



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A audiência pública, realizada no dia 09 de outubro de 2019, no auditório do Paço Municipal, iniciou-se às 18h30 com a composição da mesa. O arquiteto e urbanista da Secretaria de Desenvolvimento Urbano - SDU, Thiago Perez Savio, membro da equipe técnica que elaborou os trabalhos para a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, exercendo na Audiência também o papel de mestre de cerimônias, convidou o Secretário da SDU e presidente da audiência, Sr. Jorge Taiar, para compor a mesa. O presidente da audiência, Sr. Jorge Taiar, solicitou que o vereador Acácio Portela, o Secretário Adjunto da SDU, o Sr. Guilherme Lavras, e o diretor do Departamento de Gestão Urbana, o arquiteto e urbanista Gabriel Arruda, se juntassem à mesa. Após, Thiago convidou a todos a ficarem de pé para a execução dos hinos nacional e de Guarulhos. O presidente da audiência agradeceu a presença de todos e esclareceu que o objetivo da audiência é receber propostas para a revisão da LPUOS que tem previsão de ser encaminhada para a Câmara na semana do dia 21 de outubro; em seguida solicitou que o Secretário Adjunto da Secretaria de Desenvolvimento Científico, Tecnológico e de Inovação -SDCETI, o Sr. Martinho Risso, viesse à mesa e o agradeceu por aceitar gentilmente o convite para mediar os trabalhos da audiência pública; passou a palavra para o Secretário Adjunto Guilherme que deu as boas-vindas a todos e enfatizou a importância da participação popular na formulação da LPUOS e disse que a SDU está de portas abertas para o diálogo. Em seguida, o Diretor do Departamento de Gestão Urbana, Gabriel Arruda, agradeceu a toda equipe da SDU, falou que todo o trabalho para a elaboração da proposta da revisão da LPUOS foi feito pela equipe própria da prefeitura; explicou que a audiência será objetiva e que na sequência será apresentada as principais mudanças com relação à lei vigente e que as propostas recebidas, bem como as que serão apresentadas hoje pelos participantes da audiência, serão analisadas pela equipe técnica da prefeitura e posteriormente será dada a devolutiva; explicou que aqueles que desejarem fazer o uso da palavra para apresentar suas propostas devem fazer o credenciamento até o término da leitura do regimento e por fim, convidou o arquiteto e urbanista Thiago para fazer a apresentação. Thiago iniciou a fala explicando que o objetivo principal da proposta que está em discussão é compatibilizar a presença dos usos urbanos residenciais e não residenciais de forma a reduzir conflitos, propondo novas formas de implantação dos imóveis, proporcionando uma nova dinâmica ao crescimento da cidade para dar sustentação a um novo processo de desenvolvimento econômico e social; apresentou a linha do tempo dos trabalhos executados pela equipe da prefeitura que se iniciou em junho de 2018 com trabalhos de campo que consistiu em realização de vistorias para observar o adensamento construtivo, existência ou não de infraestrutura como esgotamento sanitário e condições do sistema viário, do transporte coletivo e de equipamentos comunitários como escolas, UBS, hospitais, entre outros, assim com a identificação de conflitos a serem controlados e potencialidades a serem estimuladas; falou que entre os meses de junho a agosto de 2018 foram realizados seminários para troca de ideias e experiências profissionais com ampla experiência nas áreas de desenvolvimento econômico, mobilidade, patrimônio histórico, habitação de interesse social e meio ambiente palestraram em encontros de meio período aberto para a participação de qualquer interessado; ressaltou ainda que foi realizado um encontro com representantes do Sindicato da Habitação de São Paulo – SECOVI, também aberto a participação popular, para tratar especificamente sobre o assunto relacionado à construção civil, especialmente quanto aos instrumentos urbanísticos como o solo criado (ou outorga onerosa do direito de construir); que em novembro de 2018 foram feitas conversas com as secretarias da Fazenda, Meio Ambiente, Obras, SDCETI e Serviços Públicos para discutir quais são as necessidades de adequação da legislação a partir do ponto de vista daquelas áreas; que em dezembro de 2018 foram realizadas oficinas participativas territoriais e por entidades para apresentação do diagnóstico do território elaborado pela SDU, que dividiu a cidade em unidades de planejamento que foram a base para a definição da proposta de zoneamento; que entre os meses de janeiro a maio de 2019 foi feito um trabalho interno na SDU para consolidação de



