do proc.
N.º 240 de 93

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARE
B15	1	regina	Com. Pol. Urb.	16.6.93		

A justificativa do projeto do Vereador Bruno Feder, que tem como relatora a Vereadora Tereza Lajolo, é a seguinte: a presente proposta se impõe pela própria realidade. A Rua Eng. Oscar Americano, mesmo situada em bairro nobre, de há muito deixou de ser estritamente residencial. Ali, por ser passagem obrigatória de inúmeros veículos, hoje já é, na prática considerado corredor de uso especial. O que se propõe é pura e simplesmente legalizar uma situação de fato, posto que não servindo àqueles imóveis para residência, nada mais adequado do que se permitir naquela via a instalação de escritórios de empresas prestadoras de serviços, Tal permissão, além de não ~~descharacterizar~~ o logradouro, permitirá uso mais adequado dos imóveis, além de abrir área para instalação nas residências.

O SR. ANTONIO PAIVA - Não tem nenhum morador inscrito?(Pausa).

Eu acho que os presentes tomaram conhecimento da pauta. Se alguém tem interesse, dos presentes, em algum projeto, eu gostaria que se manifestasse. Isso dos projetos que estão na pauta. Porque não tendo interesse, mesmo não tendo nenhum relator dos projetos que estão aqui, vou encerrar a presente sessão.

O SR. _____ - Eu teria interesse não em falar, mas se houvesse alguém que tivesse alguma observação a fazer no relatório, no projeto 331/93, do Vereador Antônio Sampaio, cuja relatora é a Vereadora Aldaiza Sposati, eu gostaria de ouvir.(Pausa).

O SR. _____ - O próximo projeto é o PL 331/93, de autoria do Vereador Antônio Sampaio, cuja relatora é a Vereadora Aldaiza Sposati. Esse projeto de lei trata de mudança de zoneamento de área do Tucuruvi, na Nova Cantareira, que é zona Z-1 25. Essa área passa de



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Feixa n.º 69 do proc.
N.º 240 de 83
O func.º
CONT. APARTE

ROD/ZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B15	2	regina	Com.Pol.Urb.	16.6.93		

zona estritamente residencial para zona Z-2, zona predominantemente residencial, A justificativa do projeto do Vereador Antônio Sampaio é a seguinte: as normas de zonas Z-1 são ~~extremamente~~ extremamente restritivas. Hoje em zona Z-1 o único uso conforme é a residência unifamiliar. Até mesmo escola para crianças não são permitidas, apenas em condições especiais. Dessa forma, as normas da região(?) são apropriadas apenas para áreas pequenas, destinadas aos segmentos da população de alta renda, que não apreciam morar em apartamentos ou conjuntos residenciais nem em sua vizinhança. E não é o caso da área em questão. A atual Z-1 25 está na zona norte da cidade e é extensa, compreendendo parte do Jardim Vila Leonor, do Jardim Barro Branco e do Jardim França, a leste da Avenida Cantareira. Nessa área há terrenos adequados para construção de prédios de apartamentos e conjuntos residenciais. Ao propôr sua passagem para Z2 o objetivo é se permitir, além da habitação multifamiliar, a instalação de comércio e serviços, não incomodos, sem entretanto promover adensamento excessivo já que o coeficiente máximo de aproveitamento de Z2 é 1.

O SR. ANTONIO PAIVA - O senhor gostaria de fazer alguma colocação? Isso sobre o PL 331?

O SR. _____ - Não, é que como assessor da Vereadora Al daiza Sposati, gostaria até de justicar porque ela está em reunião de comissão, aqui ao lado, que está acontecendo ao mesmo tempo.

O SR. ANTONIO PAIVA - Ela é ~~membro~~ membro da comissão...

O SR. _____ - Da comissão que foi instalada hoje de estudos de programas de serviço social. Tem representantes de várias comissões que estão reunidos ali, na sala ao lado.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

do proc.
N.º 240 de 1993
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B15	3	regina	Com.Pol.Urb.	16.6.93		

Então, como ela é relatora, gostaria que tivéssemos alguns elementos mais, para poder estar ajudando, para podermos construir a formulação do parecer dela.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B16	1	adília	aud pub	16 6		

A SRA IDELI - Sou arquiteta, e assessora do Vereador Arnaldo Madeira. Eu não conheço o local, mas a mudança de uma Z-1 para Z-2 confere características totalmente diferentes ao lugar. Na Z-2 além de residências se pode construir conjuntos habitacionais, comércio e serviços de grande porte. Pode manter um adensamento baixo da área, mas quanto às categorias de uso, elas são bastante amplas.

O SR ANTONIO PAIVA - A sua colocação é importante, até por ser arquiteta. Acho que ninguém quer emitir opinião, e há falta de membros da comissão. Vamos ler os dois últimos projetos da sessão de hoje.

O SR - O PL 332/92, de autoria do Vereador Antônio Sampaio, cujo relator é o Presidente desta audiência, Vereador Antônio Paiva, trata da mudança de zoneamento em área da Vila Maria, junto à Ponte do Aricandura, passando ^{de} Zona especial Z-8038 para Z-6 que é predominantemente industrial.

A justificativa diz que a área fica ao lado do Parque Novo Mundo, junto à Marginal do Tietê. Diz aqui:

"A zona, cuja área de uso e ocupação do presente projeto pretende alterar, compreende o conjunto de glebas localizado na Vila Maria, junto ao Rio Tietê, divisa de São Paulo com Guarulhos.

Pela exposição de motivos que acompanha a Lei 8.769/78, que fixou as normas para Z-8038, essa área era considerada caracterizada por importante entroncamento viário, aguardando definição de projetos, como a Via Expressa Anchieta/Fernão Dias ou prolongamento da diretriz



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 278 do proc.

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
V16	2	adflia	aud pub	16.6		

da Av. Aricandura. Por essa razão, foi praticamente congelada.

As limitações para essa área incluíram a proibição de novos parcelamentos do solo, com potencial construtivo baixíssimo 0,05, com coeficiente máximo de aproveitamento e 0,025, como taxa máxima de ocupação, e apenas duas categorias de uso conforme, E-3 e E-4. Isto é, a proibição de residências, indústria e comércio de qualquer porte.

Hoje, passados 14 anos, já existe prolongamento da Av. Aricandura até a Rodovia Fernão Dias, e também foi realizado entroncamento da Av. Governador Carvalho Pinto com a Marginal Tietê, Av. Morvan Dias Figueiredo. Não há razão, portanto, para que a área continue vazia.

Propomos que a Z-6038 passe a ser zona predominantemente industrial Z-6, por estar ladeada e atravessada por vias de tráfego rápido e porque está muito perto de outras zonas Z-6, localizada no Parque Novo Mundo, junto à Rodovia Presidente Dutra.

O SR ANTÔNIO MONTEIRO DE PAIVA FILHO - Não podemos emitir nenhuma posição sobre o projeto, porque estamos tomando conhecimento nesta data. Peço ao autor, ou às pessoas interessadas, que na próxima audiência dê mais informações, para que possamos emitir nossa opinião.

Vamos passar ao projeto seguinte.

O SR _____ - O último projeto é o PL333/89 também de autoria do Vereador Antônio Sampaio, cujo relator é o Vereador Faria Lima, e trata da mudança de zoneamento de uma área na Mar-



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APART.
B 16	3	edília	aud pub	16 6		

ginal do Rio Tietê, entre as Rodovias Bandeirantes e Anhanguera, passando de Z-17, predominantemente residencial, para Z-3 predominante - mente residencial, de densidade demográfica média, com coeficiente de aproveitamento maior.

A justificativa do projeto é: "A zona cujas normas de uso e ocupação do solo se deseja alterar no presente projeto de lei, está localizada junto à Marginal do Tietê, entre o início da Rodovia dos Bandeirantes e o início da Via Anhanguera. Próximo a essa zona há uma zona predominantemente industrial, e zonas predominantemente residenciais, Z-2 e Z-3, respectivamente. Por estar rodeada por vias de tráfego rápido, é uma área que comportaria comércio e serviços diversificados, bem como prédios de apartamentos. Entretanto, as normas a que está atualmente submetida, impedem a construção de prédios com mais de 10 andares, e limita o comércio a serviços de âmbito local.

A transformação da Z-17 003 em Z-3 se justifica por ser uma adequação do zoneamento às atuais condições de acesso e vizinhança desse setor da cidade.

O SR ANTÔNIO DE PAIVA MONTEIRO FILHO - Alguém teria alguma colocação a fazer? (Pausa) Não havendo sugestões para o projeto, agradecemos a presença de todos, e convocamos a próxima reunião para o dia 30 do presente. No dia 25 teremos a segunda audiência pública de mudança de zoneamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA

Folha n.º 74 do proc.
No 240 de 1993
ORADOR
O funcionário
COMPARTE
.....

SEM REVISÃO

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E
MEIO AMBIENTE**

- PRESIDENTE:** - Sra. Ver. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO
- MEMBROS:**
- Sra. Ver. ALDAÍZA SPOSATI (relatora)
 - Sr. Ver. ANTONIO PAIVA MONTEIRO FILHO
 - Sr. Ver. BRUNO PEDER
 - Sra. Ver. TEREZA CRISTINA DE SOUZA LAJOLO
 - Sr. Ver. EMÍLIO MENECHETTI
 - Sr. Ver. FÁBIA LIMA

AUDIÊNCIA PÚBLICA sobre os PLs 240/93, 279/93, 322/93, 331/93, 332/93, 333/93 e 297/93, realizada no dia 30 de junho de 1993, no Auditório "Oscar Pedrosa Horta", na Câmara Municipal de São Paulo.

Solicitante:- Sra. Ver. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO
(Memo 55/93, da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente).



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 75 do proc.
N.º 240 de 1993
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. VANT.
B17	2	Angela	AUD.PÚBLICA	30.06.93		

SEI 123456789

A SRA. PRESIDENTA (Zulaê Cobra Ribeiro) - Vamos dar início à audiência pública de hoje, 30 de junho de 1993.

Pego desculpas pelo atraso, porque eu estava numa outra reunião, a reunião dos Conselhos Tutelares, que pedia a minha presença, bem como dos Vereadores Alberto Calvo e Adriano Diogo e dos vários Secretários do Governo Municipal, para resolver a questão desses Conselhos.

Como primeiro item da pauta de hoje consta o PL 240/93, do Vereador Maurício Faria, que institui normas para a implantação de vilas residenciais e conjuntos-vilas. O relator é o Vereador Faria Lima.

Não estão presentes nem o autor e nem o relator.

A justificativa do autor é de "melhor qualidade de vida e baixo custo de produção, pelo que se constitui numa ótima alternativa aos edifícios verticalizados."

A Comissão de Justiça é pela legalidade.

Aí vem uma série de considerações. Vou ler somente a justificativa do autor. (Pausa.) Não tem justificativa. (Pausa.)

O projeto tenta resgatar a figura da vila, que foi originalmente apresentado pelo Executivo, na gestão da Erundina, em meados do ano passado, tendo sido, na ocasião, realizadas duas audiências públicas a respeito.

