



DEVOLUTIVA A RESPEITO DAS CONTRIBUIÇÕES RECEBIDAS PARA A REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LPUOS.

(Recebidas e ouvidas na Audiência Pública realizada no dia 9 de outubro de 2019, recebidas por correio eletrônico até o dia 11 de outubro de 2019 e nas oficinas realizadas em agosto de 2019)

O presente documento tem o propósito de apresentar as contribuições recebidas para a revisão da LPUOS, nas oficinas participativas realizadas em agosto de 2019, por correio eletrônico (*e-mail*) e na Audiência Pública de 9 de outubro de 2019. O material foi sistematizado, identificando-se o que se tratava de: 1. Proposta; 2. Demanda; 3. Manifestação; e 4. Perguntas, Dúvidas ou Questionamentos. A justificativa será dada apenas para as propostas que não foram contempladas ou que foram parcialmente contempladas. Quanto às manifestações e demandas, informamos que essas serão levadas ao conhecimento da Secretaria de Governo por meio de memorando, e a mesma dará os encaminhamentos necessários. No caso das perguntas, dúvidas ou questionamentos, essas serão respondidas aqui, porém, esclarecemos que esse item se aplica apenas para a Audiência Pública pois nas oficinas e para os *e-mails* recebidos nessa categoria, as respostas foram dadas no ato e logo em seguida ao recebimento do *e-mail*.

Oficinas de Propostas – Agosto 2019.

1. Proposta:

- **Lucia Aparecida da S. Guimarães**, moradora do Parque Bambi (Oficina CEU Pimentas – 14/08/2019): propôs que o comércio e serviço se concentrem nas avenidas e que não sejam permitido os usos como serralherias nos miolos dos bairros, mas que haja incentivo a diversificação de usos desde que não sejam incômodos – **PROPOSTA JÁ CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA EM 20/09/19**: artigo 98, inciso VIII, (usos incômodos à vizinhança residencial, classificados como I1-C só podem se instalar em vias arteriais e estruturais da cidade) e incisos II, III, VI e VII são atividades compatíveis e toleráveis à vizinhança residencial que podem ser permitidas na grande maioria das zonas de uso.
- **Fábio Vicente Magea**, morador do São João (Oficina Regional São João – 15/08/2019): propôs a diversificação de usos mistos na região do São João, facilitando atividades de pequenos empreendedores e criação de incentivos municipais para atrair novas empresas; - **PROPOSTA JÁ CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA EM 20/09/19**: Quadros 3, 4B, 5 e 6. O Quadro 3 categorizou os usos, sendo que nos NR1 e I1-A se encaixam a maioria dos pequenos empreendedores. O Quadro 4B estabelece os parâmetros de ocupação e em conjunto com o artigo 116, §1º, prevê regras diferenciadas para estabelecimento de recuos das edificações. O Quadro 5 demonstra onde os usos são permitidos ou não permitidos, e os usos NR1 e I1-A são permitidos em quase todas as zonas de uso. O Quadro 6 estabeleceu as regras para exigência de vagas de estacionamento, e para as construções até 250m², as vagas ficam dispensadas. A definição das Zonas de Atividade Econômica – ZAE, tiveram como propósito justamente procurar atrair novas empresas para se instalarem em Guarulhos. Como os novos usos residenciais não serão permitidos, a tendência é que o conflito existente entre as atividades de comércio, serviço e industrial de maior porte, diminua e esses tipos de empresas se interessem mais em se instalar nessas áreas. O artigo 123 e 125 tratam de incentivos para atração de empresas.
- **José Santos Costa**, morador do Jardim São João (Oficina Regional São João – 15/08/2019): propôs que se incentive a instalação de comércios e serviços diversificados como agência bancária, lojas, etc, o que geraria mais trabalho dentro bairro, já que o transporte é deficitário. - **PROPOSTA JÁ CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA EM 20/09/19**: a definição das zonas de usos, seus índices e parâmetros de ocupação bem com as condições de instalação do Quadro 6, tiveram exatamente o propósito de propiciar a diversificação de usos na cidade, inclusive na região do São João.
- **Roberto Moreno**, morador do Parque Renato Maia (Oficina Região Central – 16/08/2019): propôs a manutenção das zonas habitacionais existentes; que a definição dos índices e parâmetros



de ocupação do solo estivessem inteirados ao sistema de transporte coletivo, incentivar maior densidade nos eixos estruturantes de transporte coletivo de alta capacidade; - **PROPOSTAS PARCIALMENTE CONTEMPLADAS.**

Justificativa: com relação a questão da manutenção das zonas habitacionais existentes, a respectiva justificativa por não ter sido contemplada segue abaixo na proposição feita na Audiência Pública realizada dia 9 de outubro de 2019. A respeito da definição de índices e parâmetros em consonância com as questões de mobilidade, as ZUD-1, ZUD-2 e ZUD-3 foram estabelecidas seguindo essa lógica.

• **Rosana Belmonte**, moradora da Vila Galvão (Oficina Região Central – 16/08/2019): propôs que na atual Zona Habitacional sejam permitidos os usos mistos, de comércio e serviço; que seja mantido um trecho de zona industrial na região do Bonsucesso. Justificou sua proposta como segue: “No quadrante entre a Av. Timóteo Penteado, Lago dos Patos, Rua 13 de Maio até o Nosso Clube, hoje essa área é restritamente residencial dificultando hoje a venda/aluguel das mansões/residências, se tornando um Bairro fantasma, pois as casas estão fechadas há muito tempo e são muitas. Os casarões hoje são úteis para clínicas/ buffets/ salão de beleza/ pensionistas / academia, devido as leis atuais não conseguimos nos desfazer dos imóveis. Hoje penso que, quem quer morar em área estritamente residencial procura os condomínios tanto vertical como horizontal. Temos que pensar muito no desenvolvimento e o progresso do bairro. Os bairros devem ser estudados caso a caso. Outro caso é de uma indústria numa área em Bonsucesso há 50 anos, consolidada onde gera emprego para 200 pessoas, era uma região estritamente industrial e não sabemos como foi autorizado a construção de residências, formação de núcleos, condomínios e colocando em risco a saída da empresa no local. Não é fácil essa situação, envolve uma vida inteira de trabalho, clientes, fornecedores, trabalhadores que vivem dessa empresa porque deixaram invadir e autorizar que a população se instale em uma área que realmente não era permitida prejudicando o bom funcionamento das indústrias já instaladas há muitos anos. - **PROPOSTAS PARCIALMENTE CONTEMPLADAS.**

Justificativa: a questão relacionada as atuais ZH foi contemplada com a definição das zonas ZPP e ZMT, e dos usos NR2-0 da minuta, e foi realizado um ajuste após a realização da Audiência Pública do dia 9 de outubro de 2019 quando foi chamada a atenção para a situação dos imóveis que possuem área construída maior que 500m² em que não poderiam se instalar os usos previstos no NR2-0. Desta forma, para atendimento, para os casos de serviços, a área foi ampliada para até 750m². Já a questão do conflito entre moradias e indústrias, no caso em questão, não se resolverá pelo zoneamento uma vez que as residências já se encontram instaladas.