Prefeitura de Guarulhos
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

relatórios e análises para subsidiar a elaboração da minuta e do mapa de zonas de uso; que entre maio e junho de 2019 a equipe desenvolveu pesquisas relacionadas aos instrumentos urbanísticos e demais dispositivos que segundo a lei do Plano Diretor deveriam ser regulamentados na LPUOS; que em julho de 2019 iniciou-se a elaboração da minuta do Projeto de Lei a partir da definição de uma estrutura de tópicos que deveriam constar da lei; que em agosto de 2019 foram realizadas oficinas participativas para apresentação da proposta preliminar da estrutura da minuta do Projeto de Lei bem como os principais dispositivos para a revisão ilustrados por meio do mapa de zonas de uso e slides contendo destaques de tópicos de destaque da minuta; disse que a justificativa para a proposta é a necessidade de atualização da lei vigente de zoneamento bem como a compatibilização do parcelamento do solo com a lei federal 13.465/17; destacou que será criado uma Câmara Técnica de Legislação Urbanística de formação paritária para tratar de casos omissos da lei; apresentou a estrutura da minuta do Projeto de Lei que foi publicada no Diário Oficial de 20 de setembro de 2019, a relação de anexos e mapas, bem como apresentou os 3 mapas que fazem parte da minuta; o Mapa de Zonas de Uso, o Mapa de Zonas de Uso com as curvas de ruído do Aeroporto Internacional e o Mapa das Zonas de Uso com as ZEIS 2 e ZEIS G (de áreas vazias destinadas à produção de Habitação de Interesse Social); e finalizou sua apresentação falando que os próximos passos após a audiência pública seriam a publicação da devolutiva e o encaminhamento do Projeto de Lei à Câmara que deverá ficar no mínimo 30 dias para análise das comissões. O presidente da audiência, Jorge Taiar, passou então a palavra ao moderador, Sr. Martinho Riso que agradeceu a presença de todos ressaltando a importância da participação dos presentes; antes de iniciar a leitura do regimento, explicou que se trata da versão retificada publicada no Diário Oficial de 24 de setembro de 2019; solicitou que qualquer destaque com relação ao regimento fosse feito ao longo da leitura apenas informando que deseja fazer o destaque e que ao fim da leitura, serão realizados os esclarecimentos com relação ao regimento; neste momento o sr. Jorge Taiar pediu licença para quebrar o protocolo e agradecer a presença dos srs. Maurício Colim – diretor do Centro das Indústrias de São Paulo (CIESP), Dr. Luiz Cabral da Associação dos Advogados de São Paulo (AASP), Sílvio Figueiredo – Secretário da Habitação, Donizete de Araújo Branco – delegado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), e a todos os demais presentes. Martinho Riso iniciou então a leitura do regimento; após a leitura da programação (artigo 3º), o participante da audiência, sr. Jefferson Silva, perguntou em que momento se tirariam as dúvidas com relação ao projeto de lei, se isso ocorreria antes ou depois das pessoas apresentarem suas propostas; o sr. Martinho explicou que com relação ao regimento, as dúvidas seriam esclarecidas ao término da leitura do mesmo e reforçou que as inscrições para a fala se encerrariam na finalização da leitura do regimento e que aqueles que ainda não o fizeram e desejam se manifestar, ainda teriam tempo de fazê-lo; o participante, Júlio Saavedra sugeriu que se projetasse o texto do regimento na tela para que todos pudessem acompanhar a leitura; sr. Martinho agradeceu a sugestão e retomou a leitura do regimento; após leitura do artigo 18, a sra. Marineia Lazzari perguntou se poderia se manifestar na leitura do artigo 22, explicou que está sendo elaborada uma ata da audiência e que a mesma está sendo gravada (áudio) para que quem quiser possa ouvir posteriormente. Finalizada a leitura, com destaque no artigo 18, o sr. Jefferson Silva indagou quem teria participado da elaboração dos termos do regimento; Gabriel esclareceu que o regimento foi publicado no Diário Oficial (juntamente com a convocação da Audiência Pública); Jefferson argumentou que não foi construído de forma coletiva e que sua proposta é que seja prorrogado o prazo; Gabriel informou que as propostas para a revisão poderiam ser enviadas via e-mail conforme anunciado nas oficinas e no site mas que o prazo vence hoje; Marcos perguntou desde quando o formulário de proposta estava disponível no site pois ele só viu o formulário hoje (dia da audiência); Gabriel disse que o formulário foi disponibilizado no dia 20 de setembro; Júlio perguntou como seria feita a devolutiva; Martinho respondeu que conforme consta do regimento, o mesmo será feito por meio de publicação no Diário Oficial; Jefferson solicitou questão de ordem pedindo que sua proposição quanto a prorrogação de prazo fosse atendida; Martinho perguntou sobre qual prazo ele estaria se referindo, se seria sobre o regimento, porque se fosse o regimento não haveria como continuar a audiência sem concluir a