Como até a posse do novo Prefeito não foi apreciado pelo Plenário desta Casa, acabou por ser retirado da pauta a nova administração municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 76 do proc.
N.º 240 de 1973

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	OR. DO MUNICIPIAL	CONT. APARELHO
B17	2	Angela	AUD.PUBLICA	30.06.93	Zulaie	

A propositura restaura a figura ~~x~~ urbana da vila, este agrupamento de residências que ~~x~~ tanto foi utilizado, principalmente entre os anos 30 e 50, na formação do tecido urbano deste Município.

O projeto está dividido em cinco capítulos: definição, requisitos urbanísticos gerais, procedimentos administrativos gerais, a concessão do direito real de uso em vilas residenciais e disposições finais.

Vila seria o conjunto de lotes destinados exclusivamente à habitação e o conjunto-vila seria o conjunto de habitações em que disporia, obrigatoriamente, de espaços de utilização comum.

Tanto a vila quanto o conjunto-vila teriam áreas máximas de ~~fix~~ 10 mil metros quadrados no seu todo e a articulação, com via oficial de circulação, só poderia efetuar-se em um único ponto.

Seria permitido que os lotes e as habitações tivessem acesso unicamente por via de circulação de pedestres.

No Capítulo II, além dos requisitos urbanísticos gerais, válidos para ambas as figuras em tela, são dados os requisitos específicos para a vila residencial e para o conjunto-vila.

Aí vêm os procedimentos administrativos, que ordenam como deve ser a forma de apresentação dos projetos para o trâmite o análise dos mesmos junto à Prefeitura do Município, de modo que esses possam ser aprovados.

Aí tem o outro capítulo, que é o de outorga do direito



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APART.
B17	3	Angela	AUD.PUB.	30.06.93	Zulaiê	

real de uso das áreas destinadas ao sistema viário e, por fim, o capítulo V se refere apenas a dispositivos legislativos obrigatórios na redação de um texto legal, sem implicações diretas com a matéria.

A matéria está em discussão. Alguém deseja fazer uso da palavra? Tem interessados aqui presentes? (Pausa.)

O SR. HORÁCIO (assessor do Vereador Maurício Faria) -

Como foi colocado, aqui, na justificativa, a idéia da criação dos conjuntos-vila é de criar um tipo de adensamento intermediário entre a edificação individual e a edificação vertical-coletiva, que são os edifícios.

É um adensamento médio, que atende a uma demanda existente na população e mesmo no mercado imobiliário e que preserva uma determinada qualidade de vida.

Ele é previsto em Z-1, também, porém, com algumas restrições em termos de área. Então, para cada zona de uso é previsto em restrições de áreas.

Por exemplo: no caso de Z-1, consta aqui, "As zonas de uso Z-1 serão admitidos lotes resultantes de projeto de vila residencial com a área mínima de 150 metros quadrados e com frente mínima de 7,5 metros quadrados, voltado para a via interna de circulação de veículos ou de pedestres." E assim vai. Quer dizer, para as zonas Z-3, Z-4, Z-5, enfim, para cada zona de uso há uma restrição, no sentido de garantir as características gerais



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 78 do proc.
N.º 240 de 1997
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APART.
B18	1	Angela	AUD.PUBL	30.06.93		

dessa zona.

X - X - X

- É feita uma pergunta fora do microfone.

X - X - X

O SR. HORÁCIO - Não. Podem entrar veículos, também.
Há acesso para veículos e para pedestres.

Está estabelecida, aqui, a largura mínima. A largura fica condicionada, inclusive, à altura das edificações. Então, no caso de cobrados, com 9 metros de altura, tem de ter uma largura determinada, para garantir a insolação e outras coisas do tipo.

O projeto prevê, para cada circunstância, o que é permissível ou não.

X - X - X

- Outra pergunta feita fora do microfone.

X - X - X

O SR. HORÁCIO - O projeto está passando, aqui, pela Comissão de Política Urbana e deve passar, acredito, por outras ...

A SRA. PRESIDENTA (Zulaia Cobra Ribeiro) - Esta é a segunda audiência pública do projeto e está indo para o relator, o Vereador Faria Lima. Depois, passa para o relator, é feita a reunião, sai um parecer da Comissão e vai para uma outra Comissão.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 79 de prec.
N.º 240 de 1993
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APORTE
B18	2	Angela	AUD PUBL	30.06.95		

É uma dança. Sabe o que é uma dança? Isto aqui é uma dança. Para mim "trâmite" é uma coisa mais séria e "dança" é uma coisa mais relaxada.

O senhor viu que já tem duas audiências da gestão passada, que fez todos os trâmites legais, mas aí entorrou, porque mudou o Profeito. Demora tanto!

X - X - X

- É feito um aparte fora do microfone.

X - X - X

A SRA. PRESIDENTA (Zulaê Cobra Ribeiro) - Mas agora vai dar tempo, porque estamos começando a nova legislatura, temos três anos e tanto, quase quatro, e vai dar tempo de passar.

É só isso?

O SR. HORÁCIO - Acho que seria interessante eu conseguir uma cópia do projeto para os senhores.

A SRA. PRESIDENTA (Zulaê Cobra Ribeiro) - Mais alguém deseja fazer uso da palavra a ~~respeito~~ respeito desse projeto? (Pausa.)

Então, vamos dar por encerrado e partimos para o segundo projeto de hoje, que é o PL 279/93, de autoria do Vereador Gilberto Kassab, que altera itens do quadro 8-J da Lei 9.411/81, referentes à Rua Moraz, que passa à categoria Z-8 e CR-6 para a categoria Z-8 e CR-3, cujo relator é o Vereador Enílio Meneghini.

Quem deseja fazer uso da palavra? Tem pessoas interessadas? (Pausa.) Aliás, já é a segunda audiência desse projeto,



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 80 do proc.
N.º 240 de 1993
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONTA-PARTES
BLQ	3	Angela	AUD PUEL	30.06.93		

também. (Pausa.)

O SR. JOSÉ SORIANO (morador da Rua Morás nº 555) - Como é a segunda audiência e já dissemos, na primeira audiência, hoje fizemos um abaixo-assinado com todos os moradores da rua.

Vou lê-lo, passando, depois, às mãos da Mesa.

(LÊ)

"Exmos. Srs.

Vereadores da

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Nós, abaixo assinados, moradores da Rua Morás, vimos, por meio desta, pedir a aprovação do Projeto de Lei 279/93, do Vereador Gilberto Kassab, que prevê a mudança de zoneamento.

Conforme esclarecemos na audiência pública do dia 16 p.p., a Rua Morás foi loteada pela Companhia City, com restrições para qualquer tipo de ocupação, a não ser a de uso residencial de baixa densidade e que preenchesse as exigências por ela impostas. Porém, essas restrições vêm sendo desrespeitadas dia-a-dia, contrariando a Lei 9413, artigo 25, de 30 de dezembro de 1981, sendo hoje, ao nosso parecer, irreversível tal situação, uma vez que existem clínicas, escolas, escritórios, construções, prédios de nove andares e construções de outros edifícios.

Pelos motivos acima expostos, solicitamos de V. Exas. a aprovação do Projeto de Lei 279/93, do Vereador Gilberto Kassab, ou o cumprimento imediato da Lei 9413, artigo 25, de 30 de dezembro de 1981.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 81 de proc.
N.º 240 de 1973
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. AFATU
B19	1	Angela	AUD PUBL	30.06.93	Soriano	

embargando as obras já iniciadas, a demolição dos edifícios já concluídos, o fechamento do comércio existente, bem como o retorno imediato da Z-1 de ~~indústrias~~ ambos os lados, conforme o projeto da City.

Atenciosamente, "assinam ~~31 moradores~~ 25 dos 31 moradores do lado esquerdo, sendo que 6 são inquilinos.

A SRA. PRESIDENTA (Zulaide Cobra Ribeiro) - Mais alguém?
(Pausa.)

Da vou receber o abaixo-assinado, mas ~~se~~ um abaixo-assinado sempre deve conter os nomes das pessoas que assinam bem legível, porque só com a assinatura nós não sabemos quem é.

X - X - X

- É dado um esclarecimento fora do microfone.

X - X - X

A SRA. PRESIDENTA (Zulaide Cobra Ribeiro) - De algumas assinaturas não dá para saber o nome. É sempre bom ter o nome, o endereço e a assinatura. Mas tudo bem. Não vamos, também, perder por pouco. É só colocar em algumas assinaturas ~~algumas assinaturas~~ o nome de cada pessoa. Alguns puseram, outros não.

O SR. RUBENS CHAMIAS (Chefe de Gabinete do Vereador Gilberto Kassab, autor do projeto) - Senhores, apenas ratificando a posição já ~~expressa anteriormente~~ ~~(Zulaide Cobra Ribeiro)~~ elucida dada pelos moradores, a volta ao "status" antigo da região é praticamente inviável, devido à proliferação de casas com comércio e



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 82 do proc.
N.º 240 de 1993
O funcionário

RÓDIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B19	2	Angela	AUD PUBL	30.06.93	Rubens	

edifícios. Então, a saída, dentro da legalidade, foi a proposição da mudança de zoneamento, para adequar esse outro lado da rua a esse outro já mapeado por essas construções que são legais, do ponto de vista do Z8-CR6, que é o atual zoneamento, mas ilegais, do ponto de vista do zoneamento original, que era o zoneamento da City.

A SRA. PRESIDENTA (Zulaiê Cobra Ribeiro) - Eu estava examinando o processo, também, e não sei se na audiência passada foi pedido fotos, porque é muito importante a apresentação de fotos, para elucidar o processo.

Agora vai voltar para o relator, não sei se vai dar para juntar.

O SR. JOSÉ SORIANO - Eu vou tentar juntar fotos, a planta da City, o contrato da City, que ou a Câmara aprova ou nós, moradores, vamos acionar judicialmente quem alterou, na calada da noite, o zoneamento, porque ficamos totalmente ~~excessos~~ devassados, tiraram a nossa privacidade.

Se eu tenho uma casa muito gostosa, por exemplo, é construído um prédio de nove andares em frente. Isso é proibido, como é proibido também, dentro do zoneamento Z-8-CR6, qualquer tipo de comércio. No entanto, é só passar na rua para verificar. É só pegar a lista telefônica, que a própria lista já está dando.

Então, está tudo mudado.

A SRA. PRESIDENTA (Zulaiê Cobra Ribeiro) - Mas alguém quer fazer uso da palavra? (Pausa.) Então, vamos juntar todos os



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 83 de proc.
Nº 10.240 de 1993
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B20	1	Angela	AUD PUBL	30.06.93	Zulaê	

ses documentos. É importante o visual do processo, é até mais importante do que o escrito, porque ninguém lê.

A audiência pública está aqui, anexada. Vai ser anexada, também, esta daqui, em que as explicações são dadas, em que as pessoas se manifestam, reivindicam, mas ninguém lê. O processo é assim: pega o começo e pega o fim, ninguém vai ler tudo.

Então, a fotografia é muito importante.

Tem mais algum interessado em falar a respeito? (Pausa.)

