

CARTA ABERTA AO PREFEITO DE SÃO PAULO JOÃO DÓRIA:

SÃO PAULO ESTÁ SENDO NEGOCIADA! COMO A PROPOSTA DE REVISÃO DA LEI DE ZONEAMENTO IMPACTA O FUTURO DA CIDADE?

Passados menos de dois anos da aprovação da nova lei de Zoneamento da cidade (Lei 16.402/16) a Prefeitura de São Paulo apresentou propostas de alterações da lei vigente, e do Plano Diretor de forma indireta, com previsão de aprovação ainda neste primeiro semestre de 2018. A divulgação desta proposta, que vai muito além de um mero "ajuste" aconteceu em período de recesso e as audiências públicas, agendadas entre os dias 20 e 28 de fevereiro deste ano, não têm sido amplamente divulgadas para a população, além de possuir caráter meramente figurativo, apenas cumprindo com os parâmetros legais para a aprovação da lei; não proporcionando uma participação democrática e efetiva, que possibilite a discussão e incorporação de propostas da população em geral.

Quanto ao conteúdo apresentado no referido processo de revisão, e publicado em minuta no site Gestão Urbana SP no final do mês de dezembro de 2017, afirmamos nossa discordância: parte dessas alterações ferem princípios e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Estratégico, premiado pela ONU-Habitat como uma das melhores práticas urbanas, que são centrais para orientar o desenvolvimento ordenado da cidade, do ponto de vista social, ambiental, econômico e imobiliário, iniciativas que vêm sendo adotadas e reconhecidas em diversas cidades pelo mundo.

Vejamos, porém, o que está por trás dessa proposta de revisão que atende a interesses privados, de um setor específico da cidade, em detrimento ao interesse público:

1) REDUZ EM BILHÕES DE REAIS A ARRECADAÇÃO DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FUNDURB), UTILIZADO PARA FINANCIAR MELHORIAS URBANAS NAS ÁREAS MAIS VULNERÁVEIS DA CIDADE

Do ponto de vista do "equilíbrio econômico", tem ganhado destaque nas alterações propostas o desconto na outorga onerosa, ou seja, a redução dos valores que o setor imobiliário deve pagar à Prefeitura para adquirir potencial construtivo adicional. Diminuindo a arrecadação em outorga, diminui a capacidade de investimento do FUNDURB, cuja finalidade é redistribuir investimentos nas áreas mais vulneráveis da cidade. Ou seja: enquanto a PMSP necessita de investimento em inúmeras áreas vulneráveis da cidade e alega precisar de recursos (sugerindo, inclusive, privatizar setores da cidade e estabelecer diversas formas de parceria com o setor privado, a fim de supostamente desonerar os serviços públicos), essas alterações na Lei de Zoneamento farão com que a Prefeitura deixe de arrecadar, aproximadamente, cerca de R\$ 150 milhões por ano para favorecer o setor imobiliário (segundo dados do Sistema Municipal de Monitoramento do Plano Diretor de março de 2017). Em 15 anos, tempo de vigência do Plano Diretor, a soma pode chegar a valores próximos a R\$ 2,2 bilhões de reais! Em números brutos, isso pode

equivaler a 10 hospitais, ou 40 Centros Educacionais Unificados - CEUs. Ao se considerar a parcela de 30% do Fundurb que poderia ser destinada para aquisição de terrenos para habitação de interesse social, aproximadamente R\$ 660 milhões deixariam de ser arrecadados. O mesmo vale para parcela de 30% destinada às melhorias no Transporte Público, que perderia investimentos em ciclovias e calçadas. Mais uma vez as periferias da cidade seriam as regiões mais prejudicadas. Necessário observar também que a baixa arrecadação de 2017 pode estar vinculada à uma expectativa de ganho dos produtores imobiliários que desde a campanha eleitoral já possuem o compromisso do atual prefeito de rever a lei e baixar a outorga. Ou você, compraria um bem hoje sabendo que amanhã será promovido um desconto geral para todos?