• **Richard**, morador do Jardim Aracília (Oficina Região Central – 16/08/2019): solicitou que fosse alterado o zoneamento do Jardim Aracília, porque há trechos residenciais e o zoneamento é Zona Industrial. – **PROPOSTA JÁ CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA EM 20/09/19:** O limite da zona de uso industrial foi ajustado conforme Mapa 1 anexo da minuta publicada em 20/09/19, e parte da atual Zona Industrial foi definida como ZPE-2 (Zona de Projeto Específico 2 – onde está prevista a implantação do projeto do Governo do Estado denominado Nova Cidade Albor).

• **Benedito Lima**, morador do Parque Continental (Oficina Região Central – 16/08/2019): propôs o estabelecimento de regras de uso na APA Cabuçu – Tanque Grande com vistas a regularizar os comércios e serviços existentes na ZM e na ZUSRA para lotes regularmente implantados. - **PROPOSTA JÁ CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA EM 20/09/19:** O Quadro 4B e 5 estabeleceram os parâmetros e as regras de uso.

• **Rita de Cássia Ayres**, moradora da Ponte Grande (Oficina Região Central – 16/08/2019): propôs que se permitisse a verticalização no Cabuçu para liberar mais áreas livres; - **PROPOSTA JÁ CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA EM 20/09/19:** Zona Mista - ZM e Zona de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental – ZUSRA, conforme quadro 4B, é possível verticalizar até 19 metros de altura. Na ZUS-1 e ZUS-2, até 12 metros de altura.

• **Magda Berberich**, moradora da Vila Rosália (Oficina de Segmento – 19/08/2019): 1. propôs a permissão de lotes menores que 250m² nas zonas dotadas de infraestrutura; 2. alteração de uso nas zonas estritamente residenciais para usos mistos; 3. melhor caracterização de grau de



incomodidade (ruídos, poluentes, resíduos e outros) para instalação de empresas em zonas mistas; 4. desburocratização dos processos de Diretrizes Urbanísticas, especialmente para os pequenos e médios empreendimentos; 5. exigência de área permeável em lotes menores que 1000m². – **PROPOSTAS PARCIALMENTE CONTEMPLADAS NA MINUTA PUBLICADA EM 20/09/19.**

Justificativa: 1. Quadro 4C estabeleceu as dimensões mínimas de lote por zonas de uso e por tipo de uso, e em várias zonas são permitidos lotes menores que 250m², dependendo do tipo de uso; 2. As atuais ZHs estão sendo transformadas em ZPP e ZMT na proposta da minuta, onde são permitidos usos não residências compatíveis com a vizinhança residencial; 3. O Quadro 3 destrinchou em um maior número de sub-categorias que possibilitassem identificar melhor os distintos graus de incomodidade, além disso, nos casos das atividades industriais do tipo I1-C, estas só poderão se instalar em vias arteriais ou estruturais; 4. A proposta da minuta da LPUOS (artigos 39 a 44) trata das diretrizes, ou seja, não será mais objeto do Código de Edificações, mas ainda deverá ser regulamentada por decreto conforme previsto no parágrafo único do artigo 39 da minuta; 5. Proposta não foi contemplada pois seria uma mudança muito “radical” para o município que hoje exige apenas 5% de permeabilidade em lotes maiores que 1.000m².

• **Gylnei Serrano Bueno**, morador de Nova Bonsucesso (Oficina de Segmento – 19/08/2019): propôs que se definissem áreas para implantação de HIS; - **PROPOSTA CONTEMPLADA NO PLANO DIRETOR:** ZEIS 2, sendo que o Mapa 3 da minuta publicada em 20/09/19 ilustra as ZEIS 2 e ZEIS G sobre as zonas de uso propostas para a revisão da LPUOS.

• **Vladimir Carvalho Pinto**, morador da Vila das Palmeiras (Oficina de Segmento – 19/08/2019): solicitou que se evite que um mesmo loteamento, quadra ou lote, tenham zonas de uso distintos; - **PROPOSTA PARCIALMENTE CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA EM 20/09/19.**

Justificativa: o sistema viário é importante elemento que influencia muito no uso e ocupação do solo, e vias arteriais se distinguem muito de vias locais. Uma mesma quadra pode ter frente para uma via arterial e outras frentes para vias locais, e estabelecer as mesmas regras de usos para todos os lotes que compõem a quadra pode não ser o mais adequado. Já com relação aos casos de lotes em mais de uma zona de uso, procurou-se evitar tais situações ao estabelecer os limites de zona, mas como a cidade ainda possui áreas cadastradas como INCRA, pode haver casos em que um único lote esteja em mais de uma zona de uso. Para isso foi incluído um artigo novo que não constava da minuta publicada no dia 20/09/19, o artigo 154.

• **Mounir Fouad Karame**, morador do Centro (Oficina de Segmento – 19/08/2019): propôs que sejam permitidos os sobrados aglomerados até 6 unidades em áreas que não se permite verticalização; - **PROPOSTA JÁ CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA EM 20/09/19:** artigo 92 – R2-G, casas geminadas e R2-S, casas superpostas, conforme Quadro 5, são permitidas na maior parte das zonas de uso;

• **Lilian Lima Campos Vilas Boas**, moradora do Macedo (Oficina de Segmento – 19/08/2019): propôs que as classes de comércio varejista de GLP possam ser colocadas em Zona Mista (NR) e C2 (NR2) e acima da classe especial poderia deixar em ZI (C4) NR4. – **PROPOSTA PARCIALMENTE CONTEMPLADA.**

Justificativa: as classes que estão sendo permitida na versão da minuta de devolutiva são até Classe IV na maior parte das Zonas de Uso, conforme solicitação feita pela Lilian na Audiência Pública realizada em 9 de outubro de 2019. Já a questão de só acima das classes especiais ficarem e ZI, significaria que as Classes V a VII poderiam ser permitidas fora da ZI, e isso não é possível do nosso ponto de vista. Portanto, o que foi contemplado é até Classe IV na maior parte das zonas de uso, e em ZI, a partir da classe IV.

