

	Autor(a)	Proposta
1	<b>Sr. João Bittencourt</b> Morador da Vila Madalena	<p>Inicia sua fala informando ser morador da Vila Madalena, ao lado da Avenida Heitor Penteado e percebe que a via é considerada um eixo de transporte público, com crescimento gigante do número de prédios de luxo com mais de trinta andares, com valores exorbitantes, com oferta de mais de três vagas de carro e a média do valor do aluguel em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Informa que participou de algumas oficinas relativas à Revisão do Plano Diretor Estratégico - PDE, identificando que o próprio diagnóstico apontava muitos problemas com a cidade. Que muitos prédios, onde deveriam construir imóveis de interesse social, não estavam sendo utilizadas de modo correto, sendo edificadas prédios de alto padrão.</p> <p>Entende que a Prefeitura está tentando batalhar contra a construção de prédios, de condomínios pequenos de até 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), porém não vê a Prefeitura impedir a construção de vagas de estacionamento nessas áreas.</p> <p>Acredita ser lógica que muitos prédios de alto padrão existem nessa zona, pela oferta de várias vagas de estacionamento aos moradores das unidades.</p> <p>O pagamento da outorga onerosa permite que os cidadãos de alto poder aquisitivo comprem esse tipo de produto, impedindo aquelas pessoas que possuem menor renda os acessem, além de reduzir o número de imóveis com valores adequados para munícipes de classe média. Propõe acabar com a outorga onerosa para vagas de garagem em eixos de transporte público ou que se permita apenas uma vaga, pedindo explicações do porquê a Prefeitura não pensa em fazer isso.</p>

2	<p><b>Sr. Alex Sartori</b> Arquiteto e Urbanista</p>	<p>Comenta ser ruim uma audiência com pouca participação popular, sendo essa audiência de grande importância. Entende ter sido mal divulgada, apesar de saber que haverá outra reunião no sábado próximo.</p> <p>Fala que o Projeto de Intervenção Urbana - PIU lhe parece um grande retrocesso. Diz que uma mudança de nomenclatura, parecendo ser simples de mudar de “Projeto” para “Plano”, sendo que o motivo pelo qual o PIU fora proposto em 2013 era porque o Plano Diretor Estratégico - PDE não dava conta de previsão de como os bairros se transformariam a partir do planejamento, porque ele é um conjunto de dados e números organizados conforme a regra do plano, porém afirma não ser possível prever essas transformações: a volumetria, a forma, as intervenções que serão feitas.</p> <p>Cita que o PIU seria uma estratégia de projeto de antecipação da aplicação do plano. Verbaliza que, na gestão seguinte, o PIU não foi utilizado como uma ferramenta do projeto e, sim, como ferramenta de plano e a proposta de mudar de projeto para plano só oficializa a distorção da ferramenta de aplicação de regras diferentes para as diferentes partes da cidade, sendo um plano dentro de outro plano. Afirma que dúvidas aparecem por não ser possível saber quais os critérios usados na escolha das áreas para terem esses planos.</p> <p>Levanta dúvidas sobre a nitidez na apresentação dos dados das alterações sobre o uso de fator zero no cálculo da outorga onerosa em áreas de desenvolvimento urbano e demais localidades. Indica que é preciso explicar o que está sendo atingido com essa alteração.</p> <p>Sinaliza que são construídos grandes galpões e lojas com projetos inadequados como aterros e cortes em terrenos, com pouca relação com a rua, em situação urbanística ruim e indesejável, com muita movimentação de terra, dificultando o tipo de cidade que se quer construir. Coloca que o fato de zerar a outorga nessas áreas serve para estimular as ações observadas por ele. Afirma que a geração de recursos pelo cálculo da outorga zero fica prejudicada.</p>
---	--	---

3	<b>Laurita Salles</b> Conselheira Participativa de Pinheiros	<p>Classifica como estranha a definição do escopo, parecendo-lhe arbitrária. Diz que a questão de escopo é complicada, pois foi uma interpretação do que existe na lei. Indaga sobre o seu não entendimento de ter entrado na mudança da lei a questão da vaga de garagem, ou questões da habitação popular, que está na própria lei e, portanto, pode ser alterado.</p> <p>Questiona sobre a proposta apresentada 3448, relativa ao uso de algo que está no Plano Diretor Estratégico - PDE, com previsão em seu art. 77 para ZEU, enfatizando veementemente a possibilidade de mudar o zoneamento, fazendo a modificação apenas dos limites.</p> <p>Indica que falta fazer uma regulamentação na lei ou apenas determinar, como autoaplicável, fazendo então somente um adendo, contendo as condições de regulamentação. Exige que isso seja feito, apesar de ter recebido resposta absolutamente arbitrária e sem qualquer lógica.</p> <p>Exemplifica o fato de que todas as vilas da cidade estão sendo destruídas e substituídas por muitos prédios de apartamentos, desrespeitando as ZEU, que estão sobre os terrenos, que estão sobre rios, sem que haja uma reprimenda.</p> <p>Explica ainda que, no caos das vilas, através do art. 64, quando se pede que não haja remembramento interno, pois as imobiliárias compram os terrenos internos, eliminando a vila, o que descaracteriza o referido artigo. Pede seriedade com a abordagem de temas existentes, que tratam do planejamento de impactos ambientais, Informa que participou de um seminário, cujo autor reconhece que há um pensamento por lote, sem planejamento específico. Segue pedindo seriedade, questionando fortemente se há mesmo intenção de melhorar a cidade. Sente que essa melhora beneficia as imobiliárias, levantando o assunto “garagem” e contesta a construção de edifícios com studios e apartamentos de 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados). Afirma estar completamente indignada com a possibilidade de mudar a lei para facilitar os negócios imobiliários.</p>
---	--	---