2) ESTIMULA A CONSTRUÇÃO DE MAIS EDIFÍCIOS, MAIS ALTOS, NOS MIOLOS DE BAIROS JÁ SATURADOS, COMPROMETENDO A FORÇA INDUTORA DO PLANO DIRETOR

A proposta altera a hierarquia de gabaritos estabelecida no Plano Diretor, cuja lógica é proporcionar maior atratividade de transformação nas áreas da cidade onde há oferta de transporte público coletivo, preservando os miolos de bairro. A revogação do limite de gabarito de altura estabelecido em 28 metros nas Zonas Mistas (ZM), zona que abrange maior parte da cidade, permite o retorno da possibilidade de construção de espigões que não promovem interação com a via pública e qualidade ambiental. Esta prática é recorrente do mercado imobiliário e visa com o mesmo aproveitamento do coeficiente do terreno um maior ganho na venda de apartamentos mais altos, vende-se a vista, comprometendo a urbanidade entre os conjuntos e a cidade, bem como a possibilidade de tipologias distintas para as diferentes classes econômicas, pois se pretende o maior ganho.

3) DESESTÍMULA A MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL

A lei atual delimita a quantidade de vagas de garagem em edifícios residenciais, principalmente em áreas próximas a estações de transporte coletivo, demarcadas como Eixos de Transformação Urbana, visando estimular meios alternativos de transporte coletivo em detrimento do uso do automóvel. De acordo com a nova proposta, o limite máximo das vagas de garagem em empreendimentos residenciais é abolido, transformando todas as vagas de garagem em áreas não computáveis. Essa medida vai contra a intenção de formar cidades mais conscientes e contraria previsões expressas do atual Plano Diretor Estratégico. Com isso é estimulado o maior uso do automóvel, gerando mais trânsito e ampliando a emissão de poluentes atmosféricos.

4) REDUZ OS MECANISMOS DE PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL EM ÁREAS BEM SERVIDAS EM SERVIÇOS E EMPREGOS

A minuta prevê a dispensa da obrigatoriedade de destinação de Habitação de Interesse Social (HIS) nas chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) 3 nos casos de reforma de edificação existente em situação regular, independentemente da quantidade de área a mais que será construída. Isso, na prática, pode significar a “desmarcação” das ZEIS 3 já edificadas, mas sem uso ou subutilizadas, localizadas nas áreas centrais, dotadas de infraestrutura e serviços urbanos e próximas a locais com oferta de empregos - algo que contradiz totalmente os objetivos determinados pelo Plano Diretor, tanto para essas zonas como para a política habitacional. Você sabia que o Templo de Salomão construído sobre uma ZEIS, assim como diversos conjuntos de alta renda, foram realizados enquanto este entendimento era uma brecha da lei antiga? A quem interessa, novamente, permitir que quem compra ZEIS (a preços menores) se abstenha de cumprir os objetivos dessas zonas?

Outra medida que reduz a obrigatoriedade de construção de Habitação de Interesse Social é a proposta de reduzir a destinação de unidades para famílias de 0 a 3 salários mínimos (HIS 1) de 60% para 50% quando for promovido apenas HIS no imóvel. Essa proposta novamente fere o Plano Diretor Estratégico de forma frontal, uma vez que reduz o percentual nele estabelecido, justamente relacionado ao atendimento das famílias com mais baixa renda, o que corresponde à maior parcela do déficit habitacional do município.

5) FLEXIBILIZA AS REGRAS PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS SUSTENTÁVEIS

A regra denominada “Quota Ambiental”, que estabelece incentivos para edifícios com fachadas e tetos verdes, com mecanismos de retenção de água pluvial para reduzir enchentes, atualmente vale para lotes com área acima de 500 m². As alterações colocam que somente lotes com área acima de 1000 m². Com isso praticamente perde assim seu propósito, visto que terrenos dotados de tal área não representam a realidade da maioria dos lotes da cidade de São Paulo. Este mecanismo é fundamental para permitir que todas as construções possam contribuir em pequena parcela para uma cidade melhor. Ao se excluir a possibilidade de mitigação de cada lote o poder público relega ao futuro e à coletividade os custos de uma cidade desequilibrada!

6) ELIMINA OBRIGAÇÕES SOCIAIS E AMBIENTAIS PREVISTAS NO PLANO DIRETOR EM ÁREAS EM QUE HÁ INTENSA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA (OPERAÇÕES URBANAS)

As propostas apresentadas tornam o território das Operações Urbanas um lugar de exceção, de manutenção de um regramento urbanístico antigo, em descompasso com as questões contemporâneas da cidade, indo na contramão do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade, não contribuindo para a estratégia de ordenamento territorial para uma cidade mais humana e sustentável. São dispensados, para estas áreas as regras relativas à: Cota de Solidariedade (que prevê a construção de habitação social); Quota Ambiental (que prevê edifícios verdes); Cota de Garagem (que estabelece regras sobre a área média das vagas de garagem); Cota-Parte Máxima de Terreno por Unidade (que delimita um número mínimo de unidades habitacionais a serem construídas em função da área de um determinado terreno); gabaritos de altura máximos; e, restrições ao número máximo de vagas de veículos não computáveis (aumentando a possibilidade de construir vagas de garagem).