• **Rogério A. Nogueira**, morador do Macedo (Oficina de Segmento – 19/08/2019): solicitou que houvesse uma melhor caracterização dos graus de incomodidade; solicitação de Estudo de Impacto de Trânsito e obrigatoriedade de plantio de árvores nos lotes acima de 250m²; - **PROPOSTA PARCIALMENTE CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA NO DIA 20/09/19;**

Justificativa: os usos não residenciais foram detalhados, destrinchando-se em um número considerável de sub-categorias para que se pudesse ter mais clareza com relação aos parâmetros de incomodidade, a lei vigente não relacionava o que era o uso compatível, a proposta da minuta



relaciona; quanto ao Estudo de Impacto de Trânsito, a minuta estabeleceu o Quadro 6 que classifica os PGTs, já a questão do detalhamento de como o Estudo de Impacto de Trânsito deve ser feito e o que deve ser solicitado, não é objeto de LPUOS; quanto ao plantio de árvores, o que a minuta estabeleceu foi a exigência do Coeficiente Verde para lotes acima de 1.000m², o plantio de árvore não é obrigatório, mas a área deve ser vegetada. A respeito do plantio de árvore, não há uma legislação que obrigue o plantio nos lotes acima de 250m², porém, a lei do IPTU verde (Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010) incentiva essa prática a partir de descontos no imposto;

• **Maurício Politi Filho** (Oficina de Segmentos – 20/08/2019): propôs estabelecer regras de incentivo para implantação de empreendimentos de interesse social em áreas urbanas consolidadas; **PROPOSTA PARCIALMENTE CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA NO DIA 20/09/19**, conforme justificativa a seguir já que se trata de propostas iguais.

• **Jaime Politi** (Oficina de Segmentos – 20/08/2019): propôs incentivar a implantação de empreendimentos de interesse social em áreas urbanas consolidadas, de modo a evitar invasões e criação de futuras favelas; **PROPOSTA PARCIALMENTE CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA NO DIA 20/09/19**;

Justificativa: A Lei 7.730/19 (Plano Diretor) previu a demarcação de ZEIS-3 e ZEIS-4 que deverão ser áreas localizadas em regiões dotadas de infraestrutura, serviços, equipamentos urbanos, boa oferta de empregos, ou seja, nas zonas urbanas consolidadas. A proposta da minuta da LPUOS estabeleceu os mecanismos para identificação e definição dos imóveis ociosos, terrenos vazios ou subutilizados, mas a demarcação dessas ZEIS-3 e ZEIS-4 ainda demandará tempo.

2. Demanda:

• **Maria Rosana F. Caldeira**, moradora da Vila Barros (Oficina CEU Pimentas – 14/08/2019): solicitou a criação de novas linhas de ônibus para atendimento da Região dos Pimentas e novas áreas de lazer;

• **Lucia Aparecida da S. Guimarães**, moradora do Parque Bambi (Oficina CEU Pimentas – 14/08/2019): solicitou a criação de linha de transporte público que interligue o Bambi ao Terminal São João;

• **Agrinaldo Barbosa de Souza**, morador do Jardim Nova Cidade (Oficina CEU Pimentas – 14/08/2019): solicitou melhorias no transporte público, em especial non fluxo de ônibus na Estrada do Caminho Velho;

• **Wilson Brito de Souza Júnior**, morador da Cidade Jardim Cumbica (Oficina CEU Pimentas – 14/08/2019): solicitou a ampliação da fiscalização justificando que de nada adianta haver leis se a sua aplicação não é fiscalizada;

• **Mirela Rosa Ferraz**, moradora dos Pimentas (Oficina CEU Pimentas – 14/08/2019): solicitou mais áreas de lazer na região e de melhorias e ampliação da rede de equipamentos de saúde;

• **Rosineide B. C. de Oliveira**, moradora do Parque Santos Dumont (Oficina Regional São João – 15/08/2019): solicitou a adequação das calçadas para os pedestres passarem com segurança, a retirada de lixo e carros das ruas; definição de novas áreas de lazer e áreas verdes na região São João e criação de novos espaços culturais;

• **Alecsandro de Souza Ramos**, morador do Soberana (Oficina Regional São João – 15/08/2019): solicitou a definição de novas áreas de lazer e implantação de equipamentos de saúde (hospital) na região;

• **Dirceu**, morador do Fortaleza (Oficina Regional São João – 15/08/2019): disse que o Jardim Fortaleza precisa de lotérica, banco, e mais acesso (sistema viário) pois a vinda do Rodoanel está complicando ainda mais a situação do bairro; solicitou a implantação de equipamento de saúde (hospital) na região;

• **José Santos Costa**, morador do Jardim São João (Oficina Regional São João – 15/08/2019): falou que ali se trata de uma região dormitório e que se faz necessário fiscalizar a incomodidade com os ruídos excessivos das fábricas;



- **Adalva M. Alves**, moradora do Continental III (Oficina Região Central – 16/08/2019): disse que é preciso melhorar a fiscalização na cidade;
- **Benedito Lima**, morador do Parque Continental (Oficina Região Central – 16/08/2019):: solicitou apoio para implantação de horta comunitária na região do Continental;
- **Umberto**, morador do Parque Santos Dumont (Oficina Região Central – 16/08/2019):: solicitou a instalação de um semáforo na rotatório no cruzamento da Av. Jamil Zarif com a Av. Natália Zarif; disse que a Prefeitura deveria conversar com a Infraero e a GruAirport para reabri o acesso que transpõe o Rio Baquirivú na área do aeroporto; falou que é preciso melhorar o atendimento na UPA São João e os serviços de fiscalização na cidade;
- **Rita de Cássia Ayres**, moradora da Ponte Grande (Oficina Região Central – 16/08/2019):: disse que há uma invasão na faixa não edificante da linha de alta tensão (Furnas), na R. Ibitinga; que é necessário tomar providências para evitar que caminhões “entalem” ou danifiquem o viaduto sobre a Av. Guarulhos (próximo ao acesso à Rodovia Presidente Dutra); solicitou que fosse instalado Ponto de Entrega Voluntária – PEV no Cabuçu;
- **Amaro Laurindo de Oliveira** (Oficina Região Central – 16/08/2019): disse que a Prefeitura deveria realizar uma Audiência Pública para discutir a questão da 3ª pista do aeroporto, chamando a Infraero para participar;
- **Hebert Seabra**, morador da Tranquilidade (Oficina Região Central – 16/08/2019): solicitou que seja implantado um cemitério na região dos Pimentas e criação de vila dos servidores próximas às áreas com grande oferta de emprego, principalmente das indústrias;
- **Sandra Barbosa da Silva**, moradora do Bonsucesso (Oficina de Segmentos – 20/08/2019): solicitou que se estabelecesse um método de análise de processo de igual teor para todos analistas de projeto para que todo contribuinte desfrute ou passe pelo mesmo rigor diante das leis de zoneamento; solicitou que fosse estabelecido um canal de comunicação junto à Aeronáutica, onde seja feita uma análise de processos “Opera” com bases concretas do local onde o objeto proposto vá ser inserido, pois muitos contribuintes estão sendo vetados de executar pequenas construções em bairros completamente consolidados.

