

18 AGO 2010



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

REQUERIMENTO "D" Nº

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

13 - RDS
13- 00903/2010

Senhor Presidente:

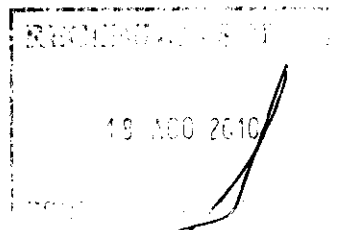
Tendo em vista a importância e a relevância da matéria que envolve a edição do Decreto nº 51.674, de 30 de julho de 2010, alterando a redação dos artigos 28 e 92 do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004, que dispõe sobre normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS, Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação do Mercado Popular;

Tendo em vista ainda que referido Decreto é objeto do Projeto de Decreto Legislativo nº 0056/10, em trâmite nesta Casa, visando sustar seus efeitos;

A Douta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, da qual faço parte, em reunião ordinária datada de 11 de agosto de 2010, inquiriu os Srs. Eduardo Jorge Martins Alves, Secretário do Verde e do Meio Ambiente; Luiz Ricardo Pereira Leite, Secretário da Habitação e Presidente da COHAB; Miguel Luiz Bucalem, Secretário de Desenvolvimento Urbano; Carlos Roberto Della Libera Filho, assessor da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, sobre a matéria.

Não entanto, as informações prestadas limitaram-se a defender a proposta quanto ao seu mérito, fato esse reconhecido pelo Sr. Eduardo Jorge Martins Alves Sobrinho, Secretário do Verde e do Meio Ambiente, *in verbis*: "A terceira observação – não quero entrar no mérito, porque o Vereador Paulo Frange explorou bem, e deixo a cargo da área jurídica – se, juridicamente, pode ou não pode ser feito. Prefiro entrar no mérito da questão, se do ponto de vista dessa visão ecológica, social e ambiental essa proposta feita pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Secretaria da Habitação, é boa ou não. Acho que é." (grifo nosso).

À parte as considerações de mérito levadas a efeito em tal reunião, muitas das quais endossadas por este Vereador, e tendo em mente que outra não poderia ser a fundamentação do referido Decreto – que não a perseguição do interesse público – razão pela qual entendemos que, por óbvio, o Executivo seja favorável ao mérito da proposta, certo é que permanecem pontos ainda não esclarecidos, sobretudo quanto ao aspecto de sua legalidade, razão pela qual solicito a V. Exa, com fundamento no artigo 82 da Lei Orgânica, seja encaminhado pedido de informações ao Sr. Secretário de Negócios Jurídicos





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

para que esclareça, no prazo previsto no § 1º do artigo 82 da LOM e por escrito, o quanto segue:

1. ZEPAM

O Decreto nº 51.674, de 30 de julho de 2010, altera a redação do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004 para permitir a realização de EHIS nas Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM.

O conceito de ZEPAM nos é dado pelo artigo 109 da Lei nº 13.885/04 que reza:

Art. 109. As Zonas Especiais da Preservação Ambiental - ZEPAM são porções do território destinadas a proteger as ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa, paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco.

Parágrafo único. Nas ZEPAM as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são estabelecidas na Parte II desta lei, nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras nos Quadros nº 04.

Também é a lei, como não poderia deixar de ser, que estabelece quais são os usos permitidos no seu perímetro. Senão, vejamos:

Art. 112. Nas ZEPAM são permitidas as atividades classificadas como usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável - nR4, referidas no artigo 159 desta lei, do grupo de atividades de pesquisa, ecoturismo e educação ambiental, listadas no Quadro nº 05, a, anexo e, ainda, a construção de uma única residência por lote ou gleba.

Vemos, assim, que é a lei que define os usos permitidos em ZEPAM, fato esse que o Executivo pretende alterar via decreto.

Com efeito, no que se refere ao uso residencial, o art. 112 da Lei nº 13.885/04, é expresso ao estipular o limite, em ZEPAM, da construção de uma única residência por lote ou gleba.

No entanto, segundo informações prestadas à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, certo é que com a edição do referido Decreto, o Executivo pretende construir mais que uma unidade habitacional por lote em ZEPAM. *In verbis*, o Sr. Eduardo Jorge Martins Alves Sobrinho:



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

“Questão 1 – ZEPAM – mudar o uso da ZEPAM. Os nossos Secretários já explicaram – autorização de 0,1 significa que hoje já é possível construir em 10% daquela área reservada para ZEPAM. A diferença é que o Decreto dará condição do Secretário da Habitação abrigar mais gente sem prejudicar a área verde que já está 90% preservada e pelo contrário, preservar melhor a permeabilidade. Se houver verticalização, mais trabalhadores poderão ser abrigados que precisam da habitação. O saneamento e a permeabilidade poderão ser melhor planejados.

