

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO****PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE  
OSASCO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO****ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA LEI DE ZONEAMENTO E CÓDIGO DE OBRAS  
CENTRO – 19 DE JUNHO /2024**

Aos dezenove dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro, às dezoito horas e cinco minutos, na Sala Osasco - Sala Luiz Roberto Claudino da Silva, teve início a audiência pública sobre a revisão da Lei de Zoneamento e Código de Obras. Composto a mesa da audiência, estavam presentes o Senhor Eder Alberto Ramos Máximo, Secretário da Secretaria de Planejamento e Gestão, o Senhor Juliano Duarte Vieira, Secretário Executivo de Projetos e Cidade, o Secretário de Governo Sérgio Di Nizo, a Sra. Carolina Pereira Matias da Silva, Diretora do Laboratório de Governo e Políticas Públicas, o Senhor André Piovan, Diretor do Departamento de Urbanismo da Secretaria Executiva de Projetos e Cidade, a Sra. Luciana Pignatari, Diretora do Departamento de Políticas Sociais, o Senhor Felipe Tannus, Diretor do Departamento de Governo Aberto e Fortalecimento da Cidadania, o Senhor Fábio Passos Padula, Analista de Negócios da Secretaria Executiva de Projetos e Cidade.

André Piovan, abre a audiência com a leitura do regimento, pedindo que todos acompanhassem a leitura (gravada). O Secretário Eder Máximo, após a leitura do regimento, dá as boas-vindas a todos os presentes na audiência pública referente a Lei de Zoneamento e Código de Obras, menciona a participação da Secretaria de Planejamento e Gestão e a atribuição Intersecretarial para a construção de uma Osasco para todos e todas.

Destacou que a cidade de Osasco tem Leis de Zoneamento e Código de Obras da década de 70, e não estão condizentes com a realidade atual, que necessita de mudanças, não só para prover direito a cidade, mas também ter uma cidade com capacidade de mitigar os efeitos climáticos que o mundo vem sofrendo, exemplificando o caso ocorrido no Rio Grande do Sul e a preocupação com os efeitos climáticos, enfatizando que a cidade de Osasco deve estar preparada para estas mudanças.

Além das questões com o trânsito, mobilidade, da habitação de interesse social, existe também a visão da Cidade de Comércio e Serviços. Destacou o fato da cidade de



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Osasco ser sede de diversas empresas de grande porte, e os que atuam em grandes cargos não residem em Osasco, por ausência de mercado imobiliário.

Traz a luz e discussão deste ponto, para que possa empregar de forma participativa e plural um processo com muita contribuição, destacou que a audiência acerca da Lei de Zoneamento e Código de Obras, é uma audiência de escuta, que não há uma minuta pronta, disse também que na segunda, dia 17 de junho 2024 recebeu, um ofício da OA (Ordem dos advogados do Brasil) assinado pela presidente Maria José, trazendo dez orientações de conduta para tal processo de interesse social da cidade de Osasco, salientando que todas as recomendações da OAB são cumpridas, e as vezes é necessário elucidar alguns casos para compreensão de todos, salienta que é uma audiência de apresentação, reafirmando que não há minuta pronta, e existem diversos conceitos, mencionou que estava explicando a munícipe presente um dos conceitos, sendo ele o eixo industrial – autonomistas, que não é mais industrial, e sim um lugar para ser adensado com responsabilidade para que possa abrir mais comércios e serviços, além deste conceito, mencionou que tem vários outros, de contribuição e de toda discussão que começaram em 2017, com o início da construção do Plano Diretor, que foi votado e aprovado, estando em vigência, elucidando que as leis complementares, a lei de Zoneamento e o Código de Obras irão ajudar as diretrizes do Plano Diretor a se tornarem realidade nos próximos 10 anos, prazo de vigência do Plano Diretor, enfatizou que a audiência é para escuta, que os técnicos farão a apresentação. Secretário Eder falou que está feliz com a quantidade de munícipes que estão presentes na sala Osasco que estava lotada.

Comentou sobre a divulgação da audiência, do esforço para fazer a comunicação para toda a população, destacando que na audiência do Plano Diretor foram colocadas 30 faixas, e para a divulgação da audiência da Lei de Zoneamento e Código de Obras foram 50 faixas espalhadas pela cidade, além da publicação nas redes sociais da Prefeitura e redes sociais de todos os envolvidos. Falou sobre a ação realizada pelo Diretor André Piovan, que fez alguns vídeos para explicar aos munícipes sobre ao Código de Obras e a Lei de Zoneamento, em uma linguagem simples.

Todos de forma didática, dialogando com a cidade, com publicação no 156 e distribuição de convites em: ônibus, escolas, UBSs, Centros de Cultura, Unidades de Serviços de Pronto atendimento, além da divulgação em mais de 300 comércios. Toda



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

a distribuição do material de divulgação para chamar a população, tem material com fotos e assinatura, comprovando o trabalho realizado para divulgação da audiência

Destaca que infelizmente é um tema que não interessa a muitas pessoas, mas é um tema que muda a vida de todo mundo. Falou da importância da participação social e da alegria da presença de todos, deixando todos a vontade neste espaço de fala, e que há a necessidade da contribuição dos presentes.

Com isso, o Secretário Éder Máximo dá início a apresentação, passando a palavra ao Fábio Passos, iniciando a apresentação em slides acerca da Lei de Zoneamento e Código de Obras.

Fábio inicia a apresentação dos slides e ao cumprimentar os presentes, reforçou a necessidade de assinarem a lista de presença física ou acessar o QR Code disponibilizado pela Sala Osasco. Iniciou explicando que ao falar sobre Lei de Zoneamento e a lei de Código de Obras, fala-se de uma segunda parte desta temática, dizendo que tudo se inicia com o Plano Diretor, aprovado em 17 de janeiro de 2024, dando as macros diretrizes para a cidade, e na sequência realizar o detalhamento da Lei de Zoneamento e do Código de Obras.

Explicou que estas duas leis são instrumentos que servem para ajudar no planejamento urbano. Mencionou que o a lei de Código de Obras está vigente desde 1971 e a Lei de Zoneamento vigente desde 1978, mencionando que estas leis estão no mínimo com 50 anos, defasadas, destacou que toda a parte de engenharia foi modernizada, que a “cidade tem outra cara”, outra vida, fazendo necessário a revisão destes dois instrumentos, para que se possa dar continuidade no crescimento da cidade de forma responsável nos próximos anos.

Explicou o que seria Lei de Zoneamento e a Lei do Código de Obras, dizendo que zoneamento é detalhar a cidade por rua, por bairro definindo onde pode ter comércio, indústria, residência comum, prédios ou edifícios. Todos os detalhes para a rua, para os bairros serão feitas em forma de lei, regulamentação, dizendo que zonas serão industriais, comerciais ou residenciais. Denotou que a lei de zoneamento tem que obedecer às diretrizes do Plano Diretor, que mapeou as cidades por macrozona, que cada macrozona tem característica e diretrizes específicas, e a Lei de Zoneamento vai detalhar as diretrizes de cada uma delas. As macrozonas são porções de território, com características urbanas, ambientais, com aspectos sociais e economicamente



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

semelhantes e que constam no plano diretor, e mostrou no slide, o mapa referente às macrorregiões explicando sobre o agrupamento, feito por características semelhantes dentro dos quatro tópicos mencionados.

Falou sobre as diretrizes referentes ao zoneamento, como as que darão direções para as políticas públicas, as que direcionarão também o orçamento, exemplificando às áreas periféricas, que necessitam de maior atenção e equipamentos públicos. Destacou a importância de ter um olhar para a vocação da cidade, que anteriormente era uma vocação industrial, mas atualmente não é esta vocação da cidade, apesar de ter áreas industriais na cidade, a vocação é outra, sendo de serviços. Continuou explicando sobre o olhar vocacional da cidade bairro por bairro, reforçando as características do zoneamento, mas de forma ordenada, evitando o crescimento desordenado.

Com a apresentação do mapa, demonstrou a divisão entre a região norte e sul, enfatizando que as áreas que não estão em verde, são áreas urbanizadas. Destacou a importância das áreas verdes remanescentes, e no intuito de proteger, valorizar e preservar, descrevendo no mapa as áreas verdes escuras (os parques estaduais) e verdes claras, além de demonstrar as áreas na área central, onde há mais equipamentos, melhor pavimentação, dando atenção para que estas áreas cresçam de forma responsável, também dando atenção a outras zonas, com preservação ambiental.

Ainda se referindo as diretrizes do plano diretor, falou sobre os coeficientes, e o quanto uma macrozona pode ter de aproveitamento, em suas construções, tanto em aproveitamento mínimo quanto máximo. A lei de zoneamento irá detalhar cada macrozona mapeando por coeficientes de construção. Com isso, finaliza a apresentação e passa o microfone para o André Piovan.

André Piovan falou sobre a revisão do Plano Diretor, e do diagnóstico realizado nas macrozonas e seu estudo desde 2017, comentou sobre a importância da revisão e atualização da Lei de Zoneamento, fez referência a Lei de Zoneamento de 1978, especificando as macrozonas da época, identificando no mapa as zonas norte e sul.

Demonstrou no mapa as áreas específicas dos anos 70, falando de áreas específicas, predominantemente industriais, destacando a importância da revisão da Lei de Zoneamento e das questões de como se deve manter essas áreas, revisando, atualizando, flexibilizando, se deve colocar área de comércio ou serviços juntos,



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

destacou a necessidade de participação e opinião da população no processo, de suas experiências e vivência, para compor esta revisão da Lei de Zoneamento do município.

Comentou sobre o aumento de macrozonas e sobre a complexidade do processo para entender o funcionamento de cada território dentro do município e falou sobre áreas específicas, por exemplo residenciais, familiar, multifamiliar, conjunto habitacional, destacou a divisão em subgrupos como comércio, serviços, residências, residências com comércio no térreo, e fez referência a classificação no zoneamento para desenvolvimento, a organização da cidade, e como tudo isso necessita ser classificado na Lei de Zoneamento, para que o município possa crescer economicamente e ter sua parte social desenvolvida.