Prefeitura de Guarulhos
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

definição do regimento; Jefferson disse que é o prazo para as pessoas enviarem propostas para a revisão da LPUOS; o sr. Demóstenes Cordeiro, participante da plenária, manifestou-se dizendo que houve momentos anteriores para que as pessoas propusessem e que hoje se encerra mas que ainda haverá discussão na Câmara, disse que nesse momento não caberia prorrogar o prazo pois é preciso encerrar essa etapa; Jefferson perguntou se o sr. Demóstenes, como conselheiro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU participou da elaboração do regimento e se o conselho ainda existe; Demóstenes esclareceu que sim mas que no momento o CMDU não estava ativo pois passou por um processo de eleição após a aprovação do Plano Diretor determinar o novo formato do conselho; Jefferson disse que estava apenas propondo um prazo; Demóstenes encerrou sua fala dizendo só queria propor (que as pessoas participassem do processo na Câmara); nesse momento o presidente da audiência, sr. Jorge Taiar, pediu a palavra para esclarecer a questão participativa, informou que antes da audiência foram realizadas 5 oficinas em agosto, 3 territoriais sendo uma nos Pimentas, uma no São João e outra na região central, e 2 por segmentos, sendo uma do segmento empresarial, e outra de profissionais e entidades classistas; Jefferson manifestou-se dizendo que aparentemente sua proposição não estava sendo entendida pela mesa; Marinéia solicitou a palavra e disse que entendeu que a proposta do Jefferson estava relacionada ao prazo de envio de propostas relacionadas à minuta que foi publicada no diário oficial no dia 20 de setembro; Jefferson insistiu reforçando a importância de prorrogar o prazo em dois ou três dias; após considerações, o presidente da audiência e Secretário da SDU, sr. Jorge Taiar, informou que seria prorrogado o prazo para o envio de propostas à SDU até sexta-feira, dia 11 de outubro.; a plenária então aplaudiu a decisão e o sr. Martinho deu continuidade aos trabalhos e perguntou se o regimento estava aprovado; os participantes concordaram; Gabriel informou que haviam 19 inscritos e a o tempo de fala seria de até 9 minutos e 30 segundos para cada um; Martinho convidou o primeiro inscrito, sr. Rafael, da Associação Albor. *****

Registro das falas das pessoas que se credenciaram:

1. Rafael Nascimento, morador do bairro Bonsucesso: quer saber como fica a questão da regularização fundiária dentro da proposta da lei. Segundo ele, existem 150 Procedimentos Administrativos abertos para tratar do assunto de regularização fundiária no bonsucesso. *****

2. Jefferson Silva, do Núcleo de Estudos Urbanos: cumprimentou a todos, agradeceu ao sr. Jorge Taiar pela prorrogação do prazo, disse que achava que a audiência apresentaria a proposta da minuta de forma mais aprofundada, com sobreposição de mapas; então disse que queria ir fazer algumas perguntas para tirar dúvidas; disse que queria entender como funciona o cálculo do Solo Criado, Coeficiente Verde, Transferência do Direito de Construir; falou que São Paulo teve esse avanço mas que no cálculo utilizam a PGV e que ela está sempre desatualizada e que suas correções não acompanham os índices; disse que não vamos conseguir resolver a questão ambiental se não tratarmos da questão social, e que a principal é a moradia; que temos a questão das 91 áreas (núcleos de moradia irregular) com ações no ministério público e outras demandas antigas; que eles (movimentos sociais) sempre lutaram para aumentar o número de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de vazios, ZEIS 2, para ter um banco de terras para poder dar suporte (aquilo que ele falou anteriormente); utilizar os dispositivos da Lei Federal 13.465/17, soluções criativas como o direito de laje; criticou o fato da proposta (e do Plano Diretor) não prever a Cota de Solidariedade, que é um instrumento importante; falou que não viu na minuta a questão de recursos para serem aplicadas para fins habitacionais; que a questão habitacional exerce grande pressão sobre as áreas ambientais; por fim, disse que sua manifestação se tratava do esclarecimento de dúvidas e da proposição relacionada ao banco de terra, cota de solidariedade; falou que o movimento de moradia apresentou um rol de 52 áreas para serem demarcadas como ZEIS e que apenas 11 foram colocadas no Plano Diretor e que estas estão localizadas nas áreas periféricas da cidade. *****

Martinho a respeito do comentário do Jefferson sobre sobreposição de mapas, disse que esteve recentemente no SESC, que lá eles possuem um setor relacionado ao meio ambiente, com projeções, que há inclusive uma mapa de enchentes; que na FATEC tem grupo de estudo de curvas



de ruídos; chamou a atenção para o mapa que estava exposto no auditório que ilustra as curvas de ruído do aeroporto, disse que há pessoas no município que estão contribuindo com assuntos dessa natureza e que essa questão (estudos) é realmente muito importante; após seu comentário, Martinho convidou a próxima inscrita.*****