...

Ora, na situação atual, a ZEPAM pode abrigar poucas pessoas. Se houver verticalização, mais trabalhadores poderão ser abrigados e aqueles que estão em áreas de risco poderão ser retirados. Do ponto de vista da filosofia econômica, social e ambiental é bom.”

Assim, ainda que o coeficiente de aproveitamento mantenha-se inalterado, certo é que a alteração proposta pelo Decreto permitirá um maior adensamento na área em questão, alterando o uso e ocupação da Zona de Preservação Ambiental – ZEPAM.

Dessa forma, **indaga-se**, a V. Exa:

Sob o ponto de vista estritamente jurídico, como viabilizar a instalação de EHIS nas ZEPAM por Decreto, tendo em vista o disposto no artigo 13, inciso XIV, da Lei Orgânica do Município que determina competir à Câmara, com sanção do Prefeito, dispor sobre a legislação de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano? E como permitir tal alteração sem ouvir a sociedade uma vez que o art. 41, inciso VI, também da Lei Orgânica, exige a realização de pelo menos duas audiências públicas durante a tramitação do projeto?

Por outro lado, ainda segundo informações prestadas à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente pelo Sr. Secretário Eduardo Jorge Martins Alves Sobrinho, o que se pretende é abrigar as pessoas que já estejam ocupando áreas de risco em APP. Em suas palavras:

“Há milhares de pessoas ocupando áreas de risco, em áreas de APP, em Parelheiros, Grajaú, M'Boi Mirim, Capela do Socorro. Já estão lá, não são pessoas novas que foram levadas no gueto como a Cidade Tiradentes a 40 km de distância da cidade. Não. São trabalhadores que já se encontram lá em áreas de risco, em APPs. O Secretário da Habitação tem de abrigá-los”.

Ora, tal desiderato não contraria o disposto no § 2º do artigo 141 da Lei nº 13.885/04 que determina que “nas ZEIS 4, as HIS produzidas na proporção estabelecida no inciso II do “caput” deste artigo serão destinadas ao atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

definidos como ZEIS 1 e localizados em Área de Proteção aos Mananciais”?
(grifo nosso).

Outro ponto ainda a ser considerado, sobre o qual deixamos apenas a idéia lançada - já que neste momento o questionamento se dirige à ilegalidade da alteração de uso através de decreto - consiste no fato de que ao se aumentar o adensamento de uma área, deve-se pensar também e em conjunto com isso, no fornecimento da infraestrutura adequada para receber essas pessoas.

Vemos que a questão é delicada e demanda uma maior reflexão sobre todas as variantes que o tema envolve, razão pela qual nossa Lei Orgânica é expressa ao exigir lei para dispor sobre a matéria e a realização de, no mínimo, duas audiências públicas (art. 13, XIV c/c art. 41, VI da LOM).

2. ZEPAG, ZPDS e ZLT

Nas palavras do Sr. Eduardo Jorge Martins Alves Sobrinho à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente:

“A segunda modificação atinge ZEPAG, ZPDS, ZLT e falam de construções baixas para construções verticalizadas. É o mesmo raciocínio. Prefiro que seja assim porque o controle é melhor. É mais fácil realizar o saneamento e mais trabalhadores serão abrigados. Haverá um adensamento maior da cidade. Existe um preconceito em relação ao adensamento e à verticalização. É uma posição, inclusive, elitista na cidade de São Paulo, mas que tem muito apelo”.

O conceito das Zonas Especiais de Produção Agrícola de Extração Mineral – ZEPAG, nos é fornecido pelo artigo 129 da Lei nº 13.885/04 que reza:

Art. 129. As Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG são porções do território municipal, onde há interesse público em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral, delimitadas no PDE, nesta lei, ou em lei específica.

Parágrafo único. Nas ZEPAG as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são aquelas estabelecidas na Parte II desta lei, nos Quadros nº 04, Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

Já os conceitos e fundamentos das Zonas de desenvolvimento sustentável - ZPDS e das Zonas de lazer e turismo – ZLT, são fornecidos pelo artigo 101 da já citada Lei nº 13.885/04, *in verbis*:



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Art. 101. Para a disciplina do uso e ocupação do solo, a Macrozona de Proteção Ambiental, subdivide-se nas seguintes zonas de uso:

...