Agora, vamos passar para o PL 322/93, do Vereador Bruno Feder, sobre a Oscar Americano, classificada em ZI, pela Lei ... 9411/81, que passa a ser logradouro público e pertencer à classificação Z8-CR1, sendo que a relatora é a Vereadora Tereza Lajolo.

Tem alguém interessado nesse processo? (Pausa.) Essa é uma rua có, não é? Então, poderíamos mandar intimação para essas pessoas. Por que não mandamos intimação para todo mundo dessa questão do zoneamento da Rua Engº Oscar Americano? (Pausa.) Quem presidiu a outra foi o Paiva. (Pausa.)

Se ninguém estiver interessado, já que não há ninguém da Rua Oscar Americano presente, ... (Pausa.) Na presença da reunião anterior constou ~~impedimento~~ o comparecimento deles e a rua na frente do nome? (Pausa.)

Vamos, então, para o próximo processo, que é o PL 331/93, de autoria do Vereador Antonio Sampaio, que transforma a zona Z-1-25 em área pertencente à zona Z-2. A relatora é a Vereadora



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 84 do proc.
N.º 240 de 1993
O funcionário

PROJ. Nº	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
332	2	Angela	AUD PUBL	30.06.93	Zulaide	

Aldaíza Sposati. (Pausa.)

A justificativa é: "As normas de zona Z-1 são extremamente restritivas, pois em Z-1 o único uso conforme é a residência unifamiliar. Até mesmo escola para criança é permitida somente em condições especiais."

Deste aqui também é a segunda audiência? (Pausa.) Então, não há necessidade de ler. Já foi lido o projeto na outra, não é? (Pausa.)

Se ninguém quiser fazer uso da palavra, vamos passar ao próximo processo, que é sobre o PL 332/93, de Antonio Sampaio, que dispõe sobre a passagem de zona de uso especial Z8-038 para a zona de uso predominantemente industrial, Z6. O relator é o Vereador Antonio Z Paiva. (Pausa.)

x - x - x

- São feitas várias tratativas a respeito dos processos.

x - x - x

Vamos passar, então, ao PL 333/93, de Antonio Sampaio, que dispõe sobre passagem da zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica Z-3. O relator é o Vereador Rúria Lima.

Esta é a última audiência pública do semestre.

Se alguém quiser fazer uso da palavra ... (Pausa.)

Quanto ao último, vou deixar você pegar, porque é de minha autoria.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 85 do proc.
N.º 240 de 19 97
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B22	1	Agela	AUD PUBL	30.06.93		

X - X - X

- Assume a Presidência o Sr. Antonio Paiva Monteiro Filho.

X - X - X

O SR. PRESIDENTE (Antonio Paiva) - O próximo projeto é o 297/93, de ~~Z...~~
~~...~~
~~...~~



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 86 do proc.
N.º 240 de 1993
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE

SEM REVISÃO

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E

MEIO AMBIENTE

- PRESIDENTE:** - Sra. Ver. ZULAIRÉ COBRA RIBEIRO
- MEMBROS:**
- Sra. Ver. ALDAÍZA SPOSATI (relatora)
 - Sr. Ver. ANTONIO PAIVA MONTEIRO FILHO
 - Sr. Ver. REGINO PEDRE
 - Sra. Ver. TEREZA CRISTINA DE SOUZA LAJOLO
 - Sr. Ver. EMÍLIO MENECHINI
 - Sr. Ver. MARIA LIMA

AUDIÊNCIA PÚBLICA sobre os PLS 240/93, 279/93, 322/93, 331/93, 332/93, 333/93 e 297/93, realizada no dia 30 de junho de 1993, no Auditório "Oscar Pedrosa Horta", na Câmara Municipal de São Paulo.

Solicitante:- Sra. Ver. ZULAIRÉ COBRA RIBEIRO

(Memo 55/93, da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente).



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 87 do proc.
N.º 240 de 1953
Funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B17	2	Angela	AUD.PÚBLICA	30.06.93		

SEM REVISÃO

A SRA. PRESIDENTA (Zulaia Cobra Ribeiro) - Vamos dar início à audiência pública de hoje, 30 de junho de 1993.

Peço desculpas pelo atraso, porque eu estava numa outra reunião, a reunião dos Conselhos Tutelares, que pedia a minha presença, bem como dos Vereadores Alberto Calvo e Adriano Diogo e dos vários Secretários do Governo Municipal, para resolver a questão desses Conselhos.

Como primeiro item da pauta de hoje consta o PL 240/93, do Vereador Maurício Faria, que institui normas para a implantação de vilas residenciais e conjuntos-vilas. O relator é o Vereador Faria Lima.

Não estão presentes nem o autor e nem o relator.

A justificativa do autor é de "melhor qualidade de vida e baixo custo de produção, pelo que se constitui numa ótima alternativa aos edifícios verticalizados."

A Comissão de Justiça é pela legalidade.

Aí vem uma série de considerações. Vou ler somente a justificativa do autor. (Pausa.) Não tem justificativa. (Pausa.)

O projeto tenta resgatar a figura da vila, que foi originalmente apresentado pelo Executivo, na gestão da Erundina, em meados do ano passado, tendo sido, na ocasião, realizadas duas audiências públicas a respeito.

Como até a posse do novo Prefeito não foi apreciado pelo Plenário desta Casa, acabou por ser retirado da pauta pela nova administração municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 81	do proc.
N.º 240	de 1992
Funcionário	

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
17	2	Angela	AUD.PUBLICA	30.06.93	Zulaê	

A propositura restaura a figura $\pm$ urbana da vila, este agrupamento de residências que π tanto foi utilizado, principalmente entre os anos 30 e 50, na formação do tecido urbano deste Município.

O projeto está dividido em cinco capítulos: definição, requisitos urbanísticos gerais, procedimentos administrativos gerais, a concessão do direito real de uso em vilas residenciais e disposições finais.

Vila seria o conjunto de lotes destinados exclusivamente à habitação e o conjunto-vila seria o conjunto de habitações em que disporia, obrigatoriamente, de espaços de utilização comum.

Tanto a vila quanto o conjunto-vila teriam áreas máximas de $\approx$ 10 mil metros quadrados no seu todo e a articulação, com via oficial de circulação, só poderia efetuar-se em um único ponto.

Seria permitido que os lotes e as habitações tivessem acesso unicamente por via de circulação de pedestres.

No Capítulo II, além dos requisitos urbanísticos gerais, válidos para ambas as figuras em tela, são dados os requisitos específicos para a vila residencial e para o conjunto-vila.

Aí vêm os procedimentos administrativos, que ordenam como deve ser a forma de apresentação dos projetos para o trâmite e análise dos mesmos junto à Prefeitura do Município, de modo que esses possam ser aprovados.

Aí tem o outro capítulo, que é o de outorga de direito



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 82 do proc.
N.º 240 de 1957
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B17	3	Angela	AUD.PUB.	30.06.93	Zulaia	

real de uso das áreas destinadas ao sistema viário e, por fim, o capítulo V se refere apenas a dispositivos legislativos obrigatórios na redação de um texto legal, sem implicações diretas com a matéria.

A matéria está em discussão. Alguém deseja fazer uso da palavra? Tem interessados aqui presentes? (Pausa.)

O SR. HORÁCIO (assessor do Vereador Maurício Faria) - Como foi colocado, aqui, na justificativa, a idéia da criação dos conjuntos-vila é de criar um tipo de adensamento intermediário entre a edificação individual e a edificação vertical-coletiva, que são os edifícios.

É um adensamento médio, que atende a uma demanda existente na população e mesmo ao mercado imobiliário e que preserva uma determinada qualidade de vida.

Ele é previsto em Z-1, também, porém, com algumas restrições em termos de área. Então, para cada zona de uso é previsto as restrições de áreas.

Por exemplo: no caso de Z-1, consta aqui, "Nas zonas de uso Z-1 serão admitidos lotes resultantes do projeto de vila residencial com a área mínima de 150 metros quadrados e com frente mínima de 7,5 metros quadrados, voltado para a via interna de circulação de veículos ou de pedestres." E assim vai. Quer dizer, para as zonas Z-3, Z-4, Z-5, enfim, para cada zona de uso há uma restrição, no sentido de garantir as características gerais



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 90 do proc.
N.º 240 de 1953
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B18	1	Angela	AUD. PUEL	30.06.93		

dessa zona.

x - x - x

- É feita uma pergunta fora do microfone.

x - x - x

O SR. HORÁCIO - Não. Podem entrar veículos, também.
Há acesso para veículos e para pedestres.

Está estabelecida, aqui, a largura mínima. A largura fica condicionada, inclusive, à altura das edificações. Então, no caso de sobrados, com 9 metros de altura, tem de ter uma largura determinada, para garantir a insolação e outras coisas do tipo.

O projeto prevê, para cada circunstância, o que é permissível ou não.

x - x - x

- Outra pergunta feita fora do microfone.

x - x - x

O SR. HORÁCIO - O projeto está passando, aqui, pela Comissão de Política Urbana e deve passar, acredito, por outras ...

A SRA. PRESIDENTA (Zulaide Cobra Ribeiro) - Esta é a segunda audiência pública do projeto e está indo para o relator, o Vereador Faria Lima. Depois, passa para o relator, é feita a reunião, cai um parecer da Comissão e vai para uma outra Comissão.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 91 do proc.
N.º 248 de 1953
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
MLC	2	Angela	AUD PUEL	30.06.93		

É uma dança. Sabe o que é uma dança? Isto aqui é uma dança.
Para mim "trâmite" é uma coisa mais séria e "dança" é uma coisa
mais relaxada.

O senhor viu que já tem duas audiências da gestão pas-
sada, que fez todos os trâmites legais, mas aí enterrou, porque
mudou o Prefeito. Demora tanto!

X - X - X

- É feito um aparte fora do microfone.

X - X - X

A SRA. PRESIDENTA (Zulaê Cobra Ribeiro) - Mas agora vai
dar tempo, porque estamos começando a nova legislatura, temos três
anos e tanto, quase quatro, e vai dar tempo de passar.

É só isso?

O SR. HORÁCIO - Acho que seria interessante eu conse-
guir uma cópia do projeto para os senhores.

A SRA. PRESIDENTA (Zulaê Cobra Ribeiro) - Mais alguém
deseja fazer uso da palavra a ~~respeito~~ respeito desse projeto? (Pausa.)

Então, vamos dar por encerrado e partirmos para o segun-
do projeto de hoje, que é o PL 279/93, de autoria do Vereador Gil-
berto Kassab, que altera itens do quadro C-J da Lei 9.411/81, refe-
rentes à Rua Moraz, que passa à categoria Z-C e CR-6 para a catego-
ria Z-3 e CR-3, cujo relator é o Vereador Enílio Maneghini.

Quem deseja fazer uso da palavra? Tem pessoas interes-
sadas? (Pausa.) Aliás, já é a segunda audiência desse projeto,



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 92 do proc.
N.º 240 de 1993
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
318	3	Angela	AUD PUEL	30.06.93		

também. (Pausa.)