3. Margarete dos Santos de Souza, da associação da Encosta Norte e adjacências: disse que suas propostas são referentes a criação de projetos de interesse social para famílias de baixa renda, pois existem inúmeros cadastros na Secretaria de Habitação; disse que foram feitos sorteios, que cinco mil pessoas ainda não tiveram resposta desses sorteios e não foram realocadas; que é preciso assegurar fundos para os projetos da Secretaria de Habitação que segue com seus cofres zerados; que não tem recursos para fornecer material (de construção) para as pessoas que receberam lotes urbanizados da prefeitura; tem gente com o imóvel parado porque não há material de construção para fornecer para pessoas que já receberam lotes; falou que outras propostas seriam criar projeto “Lote Legal” onde os lotes de 5 por 25 metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjunto habitacional de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos; outra ideia seria que haja projetos de áreas para pessoas acima de dois salários mínimos feitos por proprietários de áreas particulares, pois há casos de áreas enormes em que o proprietário não pode lotear porque existem dívidas ou porque seria necessário um projeto de loteamento enorme (assim, inviável para o proprietário); disse que dessa maneira desafogaria a Secretaria de Habitação e reduziria o número de invasões; depois as pessoas sofrem com a reintegração de posse e não sabem a quem recorrer; falou que se por exemplo, tivesse uma área de 535 mil metros quadrados, onde não se consegue aprovar o projeto de loteamento, daí começam a lotear na surdina e depois quem passa a morar nesses lotes não conseguem ligar água, luz e não tem asfalto como é o caso do Jardim Monte Alto; a proprietária fez o loteamento sem aprovação e os moradores ali sofrem porque não conseguem subir a rua porque não tem asfalto; que não pode ser feito o asfalto porque a prefeitura não deixa; disse que seriam essas suas propostas e terminou dizendo que a Secretaria de Habitação não se manifestou até o momento com relação a regularização fundiária, que não foi feito o cadastro das pessoas.*****

Martinho agradeceu a presença do vereador João Dárcio e lembrou a todos da importância da Câmara Municipal acompanhar as audiências para que os vereadores possam ouvir o munícipe; convidou em seguida o próximo inscrito a fazer o uso da palavra.*****

4. Luiz Otávio, do Instituto Taboão de Assistência Social, Esporte e Cidadania (ITASEC) do Jardim Acácio: disse que a sua proposta foge um pouco da questão de zoneamento, mas que se trata da pavimentação da Av. Martins Júnior; que essa reivindicação tem mais de 35 anos; que essa pavimentação beneficiaria várias pessoas da região do Taboão; que vai aliviar o trânsito nos horários de pico que vem desde a Av. Otávio Braga de Mesquita, se estende pela Av. Silvestre Pires de Freitas, vai até o Cabuçu e esse trânsito prejudica também a Av. Aracaju; pediu atenção especial à região do Taboão, Acácio, Jardim Paraíso, Santa Emília, Jardim Paraíso, Cabuçu, Veigas, Recreio São Jorge, Mikail; há 35 anos que estão aguardando a pavimentação de 800 metros de rua; que se trata de uma questão de mobilidade e acessibilidade.*****

Martinho disse que o assunto não estaria ligado diretamente ao assunto do zoneamento e por essa razão não seria dada uma devolutiva sobre essa questão, mas que sugeriu que os vereadores presentes (dois estavam presentes no momento), fizessem uma solicitação em conjunto, ao executivo, para a pavimentação daquele trecho; os vereadores presentes concordaram.*****

Jefferson solicitou esclarecimento quanto ao momento que seriam dadas as respostas às perguntas que estavam sendo feitas porque se o prazo para apresentar propostas é na sexta-feira, ele não teria tempo de propor se a resposta à sua pergunta demorasse a ser dada; Júlio pediu a palavra e criticou o fato de não estar havendo debate; que minimamente ao final da audiência, as perguntas que foram feitas deveriam ser respondidas ainda hoje; Martinho disse que quando se encerrarem as falas, o presidente da audiência poderia avaliar se seria possível responder às perguntas e fazer esclarecimentos ou detalhamentos da proposta; após, foi dada continuidade às manifestações.*****



5. Yuji Izumi da OAB: observou que os formulários para apresentação de propostas não estavam sendo entregues à mesa, embora o prazo tenha sido prorrogado; disse que ao final de sua fala entregaria seu formulário. Martinho então disse que era importante que aqueles que tenham preenchido, entregassem à organização; Yuji continuou sua fala e disse que sua proposta era de alteração no Artigo 51, inciso VI que define um raio mínimo de 12 metros (para balão de retorno em ruas sem saída); sugeriu que fosse um mínimo de 6 metros; explicou que raio é metade de diâmetro e que na sua opinião, raio mínimo de 12 metros, equivalente a 24 metros de diâmetro, seria um exagero; esclareceu que fala em nome da OAB; que existe uma comissão de regularização fundiária da qual ele é o secretário e que sua presidente, Audrey, solicitou que representasse a OAB na audiência; continuou dizendo que outra proposta era um acréscimo ao artigo 58 (documentos exigidos para aprovação final de projeto de loteamento), inciso II (certidão negativa de tributos municipais); falou que há muitas áreas com débitos e áreas ociosas, e com os instrumentos em vistas de serem aplicados como o IPTU progressivo no tempo, se exigir apenas a quitação da dívida vai dificultar a aprovação de novos loteamentos, a proposta seria incluir ao inciso “certidão positiva com efeito de negativa”; outra proposta estava relacionada ao artigo 148 (sobre Termo de Ajuste de Conduta – TAC para regularização de parcelamentos); disse que deveria estar em conformidade com o que diz a Lei Federal 13.465/17 e seu decreto regulamentador 9.310/18; ressaltou que lei de parcelamento do solo é bastante diferente de lei de regularização fundiária; observou que um dos responsáveis pela criação da Lei 13.465/17 era o atual Secretário Municipal de Habitação, sr. Sílvio Figueiredo (que no momento estava no hall de entrada do auditório); disse que seria importante fazer referência à essa lei principalmente no artigo 148; que embora o termo utilizado seja “poderá”, o desejo da Prefeitura é que não sejam necessários (os TACs); disse que na lei de regularização fundiária (Lei Federal 13.465/17), é possível regularizar por usucapião, que até o contrato de compra e venda, que na Lei Federal 6.766/79 não era permitido, que o contrato também é parcelamento irregular do solo sendo crime conforme o artigo 50 (da Lei 6.766/79); mas que na lei 13.465, no seu artigo 15, inciso XV, está previsto que é possível fazer o contrato de compra e venda; por fim, propôs que fosse previsto um artigo relacionado ao “parcelamento indireto”, termo de sua criação; explicou exemplificando o caso de um lote de 250m² onde existam dois imóveis, mas se utiliza só a metade e consegue usucapião da área que ocupa, que é de 125m²; ao final, ele vai ter uma área de 125m² por decisão judicial e que isso se trataria de um “parcelamento indireto”; disse que seria necessário constar em lei que ao registra a sentença de usucapião no registro de imóveis, que essa certidão pudesse levar o município a cadastrar o imóvel e lançar o IPTU somente do imóvel usucapiendo; ou seja, havendo a certidão devidamente registrada que o município possa fazer a transferência de titularidade e abertura do cadastro municipal.*****