II. zona de proteção e desenvolvimento sustentável - ZPDS: porções do território destinadas à conservação da natureza e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais, de densidades demográfica e construtiva baixas;

III. zona de lazer e turismo - ZLT: porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, vinculados à preservação da natureza, de densidades demográfica e construtiva baixas; (grifo nosso)

Quanto aos usos permitidos nas Zonas de desenvolvimento sustentável – ZPDS e Zonas de lazer e turismo – ZLT, nossa legislação também é cristalina ao determinar em seu artigo 102:

Art. 102. Nas zonas de desenvolvimento sustentável – ZPDS e nas zonas de lazer e turismo - ZLT são permitidos como usos residenciais sítios e chácaras, e os usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável nR4 definidos no artigo 159 desta lei, compostos pelos seguintes grupos de atividades, listadas no Quadro nº 05 a, anexo.

- I. pesquisa e educação ambiental;
- II. manejo sustentável;
- III. ecoturismo;
- IV. uso institucional;
- V. serviços de saúde.

Posto isto, com relação especificamente às ZEPAG, ZPDS e ZLT, **indaga-se:**

Como é possível, juridicamente falando, compatibilizar a instalação de EHIS, cuja intenção é justamente promover um maior adensamento populacional, conforme informações prestadas pelo próprio Executivo, ao disposto na Lei nº 13.885/04 que determina que as ZPDS e ZLT são porções do território de densidades demográfica e construtiva baixas?

Ainda sob o aspecto jurídico, como se sustenta a ocupação das ZEPAG - Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – vocacionadas por lei para a manutenção e promoção de atividades agrícolas e de extração mineral - por EHIS cuja finalidade é promover um maior adensamento da área objetivando solucionar o déficit habitacional de nosso Município?



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Como compatibilizar a alteração de ZEPAG, permitindo a instalação de HIS, com o disposto no parágrafo único do artigo 129 da Lei nº 13.885/04 que determina que as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são aquelas estabelecidas na Parte II desta lei, nos Quadros nº 04, Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras?

Como compatibilizar a verticalização em ZEPAG com o que determina o artigo 152, inciso X, da Lei nº 13.885/04 que possibilita apenas a subcategoria de uso residencial R1 (uma unidade habitacional por lote)?

E, por fim:

Como permitir as alterações preconizadas e defendidas pelo Executivo através da edição do Decreto nº 51.674, de 30 de julho de 2010, que contrariam expressamente os artigos já citados da Lei nº 13.885/04, se a nossa Lei Orgânica, em seu artigo 13, inciso XIV, é cristalina ao determinar competir à Câmara aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano?

VEREADOR PAULO FRANGE

DEFIRO

/ / .

Presidente



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Presidência

OF. SGP-23

nº 2503/2010

São Paulo, 17 de setembro de 2010.

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Cumpre-me encaminhar a Vossa Excelência cópia do Requerimento RDS 0903/2010, de iniciativa do Vereador Paulo Frange, solicitando providências junto à Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

ANTONIO CARLOS RODRIGUES
Presidente

A Sua Excelência o Senhor Doutor Gilberto Kassab,

Digníssimo Prefeito do Município de São Paulo.

~
JCSS/wdg.



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 21 de dezembro de 2010.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. I. L. nº 622/10 - C

Ref.: OF. SGP-23 nº 2503/2010

Senhor Presidente

15 - DOCREC
15- 05685/2010

Em atendimento à solicitação constante do ofício epigrafo, encaminho a Vossa Excelência, por cópia, a manifestação da Procuradoria Geral do Município a respeito das questões suscitadas pelo Vereador Paulo Frange relativamente ao Decreto nº 51.674, de 30 de julho de 2010.

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

NELSON HERVEY COSTA
Secretário do Governo Municipal

Ao

Excelentíssimo Senhor

ANTONIO CARLOS RODRIGUES

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

JAM/bam
Ref 903-10

015 - 903.22 - 22/12/2010 - 12:01 - 000607 - 1/1

RDS-903/2010

LEG.2 - DEPARTAMENTO DE SERVIÇOS LEGISLATIVOS

RECIBO DE ENTREGA DE RESPOSTA DE OFÍCIO

AO(A) SR.(A). VEREADOR(A) PAULO FRANGE

SALA 1006

ENCAMINHAMOS A(S) RESPOSTA(S) AO OFÍCIO 002.503 / 2010 ENDEREÇADO A :

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

REFERENTE A(S) MATÉRIA(S) LEGISLATIVA(S) RELACIONADA(S) ABAIXO:

RDS 00903 / 2010 PROTOCOLO P.M.S.P.

DOCUMENTO RECEBIDO C.M.S.P. 05685 / 2010 DATA DO RECEBIMENTO: 03/12/2011

NÚMERO DE ORIGEM: OFÍCIO ATL Nº622/10-C

RESPOSTA

ENCAMINHA EM ANEXO CÓPIA DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

REFERENTE AO DECRETO Nº 51.674 DE 30 DE JUNHO DE 2010.

ENTREGUE POR LEG. 2, RECEBIDO POR _____

REGISTRO N.º _____, EM ____/____/____