E continuando, falou das macrozonas específicas, das áreas que devem ser destinados recursos, áreas institucionais como parque, lazer, hospital e UBSs, onde serão colocados equipamentos. Uma das diretrizes do Plano Diretor é equalizar as regiões Norte e Sul, tanto em equipamentos públicos quanto em acesso a comércios, serviços e infraestrutura, estimulando o desenvolvimento das áreas.

Questionou entre as diferenças entre os mapas de 1978 e o atual, se os lotes seguem o zoneamento, completou mostrando no mapa, que em 2024 o zoneamento foi seguido, e a cidade foi se organizando, em áreas residenciais, setores de indústria, e enfatizou no mapa área verde, ZAV (Zonas de uso exclusivamente recreativo, de áreas verdes e de proteção aos recursos naturais), sendo essa área verde hoje é maior que em 1978.

Enfatizou que um dos pilares do Zoneamento é manter a proteção, progredir com a área arbórea no município, levantou a questão de como o município deve levar este tema para dentro do seu lote, que deve-se ter entendimento que a cidade tem pluralidades, desde o cidadão ao empreendedor, e através do zoneamento poderá consultar sobre o local que irá morar ou empreender, ainda com a apresentação dos slides, demonstrou como localizar o lote, e pesquisar a zona que o lote está inserido, e através da lista detalhada, poderá descobrir se é uma área residencial, de serviços e comércio ou se é uma área mista, além de saber sobre a área de preservação ambiental.

Falou que através de processo, o cidadão ou o empreendedor, saberão das características do lote e poderão definir qual será a utilidade permitida, e continuou



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

demonstrando os meios utilizados para poder localizar o lote, como por exemplo o Google Earth, Google Maps, pela inscrição cadastral, IPTU e outros.

Comentou sobre os índices e ferramentas da arquitetura que ajudam muito na organização da cidade. Além da demonstração dos meios de consultas do lote, pelo quadro de zonas, dando exemplos de quantidade de lotes e medidas permitidas, como a organização territorial se comporta no tamanho dos lotes e suas características, falou sobre as nomenclaturas, sobre a certidão de uso de solo, exemplificou sobre a taxa de ocupação e coeficientes de aproveitamento do terreno, recuos e alturas permitidas conforme o bairro, que serão traduzidos para o Código de Obras, de forma interligada.

Com tudo isso, é possível verificar nos Códigos de obras e Zoneamento o que será necessário para o desenvolvimento do projeto. Reforçou sobre a Lei de Zoneamento, suas ferramentas e índices, mencionando quais são as partes principais, como é o seu funcionamento, e declarou que o propósito da Lei de Zoneamento e de Código de Obras é de colocar Ordenamento territorial, ter uma organização territorial.

André fez menção ao fato de a cidade ser nova, ter sido um bairro de São Paulo, e da necessidade de equalizar as regiões norte e sul, como acesso ao comércio, serviços e moradia digna e mobilidade. Falou sobre os efeitos climáticos, da necessidade de proteger as áreas verdes, e incentivar a política ambiental no município, complementou dizendo que Osasco em relação ao desenvolvimento, passa por um bom momento econômico ao receber empresas, mas precisa manter estas empresas na cidade, para isso, é necessário qualificar mão de obra, prover infraestrutura, ter uma ótima moradia, mobilidade e acesso a comércio e serviços, para que estes novos moradores sintam-se bem dentro da cidade, permanecendo e contribuindo para o desenvolvimento do município.

Reafirmou que um dos pilares do Zoneamento é o desenvolvimento, e que os estudos já vinham sendo feitos desde 2017 com o diagnóstico da cidade e o Plano Diretor, e com a definição das macrozonas e as diretrizes da lei do Zoneamento, será potencializada a infraestrutura urbana já consolidada

Demonstrou no mapa de referências, nas zonas especiais ambientais, falando sobre o eixo da mobilidade urbana, da construção de novas vias, fazendo conexão entre as regiões Sul e Norte, e com a região central, mencionou as linhas férreas e estruturas de transporte público conectando essas regiões, melhorando a mobilidade nas regiões



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

periféricas também. Falou das zonas especiais ambientais, as zonas consolidadas, e que serão desenvolvidas mais áreas verdes dentro do município.

Com isso, continuou dizendo sobre as conquistas obtidas com o Plano Diretor, com o diagnóstico da cidade, dentro do urbanismo que hoje está consolidado, que são nas centralidades que ficam os pequenos comércios, comércios dentro do bairro, seja farmácia, mercado etc., ou seja, são aqueles que não demanda deslocamento para outro local, não necessitando sair do bairro, tendo acesso a serviços e comércio. Disse que um dos objetivos é levar a centralidade para os bairros, fortalecendo os eixos de comércio e serviços, incentivando o comércio, além da melhoria das calçadas, e assim diminuir as distâncias.

Falou sobre o Desenvolvimento econômico, a importância de manter, qualificar e de estar melhorando e trazendo mais empresas para o município, além da proteção do meio ambiente, ter uma política ambiental, com instrumentos que melhorem a cidade, minimizando os riscos climáticos. Explicou também que na Lei de Zoneamento e no Código de Obras estarão estipuladas as diretrizes para as edificações, a execução, fiscalização e penalização. Destacando que é pelo Código de Obras que se encontra especificações para os técnicos, engenheiros e arquitetos que venham construir, reformar, fazer desdobro, regularização, demolição, terraplenagem e como instalar antenas na cidade. Que é no Código de Obras que será consultado os procedimentos para a realização da obra, além da metodologia de execução e aprovação da construção, e falou sobre fiscalizações e penalizações caso ocorra uma construção irregular. Enquanto o plano diretor dá as diretrizes para um pensamento ordenado da cidade, o Código de Obras determina as regras e competências para realizar uma construção no município.

Munícipe não identificado devido a interrupção repentina pergunta sobre o responsável do Código de Obras, e continuando falou sobre o canteiro da Vila Campesina, da diminuição das áreas permeáveis, da verticalização desordenada e dos impactos causados pelas obras, elogia o trabalho e a apresentação dos técnicos, mas destaca que seria interessante colocar de forma construtiva, falou sobre morar em áreas mistas, da importância de ter mercados, padarias etc., mas que não está sendo alcançado os assuntos referentes ao tráfego, que o canteiro de obras é uma situação grave, que as pequenas casas são demolidas e da importância de ter respeito com a



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

vizinhança, no que se refere aos cuidados estruturais, as áreas que estão sendo construídas de forma verticalizada em que não há preocupação com as áreas de saída destas construções, e necessita de alinhamento entre canteiro de obras e a mobilidade, o que acarreta um colapso no trânsito, e área de ocupantes.

Fez menção ao fato das construções sem medidas no lote, da falta de conhecimento das regras/leis, dizendo a elas sobre a existência destas normas, e destacou as áreas mistas, em seus recuos, pois atualmente são construídas nos limites da divisa. Falou sobre o trabalho do técnico responsável, em fiscalizar estas áreas, pois, muitos declaram construir uma residência e acabam construindo um empreendimento, destacou a necessidade de conscientização destas leis para a verticalização e áreas verdes, que a duras penas, são os munícipes que fazem a manutenção e o cuidado. André agradece a participação da munícipe e ressalta que os técnicos conhecem todos os anseios e da importância desta participação pública dos moradores do bairro Campesina para poder melhorar cada vez mais e da importância da audiência para promover este diálogo.

O Secretário Juliano cumprimenta os presentes e reforça sobre o formulário que foi distribuído, para que as pessoas pudessem fazer sugestões, críticas e questionamentos, pois será aberto espaço para perguntas realizadas por microfone e após será lido os formulários.

André retoma a apresentação e fala sobre o processo, as mudanças, sobre os ritos legais de um projeto a serem seguidos por um arquiteto/engenheiro, que passa desde a aprovação da Prefeitura, e pela Secretaria Executiva de Licenciamento, Cadastro Imobiliário, Controle e Uso de Solo, mais conhecida como DUS, em que este projeto é enviado para aprovação, verificação de documentos do Código de Obras, buscando alinhamento, adequação e realizando a avaliação dos parâmetros urbanísticos. Disse que feita a aprovação e os alvarás pertinentes expedidos, será da obrigação do proprietário a executar conforme o projeto aprovado. Sabendo que pode ocorrer mudanças, e por isso que estão os técnicos prontos para resolver da melhor forma.

Falou que um dos objetivos que será tratado no Código de Obras, é o Passeio Público, que com a participação e escuta da população, buscam melhorias no passeio público, nas calçadas, disse sobre as categorias de demanda de licenciamento, das



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

taxas, impostos a serem pagas, e os documentos exigidos legalmente, destacando que a importância dentro do Código de Obras é a fiscalização, caso ocorra uma irregularidade, estabelece a forma de penalização e quais serão as ações necessárias.

André enfatiza a importância da discussão destes temas com a população na audiência, para que juntos possam melhorar o planejamento da cidade. Falou da importância da cidade se organizar internamente, tanto política quanto ter uma infraestrutura qualificada. Reforçou que a audiência é para escuta da população e destaca a relevância da participação de todos, agradeceu e passou o microfone para o Secretário Éder que, sem mais apontamentos, comunica a abertura dos microfones, para que todos possam participar por ordem de inscritos, e pediu para aqueles que preencheram o formulário, se direcionassem a mesa para que as perguntas por escrito sejam respondidas.

Munícipe Monteiro da Vila Campesina falou sobre a Outorga Onerosa, chamando-a de Propina, lei de corrupção da Prefeitura de Osasco e continuou dizendo que todas as obras que a Prefeitura finge fiscalizar, são realizadas com outorga onerosa, e em seu modo de ver, não existe mais lotes para regularizar, disse que os fiscais fingem em fiscalizar as obras, e no final regularizam o que querem, que é aprovado um pavimento, e constroem três, era para ser uma área residencial e constroem um prédio, é o que está acontecendo na Vila Campesina.