6. Nilson Naledoni, membro de Organização da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, manifestou que não faria mais o uso da palavra. *****

7. Hebert Seabra da PROGUARU: falou há muitas vielas no Soberana, no Bonsucesso, que a maioria da vielas tem dificuldades de aprovar loteamento (regularizar lotes que tem frente única para vielas); essas situações surgiram porque as vezes o lote era muito grande (com grande profundidade) e foi dividido ao meio (o lote foi aprovado com duas frentes, uma para uma rua e outra para viela) e aquele que ficou com frente para a viela, não consegue regularizar porque a lei veda o desdobro em que um lote resultante tenha frente somente para viela; portanto sua proposta seria retirar a vedação que consta do artigo 66, §2º; disse que tem conhecimento de haver mais de 10 mil lotes nessa situação em Guarulhos; solicitou que a palavra “vedados” fosse retirada ou que fosse dado um prazo para anistia para regularização desses casos, e também disse querer saber se haveria anistia de edificações pois a cidade tem muito imóveis que não conseguem se regularizar;*****

8. Demóstenes Lopes Cordeiro, com relação ao que foi dito pelo sr. Hebert Seabra, manifestou sua opinião de que a Prefeitura não poderia aprovar loteamento nas condições solicitadas por ele porque é preciso garantir o acesso aos bombeiros e outros serviços, mas sugeriu que se tentasse regularizar por usucapião, ou por usucapião coletivo; sobre a proposta feita pelo Sr. Yuji Izumi com



relação ao desdobro fiscal decorrente de registro de sentença de usucapião, disse que concorda; falou que com relação a minuta apresentada, muitas de suas propostas feitas há muito tempo atrás estão sendo atendidas tais como a questão do edifício garagem, coeficiente de aproveitamento maior que 4,0, mas que acha que poderia ser ainda maior que 5,0, poderia chegar até a 8,0, mas disse que entende a dificuldade para suprir a infraestrutura; disse que sua sugestão é não aceitar as restrições da aeronáutica, mesmo se tratando de legislação federal já que o município não foi convidado para discutir quando ela foi elaborada; disse que essa alteração da legislação do Comando Aéreo (de restrição de gabarito de altura), prejudicou a cidade e os proprietários de imóveis; observou que a minuta trata os recuos como antigamente, estabelecendo recuos de frente e fundos mas que a realidade das construções existentes é muito distinta, e os imóveis em situação irregular não conseguem ser comercializados, não conseguem acessar financiamentos e seria importante poder regularizar, e por essa razão, solicitou que seja feita uma lei de anistia de edificações antes das eleições ou que se preveja na LPUOS a anistia de construções, como fez a prefeitura de São Paulo, isentando aqueles até 150m² e aqueles até 500m², passando pelo crivo dos técnicos da prefeitura, para dar a oportunidade às pessoas para regularizarem seus imóveis; por fim sugeriu que constasse na lei que a mesma deva ser revisada a cada dois anos.*****

9. Lucia Silva, do Bambi: falou que em 2013 foram realizadas vistorias na região do Bonsucesso para identificação de terrenos para a produção de banco de terras para que em conjunto com a Caixa Econômica fosse construída habitações, mas que até o momento não houve avanço, que apenas as áreas de ZEIS foram identificadas; disse ainda que há muitos imóveis abandonados; falou sobre a situação da Estrada Antônio Acácio Batista que teve a colocação de piso intertravado somente do trecho do Bambi até chegar ao Água Azul mas que ainda falta a ligação que dá acesso aos comércios; falou que no Água Azul os lotes, em sua maioria, tem área de 1.000m² e que estão ocorrendo parcelamentos irregulares; disse que a lagoa do Água Azul se tornou ponto turístico mas que infelizmente há moradores que despejam esgoto e lixo nela; falou que no Bambi falta infraestrutura e pavimentação e por fim disse que não basta discutir moradia pois tem que se garantir a mobilidade também.*****