4	<b>Sr. João Bittencourt</b> Morador da Vila Madalena	<p>Compreende as resposta apresentada, entende que as normas são complexas e reitera a sua proposta sobre a Outorga Onerosa e outro instrumento, cujo nome ele não se recorda, sobre a proibição ou limitação da criação de vagas em eixo de transporte público, pois acredita não fazer sentido ter vagas para empreendimentos nessa área.</p> <p>Aponta que as empreiteiras se aproveitam das oportunidades existentes depois de sancionado o Plano Diretor Estratégico - PDE de 2014 e criaram os estúdios nomeando-os como de interesse social, e remanejou as vagas desses apartamentos para os apartamentos maiores, de forma a valorizar seus imóveis.</p> <p>Afirma que, depois de pesquisar, apurou que o valor da locação desses apartamentos pequenos é de cerca de R\$ 3.000,00 (três mil reais) o que não condiz com o valor de imóveis de interesse social. Propõe novamente a proibição de implantação de vagas nos eixos de transporte público ou limitar a apenas uma vaga, sem usar a outorga onerosa ou qualquer outro tipo de instrumento, para realmente desincentivar o uso do transporte privado na cidade de São Paulo.</p> <p>Lembra que, na região da Avenida Heitor Penteado, não há falta de oferta de transporte público, com terminal de ônibus e estação de metrô. Considera um erro a mudança da regra divulgada.</p>
---	--	---

5	<b>Sr. Alex Sartori</b> Arquiteto e Urbanista	<p>Retoma sua fala sobre a outorga onerosa e sobre o fator de planejamento.</p> <p>Declara que há falta de clareza para quem participa dos processos e não é urbanista, não tem familiaridade com a linguagem empregada, com o Plano Diretor Estratégico - PDE.</p> <p>Indica que, nas áreas onde o fator de planejamento é zero, significa decidir por zerar a arrecadação com a outorga onerosa, que é um mecanismo para obtenção de recursos e posterior destinação como investimento em infraestrutura ou construindo Habitação de Interesse Social - HIS.</p> <p>Alegando a inexistência de recursos disponíveis, a Prefeitura acaba realizando parcerias com o setor privado, mas ao mesmo tempo, abre mão da arrecadação com a outorga onerosa.</p> <p>Entende que a outorga onerosa é um meio eficaz de captação financeira citando acreditar que a outorga onerosa é um fator decisivo para as empresas invistam em algum lugar ou deixem de investir.</p> <p>Acredita que o que falta para atrair o desenvolvimento em outras centralidades da cidade como, por exemplo, a Av. Jacu Pêssego, é a qualidade urbanística, como transporte público de qualidade e intervenções que melhorem aquela região, afirmando que a outorga onerosa funciona como importante fonte de recursos, que fomentarão esses investimentos, recursos esses que permitiriam a construção de um corredor de ônibus na região, por exemplo.</p> <p>Diz que, na Av. Jacu Pêssego, há um grande eixo logístico, com acesso à rodovia e ao Rodoanel, com grandes galpões surgindo em seu entorno. Coloca que se oferta desconto para as empresas seguirem investindo na região, abrindo mão da arrecadação de valores importantíssimos de fontes para investimento na infraestrutura.</p>
---	--	---

6	<b>Laurita Salles</b> Conselheira Participativa de Pinheiros	<p>Acredita que a lei já existe e só é necessária alguma regulamentação sobre o artigo.</p> <p>Diz que alguns advogados explicam que a lei é autoaplicável, e diz querer entender melhor quais são os encaminhamentos para a realização dos estudos de áreas de interesse urbanístico e preservação ambiental e características arquitetônicas, que poderiam ser preservadas.</p> <p>Questiona sobre qual o meio de se executar o artigo de modo a que se faça cumprir.</p> <p>Questiona também quando é que a LOAS será alterada.</p>
7	<b>Sr. João Bittencourt</b> Morador da Vila Madalena	<p>Agradece a resposta do Secretário, e agradece também os esclarecimentos oferecidos pelo Sr. Alex Sartori, entendendo a questão da outorga onerosa.</p> <p>Pontua que poderia modificar sua proposta, para que os empreendimentos possam construir apenas uma vaga nos eixos de transporte público, com aplicação da outorga onerosa.</p> <p>Leva um sentimento de que o Plano Diretor Estratégico - PDE 2014 falhou nesta questão, e que deveriam se buscadas outras soluções. Entende ser importante desincentivar os edifícios de alto padrão nestes eixos.</p>