Falou dos imóveis, e que tem dois imóveis por outorga, que desde a gestão do Prefeito Lapas, está em funcionamento, e segundo informação já foi regularizada, uma construção sem recuos, que derrubou a casa da vizinha, e continuou dizendo que todas as construções são irregulares, todas as casas da década de 60 de 50, são antigas, são unifamiliares.

Destacou que é a favor das mudanças e da lei de Zoneamento, que haja em cada lote, dois sobrados, mas que não haja prédios, como a Dubai está fazendo, que já derrubaram uma área residencial Z1 unifamiliar, já está sendo incluída na obra, que vão levantar um prédio de 27 andares.

Enfatizou a preocupação com a paisagem e com a mobilidade urbana, que muitas vezes na hora do “rush”, não conseguem sair do bairro, falou do BRADESCO, que deveria estar representado nesta reunião, que é o que mais prejudica o trânsito,



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

dificultando a mobilidade urbana, disse que não há nenhuma política de fiscalização de nenhuma secretaria, que a Prefeitura finge que fiscaliza.

Ressaltou que não precisa de mudança de zoneamento para mudar o zoneamento, referindo ao Jardim Wilson, que deixou de ser residencial para ter vários prédios, em que dificulta a mobilidade dos moradores. Questiona qual a vantagem de ter um monte de prédios. Disse que tudo que foi dito sobre o Código de Obras, já existe, e o que falta é fiscalização, e como faria, se é por outorga onerosa, se não derrubar esta lei não adianta fazer nada.

Falou que é uma lei do PT que foi aberta para fazer corrupção na cidade inteira, falou das obras irregulares, que após pagar propinas foram regularizadas, mas a verdade é um valor que se paga a Prefeitura para regularizar a obra que está irregular.

Reafirmou que é a favor da mudança do zoneamento, que os moradores da Campesina são a favor, mas não abrirão mão de ter lotes com uma única, ou duas famílias, porém prédios não querem, pois o bairro não comporta, que o saneamento básico não comporta. Destacou a complexidade do trânsito, da mobilidade em que muitas vezes na Vila Yara tem ônibus que precisa subir na calçada para outro passar, reclamou da falta de fiscalização e questionou sobre o porquê de não mudar os sentidos, as direções das ruas para facilitar o trânsito, mencionando as escolas, a fundação BRADESCO, o quanto a mobilidade é ruim, e não há fiscalizações, e que quem sofre as consequências são os moradores do bairro, que são compostos por idosos que não querem sair do bairro para dar lugar a prédios, que suas construções estão prontas, só necessitam de reforma, e que as incorporadoras compraram uma parte inteira da Vila Yara, e questionou como ficará a trânsito de carros, só se for carro voador, finalizando assim sua fala.

Eder agradece ao Sr. Monteiro e pede para que haja um bom ordenamento da audiência pública, que de acordo com o regimento, os participantes terão 5 minutos de fala, e para que todos tenham a oportunidade de exercer o seu direito, pede que sejam sucintos e respeitem os limites.

O Secretário Éder em resposta ao senhor Monteiro, diz que, ao conhecer alguma irregularidade, que o senhor Monteiro a denuncie nos órgãos competentes, que é importante o caminho da legalidade e que apoia os apontamentos feitos pelos moradores da Vila Campesina.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Em seguida o munícipe Reginaldo Sanches, morador da Vila Campesina há mais de 50 anos, dá sequência, e referindo a fala do Sr. João Monteiro sobre legalidade, completou que na Vila Campesina, estão sendo construídos 3 edifícios que não respeitam nada, que uma das obras está embargada e gostaria de saber da Prefeitura se algo está sendo feito em relação a isso? E como três obras são liberadas para serem construídas naquele local e daquele formato?

Em resposta, o Secretário Sérgio disse que Prefeitura não tem poder de polícia, que a fiscalização é feita, a obra é embargada e as pessoas não respeitam isso, e que necessita de decisão judicial. A Prefeitura não pode impedir a força e impossibilitar que a pessoa continue com a obra.

Munícipe rebate dizendo que a obras continuam mesmo embargadas, que fazem há denúncia e nada é feito.

André Piovan toma a fala e diz que a mudança da lei é para que estas ações não aconteçam.

Munícipes rebatem dizendo que a legislação já existia, que poderia ter sido feita e não foi, que são feitas as denúncias e nada é feito.

Secretário Eder retoma a palavra e pede aos presentes que mantenham a ordem para que todos possam ser ouvidos, que o façam o uso do microfone.

André, explicou aos moradores da Vila Campesina e de outros bairros sobre a Lei de Outorga Onerosa, que uma lei que entrou em vigor em 2008, trazendo um modelo de regularização das edificações quando elas não seguem os parâmetros construtivos do Código de Obras.

E continuou dizendo que os modelos do Código de Obras de 1971, ao decorrer do tempo sofreram mudanças, sendo somadas leis adjacentes, demonstrando que essas leis em processo de regularização não estão sendo benéficas para o município, por essa razão, a audiência traz a revisão do Código de Obras e a necessidade da mudança.

Disse que as edificações tiveram o licenciamento, a autorização, e a escolha do proprietário, houve mudanças no modelo construtivo, e ao fiscalizar a obra, dentro do que é permissível, verificando a irregularidade, embarga a obra, e aplica a multa, e posteriormente, ele pode entrar com a obra de regularização.

Destacou que isso não haverá no município de Osasco, não será incluída na revisão do Código de Obras. Que as leis vão vir através desta revisão para que não



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

permita mais estas construções irregulares, que tem o projeto aprovado, porém o executado de outra forma.

Juliano falou da lei de 1971 e a de 1978, que foram criadas, que não houve revisão, mas sim inserção de leis complementares, gerando permissividade, o que gerou diversos conflitos e injustiças. Que o intuito da revisão é equalizar, evitar as injustiças, realizar uma revisão estrutural de uma lei que não é feita desde 1978, que acolhe os depoimentos, sugestões e críticas para que seja resolvido. Dando continuidade à audiência.

Munícipe Lavínia Junqueira, presidente AVIVE (Associação Vila que te quero verde), protocolou junto aos secretários um ofício onde pede que a lei, os mapas, dados e tabelas sejam divulgados. Falou que esta discussão realizada é sobre uma lei que não foi divulgada, enfatizando que todos têm o direito de receber a lei, os materiais, os mapas, para que os temas fiquem claros, especificando o porquê de construções de muitos prédios não serem divulgados.

Indagou sobre como o transporte público, as calçadas e a mobilidade urbana serão melhoradas, e solicitou que estes dados sejam divulgados e que novas consultas de audiência pública sejam realizadas, que sejam consultivas e não devolutivas, que não querem saber o que estão fazendo, mas sim participar do processo, dar sugestões, serem ouvidos e não protocolar coisas. Afirmou que espera que na próxima audiência haja mais material e espaço para discussão.

Em resposta, Secretário Juliano agradece a contribuição da Lavínia, e esclarece que não há uma minuta pronta, que estão sendo realizados estudos e uma prévia da minuta juntamente com os estudos que serão disponibilizados para consulta pública, falou que será feita uma audiência pública para poder discutir as críticas e sugestões, que posteriormente será encaminhada para a Câmara Municipal de Osasco, onde terá outra audiência pública, em que o legislativo, tem o poder de fazer as suas medidas parlamentares.

E afirmou que está seguindo o rito proposto pela OAB, da Presidente Maria José, seguindo o rito de escutar e discutir, entendendo essas discussões e realizando estudos, com profissionais qualificados, para que possa ser disponibilizado para os munícipes entre os dias 21 e 24 de Junho, para que na próxima audiência pública, tenhamos um texto um pouco mais desenvolvido, em que tenha todos os estudos técnicos, com análise



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

de todas as contribuições feitas, e novamente reafirmou que a minuta não está pronta, e só estará após escutar a população.

Munícipe João Carlos, morador da Vila Campesina, disse que tem acompanhado o crescimento de Osasco, porém que a cidade está crescendo de forma desordenada, que os técnicos estão fazendo um bom trabalho querendo melhorar a cidade, mas que talvez algo não esteja passando pelos mesmos, dificultando o funcionamento dos projetos. Declarou que a Vila Campesina sempre foi uma área residencial, e mencionou a construção de prédios em lugares que não poderiam, que muitos tem endereços de outros bairros, como por exemplo o prédio construído atrás da faculdade Anhanguera, que afetará ainda mais o trânsito, sem nenhum cuidado com os pedestres, denotou sua preocupação com o trânsito e as construções de prédios em outros bairros, disse que nos 60 anos que reside em Osasco as ruas são as mesmas, e que não acompanhou o aumento da população, afirmando que muitas ruas não comportam o trânsito, muito menos outro empreendimento, declarou que estes novos empreendimentos não tem quem as fiscalize, que se a cidade ficar totalmente verticalizada não será possível sair de casa, sair de carro, que é impossível entrar no centro de Osasco com o carro.

Eder agradece a contribuição e pede que as pessoas falem o nome e o bairro para que conste em ata, dando sequência a audiência pública:

Dra. Ana Célia Alves de Azevedo, presidente da comissão do meio ambiente da OAB falou da importância da audiência pública, que desde a discussão sobre o Plano Diretor, a OAB insiste na participação popular, que seja o norte da política pública. Disse que com a lei de Zoneamento, o Código de Obras e o Uso e Ocupação de Solo, não pode ser diferente, tem que ter participação popular, disse que ao saber pela publicação no IOMO que as leis viriam com audiência pública, a OAB teve o cuidado de fazer um ofício, como comentou o Juliano sobre a Doutora Maria José.