O SR. JOSÉ SORIANO (morador da Rua Morás nº 555) - Como é a segunda audiência e já dissemos, na primeira audiência, hoje fizemos um abaixo-assinado com todos os moradores da rua.

Vou lê-lo, passando, depois, às mãos da Mesa.

(L3)

"Bmos. Srs.

Vereadores da

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Nós, abaixo assinados, moradores da Rua Morás, vimos, por meio desta, pedir a aprovação do Projeto de Lei 279/93, do Vereador Gilberto Kassab, que prevê a mudança de zoneamento.

Conforme esclarecemos na audiência pública do dia 16 p.p., a Rua Morás foi loteada pela Companhia City, com restrições para qualquer tipo de ocupação, a não ser a de uso residencial de baixa densidade e que preenchesse as exigências por ela impostas. Porém, essas restrições vêm sendo desrespeitadas dia-a-dia, contrariando a Lei 9413, artigo 25, de 30 de dezembro de 1961, sendo hoje, ao nosso parecer, irreversível tal situação, uma vez que existem clínicas, escolas, escritórios, construções, prédios de nove andares e construções de outros edifícios.

Pelos motivos acima expostos, solicitamos de V.Exas. a aprovação do Projeto de Lei 279/93, do Vereador Gilberto Kassab, ou o cumprimento imediato da Lei 9413, artigo 25, de 30 de dezembro de 1961.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 91 do proc.
N.º 240 de 1957
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B19	1	Angela	AUD PUBL	30.06.93	Soriano	

embargando as obras já iniciadas, a demolição dos edifícios já concluídos, o fechamento do comércio existente, bem como o retorno imediato da Z-1 de ~~ambos~~ ambos os lados, conforme o projeto da City.

Atenciosamente, "assinam ~~31 moradores~~ 25 dos 31 moradores do 1º de esquerda, sendo que 6 são inquilinos.

A SRA. PRESIDENTA (Zulaia Cobra Ribeiro) - Mais alguém?
(Pausa.)

Ei vou receber o abaixo-assinado, mas ~~exx~~ um abaixo-assinado sempre deve conter os nomes das pessoas que assinam bem legível, porque só com a assinatura nós não sabemos quem é.

x - x - x

- É dado um esclarecimento fora do microfone.

x - x - x

A SRA. PRESIDENTA (Zulaia Cobra Ribeiro) - De algumas assinaturas não dá para saber o nome. É sempre bom ter o nome, o endereço e a assinatura. Mas tudo bem. Não vamos, também, perder por pouco. É só colocar em ~~algumas assinaturas~~ algumas assinaturas o nome de cada pessoa. Alguns puseram, outros não.

O SR. RUBENS GUANHAS (Chefe de Gabinete do Vereador Gilberto Nassab, autor do projeto) - Senhores, apenas ratificando a posição já ~~expressa~~ expressa ~~elucidada~~ elucidada pelos moradores, a volta ao "status" antigo da região é praticamente inviável, devido à proliferação de casas com comércio e



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 94 do proc.
N.º 240 de 1957
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
119	2	Angela	AUD PUBL	30.06.93	Rubens	

edifícios. Então, a saída, dentro da legalidade, foi a proposição da mudança de zoneamento, para alugar esse outro lado da rua a esse outro já mapeado por essas construções que são legais, do ponto de vista do ZB-CR6, que é o atual zoneamento, mas ilegais, do ponto de vista do zoneamento original, que era o zoneamento da City.

A SRA. PRESIDENTA (Zulaia Cobra Ribeiro) - Eu estava examinando o processo, também, e não sei se na audiência passada foi pedido fotos, porque é muito importante a apresentação de fotos, para elucidar o processo.

Agora vai voltar para o relator, não sei se vai dar para juntar.

O SR. JOSÉ SORIANO - Eu vou tentar juntar fotos, a planta da City, o contrato da City, que ou a Câmara aprova ou não, moradores, vamos acionar judicialmente quem alterou, na calada da noite, o zoneamento, porque ficamos totalmente ~~xxxxx~~ devassados, tiraram a nossa privacidade.

Se eu tenho uma casa muito gostosa, por exemplo, é construído um prédio de nove andares em frente. Isso é proibido, como é proibido também, dentro do zoneamento Z-B-CR6, qualquer tipo de comércio. No entanto, é só passar na rua para verificar. É só pegar a lista telefônica, que a própria lista já está dando.

Então, está tudo mudado.

A SRA. PRESIDENTA (Zulaia Cobra Ribeiro) - Mas alguém quer fazer uso da palavra? (Pausa.) Então, vamos juntar todos os



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 95 do proc.
N.º 240 de 1997
O funcionário

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B20	1	Angela	AUD. PUBL.	30.06.93	Zulniê	

ses documentos. É importante o visual do processo, é até mais importante do que o escrito, porque ninguém lê.

A audiência pública está aqui, anexada. Vai ser anexada, também, esta daqui, em que as explicações são dadas, em que as pessoas se manifestam, reivindicam, mas ninguém lê. O processo é assim: pega o começo e pega o fim, ninguém vai ler tudo.

Então, a fotografia é muito importante.

Tem mais algum interessado em falar a respeito? (Pausa.)

Agora, vamos passar para o PL 322/93, do Vereador Bruno Feder, sobre a Oscar Americana, classificada em ZI, pela Lei ... 9411/81, que passa a ser Logradouro público e pertencer à classificação Z3-CHI, sendo que a relatora é a Vereadora Tereza Lajolo.

Tem alguém interessado nesse processo? (Pausa.) Essa é uma rua só, não é? Então, poderíamos mandar intimação para essas pessoas. Por que não mandamos intimação para todo mundo dessa questão do zoneamento da Rua Engª Oscar Americana? (Pausa.) Quem presidiu a outra foi o Paiva. (Pausa.)

Se ninguém estiver interessado, já que não há ninguém da Rua Oscar Americana presente, ... (Pausa.) Na presença da reunião anterior constou ~~expressamente~~ o comparecimento deles e a rua na frente do nome? (Pausa.)

Vamos, então, para o próximo processo, que é o PL 331/93, de autoria do Vereador Antonio Sampaio, que transforma a zona Z-1-25 em área pertencente à zona Z-2. A relatora é a Vereadora



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 96 do proc.
N.º 240 de 1993
funcionário

PROPOZIDO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
222	2	Angela	AUD PUEL	30.06.93	Zulaide	

Aldaíza Sposati. (Pausa.)

A justificativa é: "As normas de zona Z-1 são extremamente restritivas, pois em Z-1 o único uso conforme é a residência unifamiliar. Até mesmo escola para criança é permitida somente em condições especiais."

Deste aqui também é a segunda audiência? (Pausa.) Então, não há necessidade de ler. Já foi lido o projeto na outra, não é? (Pausa.)

Se ninguém quiser fazer uso da palavra, vamos passar ao próximo processo, que é sobre o PL 332/93, de Antonio Sampaio, que dispõe sobre a passagem de zona de uso especial Z3-038 para a zona de uso predominantemente industrial, Z6. O relator é o Vereador Antonio Z Paiva. (Pausa.)

X - X - X

- São feitas várias tratativas a respeito dos processos.

X - X - X

Vamos passar, então, ao PL 333/93, de Antonio Sampaio, que dispõe sobre passagem da zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica Z-3. O relator é o Vereador Rézia Lima.

Esta é a última audiência pública do semestre.

Se alguém quiser fazer uso da palavra ... (Pausa.)

Quanto ao último, vou deixar você pegar, porque é de minha autoria.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
- TAQUIGRAFIA -

Folha n.º 98	do proc.
N.º 240	de 1993
PAULO funcionário	

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
B23	1	florência	Aud. Públ.	30.6.93		

autoria da nobre Vereadora Zulaide Cobra Ribeiro ela dispõe sobre as alterações de características de uso e ocupação de solo, alterando um trecho da Rua Jesuino Maciel entre as Ruas Zacarias de Góis e República do Iraque, atualmente tidas como Z.1-020, passando para o uso de corredor especial, Z.8.

A justificativa do autor: no trecho citado instalavam-se empresas de serviços que não perturbam a coletividade nem causam poluição, tendo também essa circulação de cinco linhas de ônibus.

A Comissão de Justiça deu pela legalidade e já é a segunda audiência. O Relator é o Faria Lima e acho que há ninguém dos interessados para se manifestar, não? Pausa.

Não havendo que queira se manifestar, passo a palavra à Sra. Presidenta da Comissão.

A SRA. ZULAIÊ COBRA RIBEIRO - Está encerrada a audiência.



PARECER
0936/93

Câmara Municipal de São Paulo

210 89
Folha n.º 86 do proc.
N.º 240 de 1993
O Funcionário

DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E
MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 240/93

De autoria do Executivo, o presente projeto de lei visa instituir normas para implantação de vilas residenciais e conjuntos-vila, e dá outras providências.

Trata-se de procurar restaurar a figura urbana da vila, este agrupamento de residências que tanto foi utilizado, principalmente entre os anos 30 e 50, na formação do tecido urbano deste Município.

O projeto está dividido em cinco capítulos: Definições; Requisitos Urbanísticos Gerais; Procedimentos Administrativos Gerais; A Concessão de Direito Real de Uso em Vilas Residenciais; e Disposições Finais.

Vila seria o conjunto de lotes destinados exclusivamente à habitação. O Conjunto-Vila seria o conjunto de habitações e que disporia obrigatoriamente de espaços de utilização comum. Ambas as figuras ficariam restritas a áreas de, no máximo, 10.000 m², cuja articulação com via oficial de circulação só poderia efetuar-se em um único ponto, podendo, ainda, os lotes e as habitações, terem acesso por via de circulação de pedestre.

No Cap. II, além dos requisitos urbanísticos gerais, válidos para ambas as figuras em tela, são dados requisitos específicos para a Vila Residencial e para o Conjunto-Vila. Estes requisitos, sejam os gerais, como os específicos, referem-se a: restrições de implantação; áreas mínimas e características do sistema viário interno e de pedestres; áreas mínimas para a arborização e ajardinamento; condições de parcelamento do solo; e zonas e categorias de uso permitidas.



Câmara Municipal de

diário 100

Folha n.º 87	do proc.
N.º 240	de 1957
Funcionário	

2

Os procedimentos administrativos, inseridos no Cap. III, ordenam como deve ser a forma de apresentação dos projetos, para o trâmite e análise dos mesmos, junto à Prefeitura do Município de modo que estes possam ser aprovados.

No Cap. IV, tratou-se da outorga do direito real de uso das áreas destinadas ao sistema viário interno e ao verde para uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes de vila residencial, no qual obriga-se a sociedade civil referida a assumir os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da concessão. Como veremos mais adiante, esta outorga propicia a gestão do espaço público por parte dos próprios moradores das vilas, objetivando maior segurança e integração destes.

Por fim, o Cap. V, refere-se apenas a dispositivos legislativos obrigatórios na redação de um texto legal, sem implicações diretas com a matéria aqui tratada.

Feita a apresentação em síntese da matéria, passamos agora a tratar do seu mérito.