Recebidas por correio eletrônico (*e-mail*) entre junho a 11 de outubro de 2019.

1. Proposta:

- **Rogério Alves Nogueira** (recebido em 27/08/19): 1. Alterar o recuo entre blocos para $h/4$ conforme previsto no atual código de obras: “ artigo 68 § 2º Na hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote, o recuo entre as unidades será calculado pela fórmula: $h/4$ (altura dividido por quatro) com o mínimo de três metros. Justificou sua proposta da seguinte forma: “Moro em um condomínio de 15 andares, aproximadamente 45 m de altura, com recuo entre blocos de 11 m , com a proposta de alteração da nova lei para $h/6$ a distância seria de 7,5 m o que traria uma piora nas condições de iluminação, acústica e menor privacidade.”; 2. Permitir a ocupação do recuo frontal no SUBSOLO desde que enterrado, com cota de nível máxima acima do solo de até 1,20 m em qualquer ponto do terreno. Justificou sua proposta da seguinte forma: “Para os casos de alargamento de via futuro já temos as faixas adicionais solicitadas nas diretrizes ou mesmo na aprovação de projetos.”; 3. Os imóveis que alterem ou venham a alterar sua atividade para implantação de estabelecimentos considerados geradores de impacto, deverão submeter-se à avaliação da STMU e da SDU; 4. Permitir atividades nas travessas da Avenida Papa João XXIII - Parque Renato Maia, como exemplo cito a Rua João Marcelo Santoni que possui estabelecimentos de prestação de serviços em funcionamento sem licença, sendo que os estabelecimentos com a mesma atividade voltados para a referida avenida podem ser licenciados. (ACREDITO QUE ESTE CASO ESTARÁ SOLUCIONADO COM A NOVA REDAÇÃO); 5. Como o item “arborização” foi tratado na lei de zoneamento, sugiro uma postura mais desafiadora do município em relação ao meio ambiente. Propomos a necessidade de plantio de uma árvore por imóvel que possua no mínimo 125 m² de terreno, podendo a mesma opcionalmente ser plantada em áreas verdes indicadas pela prefeitura. As árvores poderão ser plantadas na calçada ou na área particular e será



considerando para efeito de cumprimento da referida exigência as árvores existentes no imóvel ou na calçada. A presente regra aplica-se para a obtenção dos alvarás de construção, reforma, ampliação ou substituição. A partir de 1000 m² segue a proposta da nova redação apresentada no evento; 6. Avaliar junto à SECRETARIA DA JUSTIÇA a possibilidade de aceitar metragens quadradas terreno inferiores ao previsto na lei de zoneamento no limite de 5%; 7. Usos que possam causar incômodo à vizinhança deverão contar com soluções arquitetônicas e de engenharia a fim de sanar problemas acústicos, de vibração, de odores, poluentes, gasosos entre outros; 8. No bairro Presidente Dutra, antigamente não era possível o uso residência, posteriormente foi aprovada uma lei permitindo o uso, esta lei foi prorrogada e até onde temos conhecimento por tempo indeterminado permitindo o uso residencial e lotes de 125,00m², a nova redação contempla esta realidade? - **PROPOSTA PARCIALMENTE CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA NO DIA 20/09/19;**

Justificativa: Quanto ao item 1, a proposta compatibilizou e alterou a fórmula dos recuos, conforme o que consta nos artigos 112 a 118 e Quadro 4B, onde foi adotado para o recuo entre unidades a fórmula h/5 e para o recuo lateral acima de 10 metros h/10. Quanto ao item 2, a proposta foi acatada parcialmente, conforme consta o artigo 113. Quanto ao item 3 a proposta foi acatada, conforme detalhamento e classificação dos PGTs no Quadro 6. Quanto ao item 4, proposta acatada, atividade permite na ZPP e na ZMT. Quanto ao item 5, não foi acatada o plantio de árvores, não onde a lei do IPTU verde (Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010) incentiva essa prática a partir de descontos no imposto. Quanto ao item 6, não foi acatado, não sendo objeto da LPUOS e segue legislação específica. Quanto ao item 7, os usos não residenciais foram detalhados, destringindo-se em um número considerável de sub-categorias para que se pudesse ter mais clareza com relação aos parâmetros de incomodidade, incluindo o tratamento acústico como pré-requisito para o seu funcionamento. Quanto ao item 8, não atendida, permanecendo a regra existente.

• **Lilian Vilas Boas** (recebido em 01/09/19): solicitou que seja permitida a revenda de GLP até classe IV (até 12.480kg ou 960 botijões de gás de 13 kg) nas zonas mistas; - **PROPOSTA CONTEMPLADA:** adequação no Quadro 3 após realização da audiência pública dia 9 de outubro de 2019.

• **Wladimir Carvalho Pinto**, da SP Graphos Arquitetura e Engenharia (recebido em 03/09/19): sugestão para alteração de Zoneamento na área localizada na Rua Araújo, Jardim Araújo, uma vez que as duas áreas que confrontam ela são **ZM** e a mesma se encontra em **ZA**. – **PROPOSTA CONTEMPLADA:** conforme Mapa 1, anexo da minuta, a área antes que se encontra na lei vigente em ZA, localiza-se em ZUD-6;

• **Armando Trevisan Filho**, morador do Jardim Maria Helena (recebido em 11/10/19): Para a ZPP, considerando o que consta no artigo 10 do texto da minuta, a altura poderá ser alterada de 7 metros para 10 metros, sem prejuízo da paisagem urbana, considerando que a situação atual, apresenta construções com altura superior a 10 metros. Exemplo: o prédio da Caixa Econômica Federal, prédio do Banco do Brasil, prédio na esquina da Rua Josefina Mandotti com a Av. Paulo Faccini, onde a largura desta avenida é superior a 25 metros e nas outras vias do entorno do Bosque Maia e do entorno do Lago dos Patos é superior a 10 metros. Para a ZMT, considerando o que consta no artigo 9º do texto da minuta, a altura poderá ser alterada de 16 metros para 19 metros, igual as zonas ZUD-8 e ZM da APA Cabuçu Tanque Grande, que também circundam as ZPP's, sem prejuízo da transição para as ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4 e ZUD-6. – **PROPOSTA CONTEMPLADA:** o Quadro 4B foi alterado conforme sugestões.

