

Novo zoneamento prevê garagem extra em SP

‘Artigo anticrise’ foi incluído após pressão do setor imobiliário e também permite apartamentos maiores; crítico v  privilégio às classes mais altas

Adriana Ferraz

A nova Lei de Zoneamento deve alterar duas das principais características do atual Plano Diretor, aprovado pela gestão Fernando Haddad (PT) em 2014. Após pressão do setor imobiliário, Câmara e Prefeitura aceitaram incluir no texto um “artigo anticrise”, que permite a construção de apartamentos maio-

res e com mais de uma vaga de garagem nos chamados eixos de transporte. A nova lei pode ser votada hoje na Câmara Municipal.

Incluído na última versão do projeto de lei, o artigo permite ao mercado vender apartamentos com uma, duas ou mais vagas de estacionamento em vias dotadas de metrô e corredores de  nibus. A regra passa a ser o tamanho da unidade, uma vez

que a lei abre a possibilidade de uma vaga a cada 60 m  de área útil. A legislação atual prevê somente uma garagem – acima disso, é preciso pagar taxa extra.

Já a mudança na metragem dos imóveis está “escondida” em um termo técnico. A proposta que revisa os tipos de uso e ocupação do solo de São Paulo amplia em 50% a cota parte máxima do terreno por unidade residencial, que passa de 20 pa-

ra 30. Na prática, isso quer dizer que um terreno de 1 mil m , por exemplo, será dividido por 30 e não mais por 20 para se definir o número de apartamentos permitidos. O resultado é que o construtor perde em quantidade, mas ganha em qualidade. Vai fazer 33 imóveis maiores, em vez de 50 pequenos.

As mudanças não são apenas urbanísticas, mas conceituais. O foco do Plano Diretor é aproximar moradia e emprego, reduzindo os deslocamentos pela cidade e ampliando a oferta de imóveis mais acessíveis em locais com boa infraestrutura urbana. Se aprovado como está, o zoneamento inverte essa lógica ao liberar imóveis maiores, mais caros e sem limite de garagem nos eixos de transporte.

Recessão. Relator do projeto de lei, o vereador Paulo Frange (PTB) cita o momento econ -

● **Justificativa**
“Começamos a discussão do Plano Diretor com um PIB (Produto Interno Bruto do País) muito elevado e agora estamos em processo de recessão.”

Paulo Frange
RELATOR DO NOVO ZONEAMENTO NA CÂMARA MUNICIPAL

mico do País para justificar as mudanças. “Não é justo aplicar uma lei como essa cobrando as mesmas regras que gostaríamos se estivéssemos com a economia aquecida”, afirmou, durante discurso na Câmara.

Segundo Frange, a inclusão do “artigo anticrise” vem sendo discutida desde agosto do ano passado, apesar de s  figurar na última versão da proposta de lei. “Esse mecanismo de uma va-

ga de garagem não computável para cada 60 metros constr  dos vale por três anos improrrogáveis. Portanto, pode haver um apartamento de 120 ou 180 má nessa área e, durante esse período, a matriz de custo desses empreendimentos vai cair. É uma oportunidade de reduzirmos um pouco do impacto, já que esse custo é repassado ao consumidor”, disse.

Para o vereador Andrea Matarazzo (PSDB), as alterações urbanísticas seguem a lei do mercado. “Essa é uma mudança que caminhou na direção correta. O Plano Diretor tem um conceito ideológico e irrealista. Agora, os ajustes estão sendo feitos para que possamos atender a cidade real. Mas acredito que outros avanços ainda precisam ser feitos nesse sentido”, afirmou. Entre eles, está a liberação de prédios com mais de oito andares no miolo dos bairros.

Com opinião contrária, o vereador Ricardo Young (PPS) afirma que as mudanças privilegiam as classes mais altas, que podem pagar por apartamentos com metragens maiores e “joga no lixo a estratégia de aproximar a moradia do trabalho e da infraestrutura urbana”.

Parcelamento. Também em função da crise econ mica, o novo zoneamento vai permitir o parcelamento da outorga onerosa, taxa paga pelo empreendedor para construir acima do limite permitido. “Essa é uma forma de tentar trabalhar com o processo de crise”, explicou Frange.

ENTENDA A LEI

● **O que   Lei de Zoneamento?**
É a lei que define as formas de uso e ocupação do solo da cidade. Ela determina, por exemplo, onde pode ter comércio e qual a altura dos prédios.

● **Votação**
A previsão é que a votação ocorra ainda nesta semana, mas não há data definida.

● **Pol micas**
Comércio: os usos que serão permitidos nos corredores comerciais dos bairros residenciais ainda rendem pol mica. A expectativa é de que bares e restaurantes sejam vetados em áreas tombadas e no miolo dos bairros.

Fiscalização: O texto original da lei prevê multa imediata em caso de irregularidade. Mas representantes do comércio querem essa possibilidade s  após 60 dias da primeira visita do fiscal, que passaria a ser orientadora.

 reas Verdes: Na primeira votação, os vereadores aprovaram a retirada de 22 zonas de proteção ambiental do mapa do zoneamento. Para a final, a liderança do governo promete modificações.