Dra. Ana Célia com o ofício em mãos, destacou a importância de toda a sociedade entender o porquê da audiência, e dirigindo-se ao André, fez o pedido que durante toda a captação de sugestões da sociedade civil, seja apresentado um plano de retorno, que não estavam ali para criticar e sim para contribuir, destacou que a OAB, a comissão, e as associações, querem principalmente respeito, que a lei seja colocada e conhecida, e que alguns pontos da apresentação podem ser tratados.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Mencionou o ofício entregue ao Juliano, para SEPLAG, para o Prefeito, e falou da ideia de pedir suspensão das audiências dos dias 18, 19 e 20, por não ter tido acesso aos documentos, e como foi falado, não há um documento/minuta escrito, apenas para contribuição, mas como contribuir, sem questionar, disse que gostaria de oferecer uma proposta, mencionou que Daniel Calió procurou a OAB, dizendo que iriam construir juntos, que não conhecem de engenharia, mas sabem interpretar normas, mencionou a existência do Código de Obras e a Lei de Zoneamento de 1970, que passou por várias reformulações, por exemplo a de 2001 sem a participação da população, enfatizou que é isto que querem, que a população participe, que a audiência pública seja um espaço para escuta e fala, reflexão, argumentação, apresentação de ideias de aceitação e rejeição.

Destacou que se não há ampla divulgação das ideias da administração a serem debatidas e seus estudos, a população participará pouco, pois não saberiam o tema, e salienta que há necessidade de a lei ser amplamente divulgada além da divulgação dos estudos, dos mapas, para que haja maior participação.

Ressaltou a importância das mudanças climáticas, e que deve estar inserida nesta lei, e questionou como será realizada as desocupações em áreas irregulares. Indagou no que se refere ao loteamento registrado antes da constituição em 1978, como ficarão as garantias de seus direitos quanto as normas novas? Se foram previstas na lei de zoneamento a taxa de permeabilidade do coeficiente mínimo e básico, haverá ou não? Questionou sobre a outorga onerosa, tão discutida no Plano Diretor, sobre os coeficientes máximos de aproveitamento. Foi questionado se o novo projeto de Zoneamento, o Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras serão adotados mínimo e máximo de aproveitamento? E quando será disponibilizado a legislação, mapas e tabelas para todo município

Deixou outras questões na mesa e disse que gostaria que fossem respondidas, e disse que a OAB juntamente com a comissão do meio ambiente e apoio da Dra. Maria José, possam todos participar e construir a lei de zoneamento. Finaliza agradecendo a todos.

Éder agradece a participação, reforça que não há uma lei pronta, serão feitas as audiências, considerando tudo o que for levantado e depois será elaborada a proposta de lei a se apresentar para a população.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Juliano pediu que constasse em Ata, o apontamento por parte da OAB, na pessoa da Dra. Ana Célia, agradece a participação, e que constasse também a entrega do material da OAB, dizendo que enviará a resposta por e-mail.

Munícipe disse que entrou com ação contra a construtora que não respeitou os recuos, falou que foram abertos 7 protocolos e nada aconteceu, que a Prefeitura não tem instrumentos além da ação judicial, mencionou o Código de Obras 381 parágrafo 4 que dispõe a possibilidade da Prefeitura se posicionar diante de desrespeito aos impactos, disse também, que são discutidas leis e instrumentos que não são usadas, que como morador, participa das reuniões e audiências, mas não tem esperanças que haverá mudança e que a Prefeitura está sofrendo ações judiciais das construtoras antigas, mencionou uma construtora que desrespeitou totalmente as normas de recuo, e a Prefeitura não tem instrumentos, a não ser a ação judicial nestes casos.

Enfatizou que a população tem que ter uma minuta, que saiba o que está sendo proposto, pois tomou conhecimento através do site da Prefeitura, que o prazo para a audiência pública é muito curto e que muitos trabalhadores não conseguem participar, que só estava presente por estar de férias, destaca a importância de fazer audiências em feriados, sábado ou domingo, para que a população participe.

Juliano agradece a participação do munícipe e declara que dia 20 de julho, sábado, haverá uma audiência pública, e espera o aumento da participação social nesta audiência do dia 20 de julho, e lembrou a todos, que entre os dias 21 e 24 de junho serão disponibilizados todos os estudos e a primeira proposta da minuta, para que seja avaliada, estudada, para que sejam feitas críticas e sugestões, com isso, continua a apresentação no dia 20 de julho.

Novamente declarou que não há uma minuta pronta, que não está fechada, que ainda passará pela Câmara de Vereadores, legislativo e população.

Que espera a participação da população não somente na audiência pública do dia 20 de julho, mas na audiência a ser realizada na câmara de Vereadores também, reforçou que entre os dias 21 e 24 de junho serão disponibilizados todos os estudos e material da proposta prévia do que se espera que vá para a câmara.

Pietro Mignozetti, arquiteto urbanista, falou do código de edificações de 1971, que já está na época de ser revisado, que deve ser levado em consideração a acessibilidade, as necessidades das pessoas especiais. Questiona o que está sendo feito em relação a



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

essas necessidades ao realizar projetos de edifícios? Continuando disse que muito pouco, e levantou outra questão sobre urbanismo, não só arquitetura, mas sim onde está inserida no contexto urbano, que envolve questões da mobilidade, falou do aumento da verticalização nos últimos anos, que poucas coisas foram feitas para evitar os problemas relacionados a mobilidade, faz uma cobrança pública ao Presidente da Associação de Engenheiros e arquitetos sobre estas questões.

E pede que a sociedade, através das sugestões e posições presentes, que seja soberana na indicação de aprovação do projeto, garantindo aos cidadãos de Osasco cidadania, também pediu a disponibilização dos documentos, do plano, do projeto, declarando que 30 dias são insuficientes para a análise devido sua complexidade. Que seriam necessários de 60 a 90 dias, por ser alteração de leis que foram aprovadas a mais de 40 anos, não poderão ser discutidas em 30 dias, levando em consideração os desejos da população, proporcionando a eles uma vida melhor. Assim finaliza.

André agradece a participação do munícipe e diz que, a alteração da Lei do Zoneamento e Código de Obras visa privilegiar o cidadão, o pedestre, o usuário, levando em consideração toda parte de sensibilidade, de passeio público, fluidez, mobilidade, completou dizendo que é isso que querem trazer com o Código de Obras, com o urbanismo, que a cidade tem que ser projetada para as pessoas, e pede que as pessoas participem, se posicionem, que exponham a vivência e experiência, pois os moradores são os termômetros do bairro.

Secretário Juliano em resposta, diz que em relação a acessibilidade em edificações, já vem sendo realizada pelo poder público através das Normas 9050 que promove o direito e o acesso e inclusão da pessoa com deficiência, sendo realizado tanto em novos projetos quanto em reforma esta norma já vem sendo aplicada

Cadu da Avenida Santo Antônio – Vila Osasco, declara que é preciso a verticalização, ter construções seguras, fomentando a geração de emprego e renda na nossa cidade, sendo necessário planejamento e responsabilidade, enfatizando pontos, como a diminuição da qualidade de vida das crianças e de todos, da atualização de imóveis, taxas e impostos, que tem que deixar a construção crescer, gerando empregos e tornar a cidade autônoma.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Juliano falou sobre o processo de verticalização, que é uma realidade, que efeitos colaterais existirão, mas é necessário à organização da infraestrutura, gerando um crescimento saudável e organizado, sendo um dos objetivos da Revisão

Carmen, Engenheira Civil, fala da importância do urbanismo, mencionou os bairros novos, falou da Cidade de Deus, o Bradesco, disse que é ocupante de uma enorme área, atrapalhando o acesso entre os bairros, área de Osasco para São Paulo. Como uma região comercial, o Bradesco como fundação sempre respeitou, lembrou da época de criança em que havia minas de água, e com o crescimento, foram afetadas as áreas de várzeas, e do quanto será prejudicial a construção de edifícios altos em que suas fundações devem ser mais profundas, que além da preocupação com o trânsito, o profissional ao desenhar um projeto deve se preocupar com a drenagem, que poderá acarretar um problema maior no futuro de um bairro novo e da qualidade de drenagem do município.

Falou do problema da construção de uma vizinha, que era uma construção legal, mas não se preocupou com o escoamento da água, e por esta razão a parte do muro do vizinho caiu, que deveriam parar a obra, e finalizando, destacou a importância de avaliações das áreas a serem construídas, respeitando as áreas de várzea e dos problemas que a falta deste cuidado poderá acarretar problemas futuros.

Secretário Juliano agradece a participação da professora e dá continuidade à audiência.

Leandro Posi, advogado, morador do Bairro Campesina cumprimenta a mesa na pessoa do secretário Éder e em seguida pergunta se há algum diretor da OAB presente na audiência, e em resposta de participantes, é declarado a presença do presidente de comissão representado pela doutora Ana Célia do Direito Ambiental.

Continuando, disse que não há presença de um nenhum diretor da OAB nesta audiência pública, dizendo que deixou consignado que a OAB protocolou um pedido para cumprimento do papel institucional que a 46 subseção da OAB tem, solicitando que a municipalidade na pessoa do Sr. Prefeito, e demais autoridades envolvidas suspendam às audiências públicas marcadas para os dias 18, 19 e 20 de Junho, reabrindo e criando mecanismos de apresentação ou representação de novas propostas, possibilitando a discussão e avaliação em consonância com a legislação atual e vigente da Constituição Federal.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Disse que a audiência pública está contra as recomendações da OAB, que sabe da importância da reavaliação, mas não com os mecanismos utilizados, e que não haverá outro meio, a não ser colocar o Poder Judiciário e Ministério Público, para que seja feito todos os trâmites inerentes para a propositura da nova lei.

Éder agradece e informa que há uma carta introdutória, do dia três de junho de dois mil e vinte quatro, consta dez recomendações para seguir o processo, recomendadas pela Doutora.

Leandro pergunta sobre o parágrafo que ela pediu sobre suspensão da Audiência Pública, e questiona novamente se há algum diretor da OAB presente, menciona o nome dos diretores e reafirma que nenhum está presente, e que não está sendo seguida a recomendação da OAB para suspender as audiências públicas. E pede que conste em ata que será utilizado isto posteriormente.

Éder concorda, dizendo que este é o espírito do Estado Democrático de direito, que respeita, e menciona que não é necessariamente obrigatório a presença, foi feito o convite para toda a cidade, para todos os cidadãos, e da sequência a audiência.