• **Karla Ramisa Siqueira Rodrigues de Oliveira**, da União Brasileira de Mineração Ltda (recebido em 11/09/19): propôs ajuste nos desenhos das zonas de uso na área onde se encontra instalada a Pedreira Basalto (antiga Reago), definindo toda a área de propriedade da pedreira como ZEMR. – **PROPOSTA CONTEMPLADA:** foram feitas correções no Quadro 5 quanto a permissão ou não permissão dos usos I2-E (extração de minérios) e foi incluído o artigo 153. A proposta da minuta da LPUOS é não tratar mais as atividades de mineração por zonas de uso pois a definição do direito de lavra compete à união e não ao município. A ZEMR é uma zona definida na Lei Municipal



6.798/10 que criou a APA Cabuçu – Tanque Grande e por essa razão essa tipologia de zona foi mantida, mas apenas naquela área (da APA).

2. Demanda:

- **Carlos Henrique**, da RG Gerenciamento (recebido em 19/07/19): solicitou orientações a respeito de desmembramento.
- **Ingrid Daros** (recebido em 23/07/19): solicitou acesso aos links dos anexos 19 a 22 da Lei Municipal 6.253/07 pois não estaria conseguindo acessar pelos links do site de legislação da Prefeitura.
- **Eduardo Fernandes Bifulco** (recebido em 16/09/19): solicitou informações sobre qual seria o Plano Diretor vigente e se o mesmo havia definido zoneamento.
- **Rodrigo Almeida** (recebido em 16/09/19): solicitou informações a respeito de casos de lotes inferiores a 125m².
- **Quezia Carvalho** (recebido em 12/09/19): solicitou orientações sobre aprovação para implantação de uma lanchonete na cidade.
- **Pascoal Braga**, arquiteto (recebido em 23/09/19): perguntou se a anistia que estava sendo noticiada englobava anistia de edificações.
- **Anesio Gomes Babolin Junior** (recebido em 11/10/19): solicitou material do Plano Diretor aprovado pela Lei 6.055/04.

Audiência Pública – 9 de outubro de 2019 – auditório do Paço Municipal.

1. Proposta:

- **Jefferson Silva**, do NEU (Núcleo de Estudos Urbanos): 1. proponho que seja estabelecida a Cota de Solidariedade; 2. que sejam criadas mais ZEIS de vazios e 3. que seja definida destinação de recursos para fins habitacionais. – **PROPOSTA PARCIALMENTE CONTEMPLADA**

Justificativa: 1. A Lei Municipal nº 7.730/19 – Plano Diretor, não estabeleceu a Cota de Solidariedade. Este instrumento, bem como a demarcação de novas áreas de ZEIS 2, ampliando as áreas vazias exclusivas para produção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP estão sob análise na revisão da legislação de Habitação de Interesse Social pela Secretaria de Habitação, onde poderá ser estabelecidas outras formas de financiamento da produção de habitação de interesse social; 2. Quanto a criação de mais ZEIS de vazios (ZEIS 2), essas podem ser criadas por leis específicas e a proposta da LPUOS está regulamentando importantes instrumentos que possibilitarão a prefeitura formar um banco de terras. Os instrumentos são o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC, uma vez que a proposta define o coeficiente de aproveitamento mínimo, além dos imóveis vazios, os subutilizados também estarão sujeitos ao PEUC, e posteriormente ao IPTU Progressivo no Tempo e a Desapropriação mediante pagamento com títulos da dívida pública; 3. A Respeito da definição de destinação de recursos, foi dada nova redação ao artigo 29. O inciso II estabeleceu mínimo de 15% para regularização fundiária, constituição de reserva fundiária e execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.

- **Margarete dos Santos de Sousa**, da Associação Pró Moradia da Encosta Norte e adjacências: sugeriu que se criasse um programa de projetos de lote legal 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 do município e que haja projetos de áreas para pessoas acima de dois salários mínimos feitos por proprietários de áreas particulares. Justificou que os projetos de interesse social para família de baixa renda é de grande importância pois existe uma carência, e para que isso aconteça é preciso assegurar fundos para habitação pois a Secretaria (de Habitação) segue zerada de recursos, sendo assim não consegue continuar com os cadastros (de famílias) que estão parados desde de 2009 – **PROPOSTA NÃO CONTEMPLADA**

Justificativa: A Lei Municipal nº 7.730/19 definiu e demarcou novas áreas de ZEIS 2, além da proposta da nova LPUOS que mantém as ZEIS G existentes, garantindo áreas vazias exclusivas para



Prefeitura de Guarulhos
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular. A Legislação de Habitação de Interesse Social está em processo de revisão pela Secretaria de Habitação, não sendo objeto específico desta Lei. A demanda para implantação de novos projetos habitacionais será encaminhada para análise da Secretaria de Governo.

•**Yuji Izumi**, da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB: propôs alteração no artigos 51, inciso VI (raio de balão de retorno de ruas sem saída para novos parcelamentos), alterando o raio mínimo de 12 metros para raio mínimo de 6 metros, equivalendo a um diâmetro de 12 metros; alteração no artigo 58, inciso II, solicitando o acréscimo de “ou certidão positiva com efeito de negativa”, justificando que há muitas áreas com débitos e que estão ociosas e a quitação da dívida pode inviabilizar o projeto; adequação do artigo 148, devendo ser adaptado de acordo com a Lei Federal 13.465/17 e respectivo decreto regulamentar 9.310/18; e por último sugeriu a inclusão de um artigo novo que disponha de “parcelamento indireto”, que se trata de usucapião individual com a previsão de desdobro fiscal decorrente do registro de sentença de usucapião. – **PROPOSTA PARCIALMENTE CONTEMPLADA.**

Justificativa: a alteração no artigo 51 não será atendida pois é necessário considerar uma faixa de domínio da via onde se permita o estacionamento de veículos e dupla mão de direção; o acréscimo no artigo 58 não é necessário; a redação do artigo 148 foi complementada fazendo referência as legislações citadas; a respeito da inclusão de artigo para tratar de desdobro fiscal, entende-se que não é objeto a ser tratado na LPUOS.