A supressão da figura da vila, dentro do corpo institucional relativo ao uso e ocupação do solo, foi efetuada através da Lei nº 7.164/68. Essa supressão foi motivada pelo desvirtuamento dessa forma de ocupação urbana pelos proprietários de glebas que, para escapar da necessidade de destinarem maior volume de áreas para circulação, verde e uso institucional que a forma de loteamento requer, se utilizavam indiscriminadamente da formatação em vila no tecido urbano.

A presente propositura, ao restringir a possibilidade de aprovação e consequente construção de vilas residenciais ou de conjuntos-vila em áreas de no máximo 10.000 m², buscou eliminar a tendência anteriormente seguida, de modo que, superada essa incon-



Câmara Municipal de

origo 501

Folha n.º	72	do proc
N.º	240	de 1953
Funcionário	Luis Paulo	

3

veniência, não há porque não restituir, ao elenco das formas de assentamento urbano, a figura, para nós tão querida, da vila.

Este tipo de assentamento, ao lado de propiciar uma melhor integração entre seus moradores, dando assim um cunho mais humano nas relações, possibilita que a segurança seja maior, dado se instalar em ruas sem saída, com um maior controle da entrada, podendo, inclusive, dispor de guarita para essa finalidade, além de gradil, portão ou outro dispositivo (§ 7º, art. 14º).

Cabe acrescentar que, uma vez que não haverá obrigatoriedade de que as habitações ou lotes das vilas façam frente para via oficial de circulação, poder-se-á fazer um melhor aproveitamento de áreas encravadas no interior de quadras anteriormente pouco ou mal aproveitadas. É permitido, também, que haja lotes com acesso por via de circulação de pedestres, em projetos de vila residencial, desde que sejam previstos pátios de estacionamento contíguos à via interna para circulação de veículos - aliás, este fato, de permitir a separação física entre a vaga para veículo e o lote ou unidade habitacional propriamente dito, é um dos aspectos inovadores da presente proposta.

Outro aspecto deveras importante do projeto, é que ele permitirá um aproveitamento intenso dos terrenos, em que pese a ocupação ser determinantemente horizontal. Assim, por exemplo, em terrenos com 10 x 25 m poderemos ter até quatro unidades habitacionais, dispostos de forma conjugada e superposta, sem qualquer prejuízo das condições de ventilação e iluminação. Tal possibilidade de implantação viabiliza uma maior produção de unidades habitacionais por metro quadrado de área, conservando, no entanto, a morfologia horizontal de ocupação, o que, em se tratando de São Paulo, cidade com carência crescente de terrenos vagos e um deficit enorme de moradias, revela-se como brilhante solução.

Como se percebe, a proposta apresenta estes e outros me-



Câmara Municipal de São Paulo

2193 120
Folha n.º 84 do proc.
N.º 240 de 1993
O funcionário

4

canismos que proporcionam grande flexibilidade de projeto. Essa maleabilidade, permitindo implantações mais racionais, redonda não só num menor custo de produção de unidades habitacionais - aspecto esse que por si só já justificaria a medida - como também maior produção de moradias por unidade de área, sem esquecer da harmonia com a topografia local, o que resulta em menor necessidade de movimentação de terra, com resultados benéficos para o meio físico-paisagístico.

Convém ressaltar, ainda, em respeito ao meio ambiente, auxiliando no combate a inundações e dando um apoio imprescindível a harmonia natural, que devem ser implantadas áreas verdes sobre terreno natural, em pelo menos 5% (cinco por cento) da área total do terreno, e que, nos conjuntos-vilas, devem ser mantidas permeáveis, no mínimo, 15% (quinze por cento) da total da área.

Tais exigências, citadas acima, se fazem presentes para garantir, do ponto de vista do conforto ambiental, a obrigação de se destinar espaços que possam proporcionar o convívio social.

Em suma, pelo conjunto de dados apresentado, esta Comissão entende que um grande passo rumo à novas soluções habitacionais estará sendo dado, caso seja aprovada a presente propositura.

Favorável, portanto, nosso parecer.

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

DC/DB

PRESIDENTE

RELATORA

(Contrário)

Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.

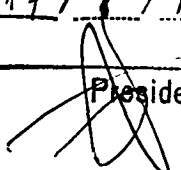
Publicado no DIARIO OFICIAL
 de 13 / 08 / 19 93
 pagina 512 coluna 3ª 1ª
 conferido: 

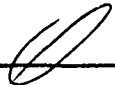
À Douta Comissão de
 Administração Pública
 Em, 16 / 08 / 93


 LUIS FERNANDO B. DE ARAÚJO
 Secretário

Recebido na Comissão de
 Administração Pública
 Em 16/8/93 as 14.50 h.

Ao nobre Vereador Vitor N. Lima
 para relatar. Regimentalmente até 11.
 Sala da Comissão de Administração Pública
 17/8/93.


 Presidente

CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
 SEGUE Juntado nesta data copias para o arquivo da Câmara rubricado sob
 folha n.º 103 / 13 / 02 / 93 a) 



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 103 do proc.
n.º 240 de 19 93

EXMO. SR. PRESIDENTE DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA,

Devido à necessidade de se efetuar estudos complementares sobre a matéria, pedimos à V. Exa., providências com o objetivo de prorrogar o prazo deste processo (240/93.) por mais oito dias, conforme artigo 63 do Regimento Interno.

31/08/93.

.....
RELATOR.

DEFIRO, EM 31/08/93.

VEREADOR FRANCISCO WHITAKER
PRESIDENTE.

folha n.º 104 / 113 / 09 / 73 z:



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 104 do proc
N.º 240 de 19
C funcionário

À SECRETARIA DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Senhor Secretário,

Necessitando este processo (...^{240/93}...) de uma análise mais aprofundada mas tendo expirado o prazo regimental (art. 63 do Regimento Interno), determino, a pedido do Senhor Relator, que este processo siga sua tramitação normal (art. 64 do Regimento Interno).

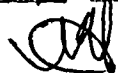
14/109/93.

VEREADOR FRANCISCO WHITAKER
PRESIDENTE DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA.

À Douta Comissão de
Atividade Econômica
Em, 14/09/93


ARÃO M. DOS SANTOS
Secretário

Recebido na Comissão de
Atividade Econômica
Em 16/09 as 13:30 h.

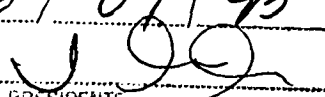


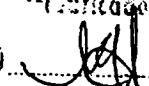
A o nobre Vereador
para relatar.

Paulo Kobayashi

Sala da Comissão de Atividade Econômica

16/09/93


PRESIDENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO	
S.G.U.M. juntados neste dia <u>16/09/93</u> e fabricados sob	
folhas de n° <u>105a</u>	aj. 



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 105 do proc.
N.º 240 de 1993
O funcionário

PARECER
1441/93

DA COMISSÃO DE ATIVIDADE ECONÔMICA SOBRE O PROJETO DE LEI 240/93

De autoria do nobre Vereador Maurício Faria, o projeto institui normas para implantação de vilas residenciais e conjuntos-vila.

As vilas são um padrão de moradia bastante disseminado em muitos bairros paulistanos. As mais típicas são formadas por casas térreas ou sobrados agrupados em fileiras, com acesso por uma via estreita que não atravessa o quarteirão, terminando numa pequena praça de retorno.

Antes dos anos 70, essas casas eram construídas para serem alugadas, usualmente para famílias de renda média-baixa; cada vila constituía, assim, uma só unidade de propriedade.

Aos poucos, as vilas se tornaram um tipo de moradia atraente também para a classe média, e muitas casas foram vendidas, de forma que cada lote com a respectiva edificação passou a constituir uma unidade de propriedade, e as ruas de acesso foram transformadas em vias públicas. Com o agravamento dos problemas de segurança, entretanto, os moradores passaram a reivindicar o fechamento das ruas das vilas com portões.

Hoje em dia, reconhece-se que as edificações de um ou dois andares agrupadas horizontalmente junto a vias sem saída permitem aproveitar o respectivo terreno de forma muito racional, além de possibilitarem ampliações gradativas das moradias. As vilas são adequadas, assim, tanto para empreendimentos de padrão alto e médio como para moradias de interesse social, sendo admissível - neste caso - o acesso através de viela de pedestres.

Ocorre que a legislação urbanística não acompanhou essa evolução, e tem impedido, na prática, a construção das vilas que não pertençam a um só proprietário.

O projeto de lei ora em apreciação visa preencher esta lacuna.

Na propositura são definidos os dois tipos de empreendimentos que são o objeto da regulamentação.

Vila Residencial é um conjunto de lotes destinados exclusivamente a habitação, cujo acesso se dá por uma via sem saída, que pode admitir a circulação de veículos, ou ser uma via de pedestres.



Camara Municipal de

Folha n.º 106 do proc
N.º 240 de 1993
O funcionário

Conjunto-Vila é um conjunto de habitações, com espaços de uso comum caracterizados como bens de uso comum, em regime de condomínio, sendo o acesso às habitações uma via sem saída, para veículos ou só para pedestres.

Tanto a vila residencial como o conjunto-vila só podem ser feitos em terreno de área inferior ou igual a 10.000m².

Na proposição são especificados os requisitos urbanísticos para cada tipo de vila e os procedimentos administrativos para tramitação e aprovação dos respectivos projetos.

No caso das vilas formadas mediante loteamento, exige-se a reserva de áreas "verdes" públicas, mas o Executivo fica autorizado a conceder o direito real de uso da rua e dessas áreas a uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes da vila.

Ao conferir viabilidade legal à construção de vilas, o projeto em apreciação aumenta as alternativas de aproveitamento de terrenos urbanos, beneficiando os consumidores de habitações e, especificamente, os proprietários de pequenas glebas e os pequenos construtores.

Pelo exposto, favorável o parecer.

Sala da Comissão de Atividade Econômica, 08/09/93.

Presidente

Relator

M. V. J. S.

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL

Dia 02 / 10 / 93

Página 63 Coluna 3ª

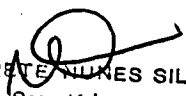
À Douta Comissão de
Finanças e Orçamento

Em, 04/10/93

Recebido na Comissão de

Finanças e Orçamento

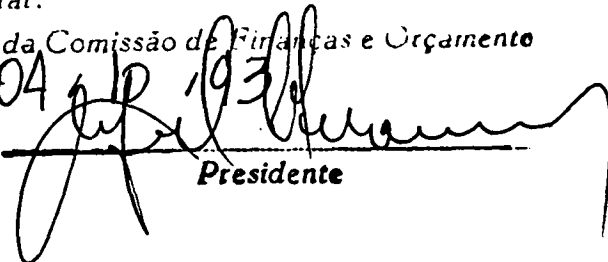
Em 04/10/93 às 14:15 h.


MARGARETE NUNES SILVA
Secretária

10 nobre Vereador
para relatar.