Garagens: Quantidade de vagas permitidas passa a estar sujeita ao tamanho do apartamento.

A primeira geração de E-Jets foi uma das principais responsáveis pelo sucesso da Embraer. Hoje, temos orgulho de apresentar ao mundo o E190-E2, o primeiro modelo da nova geração de E-Jets, que chega para fazer história novamente e consolidar ainda mais a posição da Embraer como um grande polo tecnológico. Mais uma vez, a engenharia criativa do Brasil revoluciona a aviação em todo o mundo.

Acesse www.embraer.com.br e acompanhe hoje o rollout do E190-E2 em tempo real, a partir das 9h45.

 **TECNOLOGIA CRIATIVA DO BRASIL, GLOBALMENTE TESTADA.**

Alter  o pode ser contestada na Justiça

O artigo 77 do Plano Diretor abre a possibilidade de a Lei de Zoneamento fazer alterações nos perímetros dos eixos, mas não nos cr terios urbanísticos definidos para essas áreas de verticalização. “Esse veto foi pensado justamente para que o conceito do eixo não fosse alterado. Mas, ao se liberar apartamentos maiores com mais vagas, ele vai por água abaixo”, diz a urbanista Lucila Lacrete, do Movimento Defesa São Paulo. “Essa mudança s    possível se o Plano Diretor for revisado. Caso contrário, o zoneamento será ilegal.”

Para o presidente da Comissão de Direito Urbanístico da OAB-SP, Marcelo Manhães de Almeida, o “artigo anticrise” pode ser alvo de ação judicial.

“Não a lei toda, mas apenas esse dispositivo”, explica.

Segundo Manhães, não existe hierarquia entre o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo – o zoneamento. “Isso não quer dizer que as diretrizes do plano podem ser alteradas. Cada uma tem a sua função e o zoneamento deve seguir o plano. Se isso não ocorrer, os artigos em desacordo podem ser considerados ilegais”, afirma.

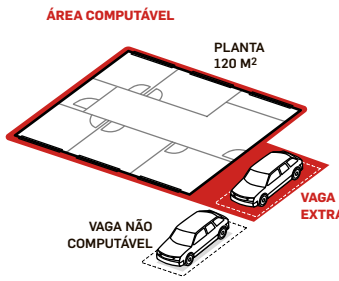
Primazia. Para o advogado Floriano de Azevedo Marques, especialista em Direito Público, apesar de não existir uma hierarquia formal entre as leis, o Plano Diretor tem prevalência sobre todas as demais legislações urbanísticas da cidade. “Desta forma, o zoneamento deve ser condicionado ao plano. No Tribunal de Justiça de São Paulo existe uma grande jurisprudência sobre esse tema. Certamente, se a Justiça for provocada, essas alterações serão consideradas inconstitucionais.” /A.F.

MUDANÇA

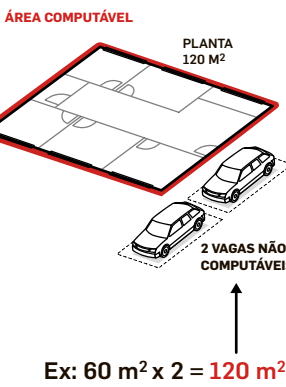
● Câmara pode votar hoje nova Lei de Zoneamento, com alterações em pontos centrais do Plano Diretor

1 Vagas de garagem em apartamentos dos eixos

Como  
Desde 2014, não há mais número mínimo de vagas – ou seja,   possível construir prédios sem garagem. Mas, se houver mais de uma garagem por apartamento, a área extra das vagas conta como ** rea computável**. A construtora teria de fazer menos apartamentos para ter mais garagens



Como fica
Com a alteração na Lei de Zoneamento, fica permitida uma vaga não computável para cada **60 m ** de área constr  da

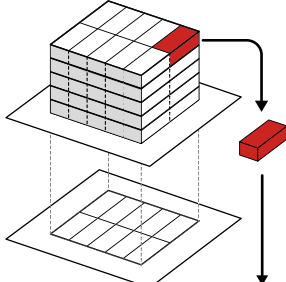


Ex: 60 m  x 2 = 120 m 

2 Tamanho dos apartamentos nos eixos

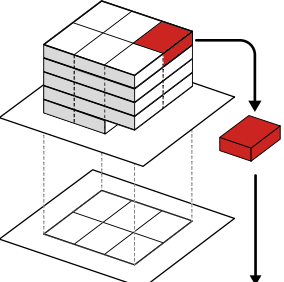
Cota parte: corresponde à quantidade de unidades habitacionais de acordo com a área do terreno e define a **densidade habitacional**

Como  
Atualmente, a **cota parte máxima**, cálculo que determina a quantidade de apartamentos por prédio, está fixada em **20**



Ex: 1 mil m  / 20 = 50 unidades

Como fica
Com a aprovação do novo zoneamento, essa cota passará para **30**, ampliando o tamanho dos apartamentos



Ex: 1 mil m  / 30 = 33 unidades