7) REDUZ A REGRA PARA CONSTRUÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS EM GRANDES EMPREENDIMENTOS COMO UNIVERSIDADES E SHOPPINGS

Outra mudança incompreensível é a dispensa do limite de lote máximo para shoppings, universidades e futuros hospitais, passando de 20.000m² para 40.000m². A limitação de tamanho máximo é importante para a cidade porque sua transformação urbana tem sido acompanhada da aprovação de empreendimentos muito grandes, em terrenos que são ocupados sem que sejam abertas ruas, nem passagens para ciclistas e pedestres. Isso faz com que, para circular, tenhamos que dar grandes voltas em torno destas verdadeiras “ilhas urbanas”, geralmente muradas, que criam espaços ermos e inseguros. Especialmente os pedestres são os mais penalizados. Além disso, no zoneamento em vigor, a limitação está associada a outras regras que não valeriam mais com a aprovação da minuta, como a

necessidade de doar áreas para uso público, por exemplo, para a construção de ruas, entre outras. Importante ressaltar que 20.000m² é o tamanho de dois quarteirões da região da Paulista, ou seja, um empreendimento maior que isso não é compatível com uma cidade que se proponha a ser sustentável e para as pessoas.

8) ALTERA AS REGRAS QUE PRESERVAM VILAS E BAIROS RESIDENCIAIS

Contraria regras existentes no Plano Diretor ao trazer dispositivos que geram efeitos negativos e condições para a deterioração e até o desaparecimento de territórios classificados como de PRESERVAÇÃO segundo a lei atual. É o caso das Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER, que cumprem importante papel ambiental para toda a cidade e que serão impactadas pela inserção de novas regras de usos e ocupação de seus terrenos, que servirão como fatores desagregadores de seu equilíbrio e coesão urbanística. No caso dos bairros verdes, residenciais e horizontais, incentiva-se alterações das regras urbanísticas estabelecidas pelos loteadores e devidamente gravadas em registro público, sendo claro que lei superveniente mais permissiva não pode alterar regras que se constituíram ao longo do tempo em atos jurídicos perfeitos acolhidos pela Constituição. E ainda, as Vilas poderão ser “sufocadas” pela introdução de regras que diminuem as faixas envoltórias livres, promotoras de sua insolação e ventilação, permitindo a construção de prédios com gabaritos muito altos em seu entorno. É o aniquilamento planejado das nossas Vilas.

9) DESCONSIDERA AS DECISÕES DOS CONSELHOS DE PATRIMÔNIO CULTURAL NA APROVAÇÃO DE NOVOS PROJETOS

Na legislação atual caso novos projetos sejam apresentados na Prefeitura para aprovação antes do início da vigência de uma nova lei urbanística estes podem ser analisados de acordo com a legislação anterior, desde que sejam seguidos um conjunto de regras. Com a nova redação a atuação e o poder de intervenção de decisões Judiciais e do Ministério Público e das Resoluções de Conselhos de Preservação do Patrimônio é anulado.

E NO QUE ACREDITAMOS?

Posto isso, e reiterando a importância da construção democrática real no planejamento e definições dos rumos a serem tomados na cidade, solicitamos a **SUSPENSÃO da revisão da Lei de Zoneamento até que:**

- 1. Sejam retirados todos e quaisquer pontos que usam o subterfúgio desta revisão para ferir o Plano Diretor Estratégico;**
- 2. Sejam apresentados e debatidos os estudos que motivaram a revisão e estudos técnicos com suas consequências;**
- 3. Sejam produzidos materiais ilustrativos e videos que apontem os impactos das mudanças propostas para ampla difusão nos meios de comunicação de modo que a população possa compreender o que está em jogo;**

- 4. Sejam distinguidas as propostas que são meros ajustes de redação e de aplicabilidade da Lei vigente daquelas que impactam o Zoneamento e o Plano Diretor, apontando seus impactos para cidade;**
- 5. Seja pactuado um processo efetivamente participativo com:**
 - a. Audiências e oficinas nas Subprefeituras;**
 - b. Oitivas temáticas;**
 - c. Reuniões com os diferentes segmentos da sociedade civil; e,**
 - d. Etapas claras, ainda no executivo, para amadurecimento da proposta.**
- 6. As respostas às contribuições da sociedade civil sejam sistematizadas, disponibilizadas em formato aberto e sua incorporação, ou não, seja devidamente justificada;**