10. Marinéia Lazzari, do Sindicato dos Arquitetos de São Paulo – SASP: disse que discorda que tenha havido ampla divulgação da audiência, que a escolha do local reflete isso; apontou que a mesa foi composta apenas por homens; passou então a apresentar suas propostas; para o artigo 29 que fala da destinação dos valores arrecadados com o Solo Criado, sugere que conste que 30% dos valores arrecadados com a contrapartida ao solo criado sejam destinados ao Fundo de Habitação pois entende que o mesmo deve partilhar daqueles valores para promover as políticas habitacionais para baixa renda, de maneira geral, inclusive para fornecimento de material (de construção) como foi dito pela Margarete; outro artigo, o 121, que trata de incentivos, disse que entende que soluções sustentáveis são premissas e portanto não concorda que seja aplicado fator de redução no cálculo da contrapartida financeira do solo criado pois a cidade precisa de recursos; solicitou que o Quadro 4B fosse projetado e chamou a atenção das pessoas a observarem o Coeficiente Básico proposto pela Prefeitura, disse que está muito alto e que dessa maneira pouco se arrecadaria com o Solo Criado, ou outorga onerosa do direito de construir como é chamado em outras cidades; propôs que o Coeficiente Básico fosse igual a 1,0 em todas as zonas, e que os demais índices (mínimo e máximo), poderiam permanecer como proposto pela Prefeitura; disse que se não for revisto os índices do coeficiente básico, entende que isso seria uma renúncia de recursos e que até poderia acarretar em problemas para a Prefeitura; sugeriu ainda que seja prevista a Cota de Solidariedade, sendo 10% da área construída ou montante equivalente a ser depositado no Fundo de Habitação; disse que se a proposta é incentivar a verticalização com forte adensamento construtivo, que os empreendimentos lucrariam muito e parte desse lucro tem que ser revertido para a cidade; disse que sentiu falta na minuta a questão do IPTU progressivo no tempo; que a especulação imobiliária que ocorre nas regiões centrais encarecem os imóveis cada vez mais e expulsam a população para cada vez mais longe; falou que a minuta não está atendendo à população de baixa renda, e essa população está sendo expulsa para as áreas ao norte, de



preservação ambiental e áreas de risco; disse que a cidade tem recebido grandes empreendimentos indutores de ocupação, como o Rodoanel; que tudo isso poderá trazer graves consequências à cidade; por fim, disse que a pressa em aprovar a lei vai trazer problemas para a cidade para os próximos 10 ~ 15 anos.*****

11. Domingos Pires de Souza, morador do Jardim das Nações: falou que a região em que mora está sendo beneficiada pelo Cidade Legal, mas observou que não adianta só implantar programas se não houver fiscalização; disse que muitos moradores estão fazendo “puxadinhos” e que no futuro vão ter dificuldade para conseguir documentação, sendo assim sua proposta é que a Habitação e a SDU façam reuniões na associação, que vão para os bairros orientando a população como e o que tem que ser feito (para que depois elas não tenham problemas com a documentação); falou que é preciso mudar a cultura das pessoas (que fazem primeiro para depois esperar por uma anistia) e é preciso educação; se as pessoas entenderem vão passar a cuidar melhor dos seus espaços.*****

12. Armando Leite, morador da Vila Galvão: disse que fez algumas anotações a partir da apresentação que foi feita e apontou que a minuta foi publicada no dia 20/09, após realização de oficina, e que os assuntos que foram debatidos até o momento, se fosse o caso de prorrogar um prazo, isso se estenderia para pelo menos mais um mês ou dois, mas que entende que a Prefeitura queira aprovar logo essa lei para poder tratar de regularização; sugeriu que após promulgada a lei, antes de construir, as pessoas orientem a todos que solicitem certidão de uso do solo; disse que a minuta pode conter erros, e é para isso que a audiência estaria sendo realizada; falou para as pessoas não esquecerem que antes de ser promulgada a Lei, o Projeto de Lei será tramitado na Câmara, podendo ser alterado lá (na Câmara).*****

13. Marcos Paulo Fernandes, morador do Jardim City: falou sobre o artigo 10 que trata da Zona de Preservação da Paisagem – ZPP, disse que das 4 zonas, tinha conhecimento de 2, sendo elas a Vila Rosália e o Bosque Maia, mas que não conhecia as outras duas; observou que ao redor delas há uma zona de transição, que é uma espécie de amortecimento; disse que os imóveis tombados podem se utilizar do instrumento de Transferência do Direito de Construir, e que como são terrenos públicos e estão localizados em áreas valorizadas, sugeriu que os recursos fosse aplicados em habitação de interesse social; propôs que outras ZPP fossem criadas levando em consideração o quadro 02 da Lei do Plano Diretor; por fim, questionou porque a ZPP do Tupinambá e do Continental não possui ZMT no seu entorno.*****