•**Hebert Seabra**, da PROGUARU: propôs que no artigo 66, inciso II, seja retirada o trecho “vedados com frente para vielas” (desdobro de lote). Justificou sua proposta dizendo que é inaceitável proibir que o lote que foi dividido e um tenha ficado com frente para viela, e esse não possa ser regularizado; disse que tem conhecimento que a cidade tem mais de 10 mil imóveis nessa situação. – **PROPOSTA NÃO CONTEMPLADA.**

Justificativa: os casos em questão devem ser tratados por legislação referente a regularização fundiária que tratará da situação fática;

•**Demóstenes Cordeiro**, da Associação dos Empresários de Cumbica – ASEC: propôs que o município ao definir o zoneamento não se prendesse à legislação da aeronáutica pois a Prefeitura não foi consultada quando a portaria que definia as limitações de gabarito foi alterada; 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 São Paulo no Plano Diretor, isentando aqueles até 150m² e aqueles com até 500m² passando pelo crivo dos técnicos da prefeitura, para dar a oportunidades às pessoas para regularizarem seus imóveis; sugeriu que constasse na lei que a mesma deva ser revisada a cada dois anos. – **PROPOSTAS NÃO CONTEMPLADAS.**

Justificativa: quanto ao não atendimento às restrições impostas pela presença no aeroporto, não é possível ignorar pois o município pode ficar sujeito à ações, além de por em risco tanto as aeronaves como as construções; sobre a lei de anistia de edificações, há previsão de ser feita uma lei em breve e por essa razão não caberia prever na LPUOS; quanto a revisão a cada dois anos, entendemos que não caberia definir um prazo uma vez que outros fatores que não apenas o tempo transcorrido, podem levar a necessidade de revisão da LPUOS, sendo que qualquer revisão deve atender ao disposto no artigo 145, parágrafo único, da Lei Municipal 7.730, de 4 de junho de 2019.

•**Marinéia Lazzari**, do Sindicato de Arquitetos do Estado de São Paulo – SASP, apresentou suas propostas por escrito: 1. Artigo 29 – destinar 30% dos valores e contrapartida do solo criado para o fundo de habitação. O fundo de habitação deve partilhar dos valores obtidos do solo criado para viabilizar as políticas habitacionais que são diversas e destinadas à população de baixa renda; 2. Artigo 121 – não adotar fator de redução de contrapartida financeira do solo criado para os empreendimentos que adotarem medidas sustentáveis pois a sustentabilidade deve ser premissa de projeto, portanto não é necessário redutor; 3. Quadro 4B – Coeficiente Básico em todas as zonas deve ser 1,0 pois o objetivo do solo criado é o financiamento da cidade (arrecadação), por meio de solo criado, com coeficiente básico tão alto, isso não acontecerá, além disso, deve-se estabelecer a cota de solidariedade para empreendimentos com mais de 10.000m² de área



construída para destinar 10% para HIS ou em valores equivalentes para o fundo de habitação, e isso se justifica pois está sendo mantido o incentivo à verticalização quando observamos os coeficientes de aproveitamento máximos; 4. IPTU progressivo no tempo – cobrança para os imóveis com área construída subutilizada. – **PROPOSTAS PARCIALMENTE CONTEMPLADAS**

Justificativas: 1. A Lei Municipal nº 7.730/19 definiu no seu artigo 143 a relação das Políticas Setoriais, onde os Planos Setoriais detalham as diretrizes do Plano Diretor, em diferentes áreas do território, incluindo a Habitação de Interesse Social. A redação do parágrafo único do artigo 29 da proposta será alterada, onde os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas do Solo Criado serão destinados para regularização fundiária, constituição de reserva fundiária e execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, com o valor mínimo de 15%, considerando que outras áreas relacionadas a adequação da infraestrutura urbana e social, bem como a implantação de equipamentos urbanos, comunitários, criação de espaços públicos de lazer e de áreas verdes; 2. A proposta da nova LPUOS estabelece diferentes incentivos, onde através do seu artigo 121 estabelecer, mediante lei específica, fator de redução da contrapartida financeira total do Solo Criado para os empreendimentos que adotarem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, onde o diagnóstico realizado não identificou estes tipos de empreendimentos no município, justificando a permanência da proposta; 3. A proposta da nova LPUOS atende ao parágrafo 2º do artigo 69 da Lei Municipal nº 7.730/19, estabelecendo os Coeficientes de Aproveitamento Básico, Mínimo e Máximo, onde para a definição destes coeficientes foram utilizados como critérios: parcelamento do solo existente, infraestrutura instalada, recursos hídricos, declividade e atitude, sistema viário, aeroporto, áreas ambientalmente protegidas e áreas próximas aos projetos de mobilidade urbana, onde o diagnóstico realizado não identificou a uniformidade do território para a adoção de coeficiente de aproveitamento básico 1, justificando a permanência da proposta; 4. O IPTU Progressivo está previsto e detalhado a sua aplicação no artigo 45 da Lei Municipal nº 7.730/19, onde a proposta da nova LPUOS não trata do IPTU Progressivo, porém detalha e complementa sobre o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, nos seus artigos 24 e 25 e a regulamentação e normas de aplicação por meio de Decreto Municipal, num prazo de até 60 dias, após a publicação da proposta da nova LPUOS.

•**Marcos Paulo Fernandes**, morador do Jardim City, apresentou suas propostas por escrito além de fazer sua defesa na plenária: 1. Artigo 10 – incluir como ZPPs, aquelas dispostas como bens tombados conforme Quadro 2 da Lei 7.730, de 4 de junho de 2019, que trata do Plano Diretor e outras providências, por serem bens tombados, as edificações e ou sítios arqueológicos e sítios naturais possuem relevância histórica no que tange formação territorial do município. Em caso de estarem em APA (Área de Proteção Ambiental), que se respeito os quadros do zoneamento correspondente. Ex: mantem-se os coeficientes da APA; 2. Criar fundo vinculado à possibilidade de venda da transferência do direito de construir destas áreas em parte pública – O fundo servirá para a manutenção dos conjuntos presentes no Quadro 2 de modo a conservar seu uso e por conseguinte o caráter histórico que deles se reveste. Tal fundo deverá ter um conselho gestor com participação popular para sua gestão compartilhada com o executivo; 3. Destinar parte dos recursos do fundo proposto para habitação de interesse social e 50% para HIS e 50% para manutenção das Unidades de Interesse de Preservação da Paisagem – UIPP. Justificou suas propostas registrando que as propriedades estão sujeitas ao princípio da função social da propriedade. Como a transferência do direito de construir é uma abstração jurídica desta, é justo que os recursos provenientes destas transferências se façam presentes sob forma de habitação, problema histórico do município e presente nas falas desta audiência. Que os recursos destinados a habitação, como proposta, sejam para a faixa de 0 a 1 salário mínimo, componentes das faixas da habitação. – **PROPOSTAS PARCIALMENTE CONTEMPLADAS**

Justificativa: 1. Não foi possível definir outras ZPPs pois o trabalho para a definição de faixas envoltórias dos bens tombados ainda não foi concluído; 2. O artigo 32, §2º da minuta publicada no dia 20/09/19 já previa que os imóveis públicos poderão alienar o potencial construtivo não utilizado nos casos de imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, e



se houver outros imóveis públicos nas faixa envoltórias, estes também, assim como áreas de lazer ou esporte e áreas com restrição ambiental acima de 30% do terreno, já a questão de fundo e aplicação desses recursos, está previsto ser regulamentado por Decreto conforme §6º do mesmo artigo; 3. Como foi explicado para o item 2, a destinação dos recursos será tratada em Decreto. E para deixar claro que se deve respeitar o patrimônio, foi incluído o artigo 152.