Assim acreditamos que a sociedade como um todo, e não apenas um segmento específico, poderá efetivamente participar sobre um tema que afetará profundamente o futuro da cidade.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2018

--

SUBSCREVEM ESTA CARTA:

1. Frente de Luta por Moradia (FLM)
2. União dos Movimentos de Moradia (UMM)
3. Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento São Paulo (IABsp)
4. Sindicato dos Arquitetos no Estado de São Paulo (SASP)
5. Pólis - Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais
6. Rede Nossa São Paulo
7. Minha Sampa
8. Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade da FAUUSP (LabCidade)
9. Laboratório de Habitação e Assentamento Humanos da FAUUSP (LabHab)
10. Laboratório de Justiça Territorial da UFABC
11. Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos
12. Ciclocidade - Associação dos Ciclistas Urbanos de São Paulo
13. IBDU - Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico
14. SampaPé
15. Cidadeapé
16. URBEM - Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole
17. Observatório de Remoções da FAUUSP
18. Federação das Associações Comunitárias do Estado de São Paulo (FACESP)
19. Movimento pelo Direito a Moradia (MDM)
20. Idec - Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor
21. Conselho das Sociedades Amigos de Bairro (CONSAB'S)
22. Diretório Acadêmico da Faculdade de Arquitetura Mackenzie (DAFAM FAU - Mackenzie)
23. Diretório Central dos Estudantes Alexandre Vannucchi Leme (DCE Livre da USP)
24. DCE Mackenzie

25. Centro Acadêmico Elio Batista do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Anhembi Morumbi (CAEB CAUUAM)
26. Coletivo Entre:FAUs
27. Teatro Oficina Uzyna Uzona
28. Associação “Helenira ‘Preta’ Rezende” de Pós-Graduandos da USP - Capital (APG/USP)
29. SP para o Pedestre - Por uma cidade plural
30. Coletivo LabLaje
31. NAPPLAC - Núcleo de Apoio e Pesquisa: Produção e Linguagem do Ambiente Construído
32. FENEA - Federação Nacional de Estudantes de Arquitetura e Urbanismo do Brasil
33. Escritório Modelo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Mackenzie - MOSAICO
34. Movimento Nacional de População em Situação de Rua (MNPR)
35. Imagem
36. Espaço de Formação Assessoria e Documentação
37. Rede de Olho nos Mananciais
38. Abraço Guarapiranga
39. TI - Aldeia Guarani Tenondé Porã
40. Movimento Contra o Aeroporto de Parelheiros
41. Casa Ecoativa - Ilha do Bororé
42. Instituto Casa da Cidade
43. Cooperativa Paulista de Teatro
44. Movimento Água Branca
45. Movimento dos Teatros Independentes de São Paulo (MOTIN)
46. Br Cidades
47. Serviço de Assessoria Jurídica Universitária da Faculdade de Direito da USP (SAJU - USP)
48. Sindicato dos Artistas e Técnicos em Espetáculos de Diversões no Estado de São Paulo (SATED - SP)
49. Abong associação brasileira de organizações não governamentais - Regional São Paulo
50. Centro Acadêmico de Estudos Linguísticos e Literários Oswald de Andrade (CAELL - Letras USP)
51. Centro Acadêmico do Instituto de Física da USP (CEFISMA)
52. Salvar o TBC
53. Núcleo de Direito à Cidade da Faculdade de Direito da USP (NDC - USP)
54. LEPUR - Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais da UFABC
55. Rede Novos Parques
56. Rede Permaperifa
57. Rios e Ruas
58. Aliados do Parque Iguatemi
59. Aliados do Parque Paraisópolis
60. Associação Parque Tucuruvi
61. Associação Paulistana de Comida de Rua
62. Bora Plantar
63. Casa Amarela Afroguarany
64. Casa Amarela Casa de Cultura
65. CASA Brasil – Conselho de Assentamentos Sustentáveis
66. Comitê Parque Novo Mundo
67. Comitê Parque Savoy
68. Creative Commes
69. EarthCode