14. Ricardo Abreu da Subsecretaria de Políticas para Idosos – SDHSPi: disse que veio representando a subsecretaria para solicitar que fosse permitido a implantação de equipamentos do tipo “Centro DIAS” para idosos na atuais Zonas Habitacionais – ZH, mas que em conversar antes do início da audiência foi esclarecidos que essa questão já está sendo contemplada na proposta apresentada pela Prefeitura; falou sobre o processo de envelhecimento da população, que segundo o Censo de 2010, 8% da população de Guarulhos é idosa (acima de 60 anos) e a estimativa do SEADE é que em 2019 essa parcela seja 13%; disse que bairros da cidade como Ponte Grande e Cecap tem mais idosos do que crianças e adolescentes; que em 2030 estima-se que ocorra a inversão da base e topo da pirâmide etária; falou que esse cenário é que justifica a proposição.*****

15. Roberto Moreno da Universidade de Guarulhos – UNG: parabenizou o trabalho da equipe técnica da SDU; disse que a minuta trouxe coisas novas, que conseguiu ler toda a minuta mas não conseguiu analisar tudo que está sendo colocado; falou então que se concentrou naquilo que o afeta como morador da cidade, e procurou entender o que estaria sendo proposto para a ZMT, zona definida para o local onde reside; disse que é preciso preservar as ilhas de tranquilidade; propôs que o Quadro 5 seja alterado para que não sejam permitidos os usos não residenciais; e que os usos não residenciais sejam permitidos apenas na periferia das ilhas de tranquilidade, ou seja, nas ruas principais como por exemplo a R. Renato Maia, Av. João XXIII, Av. Salgado Filho; sugeriu ainda que o mapa de zonas de uso seja alterado, ampliando a ZMT do entorno da ZPP do Bosque Maia e para criar outras ZMTs em outras regiões da cidade; falou que para finalizar queria comentar a questão do HIS, que não bastaria produzir moradias pois a questão é financeira, que



seria preciso pensar em outras alternativas como por exemplo lotes urbanizados, mas disse que entende que essa questão deva ser tratada por legislação da Habitação; falou da importância da integração da LPUOS com a mobilidade, que nos corredores de transporte coletivo de alta capacidade devam ser estabelecidos os maiores índices de aproveitamento; por fim falou da experiência da cidade de Richmond em Vancouver onde a cidade exige uma contrapartida do Aeroporto em razão das restrições construtivas impostas pela atividade do aeroporto.*****

16. João Vitor Reis, jornalista da agência Mural: falou que não teve a oportunidade de acompanhar o processo de elaboração da revisão do zoneamento mas que acompanha as discussões sobre desenvolvimento urbano e observou que há problemas nas questões vinculadas a circulação a pé, de bicicleta, transporte motorizado individual e transporte coletivo e a relação com as centralidades que foram estabelecidas no zoneamento já no governo anterior e que no Plano Diretor estão mantidas; disse que o desenvolvimento de centralidades para tentar diminuir a pendularidade ainda não atingiu o seu propósito mas que a política de mobilidade que está sendo aplicada na cidade avançou como se essas centralidades já estivessem estabelecidas; disse que nas centralidades como Pimentas, Taboão, Bonsucesso e centro histórico houve uma certa diminuição da pendularidade, mas que as últimas decisões em relação a política de mobilidade parecem ter falhado, como por exemplo a diminuição do uso das vias expressas pelas linhas de transporte coletivo fez com que o tempo de viagem aumentasse, falou que a mobilidade urbana deu passos a mais e o trabalho que vem sendo feito para o desenvolvimento das centralidades parece que não acompanhou.*****

17. Lilian Vilas Boas, moradora do Macedo: falou que veio representando os revendedores de gás de Guarulhos, e solicitou que fosse feita alteração no uso NR3-3 do Quadro 3 para “NR3-3: Comércio atacadista e varejista de gás liquefeito de petróleo com capacidade de armazenamento de até 12.480kg de GLP (classe IV); observou que o NR4-1 são usos permitidos em Zona Industrial e que ali está estabelecido que são aqueles acima de 12.480kg, e portanto, a alteração sugerida para o NR3-3, ficaria coerente; falou que essa mudança está sendo aguardada há 12 anos porque em 2007 (quando foi aprovada a lei vigente) ficou estabelecido que exceto na Zona Industrial, nas demais zonas só poderia ser instalados as revendedoras com armazenamento de até 40 botijões; disse que Guarulhos tem por volta de 200 vendas de GLP; justificou sua proposta dizendo que a fundamentou trabalhando em conjunto com a Escola do Gás e Associação dos Revendedores de Gás de São Paulo, que desenvolveu estudos e que estão amparados pelas normas estabelecidas por lei estadual (bombeiro), federal - NBR15.514 e decreto do corpo de bombeiros, portanto o que se deseja é que o município, estado e união falem a mesma língua.*****