Aurelio Piccini

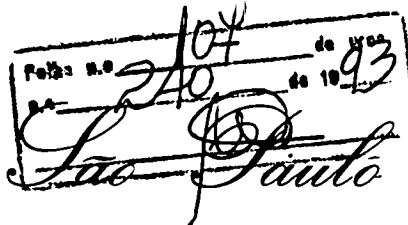
Sala da Comissão de Finanças e Orçamento

04/10/93

Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE J. PAULO
SEGUE(M) juncto(is) a data da deliberação... rubri-
cado(s) sob n.º 19/10/93 e rubrica (mensagem) sob
n.º 19/10/93 a (19/10/93)



Câmara Municipal de



PARECER
1577/93

DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SO-
BRE O PROJETO DE LEI Nº 240/93

Visa o presente projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Maurício Faria, instituir normas para implantação de vilas residenciais e conjuntos-vila, e dar outras providências. O referido projeto divide-se em cinco capítulos: Definições; Requisitos Urbanísticos Gerais; Procedimentos Administrativos Gerais; A Concessão de Direito Real de Uso em Vilas Residenciais; e Disposições Finais. Estabelece também que somente serão admitidas implantações de vilas residenciais e conjuntos-vila em imóveis com área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e frente para via oficial de circulação existente.

Segundo a justificativa, objetiva-se "a criação de instrumentos apropriados ao aproveitamento de terrenos localizados no interior de áreas urbanizadas e dotadas de serviços e equipamentos urbanos como alternativa aos edifícios verticalizados".

No âmbito da competência desta Comissão, nada temos a opor à presente propositura

Sala da Comissão de Finanças e Orçamento, em 19 de outubro de 1993.

Presidente -

Relator -

DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

A A.T.M.

Em, 20 / 10 / 93

ERE O PROJETO DE LEI Nº 240/93

Via o presente projeto de lei, de autoria do Sr. MARGARETE LUIZ SILVA, Secretária, para instituir normas para a instalação de vilas residenciais e conjuntos-vilas e das outras providências. O referido projeto divide-se em cinco capítulos: Preliminares; Disposições Gerais; Procedimentos Administrativos; Disposições de Direito Real do Uso em Vilas Residenciais e Conjuntos-vilas; Disposições Finais. Estabelece também que somente serão admitidas instalações de vilas residenciais e conjuntos-vilas em imóveis com área mínima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e frente para via pública de circunvalação existente.

Segundo a justificativa, objetivando a obtenção de instrumentos apropriados ao desenvolvimento da atividade habitacional no interior de áreas urbanizadas e de áreas de expansão urbana, o projeto visa a regulamentar as condições de instalação de vilas residenciais e conjuntos-vilas, bem como a criação de uma nova modalidade de loteamento, denominada "loteamento de vilas residenciais e conjuntos-vilas".

No âmbito da competência desta Comissão, nada há a ser observado quanto ao mérito do projeto.

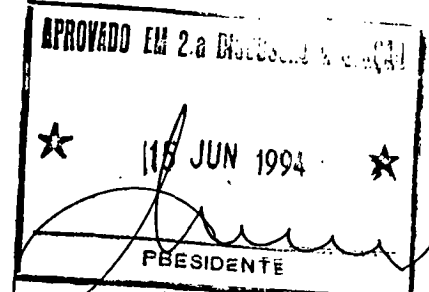
Em 19 de outubro de 1993, a Comissão de Finanças e Orçamento, no 19 de outubro de 1993.

Presidente -

Relator -

Dispõe sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - vila, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo decreta:



Artigo 1º. - A categoria de uso R3 - conjunto residencial, criada pelo artigo 18 da Lei no. 8001, de 24 de dezembro de 1973, com nova redação dada pelo artigo 19 da Lei no. 8881, de 29 de março de 1979, passa a compreender também, a subcategoria R3-03, conjunto residencial horizontal, na forma disciplinada na presente lei

Parágrafo único - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

Artigo 2º. - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 15.000,00 m2 (quinze mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

I- Quota mínima de terreno, por unidade habitacional, igual a 62,50 m2 (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), considerada a área total do terreno, devendo, no caso das zonas Z1, Z14, Z15 e Z8-100, a quota mínima ser igual à área do lote mínimo exigido pela legislação para a zona de uso, atendidas, quando mais exigentes, as restrições convencionais do loteamento, e considerando-se quota mínima de terreno por unidade habitacional a divisão entre a área total do terreno do conjunto residencial horizontal R3-03 e o número de unidades habitacionais.

II- Previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5,00 m2 (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

III- Previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

IV- Acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

1) A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00 m (tres metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria, com previsão de acesso para deficientes físicos;

2) A via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8,0 m(oito metros) , dos quais 2,00 m (dois metros) destinados à circulação de pedestres, e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

3) A largura total mínima da via de circulação de veículos poderá ser de 6,00 m(seis metros), respeitada a declividade máxima de 15% (quinze por cento), nos seguintes casos:

a) Nos conjuntos com até 20 unidades habitacionais, ou;

b) Nos conjuntos em que todas unidades habitacionais tenham acesso por via de circulação de pedestres, independente da via de circulação de veículos, ou;

c) Nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional.

V- Cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo, 9,00 m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluído o subsolo, até o limite superior da cobertura;

VI- As edificações do conjunto deverão respeitar apenas os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, com a mesma dimensão dos exigidos pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo, ficando dispensados os demais recuos;

VII- No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas a guarita, portaria e zeladoria, que não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando obedecidos os limites estabelecidos na legislação pertinente;

VIII- No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação;

IX- Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto.

Art. 3º- O coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima do conjunto residencial horizontal R3-03 serão aqueles definidos para as diferentes zonas de uso.

Parágrafo único- Nas zonas de uso Z2, Z11, Z13, Z17 e Z18, o projeto do conjunto poderá adotar o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 (um inteiro e dois décimos), e taxa de ocupação máxima de 0,6 (seis décimos).

Art. 4º- O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

Art. 5º- O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10,00 m (dez metros).

Parágrafo único- Será admitida a implantação de conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura inferior a 10,00m (dez metros) e igual ou superior a 8,00 m (oito metros), desde que esteja previsto estacionamento de visitantes no interior do conjunto, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais.

Art. 6º- Aplicam-se ao conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 as disposições do art. 39, da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pela lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985, referentes ao dimensionamento dos lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos.

Art. 7º- O projeto de implantação do conjunto residencial horizontal R3-03 deverá prever:

I- Arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II- Drenagem das águas pluviais;

III- Sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos;

IV- Local para coleta de lixo, atendendo legislação pertinente.

Artigo 8º- Será permitida a implantação de conjuntos R3-03 de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que:

Folha n.º 110 do proc. 23

I- Seja apresentado e aprovado o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao conjunto;

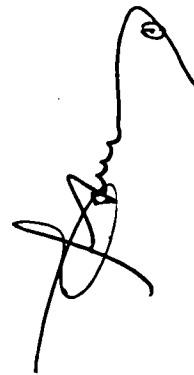
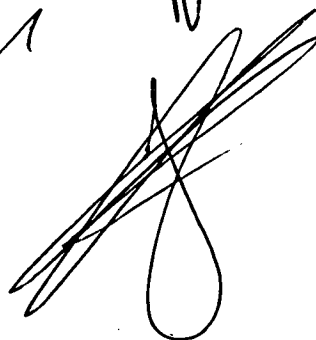
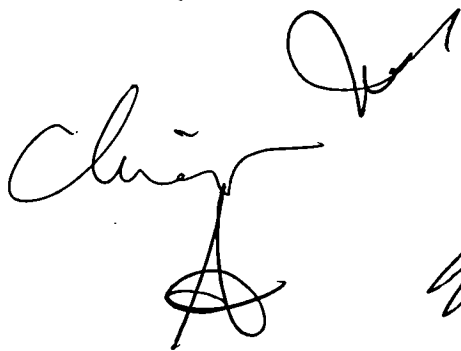
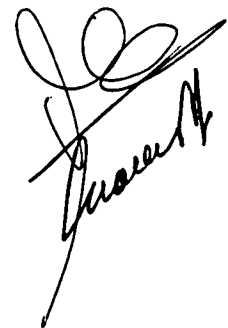
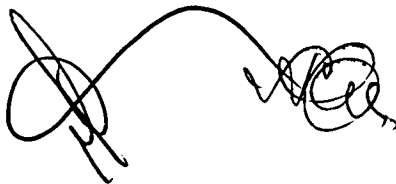
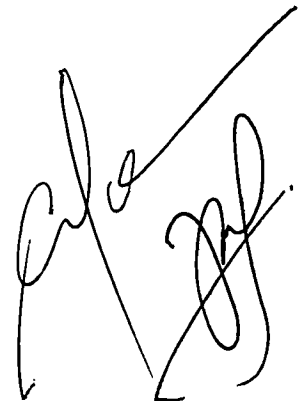
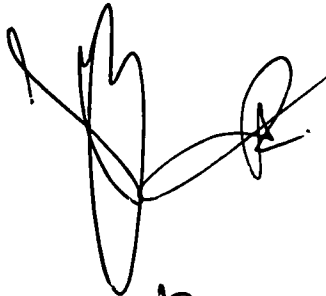
II- Seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes às instalações mínimas executadas.

Art. 9º- O executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 10º- Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em

Maurício Faria
Vereador Maurício Faria



Folha n.º	111	do proc.
n.º	240	de 19 93

[assinatura]

PARECER Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA; POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; ATIVIDADE ECONÔMICA; E FINANÇAS E ORÇAMENTO; SOBRE O SUBSTITUTIVO Nº AO PROJETO DE LEI Nº 240/93.

O presente substitutivo, apresentado em plenário quando da 23 discussão da matéria, altera o projeto de lei original, retirando do seu conteúdo a implantação das vilas residenciais e subsistindo, por conseguinte, os conjuntos-vila.

No que se refere aos aspectos de legalidade e constitucionalidade do substitutivo apresentado, a iniciativa não merece qualquer reparo pois encontra-se entre aquelas de competência do município, de acordo com o dispõe o art. 13, I e XIV, da LOM.

Pela legalidade.

No que tange ao mérito, o substitutivo deve receber a aprovação dos Nobres Pares. Propõe-se a criação de um instrumento inovador quanto ao aproveitamento de terrenos localizados no interior de áreas urbanizadas e dotadas de serviços e equipamentos urbanos como alternativas aos edifícios verticalizados.

Em relação aos aspectos orçamentários e financeiros, nada há a opor pois a presente proposta não trará qualquer gasto suplementar ao município.

Favorável portanto é o nosso parecer.

Sala das Sessões reunidas em,

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

DARIO ~~ARAUJO~~
MARCO MENDONÇA
ARSELINO TATTO
MONTON
ALVARO NOVA
OSWALDO GARCIA
VIVIANE FERREZ

[Signature]

MURILO A. OLIVEIRA
Aurelio Nogueira

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

ZULIANI
PAIVA
FÉDER
LAJOLO
ALDAIZA
MENEZES
FARIA LIMA

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

CHICO WINTZEN

ALEX FREVA

ARCHIBALDO

DEVANIL

GILBERTO NASC.