• **Ricardo Antunes**, servidor da Subsecretaria de Políticas para Idosos: propôs permitir a instalação de equipamento do tipo Centro DIA para idosos nas atuais Zonas Habitacionais – ZH, já que a maioria dos idosos da cidade já moram nessas regiões. - **PROPOSTA JÁ CONTEMPLADA NA MINUTA PUBLICADA EM 20/09/19:** Quadros 3, 5 e Mapa 1.

• **Roberto Moreno**, da Universidade de Guarulhos – UNG, entregou suas propostas por escrito e complementou em sua fala na plenária: 1. Quadro 5 – Uso permitido por zonas – acrescentar item “c”: permitido apenas nas vias arteriais e estruturais, nas coordenadas (do quadro) ZMT/NR1-1; NR2-0; NR2-24; I1-A; 2. Mapa das zonas de uso: estender a ZMT até as vias principais. Ex: incorporar à ZMT as quadras de frente à Av. Renato de Andrade Maia, principalmente no trecho entre a Avenida Papa João XXIII e talvez até a R. Pirapora do Bom Jesus. Essa ideia pode se aplicar as demais ZMTs. A ideia é preservar concentrações de moradias como ilhas de tranquilidade; 3. Sugeriu que Guarulhos fizesse como a cidade de Richmond em Vancouver onde a cidade exige uma contrapartida financeira do Aeroporto em razão das restrições construtivas impostas pela atividade do aeroporto. – **PROPOSTAS NÃO CONTEMPLADAS.**

Justificativa: 1. Nas oficinas realizadas em dezembro de 2018, em agosto de 2018 e mesmo na audiência pública, recebemos propostas para que se permita o uso não residencial nas atuais Zonas Habitacionais – ZH, que pela proposta, são parte das ZPPs e das ZMT, e disseram que a medida era necessária porque muitos imóveis naquela região estavam vazios para venda ou aluguel, porque seus moradores já não desejavam habitar ali, seja porque a região deixou de ser tranquila ou porque envelheceram e preferiram se mudar para apartamentos. Por se tratar de imóveis grandes e caros, as propostas para alugar eram para instalação de usos não residenciais. E muitos, mesmo o zoneamento não permitindo, se instalaram. Desta maneira, solicitaram que fossem permitidos os usos não residenciais compatíveis com a vizinhança residencial nessas áreas. Ocorre que hoje já existe o dispositivo proposto, de se permitir apenas em vias arteriais ou limites da zona, que é o artigo 31 da Lei 6.253/07, mas que não atende à demanda atual; 2. A proposição de extensão até a Rua Pirapora do Bom Jesus mais que dobra a dimensão da atual Zona Habitacional, que é objeto de queixas por ser muito restritiva, portanto entendemos que no momento não cabe alterar o perímetro; 3. O assunto é complexo e seria melhor tratar em legislação específica e não na LPUOS.

• **Lilian Vilas Boas**, representante das Revendedoras de Gás, entregou sua proposta por escrito e também fez sua defesa em plenário: Quadro 03 – NR3-3, adequar para: comércio atacadista e varejista de gás liquefeito de petróleo com capacidade de armazenamento de até 12.480kg (doze mil, quatrocentos e oitenta quilos) de GLP (Classe IV), justificou sua proposta explicando que até classe IV são vendas simplificadas, consideradas de risco médio pelos bombeiros e Agência Nacional do Petróleo – ANP. – **PROPOSTA CONTEMPLADA:** foi feita a adequação no Quadro 3.

• **Luiz Cabral**, morador da Vila Galvão: propôs conte da lei um artigo que determine que quando houver ações no Ministério Público, a Prefeitura chame a terceira parte interessada (os moradores, nos casos das moradias em áreas de risco), através de seus representantes, para participar do processo. – **PROPOSTA NÃO CONTEMPLADA.**

Justificativa: Entendemos que tal dispositivo seja melhor ser incluído em legislação específica. A Lei Federal nº 13.465/17 trata da regularização fundiária, o município de Guarulhos possui legislação específica e a mesma está em processo de revisão pela Secretaria de Habitação, não sendo objeto específico desta Lei. A manifestação será encaminhada a Secretaria de Habitação para análise e verificação da incorporação da revisão da Lei.

• **Anailton Correia Oliveira**, morador do Jardim Cristina: propôs alteração no Quadro 3 para que o NR3-3 inclua a Classe IV; - **PROPOSTA CONTEMPLADA:** foi feita a adequação no Quadro 3;



• **Edvaldo R. Carvalho**, morador dos Pimentas: propôs alteração no Quadro 3 para que o NR3-3 inclua a Classe IV; - **PROPOSTA CONTEMPLADA**: foi feita a adequação no Quadro 3;

• **Mounir Foad Karame**, morador do Centro: sugeriu o acréscimo de parágrafo único permitindo alteração do zoneamento em áreas de ZUD-8, ZUS-2 e ZEPAM, ou seja permitir a construção de R1, R2, R3-H, desde que estejam descaracterizadas de sua qualificação original e qualificadas em outras situações através de laudos. – **PROPOSTA NÃO CONTEMPLADA**.

Justificativa: o zoneamento foi definido com base nas diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, que por sua vez, foi construído a partir de uma série de sobreposições de mapeamentos, análises de estudos e um dos que determinam o uso e ocupação do solo é a questão da aptidão à ocupação humana. Na ZUD-8 os usos R1, R2 e R3-H já são permitidos, devendo obedecer a todas restrições impostas por legislações ambientais; na ZUS-2, o uso R1 e R3-H são permitidos e a ZEPAM será objeto de definições futuras a partir da criação da APA Capelinha – Água Azul. Portanto, a proposição não se faz necessária.

2. Demanda:

• **Luiz Otávio Rodrigues**, do Instituto Taboão de Assistência Social, Esporte e Cidadania – ITASEC: solicitou a pavimentação de trecho de 800 metros da Av. Martins Júnior, CEP 07141-000, altura do número 2000 a 2880. Justificou dizendo que a população do Jardim Acácio, Jardim Planalto aguarda por essa pavimentação há mais de 35 anos, e que essa ação traria benefícios como o desafogamento do trânsito que se estende do Atacadão da Av. Otávio Braga de Mesquita, Praça 8, PA Paraíso, e isso poderia melhorar a acessibilidade dos moradores dos bairros da região.