18. Julio Saavedra do IAB Guarulhos: disse que uma vez mais procura colocar em evidência, que a discussão do Plano Diretor não foi como deveria ser para uma cidade do tamanho de Guarulhos, e que apesar de ter sido aprovado, ele contesta a sua validade pois na sua opinião não houve real participação da sociedade na sua elaboração; disse, portanto, que não se pode falar na lei de zoneamento se o plano diretor não foi feito da maneira que deveria ser feito, com participação popular como determina o Estatuto da Cidade; falou que o zoneamento tem que tratar da produção de HIS, de mobilidade, infraestrutura urbana, meio ambiente; que precisa se discutir como isso acontece nos bairros; questionou como essas questões estratégicas estão distribuídas tanto geograficamente como do ponto de vista social; disse que não se discutiu a relação com o Plano de Habitação e Plano de Mobilidade; disse que a proposta de zoneamento não atende ao Macrozoneamento do Plano Diretor; encerrou sua fala dizendo que se não houve participação na elaboração do Plano Diretor, a Lei de zoneamento foi muito pior e criticou o fato da devolutiva ser dada apenas em publicação no diário e que a única forma de garantir o debate seria procurar a Câmara de Vereadores, e quem sabe possam ali enriquecer melhor as propostas.

19. Luiz Cabral morador da Vila Galvão: falou que o espaço de debate é importante e manifestou sua preocupação como advogado que atua na região Cabuçu, Recreio São Jorge e Novo Recreio; disse que ao final, sua proposta está relacionada à proteção das famílias que estão sofrendo processos para desocupação de áreas e passou a relatar o caso do Novo Recreio, que segundo ele, foi aberto pelo Ministério Público - MP um inquérito civil em 2009 para apurar moradias que



Prefeitura de Guarulhos
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

estariam em área de risco e Área de Preservação Permanente – APP; falou que em 2011 o inquérito civil que se tornou um processo civil, e o MP saiu vitorioso e a Prefeitura seria obrigada a tomar providências para realocar as famílias que estivessem nas áreas que foram consideradas como área de risco; disse que a Prefeitura ofereceu apartamentos mas o fato é que pessoas que moram naquela região há mais de 20 anos, que alguns construíram casas com boa fundação e área construída de 250m² e teriam que sair de seus imóveis para ir morar em apartamento em localizados em áreas muito distantes de onde estão agora; porém o MP tem que levar em consideração que entre 2009 e 2016, a Prefeitura melhorou a infraestrutura da região e parte das áreas de risco foram sanadas conforme ele pode apurar através de laudos de perito judicial em um caso de justiça gratuita de usucapião de imóvel que está numa dessas áreas que foram determinadas no processo do MP como de risco; falou que utilizou esse laudo para questionar o MP que apenas posicionou que o assunto estava transitado em julgado e que se deveria seguir a lei; disse que a Prefeitura, pressionada pelo MP, passou a tomar medidas, falou o Novo Recreio parece a Síria, onde se observa imóveis semi-demolidos e a situação está um caos gerando instabilidade social; disse que não é justo que pessoas que lutaram tanto para construir seus lares sofram isso; por fim, disse que sua proposta é que conste um artigo na lei que quando a Prefeitura for acionada pelo MP, a terceira parte atingida, seja chamada para participar do processo; falou que tentou habilitar os moradores no processo de 2011, mas o MP mais uma vez disse que não era possível por que o assunto já estava transitado em julgado; disse que tentou fazer uma rescisória, mas foi negada e que até o tribunal negou o direito de habilitação; então, para evitar essas situações, e sabendo que Guarulhos tem muitas áreas de risco, que quando houver ações do Ministério Público, a Prefeitura chame os moradores, através de seus representantes, para participar do processo.*****

Encerrada as falas de todos os credenciados, Martinho Riso agradeceu a todos que se pronunciaram e reforçou que as propostas e justificativas, quando couber, serão publicadas na devolutiva e deu por encerrado a sua participação e devolveu a palavra ao Jorge, presidente da audiência. Jorge agradeceu ao Martinho pela mediação e esclareceu que a solicitação do cartaz (solicitando que seja permitido comércio e serviço na Av. São Luis) já está sendo atendida na proposta; passou então a palavra para o vereador Acácio Portela que disse que até ia pedir para que as pessoas dos cartazes se pronunciassem, mas uma vez que o Jorge falou que a solicitação já estava contemplada na minuta, apenas manifestou contentamento e parabenizou o Secretário (Jorge Taiar) pelo trabalho como presidente da audiência, as pessoas que se manifestaram com propostas e a todos os participantes e por fim agradeceu e deu boa noite a todos. Gabriel disse que a publicação da devolutiva está prevista para depois do dia 18/10. Jorge perguntou ao vereador João Dárcio, que estava na plenária, se o mesmo gostaria de se manifestar; o vereador disse que não era necessário, e então o presidente da audiência a deu por encerrada às 21h00.***

Kátia Ayumi Tani
(registro de ata)

Jorge Taiar
Presidente da Audiência e
Secretário de Desenvolvimento Urbano