VITAL

COMISSÃO DE ATIVIDADE ECONÔMICA

LIDIA

KUAYASHI

SALA

HEAVIAVE

NELO RODOLFO

VITA

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

ALMIN

ZENAI PINTO

MARCOS GINRA

JOSÉ JÚLIO

ADRIANA

GHARIB

KASSAB

STIMA

Vicente Visconde



Folha n.º 14
n.º 240 do 1.º 93
[Signature]

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

ASSESSORIA TÉCNICA DA MESA

"VOTAÇÃO NOMINAL REFERENTE AO PL Nº 240/93"

REQUERIDA PELO SR. VEREADOR: _____

1132 SESSÃO ☐ ORDINÁRIA
☒ EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 14 DE Junho DE 19 93

Nº	VEREADORES	VOTOU SIM	VOTOU NÃO	ABSTEVE- SE	Nº	VEREADORES	VOTOU SIM	VOTOU NÃO	ABSTEVE SE
1	ADRIANO DIOGO	X			29	ITALO CARDOSO	✓		
2	ALBERTO CALVO	X			30	JOOJI HATO			
3	ALDAIZA SPOSATI	X			31	JOSÉ ÍNDIO F. NASCIMENTO	✓		
4	ALEX FREUA NETTO	X			32	JOSÉ MENTOR	✓		
5	ALMIR GUIMARÃES				33	JOSÉ VIVIANI FERRAZ	✓		
6	ANA MARTINS				34	LÍDIA CORREA	✓		
7	ANTONIO DE PAIVA MONTEIRO P	X			35	MANOEL SALA	✓		
8	ARCHIBALDO ZANCRA	X			36	MARCOS CINTRA			
9	ARNALDO DE ABREU MADEIRA				37	MARCOS MENDONÇA	✓		
10	Sergio Rosa				38	MARIO DIAS	✓		
11	AURÉLIO NOMURA	X			39	MARIO NODA	X		
12	Alberto Hiar	X			40	MAURÍCIO FARIA	✓		
13	BRASIL VITA	X			41	MIGUEL COLASUONNO	✓		
14	BRUNO FÉDER	X			42	MURILLO ANTUNES ALVES	✓		
15	CHICO WHITAKER	X			43	NELO RODOLFO	✓		
16	COSME LOPES	X			44	ODILON GUEDES	✓		
17	Edson Simões				45	OSVALDO GIANNOTTI	✓		
18	DARCIO ARRUDA				46	OSVALDO SANCHES	✓		
19	DEVANIR RIBEIRO	X			47	PAULO KOBAYASHI	✓		
20	EDER JOFRE	X			48	ROBERTO TRÍPOLI	"L I C E N Ç A"		
21	EDIVALDO ESTIMA	X			49	José Eduardo M. Cardoso	✓		
22	EMÍLIO MENEZHINI	X			50	USHITARO KAMIA	✓		
23	FARIA LIMA	X			51	VICENTE VISCOME	✓		
24	GILBERTO KASSAB	X			52	VITAL NOLASCO	✓		
25	GILBERTO NASCIMENTO	X			53	WADIH MUTRAN	✓		
26	GUILHERME GIANETTI	X			54	ZENAS PIRES	✓		
27	HAYNA GHARIB	X			55	ZULAIÉ COBRA RIBEIRO	✓		
28	HENRIQUE PACHECO	X							

Votaram "SIM": 47 Srs Vereadores

Votaram "NÃO": _____ Srs Vereadores

ABSTIVERAM-SE: _____ Srs Vereadores

VISTO:

[Signature]
SECRETÁRIO



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

ASSESSORIA TÉCNICA DA MESA

"VOTAÇÃO NOMINAL REFERENTE AO P.L. Nº 240/53"

REQUERIDA PELO SR. VEREADOR:

115ª

SESSÃO

☐

ORDINÁRIA

☒

EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM

13

DE

junho

DE 1954

Subst. do aut. 115ª

Nº	VEREADORES	VOTOU SIM	VOTOU NÃO	ABSTEVE- SE	Nº	VEREADORES	VOTOU SIM	VOTOU NÃO	ABSTEVE- SE
1	ADRIANO DIOGO	X			29	ÍTALO CARDOSO	X		
2	ALBERTO CALVO	X			30	JOOJI HATO	X		
3	ALDAIZA SPOSATI	X			31	JOSÉ ÍNDIO F. NASCIMENTO	X		
4	ALEX FREUA NETTO	X			32	JOSÉ MENTOR	X		
5	ALMIR GUIMARÃES				33	JOSÉ VIVIANI FERRAZ	X		
6	ANA MARTINS				34	LÍDIA CORREA	X		
7	ANTONIO DE PAIVA MONTEIRO P	X			35	MANOEL SALA	X		
8	ARCHIBALDO ZANCRA	X			36	MARCOS CINTRA	X		
9	ARNALDO DE ABREU MADEIRA		X		37	MARCOS MENDONÇA	X	X	
10	Sergio Rosa				38	MARIO DIAS	X		
11	AURÉLIO NOMURA	X			39	MARIO NODA	X		
12	Alberto Hiar				40	MAURÍCIO FARIA	X		
13	BRASIL VITA	X			41	MIGUEL COLASUONNO	X		
14	BRUNO FÉDER	X			42	MURILLO ANTUNES ALVES	X		
15	CHICO WHITAKER				43	NELO RODOLFO	X		
16	COSME LOPES	X			44	ODILON GUEDES	X		
17	Edson Simões				45	OSVALDO GIANNOTTI	X		
18	DARCIO ARRUDA	X			46	OSVALDO SANCHES	X		
19	DEVANIR RIBEIRO	X			47	PAULO KOBAYASHI	X		
20	EDER JOFRE	X			48	ROBERTO TRÍPOLI LICENÇA			
21	EDIVALDO ESTIMA	X			49	José Eduardo M. Cardoso	X		
22	EMÍLIO MENEGHINI	X			50	USHITARO KAMIA	X		
23	FARIA LIMA	X			51	VICENTE VISCOME	X		
24	GILBERTO KASSAB	X			52	VITAL NOLASCO	X		
25	GILBERTO NASCIMENTO	X			53	WADIH MUTRAN	X		
26	GUILHERME GIANETTI	X			54	ZENAS PIRES	X		
27	HANNA GHARIB	X			55	ZULAIÉ COBRA RIBEIRO	X		
28	HENRIQUE PACHECO	X							

Votaram "SIM": 45 Srs Vereadores

Votaram "NÃO": 2 Srs Vereadores

ABSTIVERAM-SE: Srs Vereadores

VISTO:

SECRETÁRIO



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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

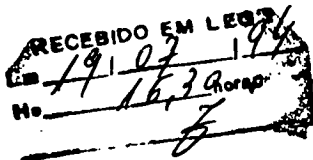
do processo nº..... de 19..... (a).....

À LEG. - Sra Chefe:

O presente Substitutivo de Fls. 108 a 110
foi aprovado em 2ª discussão, na 115ª Sessão extraordinária
de 15 / 06 / 194, estando em condições se ser remetido à
sanção.

15 / 06 / 194

LUÍZ AREIAS DE CARVALHO
Assessor Técnico Leg. Chefe.
A. T. M.



Sr. Zuzi.

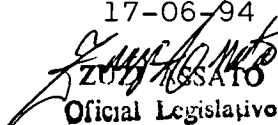
Oficiar ao Executivo, encaminhando cópia autêntica,
providenciar registro e carta del lei.

17-06-94


ÂNGELA BORDIN ANDREONI
Chefe de Seção Técnica I

Sra. Chefe.

Providenciado, conforme determinação de V.Sa.

17-06-94

ZUZI ASSATO
Oficial Legislativo

SECUE 27, junho, 94, nesta data
documento 5 e papel de informação
rubricado 5 sob folha 5 n.º 5 117/130
Em 05108199




Câmara Municipal de São Paulo

Folha No	117	do proc
No	240	de 19 93
Funcionário	P. F.	

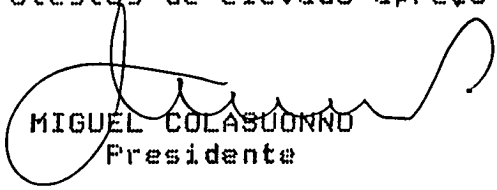
São Paulo, 27 de junho de 1994.

DT7-LEG3
OFICIO N.300233/94

Senhor Prefeito.

Encaminho a Vossa Excelência cópia autêntica da lei decretada pela Câmara em sessão de 15 de junho do corrente, relativa ao Projeto de Lei nº 240/93, de autoria do Vereador Maurício Faria - dispondo sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - vila, e dando outras providências.

Valho-me da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.


MIGUEL COLASURRO
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Engenheiro Paulo Salim Maluf
Digníssimo Prefeito do Município de São Paulo.

z.a.



Câmara Municipal de São Paulo

DT7-LEG3
OFICIO N.300233/94

Folha No 118 do proc
No 240 de 19 93
Assinatura [assinatura]

-----Cópia autêntica. LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 15 DE JU-
NHO DE 1994. Cópia extraída de fls. nºs / do Processo nº
001024093. (PROJETO DE LEI Nº 240/93). Dispõe sobre a criação da
subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial -
vila, e dá outras providências. A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
decreta: Art. 1º - A categoria de uso R-3 - conjunto residen-
cial, criada pelo artigo 18 da Lei nº 8001, de 24 de dezembro de
1973, com nova redação dada pelo artigo 19 da Lei nº 8881, de 29
de março de 1979, passa a compreender também, a subcategoria
R3-03, conjunto residencial horizontal, na forma disciplinada na
presente lei. Parágrafo único - O conjunto residencial horizon-
tal do tipo R3-03 é aquele constituído por unidades habitacio-
nais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomí-
nio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residen-
cial. Art. 2º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03
somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual
ou inferior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), devendo
ainda atender às seguintes disposições: I - Quota mínima de
terreno, por unidade habitacional, igual a 62,50 m² (sessenta e
dois metros e cinquenta centímetros quadrados), considerada a
área total do terreno, devendo, no caso das zonas Z1, Z14, Z15 e
Z8-100, a quota mínima ser igual à área do lote mínimo exigido
pela legislação para a zona de uso, atendidas, quando mais exi-
gentes, as restrições convencionais do loteamento, e consideran-



Câmara Municipal de São Paulo

Folha No 119 de pros.
No 240 de 1993
O Funcionário

do-se quota mínima de terreno por unidade habitacional a divisão entre a área total do terreno do conjunto residencial horizontal R3-03 e o número de unidades habitacionais; II - Previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5,00 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional; III - Previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo; IV - Acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que: 1) - A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria, com previsão de acesso para deficientes físicos; 2) - A via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8,00 m (oito metros), dos quais 2,00 m (dois metros) destinados à circulação de pedestres, e declividade máxima de 15% (quinze por cento); 3) - A largura total mínima da via de circulação de veículos poderá ser de 6,00 m (seis metros), respeitada a declividade máxima de 15% (quinze por cento), nos seguintes casos: a) - Nos conjuntos com até 20 unidades habitacionais, ou; b) - Nos conjuntos em que todas unidades habitacionais tenham acesso por via de circulação de pedestres, inde-