• **Lúcia Aparecida da Silva**, moradora do Parque Bambi, apresentou suas contribuições por escrito, sendo que a 1, 2 e 4 foram identificadas como demandas: 1. Na Água Azul temos a falta de esgoto que é despejado na lagoa, falta guias e sarjetas. Na Antônio Acácio Batista a mais de 2 anos nessa luta as ruas ficam intransitáveis e a lagoa está sendo contaminada pelo descarte da população, proprietários de terra; 2. Parque Residencial Bambi falta infraestrutura, guias e pavimentação sobre a ocupação dos solos, estamos com problemas de invasão irregular muitos moradores andam assustados porque querem desmembrar as chácaras; 4. Temos uma empresa irregular que causa estresse, temos pessoas afetando a saúde com muito barulho e ruído de serras das 7:00 as 19:00 na Rua Amarílis com a Rua Gerânio que fica de esquina no final do Bosque Bambi.

• **Domingos Pires**, morador do Jardim das Nações: falou que a região em que mora está sendo beneficiada pelo programa 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.

3. Manifestação:

• **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).

• **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.

4. Perguntas, Dúvidas ou Questionamentos:

• **Rafael Nascimento**, da Associação Albor: como fica a questão da regularização fundiária na lei (nessa proposta da LPUOS)? Temos mais 150 PAs (Processos Administrativos) para regularização no Bonsucesso, em ruas com moradores há mais de 20 anos.

Resposta: A Lei Federal nº 13.465/17 trata da regularização fundiária, o município de Guarulhos possui legislação específica e a mesma está em processo de revisão pela Secretaria de Habitação, não sendo objeto específico da LPUOS.

• **Jefferson Silva**, do NEU (Núcleo de Estudos Urbanos): Como funciona o cálculo do Solo Criado? Como funciona o Coeficiente Verde? Como funciona o cálculo da Transferência do Direito de Construir? Questionou a regularização fundiária e que são necessárias mais zonas de vazios.

Respostas: O Solo Criado está previsto nos artigos 68 a 71 da Lei Municipal nº 7.730/19 – Plano Diretor, onde a proposta da nova LPUOS disciplina o seu cálculo através do artigo 31, através da fórmula $Cf = (At / Acc) \times V \times Fs \times Fp$, onde Cf é a contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional (acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo); At - área de terreno em m²; Acc - área construída computável total pretendida no empreendimento em m²; V - valor do m² do terreno constante na Planta Genérica de Valores – PGV, expresso em UFGs; Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um) a ser regulamentado por decreto do executivo e Fp - fator de planejamento entre 0,3 (zero e três décimos) e 1,5 (um e cinco décimos), a ser regulamentado por decreto do executivo. O Coeficiente Verde é uma porcentagem de área do terreno que deve ser mantido permeável e com vegetação, não podendo haver subsolo sobre essas porções. Ele será exigido juntamente com taxa de permeabilidade que se diferencia do Coeficiente Verde porque permite a utilização de pedriscos e pisos intertravados. A tabela 4A estabelece as porcentagens segundo zonas de uso e dimensões dos terrenos.

A Transferência do Direito de Construir está previsto nos artigos 72 a 74 da Lei Municipal nº 7.730/19, onde a proposta da nova LPUOS disciplina a sua utilização através dos artigos 32 a 38, para fins de: implantação de infraestrutura urbana e social; preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, e dos imóveis localizados em sua faixa envoltória; servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social; implantação de áreas destinadas a equipamentos de lazer e/ou esportes; e lotes com restrição ambiental acima de 30% da área do terreno.

Sobre a questão da regularização fundiária, a Lei Municipal nº 7.730/19 definiu e demarcou novas áreas de ZEIS 2, além da proposta da nova LPUOS que mantém as ZEIS G existentes, garantindo áreas vazias exclusivas para produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular. A Legislação de Habitação de Interesse Social está em processo de revisão pela Secretaria de Habitação, onde poderá ser demarcada novas ZEIS de vazios, bem como outras formas de financiamento da produção de habitação de interesse social, além do previsto no inciso I do artigo 29 da proposta da nova LPUOS.



•**Lúcia Aparecida da Silva**, moradora do Parque Bambi, apresentou suas propostas por escrito, sendo que o item 3 foi identificado como pergunta: 3. Temos muitos solos sem utilidade, muitos deles abandonados na nossa região, Bonsucesso. Teria como entrar em contato com os donos para que seja feito acordo e que as áreas sejam utilizadas para implantação de UPA, Policlínicas ou UBS ou moradia para quem não tem?

Resposta: o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC prevê que os terrenos com mais de 500m² de área, que estiverem subutilizados, serão notificados e caso não atendam ao que está previsto na lei, podem posteriormente ficar sujeitos ao IPTU Progressivo no Tempo e à desapropriação. Além disto há outro instrumento que pode ser utilizado, o direito de preempção que estabelece que os imóveis que a prefeitura identificar como de interesse para implantação de equipamento de interesse público, ela tem preferência na aquisição.

•**Marcos Paulo Fernandes**, morador do Jardim City: porque nas ZPPs do Continental e do Tupinambá não há zona envoltória ZMT, que é uma espécie de amortecimento para as ZPPS?

Resposta: os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo nas zonas que fazem limites com aquelas ZPPs já são mais restritivos, diferentemente do que ocorre nos casos das ZPPs do Bosque Maia e do Lago dos Patos.

•**Julio Saavedra**, do Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB - Núcleo 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.

Resposta: O processo de revisão do Plano Diretor foi iniciado no ano de 2012 e foi concluído com a publicação da Lei Municipal nº 7.730, de 4 de junho de 2019, conforme estabelecido na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. O processo de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo foi iniciado no mês de junho de 2018, no segundo semestre de 2018, foram realizados 6 seminários para compartilhamento de idéias e experiências: Desenvolvimento Econômico Metropolitana das Indústrias, Patrimônio, Cultura e Cidade; Habitação de Interesse Social; Meio Ambiente; Mobilidade Urbana e aplicação dos instrumentos urbanísticos pelo SECOVI, além das reuniões ordinárias do Conselho Municipal de Políticas Urbanas, finalizando com a realização de 6 Oficinas Participativas Territoriais: Adamastor Centro; ASSEAG; CEU Jardim Cumbica; Teatro Nelson Rodrigues; CEU Ponte Alta e CEU Pimentas. No primeiro semestre de 2019, além das reuniões ordinárias do Conselho Municipal de Políticas Urbanas, foram realizadas 6 Oficinas Participativas para apresentação dos conceitos utilizados que subsidiaram a elaboração na nova LPUOS, resultando na publicação da minuta da proposta da nova LPUOS no dia 20 de setembro de 2019 e a realização da audiência pública do dia 9 de outubro de 2019.