70. Freeganismo SP
71. Movimento Parque Alto da Boa Vista
72. Movimento Parque Augusta sem Prédios
73. Movimento Parque Jardim Esmeralda
74. Movimento Parque Matarazzo
75. Movimento Parque Paulo Freire
76. Movimento Parque Peruche
77. Movimento Parque São Lucas
78. Muda SP
79. Grupo Técnico de Apoio - GTA
80. Centro Acadêmico XI de Agosto da Faculdade de Direito da USP
81. Sindicato dos Psicólogos
82. Coletivo Arrua
83. Um Teto para meu País
84. Movimento União de Moradores de Pinheiros e Lapa - UMOPI
85. Pastoral Fé e Política da Região Belém
86. Escola de Fé e Política Waldemar Rossi
87. Escola de Cidadania da Zona Oeste Butantã
88. Centro Acadêmico Joan Villà (CAJ FAU - Belas Artes)
89. Centro Acadêmico de Arquitetura e Urbanismo São Judas (CAAU São Judas)
90. DCE Universidade de Sorocaba
91. União Estadual dos Estudantes (UNE)
92. Fórum Social da Vila Leopoldina
93. Frente Povo Sem Medo
94. MTST - Movimento de Trabalhadores Sem Teto
95. Cidade Viva
96. Associação dos Moradores do Jardim da Saúde - AMJS
97. Sociedade Moradores Butantã/ Cidade Universitária - SMB
98. Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista - SAPP
99. Conseg Leopoldina
100. Centro Acadêmico João Mendes Jr. (CAJMR Direito Mackenzie)
101. Grêmio da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP (GFAU)
102. Movimento dos Trabalhadores sem terra leste 1
103. Unificação das lutas de cortiço e moradia
104. Movimento de Moradia da região sudeste
105. Movimento dos Trabalhadores sem terra zona Oeste
106. Associação dos moradores da conde de são joaquim
107. Movimento em Defesa do Favelado
108. Associação dos Moradores do City Lapa Canto Noroeste - Amocity
109. Associação dos Amigos e Moradores pela Preservação do Alto da Lapa e Bela Aliança-
ASSAMPALBA
110. Conseg Lapa.
111. Conseg Pacaembú Perdizes.
112. UJS - União da Juventude Socialista
113. CAOC - Centro Acadêmico Oswaldo Cruz - Faculdade de Medicina da USP
114. Teatro do Incêndio
115. LABPARC FAU USP
116. Balaio

117. CAV - Centro Acadêmico Vitruvius - IFSP
118. CTB - Central dos Trabalhadores e Trabalhadoras do Brasil
119. Associação dos Amigos do Jardim das Bandeiras - AAJB
120. Associação de Moradores e Amigos da Vila Mariana- AMA-VM
121. Viva Aclimação
122. Escola de Cidadania ZO Butantã
123. Rede ODS Paulista
124. Fórum de Sustentabilidade do Butantã - FSBT
125. Coletivo A São Paulo que Queremos
126. Mundana companhia de teatro
127. Movimento Chácara do Jockey
128. Movimento Negro Unificado-MNU
129. Levante Popular da Juventude
130. REDE Butantã
131. Associação Cultural do Morro do Querosene
132. Plataforma operária camponesa
133. MNPR SP - Movimento Nacional População de Rua
134. CEDESC - Centro de Desenvolvimento Educacional, Social e Cultural do Parque Fernanda
135. Centro de Estudos da Mídia Alternativa Barão de Itararé
136. Mab movimento de Atingido por barragem
137. Fórum Regional de Mulheres da Zona Oeste
138. CADES Regional Lapa - Conselheiros da Sociedade Civil
139. Coletivo Ocupe & Abrace
140. Associação dos Moradores Amigos do Parque Previdência- Amapar
141. Associação dos Amigos da Praça João Afonso de Souza Castellano
142. Movimento Amigos da Vila Anglo e do Jardim Vera Cruz- MAVA
143. ACRA - Quilombo a Guaianases
144. Pastoral da Moradia - São Miguel Paulista - Leste
145. Sociedade Amigos do Jardim Londrina- SAJAL
146. União Brasileira de Mulheres - UBM
147. Coletivo Butantã na Luta
148. Movimento Parque Linear Caxingui
149. Associação dos Moradores e Amigos do Sumaré- SOMASU
150. Associação Morumbi Melhor- AMM
151. SOS Pananby
152. Associação Amigos do Pananby-APP
153. Movimento Amigos do Real Parque
154. Movimento Amigos da Rua José Horácio Meirelles Teixeira
155. Movimento Amigos da Rua Críus
156. Parque do Bixiga