Álvaro Pereira, Professor de Direito da Unifesp reforça algumas críticas e questões levantadas, declarando que estando em uma audiência pública sobre zoneamento, muito pouco foi discutido sobre o assunto, que a ausência de apresentação prévia, proposta de uma consulta de projeto de lei sobre linhas gerais do zoneamento levaria para uma discussão sobre o mérito do zoneamento. Se dirigiu ao Éder, em sua frase "se até o Waze recalcula rota", diz que a Prefeitura também precisa recalculer a rota, não seguir os mesmos ciclos realizados nas audiências do Plano Diretor, objeto de críticas e questionamento, principalmente no aspecto da não divulgação prévia do material para que possa fazer uma discussão de mérito e trazer contribuições, que audiência do final de julho, chamada de devolutiva, e essa audiência será a primeira vez que a população terá a oportunidade efetiva de discutir o que está sendo apresentado.

Questionou o que será feito após esta audiência, se será feito reformulação do que surgiu em discussão, se será feito em negociação com a população, ou irá para o legislativo, mencionado o Plano Diretor que enviaram a proposta de lei para o legislativo no final do ano, nas vésperas do Natal, havendo pressão para a aprovação sem audiências públicas.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Sugerindo de forma propositiva, que haja mais audiências, para que haja maior apresentação da população, e falou sobre o esvaziamento nas audiências na Zona Norte, onde se encontra a população mais vulnerável.

Falou de todas publicações e divulgações realizadas, que a impressão que tem é que estão seguindo protocolos, atendendo formalidades para aprovação de uma lei, porém não está tendo efeito, e que o mais importante é fomentar a cultura da participação, para que se abram espaços para uma discussão efetiva, incorporando sugestões e críticas da população, além de insistir em aspectos que estão sendo questionados, inclusive no Judiciário.

Secretário Eder agradece a participação, e menciona a presença do Professor em todas as audiências públicas, que é um privilégio. Em resposta acerca do Plano Diretor agradece aos apontamentos e que o Ministério Público suspendeu a liminar, e o Plano Diretor está vigente na cidade de Osasco. Declarou, que em conversa com técnicos, estariam pensando em mecanismos de antecipar esta minuta, para que todos tenham acesso a este documento, que esta audiência pública objetiva a escuta, que não há apresentação de trabalho sem ouvir a população.

Munícipe diz que não é uma audiência pública, e sim um rito, que é necessário conhecimento do assunto, para poder debatê-lo.

Secretário Juliano completou, dizendo que a lei que está vigente é a Lei de 1971 e 1978, e com base nestas leis, será realizada a revisão, construindo juntos com a população, para poder fazer os apontamentos desta revisão. Comentou em resposta a sugestão do professor Álvaro, que o Plano Diretor, foi liberada uma minuta inicial antes das audiências e que fomos criticados por ter uma minuta já feita antes de uma consulta, e desta vez será feito o contrário, a construção será junto com todos, escutando as sugestões em audiência, e após isso será disponibilizada uma proposta de minuta, e a crítica atual é porque não tem uma minuta disponibilizada, falou da importância de discutir e absorver as sugestões e críticas, que estão sendo acatadas, e no Plano Diretor foi colocado na descrição, o que foi acatado, o que não foi acatado e o porquê de não ser acatado, e que estão em aprimoramento em processo. Finaliza agradecendo o comentário do Professor, e destacou que houve crítica ao ter a minuta pronta do Plano Diretor e que agora que querem construir juntos há críticas também. O processo de



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

aprimoramento é a escuta da população, colocando suas críticas e sugestões dentro da minuta que será disponibilizada, e assim finaliza o Juliano.

Pedro Henrique Barroso, vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário, juntamente com a presidente desta comissão Dra. Tainá, fala sobre a participação da elaboração no Plano Diretor, mencionando que todos estavam a disposição a todo momento, mencionou que o André, utilizava de seu Instagram pessoal para responder as perguntas, estando a disposição. Enfatizou que veio à audiência com o mesmo propósito, de contribuir com desenvolvimento deste projeto, mas que sabe muito pouco sobre o projeto, em resposta ao que foi dito sobre a minuta pronta do Plano Diretor, disse que também criticou, e que fazer uma primeira audiência para ouvir, ainda não está conseguindo contribuir, pois falta um pouco mais de diálogo, de entendimento sobre a Lei de Zoneamento, que se deve melhorar a comunicação.

E como cidadão levantou questões preocupantes relacionadas ao meio ambiente, e mencionou a Dra. Marcela que entende muito sobre o assunto, falou sobre os alagamentos da cidade de Osasco, que depois do ocorrido com o Rio Grande do Sul, enfatizando que ninguém quer que isso ocorra em Osasco. Falou sobre a verticalização, sobre a mobilidade, do deslocamento das pessoas de outras áreas, distantes do centro da cidade, das dificuldades de chegar até o trabalho, olhar por outras perspectivas, não somente perspectivas das residências unifamiliares. Finaliza falando sobre melhorar a comunicação.

André agradece a contribuição, dizendo que entende os posicionamentos, que o assunto tratado nas audiências, Plano Diretor, Lei de Zoneamento e Código de Obras são assuntos com termos técnicos, o que é uma das dificuldades enfrentadas em desenvolver uma linguagem acessível, mencionou que ao apresentar a Lei de Zoneamento de 1978, acredita ser a primeira vez que muitas pessoas têm contato com esse assunto.

Que a Lei de 1978 não é muito funcional, também não há materiais disponíveis, que é um assunto com muitas informações em linguagem técnica, mas estamos buscando melhorar tudo isso.

Secretário Juliano fala do desafio da comunicação, que foi criada uma cartilha com uma linguagem mais acessível, em que não somente os técnicos participam, mas toda a população, destaca que se compromete a melhorar e fazer uma comunicação que traz



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

os principais pontos de maneira simples, objetiva e prática, aprimorando cada vez mais este processo

Eder agradece a participação do Pedro e fala sobre a participação de Osasco do congresso do ICLEI - Governo Locais pela Sustentabilidade, e que está sendo discutido e desenhado o Plano de Ação Climática, e assim que estiver maturado, será feita uma audiência pública.

Tainá Delvecchio parabeniza a todos pelo trabalho, menciona que a maioria dos presentes são da Vila Campesina, que mostraram seu ponto de vista, no entanto, lembrou que o Plano é municipal, e questiona se os outros moradores de Osasco têm o mesmo interesse que os presentes. Diz que o município tem que ser pensado como um todo. Falou também sobre as construções irregulares, e que pagam para se regularizar, então, sugere que não haja mais isso na Lei de Zoneamento e Código de Obras, que se houver irregularidades na construção, para continuar, ela deverá ter documentação, registro de matrícula, que não será vendida, que será demolida e reconstruída. Em resposta ao munícipe sobre o aumento da população desde a década de 60, falou da preocupação com a moradia digna, em que muitos constroem de formam irregular, vivendo em situação precária na periferia de Osasco, destacando que a única saída é a verticalização.

Sr. João Monteiro fala que ninguém quer construir na Zona Norte, só na Zona Sul, mencionando a construtora DUBAI.

André Piovan em resposta aos munícipes que questionaram sobre a infraestrutura e áreas de construção, destacou a preocupação com as disparidades entre as zonas Norte e Sul, desenvolvendo os territórios de Osasco, buscando igualar as regiões diminuindo as distâncias, dizendo que foram realizados estudos de impactos no Plano Diretor, tendo relatórios de impacto no trânsito, relatórios de impactos na vizinhança, entre outros estudos. Destacou que “Osasco virou uma vitrine” e que cada vez mais pessoas querem morar aqui, sendo isso um orgulho para nós”, afirma que deve ter uma política urbanística, pensar da forma correta, e pra isso é necessário a participação pública, em bairros mais valorizados tem uma infraestrutura de transporte público, temos grande polo gerador de impacto, que é o Bradesco, enfatizando a necessidade de equalizar, também falou dos moradores da Vila Campesina, que vivem há mais de 60 anos no bairro, por serem moradores de idade avançada e não querer deixar o bairro,



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

que deve ser levado em conta a proteção cultural, proteção de valores sentimentais e também levar em consideração a evolução do bairro. Enfatizou a importância da opinião dos moradores e que sejam coerentes, em que se deva achar o meio termo, para a evolução deste movimento na cidade, com preocupação em relação aos moradores.

Município não identificado falou dos valores dos imóveis, da preocupação com mobilidade é, que tudo não passa de teoria, que na prática é bem diferente, disse as construtoras não respeitam os direitos de ninguém, questiona o porquê de fazer uma nova lei, se a vigente não é cumprida.

Ana Paula Diretora da Associação do Bairro de Osasco, Parque dos Príncipes agradece aos presentes na mesa pelo trabalho, mas diz estar frustrada desde o Plano Diretor, menciona a preocupação em relação ao meio ambiente e as nascentes de seu bairro, com a sobrevivência das novas gerações. Falou da verticalização, das construções futuras. Disse que a frustração é em saber que a lei em vigência não é cumprida e que a Prefeitura não pode fazer nada, que não tem poder de polícia, e questiona quem deverá fazer. Destaca que quer contribuir com a “Coisa Nova”, mas que 30 dias é muito pouco para discutir um trabalho que já vem sendo feito desde 2017, mencionou o conhecimento que os técnicos têm sobre as necessidades de cada bairro, sobre o que os moradores querem, mas o que os moradores não querem é trânsito, que derrubem árvores, que não tenham muitas coisas em volta, por exemplo falou sobre a construção de um prédio que dificulte a entrada de luz nas casas, reforçou a importância dos estudos realizados desde 2017 e o que falta desde o Plano Diretor é a comunicação do que está sendo feito, que não será possível barrar a construção de um edifício, mas que a população possa participar e decidir se naquela região caberá um prédio de 5,10 ou 15 andares. Falou da preocupação em não saber o que será feito, que ao comprar uma casa no Parque dos Príncipes, foi comprado como casa de condomínio, se irá continuar nesta estrutura, se vão construir prédios, preocupação com as novas construções, se terão ou não estacionamentos e assim finaliza.