Câmara Municipal de São Paulo

Folha No 120 do livro
No 240 de 1993
O Funcionário

pendente da via de circulação de veículos, ou; c) - Nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional. V - Cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo 9,00 m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluído o subsolo, até o limite superior da cobertura; VI - As edificações do conjunto deverão respeitar apenas os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, com a mesma dimensão dos exigidos pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo, ficando dispensados os demais recuos; VII - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas a guarita, portaria e zeladoria, que não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando obedecidos os limites estabelecidos na legislação pertinente; VIII - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação; IX - Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto. Art. 3º - O coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima do conjunto residencial horizontal R3-03 serão aqueles definidos para as di-



Câmara Municipal de São Paulo

Folha No 121 do proc
No 240 de 19 93
O Funcionário P. F.

ferentes zonas de uso. Parágrafo único - Nas zonas de uso Z2, Z11, Z13, Z17 e Z18, o projeto do conjunto poderá adotar o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 (um inteiro e dois décimos), e taxa de ocupação máxima de 0,6 (seis décimos). Art. 4º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos. Art. 5º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10,00 m (dez metros). Parágrafo único - Será admitida a implantação de conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura inferior a 10,00 m (dez metros) e igual ou superior a 8,00 m (oito metros), desde que esteja previsto estacionamento de visitantes no interior do conjunto, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais. Art. 6º - Aplicam-se ao conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 as disposições do art. 39, da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pela Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985, referentes ao dimensionamento dos lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos. Art. 7º - O projeto de implantação do conjunto residencial horizontal R3-03 deverá prever: I - Arborização e tra-



Câmara Municipal de São Paulo

Folha Nº 122 do proc.
Nº 240 de 1993
O funcionário

tamento das áreas comuns não ocupadas por edificações; II - Drenagem das águas pluviais; III - Sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos; IV - Local para coleta de lixo, atendendo legislação pertinente.

Art. 8º - Será permitida a implantação de conjuntos R3-03 de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que: I - Seja apresentado e aprovado o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao conjunto; II - Seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes às instalações mínimas executadas. Art. 9º - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 10 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. Eu, **ZUZI ASSATO** Oficial Legislativo, padrão "QPA-9-B" extraí a presente cópia fielmente de fls. do livro competente nº 46 e datilografei. Eu,

KATHYA REGINA MORALES DE SOUZA Assistente Parlamentar, padrão "QPA-5-A" a conferi. São Paulo, 17 de junho de 1994. Chefe da Seção Técnica

de Preparo e Registro de Documentos Legislativos,

ANGELA BORDIN ANDREONI
Chefe de Seção Técnica II

Visto,

LEILA VASCONCELOS MACHADO
Diretor Téc. de Departamento

Diretora

do Departamento dos Serviços Legislativos da Câmara Municipal de São Paulo.-

Miguel Colasuonno; Jooji Hato; Mario Noda; Guilherme Gianetti; José Viviani Ferraz.



Câmara Municipal de São Paulo

Folia No. 123
No 240 de 1994
O Funcionário

LEI nº 11.605 DE 12 DE julho DE 1994

Dispõe sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - vila, e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 15 de junho de 1994, decretou a seguinte lei:

Art. 1º - A categoria de uso R-3 - conjunto residencial, criada pelo artigo 18 da Lei nº 8001, de 24 de dezembro de 1973, com nova redação dada pelo artigo 19 da Lei nº 8881, de 29 de março de 1979, passa a compreender também, a subcategoria R3-03, conjunto residencial horizontal, na forma disciplinada na presente lei.

Parágrafo único - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

Art. 2º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com



Câmara Municipal de

Folha No	124	do proc.
Nº	240	de 19 93
Funcionário	P. J. P.	

área igual ou inferior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - Quota mínima de terreno, por unidade habitacional, igual a 62,50 m² (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), considerada a área total do terreno, devendo, no caso das zonas Zi. Zi4, Zi5 e ZB-100, a quota mínima ser igual à área do lote mínimo exigido pela legislação para a zona de uso, atendidas, quando mais exigentes, as restrições convencionais do loteamento, e considerando-se quota mínima de terreno por unidade habitacional a divisão entre a área total do terreno do conjunto residencial horizontal R3-03 e o número de unidades habitacionais;

II - Previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5,00 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

III - Previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

IV - Acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

1) - A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros) e declividade máxima de



Câmara Municipal de São Paulo

Folha No 125 do proc
No 249 de 1993
O Funcionario

12% (doze por cento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria, com previsão de acesso para deficientes físicos;

2) - A via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8,00 m (oito metros), dos quais 2,00 m (dois metros) destinados à circulação de pedestres, e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

3) - A largura total mínima da via de circulação de veículos poderá ser de 6,00 m (seis metros), respeitada a declividade máxima de 15% (quinze por cento), nos seguintes casos:

a) - Nos conjuntos com até 20 unidades habitacionais, ou;

b) - Nos conjuntos em que todas unidades habitacionais tenham acesso por via de circulação de pedestres, independente da via de circulação de veículos, ou;

c) - Nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional.

V - Cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo 9,00 m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluído o subsolo, até o limite superior da cobertura;

VI - As edificações do conjunto deverão respeitar apenas os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, com a mesma dimensão dos exigidos pela Legislação de



Câmara Municipal de São Paulo

Folha No 126 do proc
No 240 de 1993
Municipal

Uso e Ocupação do Solo, ficando dispensados os demais recuos;

VII - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas a guarita, portaria e zeladoria, que não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando obedecidos os limites estabelecidos na legislação pertinente;

VIII - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação;

IX - Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto.

Art. 39 - O coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima do conjunto residencial horizontal R3-03 serão aqueles definidos para as diferentes zonas de uso.

Parágrafo único - Nas zonas de uso Z2, Z11, Z13, Z17 e Z18, o projeto do conjunto poderá adotar o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 (um inteiro e dois décimos), e taxa de ocupação máxima de 0,6 (seis décimos).

Art. 42 - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 destina-se unicamente à implantação de unidades habi-



Câmara Municipal de São Paulo

Folha No 127 do proc
No 240 de 1993
O funcionário

tacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

Art. 59 - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10,00 m (dez metros).

Parágrafo único - Será admitida a implantação de conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura inferior a 10,00 m (dez metros) e igual ou superior a 8,00 m (oito metros), desde que esteja previsto estacionamento de visitantes no interior do conjunto, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais.

Art. 69 - Aplicam-se ao conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 as disposições do art. 39, da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pela Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985, referentes ao dimensionamento dos lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos.

Art. 79 - O projeto de implantação do conjunto residencial horizontal R3-03 deverá prever:

I - Arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - Drenagem das águas pluviais;

III - Sistemas de distribuição de água e de cole-



Câmara Municipal de São Paulo

Folha No 128 do processo
No 240 de 1993
O Funcionário

ta e disposição de águas servidas e esgotos;

IV - Local para coleta de lixo, atendendo legislação pertinente.

Art. 89 - Será permitida a implantação de conjuntos R3-03 de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que:

I - Seja apresentado e aprovado o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao conjunto;

II - Seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes às instalações mínimas executadas.

Art. 90 - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 10 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de São Paulo, 17 de junho de 1994.

O Presidente,



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha No 129 do proc
De 240 de 1993
O Funcionário

São Paulo, 27 de junho de 1994

Recebi ofício DT.7/Leg.3 nº300233 de
1994, encaminhando ao Sr. Prefeito Municipal cópia autên
tica da lei decretada pela Câmara, relativa ao Projeto de Lei
nº 240/93 de autoria Ver. Maurício Faria.

ANEXO:

28.6.94

Steliane
Kawabe
M.E.P.

CONFÉLIDO: *Ed*

ICIAL

ÃO PAULO

NÚMERO 128

Art. 1º - Fica proibida a utilização de águas poluídas na irrigação de hortas e de plantas frutíferas rasteiras, no território do Município.

Parágrafo único - Cabe aos órgãos competentes do Município definir os requisitos das águas adequadas para a irrigação de diferentes modalidades de plantio, bem como definir os corpos d'água considerados não poluídos, para os fins desta lei.

Art. 2º - As infrações ao disposto nesta lei ensejam a aplicação de multa no valor de 10 (dez) UFRs, dobrada em caso de reincidência.

Art. 3º - Esta lei será regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data de sua publicação.

Art. 4º - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 5º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 12 de julho de 1994, 441ª da fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO

JOSÉ ALTINO MACHADO, Secretário dos Negócios Jurídicos
CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças
SILVANO MARIO ATÍLIO RAIA, Secretário Municipal da Saúde
WALDEMAR COSTA FILHO, Secretário Municipal de Abastecimento
LAIR ALBERTO SOARES KRAHENBUHL, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 12 de julho de 1994.

EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

LEI Nº 11.605, DE 12 DE JULHO DE 1994
(Projeto de Lei nº 240/93, do Vereador Maurício Faria)

Dispõe sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - vila, e dá outras providências.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 15 de junho de 1994, aprovou o Projeto de Lei nº 240/93, que cria a subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - vila, e dá outras providências. O projeto de lei foi encaminhado para a Comissão de Legislação e Jurisdição da Câmara Municipal, que, em sessão de 15 de junho de 1994, aprovou o projeto de lei, com as alterações propostas pelo Vereador Maurício Faria. O projeto de lei foi encaminhado para a Comissão de Legislação e Jurisdição da Câmara Municipal, que, em sessão de 15 de junho de 1994, aprovou o projeto de lei, com as alterações propostas pelo Vereador Maurício Faria. O projeto de lei foi encaminhado para a Comissão de Legislação e Jurisdição da Câmara Municipal, que, em sessão de 15 de junho de 1994, aprovou o projeto de lei, com as alterações propostas pelo Vereador Maurício Faria.

Art. 1º - A categoria de uso R-3 - conjunto residencial, criada pelo artigo 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com nova redação dada pelo artigo 19 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979, passa a compreender também, a subcategoria R3-03, conjunto residencial - vila, na forma disciplinada na presente lei.

Parágrafo único - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

Art. 2º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 somente poderá ser implantado em lotes com área igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

Dispõe sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - vila, e dá outras providências.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 15 de junho de 1994, aprovou o Projeto de Lei nº 240/93, que cria a subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - vila, e dá outras providências.

Oficial Legislativo

2021 ASSATO

Papel para informação, rubricado como folha nº 130

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO



À

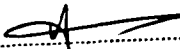
A.T.M. - Senhor Assessor Chefe.

Para as devidas providências e posterior encaminhamento
ao arquivo.

05-08-94


ANGELA BORDIN ANDREONI
Chefe de Seção Técnica I

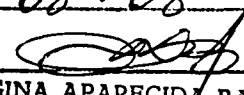
Ao DT. 04 - Sra. Chefe:
Arquivar o presente processo.

21/2/94

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

DEPARTAMENTO
DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMÁTICA
SEÇÃO TÉCNICA DE ARQUIVO

Proc. encerrado c/ 130 fls.

Arquivo em 08-08-94

O Func.º 

REGINA APARECIDA BARRIOS
Chefe de Seção Técnica I

S E G U E juntado nesta data, documento e papel para informação, rubricado
sob folha nº

Em

(a)