Secretario Sergio Di Nizo menciona que nos estudos realizados, os elementos do Código de Obras em muitos bairros não irão ser alterados, como o Adalgisa e Parque dos Príncipes, outras áreas de zoneamento, sofrerão alterações, como por exemplo, a autonomistas, por ter perfil industrial na década de 80 e hoje não ter mais este perfil. Completou dizendo que tudo isso será apresentado na minuta do dia 21 de julho para



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

que possam fazer uma revisão deste instrumento de 1978, e possam fazer observações das mudanças que serão feitas agora.

Secretario Juliano faz um apontamento dizendo que além da minuta serão disponibilizados todos os estudos realizados desde 2017, reforça que já também foi disponibilizado o diagnóstico, objeto de revisão do plano diretor da cidade que traz desde toda a problemática até como a cidade se encontra. Apesar de algumas mudanças serem óbvias, como a Autonomistas, outras não são, por isso a necessidade de consultar a população, para saber se haverá alteração, mudanças ou manutenção, finaliza dizendo que a minuta e todos os estudos estarão disponíveis.

Munícipe não identificado sugere que seja publicada quais regiões sofrerão ou não as mudanças previstas pela lei de zoneamento.

Secretário Juliano pedindo que conste em ATA, que será verificada a legalidade de disponibilizar as áreas que sofrerão ou não mudanças com a lei de zoneamento, e será levada a situação.

Isabela, estudante da UNIFESP moradora do Km 18, diz que concorda com o pessoal em relação a falta de um estudo prévio para que pudessem entender, e fala da preocupação com a mudança do Campus para Quitaúna, por ser um bairro residencial, de difícil locomoção da estação para o campus, em que estudantes de outros bairros serão prejudicados pela falta de ônibus. Mencionou da dificuldade de andar a pé em uma região perigosa, e a preocupação é de como será nos próximos anos, como será afetada essa região urbana, como será feito o zoneamento da região, que é uma zona de interesse especial, e finaliza, com uma contribuição, buscando entender como será futuramente as instalações por ali.

André agradece a participação da Isabela e em resposta diz que desde o Plano Diretor já se entendia essa mudança, que percebeu a questão da mobilidade e do impacto gerado pela mudança da universidade para o Quitaúna, da importância de ter comércio e serviços naquela região, devido a quantidade de alunos que por esta região irão passar, falou de moradias para os estudantes.

Lavinia Junqueira falou sobre os estudos do Plano Diretor desde 2017 e aprovado em 2024, segundo estatísticas, as residências em Osasco aumentaram em metade e os comércios em mais de duas vezes desde 2019, e disse que os estudos não servem nem para o Plano Diretor, nem para a lei de zoneamento. Na discussão sobre coeficientes de



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

aproveitamento máximo de 4, no Plano Diretor, foi dito que fariam novos estudos para a lei de zoneamento, disse que agora será usado os estudos do Plano Diretor, o que denota um problema na comunicação, afirmou. Outra questão levantada por Lavinia, faz referência a disponibilização do Plano Diretor, que não foi divulgado o texto antes da audiência, e destaca que o mesmo está acontecendo. Disse que foram realizadas 3 audiências públicas sem a divulgação do texto, deram prazo de um mês e fizeram uma audiência devolutiva, depois foi para o legislativo, tratado entre Vereadores e em menos de um mês foi aprovado. Falou que foram propostas mais de 20 emendas, e todas rejeitadas sem nenhuma explicação, sendo feita uma audiência na câmara que não foi divulgada, marcada da noite para o dia, durante a semana, que somente ela e a Dra. Ana Célia participaram, com cinco minutos de fala cada, enfatizou que não quer que isso se reproduza nas outras audiências, porém está sendo realizada a mesma coisa, que no Plano Diretor foi divulgado o texto durante as três primeiras audiências e questionou sobre o texto ser disponibilizado somente na outra semana, de não haver outra consulta pública e depois só terá mais uma audiência. Declarou que a cidade de Osasco é uma das mais habitadas cidades do Brasil que o tempo dado, não é suficiente para a participação popular. Reforçou a fala do Professor, que são necessárias mais audiências públicas e que sejam depois da disponibilização do texto, que está sendo confundido audiência pública com oficinas. Falou sobre os técnicos estarem indo nos bairros como Campesina e Nova Osasco, Adalgisa, encontra pontos específicos, como construção de prédio, calçada e depois juntar todos os dados, faz um texto de lei, divulgar e fazer uma consulta pública com audiência, declara Lavinia. Questionou o fato de estarem presentes para discutir a lei, mas não sabem qual é a lei, e que é uma audiência para discutir a nova lei juntos, uma lei que não conhecem, que isso não pode acontecer.

Lavinia, dirigindo-se aos moradores da Vila Campesina, disse-lhes que tem uma lei de 1978, não muito observada, referente a outorga, feita para o município todo, poucos bairros ficaram de fora, e com essa lei, disse que eles acham que podem construir onde quiserem. E continuando disse que deveria ter sido feito um estudo de urbanismo que garantisse que o bairro acomodasse isso, mas não foi feito, que é necessário mais estudo, e pede que não coloque a outorga no Parque dos Príncipes, que não alterem o zoneamento da Vila Yara, Vila Campesina, que não haja outorga e falou em fazer um abaixo assinado e entregar para a mesa.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Secretário Eder responde, dizendo que o texto será apresentado para que sirva de consulta, e espera que este seja um meio de diálogo de toda a Prefeitura com a população, que até o dia 20 de julho, será disponibilizado o material de estudo e assim como a Lavinia havia pedido uma reunião com diálogo com a população, e será feita, assim sendo, deu continuidade.

João Monteiro da Vila Campesina, Presidente da Associação dos Moradores de Bairro da Vila Campesina começa dizendo que tem 2 associações: Amigos da Vila Campesina e Associação de Moradores Idosos da Vila Campesina. Disse que tem grande preocupação com a vinda de todos sem saber nada, disse que poderia ter muito mais moradores do Campesina, se não fosse a razão de estarem trabalhando, e continuou dizendo que estão desesperados, que há três meses, foram abordados pela incorporadora Dubai querendo comprar as casas, ofereceram valores por m<sup>2</sup>, mas os moradores não querem sair do Campesina e há muitos idosos no bairro, além da preocupação de todos com o meio ambiente. Comentou que as praças estão abandonadas pela Prefeitura, do corte de árvores para favorecimento de comércios, que não houve multa e nem fiscalização, que não é difícil cortar uma árvore em Osasco, e que para plantar é difícil, afirmando que não existe uma preocupação com o meio ambiente, e são essas mudanças que preocupam os moradores do bairro.

Em questão a Lei de Zoneamento, diz que são a favor das mudanças, mas que não querem prédios, e mencionou que pelos estudos realizados desde 2017, já era conhecido o problema de trânsito da Vila Campesina.

Referindo ao Bradesco, falou da apropriação de uma área que era para fazer um piscinão, o que atualmente causa alagamento e este é um problema desde o mandato do Francisco Rossi, quando era Prefeito, que doou para o Bradesco as terras para ser construída uma escola especial, e destacou o alagamento no campo de golfe e os impactos causados pelo crescimento desordenado.

A desvalorização de imóveis é outra preocupação, que é patrimônio e ninguém quer morar em prédio. Referindo a Dubai, comentou que estão se levantando só no Centro de Osasco, que não comporta mais prédios, e questiona o porquê de não fazer no bairro Três Montanhas, usando como exemplo, dizendo que não querem ir para a Zona Norte. Falou da falta de fiscalização da Prefeitura pela invasão dos morros, em que havia preservação ambiental. E disse que foram feitas denúncias para os Vereadores



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

que venderam aquelas áreas, sabendo quem são essas pessoas. Falou que na época que era guarda civil, há 30 anos, participou de várias intervenções no local, que perdeu um colega da defesa Civil em um desabamento, socorrendo pessoas que invadiram, completou dizendo que há outros problemas que não estão contemplado neste Código de Obras, e que o tempo para discussão é muito pouco.

Disse que a Dubai comprou um quarteirão na vila Yara, deixando só a escola, e falou da preocupação de quando ficar pronto, como ficará a rua, sendo estreita para passar carros, a preocupação é com a mobilidade urbana. Destacou que se deve cobrar dos Vereadores que a outorga seja revogada. Enfatizou a questão do meio ambiente, falou que Osasco foi considerada a segunda maior cidade poluidora do Brasil, que precisa ser mudado, ser estudado, e perguntou como fica a questão ambiental. E referindo aos participantes, disse que todos deveriam fazer uso do microfone e falar o que pensa.

Secretário Eder agradece ao senhor monteiro, pelos apontamentos e pelas sugestões, discorda em relação ao falarem que desconhecem, pois vieram preparados, com muitas contribuições para a audiência, em seguida, em relação ao meio ambiente, explicou que não é possível plantar uma árvore de 20 metros, e sim pela semente, e se passar pelo córrego Bussocaba, poderão ver centenas e centenas de mudas que estão crescendo ali. Disse que daqui 20 anos, a gente poderá ver, pois não dá para plantar uma árvore de 20 metros, e disse “Estamos trocando o Pneu com o carro andando” referindo ao buscar mecanismos que possam ser feitos.

Senhor Monteiro em resposta comenta que no Parque Fito, na época que era segurança, quando estavam de folga, ele e o engenheiro Vicente, plantavam árvores.

Paulo Dias morador do Parque dos Príncipes e Conselheiro da Associação do Parque dos Príncipes, agradeceu a todos pelo trabalho, porém gostaria de mais transparência, em questões das residências que estão sendo construídas, disse que como engenheiro e advogado que o que foi aprovado não pode voltar atrás, a lei não retroage, continuando disse que não sabe quando a lei vai estar em vigor, e dizendo aos moradores do Campesina e de outros bairros não adianta chorar em cima da lei derramado. Que devem buscar no Ministério Público, órgãos acima da Prefeitura, se naquele empreendimento que foi teoricamente aprovado tem algumas irregularidades. Deu como exemplo a EKKO, que tentou fazer um empreendimento absurdo, na área do



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Golf Club, mas está embargado, porque não seguiram os ritos necessários, mas foi embargado pelo Ministério Público e não pela Prefeitura. Falou que foi por terem invadido a área de manancial, derrubaram árvores que não poderiam, o coeficiente era muito acima do permitido, completou que tem que atuar, com o Ministério Público, um órgão acima da Prefeitura que vai verificar o processo legal, falou que se tiver advogado pode confirmar. Teoricamente, se está tudo certo, o Ministério Público verificou, então é feito o que está na lei. Resta ver se o empreendimento seguiu a legislação. Outro ponto que perguntou, é se havia algum Vereador presente na audiência? Lembrou do processo que aconteceu em São Paulo, que passou por um processo similar a esse, que foi parado várias vezes pelo Ministério Público, na votação teve que refazer as audiências, e durante a semana, voltou para a discussão da câmara. Elogiou o trabalho dos envolvidos no processo, do Secretário, do Prefeito, mas, continuou dizendo que, tudo vai parar nas mãos dos Vereadores em uma data que desconhece, votada a noite, com operações que a gente desconhece. Agradeceu, e concluindo, disse que irá contribuir, destacando a importância de saberem o que os Vereadores estão pensando, e o que vão colocar neste projeto.

Secretário Éder agradece a contribuição, e em resposta, falou que a câmara é obrigada, por lei, a fazer audiência pública também, e assim que encerrar as discussões, apresentar o projeto de lei. Ela irá realizar também audiências públicas com a população. Com certeza o poder legislativo, assim como quanto o executivo, terão novas oportunidades de debate. E deu continuidade a audiência.

Edilson, Assessor representante da Vereadora Juliana da Mandata Coletiva Ativoz, cumprimentou todos os presentes e em seguida perguntou sobre o que será feito após esta audiência, se os canais de comunicação continuarão abertos, se irá acontecer uma audiência pública consultiva, se esta acontecerá após a disponibilização dos dados e informações, e se haverá debate. Completou dizendo que este é o compromisso que o gabinete propôs, e a exemplo do Plano Diretor, falou da dificuldade de se fazer uma discussão com qualidade dentro de uma Câmara. Disse que fazem discussões, acompanha as audiências públicas justamente para dar voz ao povo, para que as pessoas tragam as demandas. Disse que acha difícil conseguir fazer todo esse aparato, levar as emendas, levar as propostas, e o processo, levar menos de 6 meses para ser aplicadas. Falou que o Prefeito solicitou um empréstimo para aplicar na educação e



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

questionou se depois de 6 meses, viram a aplicação deste dinheiro. Se algum canal de comunicação comunicou o início de alguma obra relacionada a esta verba, dizendo que não encontraram nenhuma informação 6 meses depois. E finalizando perguntou se haverá, depois desta discussão, abertura para as pessoas opinarem, se haverá audiência consultiva depois da apresentação dos dados.

Secretário Eder agradece ao assessor, dizendo que sempre estão presentes nas audiências legitimando o processo democrático, enfatizou que não é um ponto final e sim uma vírgula, no sentido de continuar os diálogos, a participação e debatendo para que se tenha uma lei mais representativa.

Edilson em resposta, pergunta se a discussão será em formato de audiência pública consultiva, excluindo outros canais de comunicação abertos como 156, quer saber se haverá audiências públicas para poder opinar.

Secretário Eder em resposta diz que é o que o assessor está fazendo, e Edilson diz que quer saber se as pessoas poderão se expressar depois da apresentação da documentação.

O Secretário Éder diz que terá audiência pública, que irá recebê-los no dia 20 de julho, e pegando o dicionário, leu a definição da palavra audiência, dizendo que “é o ato de receber alguém, com o objetivo de escutar ou atender sobre o que fala, ou sobre o que alega. Ato de ouvir ou dar atenção àquele que fala. Ato de audição”. Completou dizendo que é para isso que estão ali, que as vezes há expectativas pessoais esquecendo da coletividade, que está sendo cumprido o papel de dar oportunidade de fala legitimando a audiência, finalizou dando sequência à audiência.

Munícipe não identificado iniciou dizendo sobre o desenvolvimento e funcionamento da cidade, que estava impressionado com as intervenções dos moradores e associações, que são conhecedores da sua localidade, mencionou a presença do amigo Ângelo Neto, ex-presidente de uma autarquia Municipal muito importante, o Escritório de Planejamento Integral da cidade de Osasco, que foi extinta, em que havia técnicos para discutir levando sempre para a população. Recordando da lei de 1978, em que foi aprovada, a lei de uso de Solo, e que a apresentação foi realizada no cinema do Shopping Continental inaugurado em 1975, e diante das deficiências atuais, lamenta a extinção do Escritório de Planejamento Integral de Osasco, falou do respeito pelo colega secretário Daniel, e completando que todos são moradores da



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

---

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

cidade, e todos querem morar bem, citou o acontecido no Rio Grande do Sul e do deslizamento da Zona Norte. Falou que agência de recursos hídricos não existe mais. Falou da falha urbana, da miserabilidade que não está no planejamento, está em outras questões, que devem ser melhoradas, e o fechamento do escritório foi uma péssima ideia, que está presente para fazer críticas e sugestões construtivas, e que deve ser feitas audiências com participação, não como um filme, e sim de formação, de discussão e proposição. Não ser apenas espectadores e finaliza agradecendo.

Secretário Éder agradece o Professor, e diz que desconhece o Prefeito que encerrou o escritório, mas conhece o Prefeito que criou novamente, o governo atual, com a criação da Secretaria de Planejamento e Gestão e a Secretaria Executiva de Projetos e Cidade, que faz conexão do urbanismo com o planejamento da cidade e orçamentário.

Munícipe em resposta, diz que o Escritório de Planejamento Integral da cidade de Osasco era uma autarquia, com autonomia, com o comando do Prefeito. Era um órgão com possibilidade de maior intervenção junto com todas as secretarias.

Secretário Éder agradece a contribuição dando seguimento a participação pelos microfones.

Renato, morador da Vila Campesina parabeniza a todos pelo trabalho, pela revisão dos dispositivos com mais de 40 anos, e que conhece as dificuldades em atender as expectativas de todos. Também parabenizou pela dedicação do seu tempo e por trazer suas propostas, as associações que se organizaram para defender o que está os incomodando. Cumprimenta as associações da OAB, e os entes protetores do meio ambiente. Reforça a importância da preservação ambiental, da qualidade de vida, de pensar no bem-estar da população e que tem caminhado neste sentido. Falou que é preciso entender a Lei de Zoneamento e o Código de Obras, assim como o Plano Diretor é também uma política social, a população está mais focada nas regiões periféricas, do que na região central, em que há mais serviços, infraestrutura de trânsito, com facilidade de deslocamento. Trouxe como proposta, como instrumento, para agregar as pessoas onde há mais serviços públicos, privilegiando a verticalização, que irá acontecer. E que esta é a oportunidade de organizá-la e que muitas das reclamações, é a falta de dispositivos que protejam, e por serem desatualizados, as irregularidades acabam acontecendo. Destacou que ao rever a Lei de Zoneamento e o Código de Obras dentro do Plano Diretor, poderá ser criados dispositivos para proteger e preservar as



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

características arquitetônicas. Que esta é uma oportunidade de discussão, e coloca como proposta, em um momento principal, as questões de trânsito, questões do meio ambiente, questões de bem-estar, que possa revisar dispositivos dessas leis que atualmente são graves. Diz que entende que a próxima lei privilegia a fachada ativa atraindo mais comércios, privilegia fluidez, privilegia os índices construtivos maiores para trazer a população para esta cidade, e traz a simplificação dos processos de aprovação, foco principal nos relatórios de impacto de trânsito, impacto ambiental. Deu exemplos, em que a revisão da lei poderia impedir construções que ultrapassam índices arquitetônicos, construção de subsolos dificultando a construção de vagas para pessoas. Fala sobre os dispositivos que agilizariam os processos gerando empregos e rendas. Exemplificou que mora no Campesina, e que o problema não são os prédios, é o trânsito, que na verdade, vem de longe, da zona norte, para trazer filhos para o Bradesco, na UF, e que a melhor solução para o trânsito é trazer as pessoas para morarem perto, evitando o trânsito com idas e voltas, e destacou a importância de pensar como um todo, não somente nos interesses pessoais.

Secretário Eder agradece a contribuição e constando em Ata, se compromete a responder.

João, morador do Baronesa há 30 anos, diz que conhece a cidade, principalmente a Zona Norte, disse já foi uma autoridade na cidade e veio para audiência, para analisar, falou da necessidade da construção de hospitais, de creches que necessitam de uma série de detalhes, e tudo isso custa caro, que muitas das construções perto de sua localidade, são irregulares e desordenadas, muitas na beira da pista, falou das dificuldades de antigamente, quando fazia faculdade, das dificuldades que a cidade tinha, em que não havia nem a ponte, e hoje tudo isso mudou, a cidade é muito boa para morar, mas destacou que falta uma organização que respeite os cidadãos, que forneça qualidade de vida, que pare de construir prédios. O senhor João destacou a preocupação com catástrofes que possam ocorrer, mencionou a extinção das nascentes na zona norte, e toda preocupação com o bairro. Finaliza dizendo que pretende participar das reuniões, que não é uma crítica ao Prefeito e a todos que estão envolvidos, mas sim que estava expressando sua indignação. Termina agradecendo a todos.

Secretário Juliano agradece e dá início ao bloco de perguntas escritas.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Munícipe não identificado interrompe e respondendo a uma pergunta, dizendo que não adianta, incentivar a verticalização, que não adianta ter prédios e incentivar mais pessoas virem para Osasco, que não tem uma reserva, um sistema que possibilite esta lei. Levantou a questão sobre o Plano Diretor, e as medidas de planejamento, que houve resposta foi irônica, disse que há uma contradição, mencionou que se fala de verticalização, mas sem uma estrutura.

Secretário Eder responde que todas as perguntas escritas que não foram respondidas na lei do Plano Diretor, foram publicadas na Imprensa Oficial do Município de Osasco. Foram colocadas as perguntas e as respostas. Diz considerar os apontamentos e prosseguiu com a audiência:

Obs: Munícipe iniciou uma fala sem compreensão captada pelo microfone, porém mencionou que seu apontamento não foi constatado na Ata passada.

Secretário Eder agradece novamente, diz que concorda com os apontamentos e que alguns não constaram em ata, pois estes foram respondidos por outros canais de comunicação, telefone e e-mail do municípe. Dando sequência as perguntas por escrito.

1. Como e quando será ajudada pela lei de zoneamento proposta e confiáveis?

**R:** Secretário Eder falou que o Senhor já tinha respondido que apresentará o plano no dia 20 de julho e assim que superadas as críticas e sugestões serão encaminhadas para próxima audiência.

2. Serão enviadas para a Prefeitura as sugestões e críticas? A Prefeitura irá analisar, e como poderá ser usadas as sugestões?

**R:** Secretário Eder respondeu que após finalizar, será feita a parte dos contatos, mencionou a equipe da comunicação social que estava presente, mencionou um participante da cidade de São Paulo, falou que não devemos ter medo de corrigir os erros.

3. Será feita uma consulta pública após a disponibilização da lei?

**R:** Sim, haverá uma consulta pública e você poderá colocar em detalhe o que você quer nesta legislação e esperar diálogos na audiência pública de devolutiva do dia 20 de julho.

4. Onde será possível receber e consultar as respostas da Prefeitura sobre as sugestões?



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

**R:** Será disponibilizada no Participa Osasco.

Henrique Marques, de Minas Gerais deu a sugestão de adotar o conceito usado na cidade de Curitiba e outras cidades do Município e o resto da fala não foi possível ser compreendida. Continua com as sugestões sobre a permeabilidade dos solos, pede que sejam contidos os recuos laterais, de pelo menos 1 metro e meio, e recuo frontal de 5 metros e de fundo mais ou menos 3 metros, conforme o zoneamento. Henrique acrescenta que a legislação de Osasco pode melhorar, que a lei de zoneamentos seja adotada, que em relação ao solo, seja obrigada a análise e debate em jornal popular, com verificação e disponibilização de luz solar nas áreas visíveis aos nossos edifícios. A referência do texto é do Jornal correio popular do dia 11 de setembro de 2021.

Henrique continua em sua sugestão e considera que o Ciclo era um bairro da comunidade de açores, é sempre citado como um caos em diversos artigos de urbanismo e arquitetura (parte do áudio com pouca compreensão) pede que sejam contidos parâmetros atuais de planejamento que já existem e que refletem no bairro da Ciclo só acabe como planejado.

Pedro Loures, sugere que se mantenha o texto atual do artigo 147 da lei de 10/05/1971, a sugestão é manter o atual artigo 150 da lei de 10/05/1971 estabelecendo soluções arquitetônicas para inundação e ventilação do plano horizontal. Eder diz que as considerações do Henrique serão colocadas todas na área de considerações.

A senhora Alves disse que a associação que faz parte, acompanha o trabalho de urbanismo, e questiona sobre as metas que serão atingidas com as reuniões, se haverá retorno para a população, em que se gera diversos conceitos urbanísticos arquitetônicos e de lei para reflexão do projeto de lei e devolutiva para a população. Fala também sobre as obras que estão sendo feitas, e que está sentindo as dificuldades e os transtornos que todos estão passando.

Em resposta, Secretário Eder diz que há várias obras refletidas na cidade, que entende e sabe o que estas obras causam, mencionou as obras de mobilidade, tudo é novo, disse que atualmente tudo é feito com base na ciência e na inteligência, que mostra o caminho a seguir. Falou da ciência, uma cultura das pessoas em buscar novos caminhos.

Ela pergunta se os prédios que estão sendo construídos, a cidade toda suportará?



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Eder em resposta, considera que sim, e diz que a mudança da lei de zoneamento está sendo feita justamente para isso, que a cidade de Osasco é a mais densa do Brasil. Que existem zonas que comportam e outras não.

Ela perguntou sobre as nascentes e áreas verdes, se terão mudanças futuramente, se não é utopia.

Em resposta Secretário Eder diz que enquanto for sonho é utopia, mas que será feito o trabalho para tornar realidade, e se for entendido que precisa mudar, será apresentada esta mudança.

Continuando, a munícipe perguntou sobre a reciclagem.

Secretário Eder fala que Osasco tem oito ecopontos, sendo um local para que as pessoas descartam materiais, pois infelizmente, são descartados na beira de córregos, terrenos e casa abandonadas. E serão construídos mais ecopontos, para que haja concentração maior na questão da reciclagem da nossa cidade.

O Secretário Éder pergunta se há mais perguntas, e agradece passando o microfone para o André que continua lendo as perguntas.

A sugestão de Henrique Marques, em complemento do artigo 300 do Plano Diretor, que seja incluído na lei de zoneamento de Osasco, a informação da cobertura digital, destacando aqueles que estão abaixo e acima de 12 metros quadrados, que esta informação esteja disponível no site da Prefeitura da cidade de Osasco, com ferramentas de pesquisas por bairro.

A universidade Unicindos de Arquitetura, sugere que seja abordado, o conceito de envelope solar, garantindo o direito das casas vizinhas a prédios.

André Piovan responde que é um conceito de 1980. E já vem sendo feito conforme o gabarito, com os recuos necessários, para que não afete a iluminação e a ventilação dos vizinhos. Este conceito Já está contemplado e pensado no Código de Obras, sendo uma metodologia já usada.

Lavinia pergunta qual será o tratamento para o Parque dos Príncipes na nova lei de zoneamento, quais serão os recuos, a arborização, coeficientes de aproveitamento mínimo e máximo, tipos de uso residencial, comércios, serviços etc., e porcentagem máxima de ocupação.

André responde que tem uma equipe de rua acompanhando, que foi realizado levantamento de áreas predominantes residenciais ou de comércio, estudos estão



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

---

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

demonstrado no mapa, onde foi realizada uma pesquisa com os moradores para saber os seus anseios. Completou que está sendo a mesma metodologia para outros bairros.

Perguntaram se haverá um checklist e um processo claro para o Código de Obras, se o passeio público será inserido junto com a construção em reforma?

André em resposta diz ser um desejo que se tem, que há um artigo relacionado ao passeio público, que está sendo desenvolvido instrumentos dentro do Código de Obras para que não ocorra irregularidades nas obras que dificultem o transitar pelas calçadas. Haverá um checklist e um processo claro para o Código de Obras, falou sobre a lei de 1971 que pede que em cada projeto de alvenaria seja entregue uma documentação, não será permitido nada mais além do que está na matrícula. E haverá sim, um checklist disponibilizado no Portal da transparência.

O fiscal terá alçada para fazer pedido de coisas adicionais, como faz hoje, haverá tempo limite para análise de aprovação, e possibilidade de iniciar construções com parecer técnico de atendimento?

André falou que isso está fora de discussão, e que está sendo estudado o Código de Obras de outros municípios como por exemplo de São Paulo. Falou dos estudos, avaliações de impactos que podem causar, sobre a alçada fiscal falaram desconhecer essa forma de solicitar um documento que não está em parceria, e enfatizou que não é a forma correta de exercer, que há uma discussão mínima de como proceder, e muitas análises estão sendo feitas em comparação com outros municípios.

Elaine do Campesina: O bairro do Campesina é classificado em qual Zona? Residencial? Comercial?

André disse que a Campesina tem mais de um setor de Zona, falou dos slides, que contém as informações sobre as Zonas, que dentro de um bairro pode se ter várias Zonas, então a Campesina é um bairro residencial, comercial serviços e misto, sendo vários modelos, e precisaria saber que rua está localizada, fazer uma verificação. Nas guias do eixo de mobilidade, tem elementos chamados ZECs, em que neste tipo de zoneamento são permitidos não apenas prédios, como residências e serviços também, mas que em outros bairros existem outro tipo de zoneamento e deu exemplos de alguns bairros. Disse que isso muda de uma região para outra, as vezes no mesmo lote dois elementos distintos. A revisão serve para ter uma linguagem mais didática, sendo uma questão muito debatida, pois existem vários elementos distintos. No próprio site da



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Prefeitura, você consegue fazer a certidão de uso de solo, número de CDC, instantaneamente, caso tenha mais de um zoneamento em seu lote, deve se encaminhar a Secretaria Executiva de Licenciamento e Cadastro Imobiliário e Controle do Uso do Solo (SELCICUS) e fazer a certidão de uso de solo, mas na maioria dos casos, consegue pelo site da Prefeitura.

**Pergunta:** sobre o novo projeto de desocupação do solo relativo ao uso residencial, se está previsto os índices expressos na Prefeitura?

Após os levantamentos, estudos da vizinhança e planos, Nas ZEPAM 2 e a ZEPAM 3 não se pode encontrar uma parte muito residencial, temos parques e áreas de lazer, citou plano arbóreo, e indagou se era a pergunta, e completou dizendo que dentro do Código de Obras para edificações novas, seja feita a certidão de anuência.

**Pergunta:** foram previstas na lei de zoneamento, a taxa de permeabilidade, aproveitamento mínimo e máximo?

**Resposta:** Respondeu que desde 1978 está previsto e se mantém no quadro de anexos do zoneamento.

**Pergunta:** referente aos loteamentos antes da constituição de 1988, o resgate de energias, seus direitos quanto às normas de uso e ocupação do solo de forma mais restritivas?

**Resposta:** Vai ser analisado e avaliado por equipe técnica, tanto a parte de arquitetura e urbanística quanto a judiciária também.

**Pergunta:** Quais foram os incentivos instituídos na prática de construção sustentável relação aos empreendimentos de interesse social, alinhados às políticas ambientais e combate às mudanças climáticas?

**Resposta:** é um estudo que está sendo proposto no incentivo de construção sustentável, há algumas listas, modelos e instrumentos para incentivar as construções, certificações. Estão verificando a relação das construtoras atualmente, se estão com essa política ambiental, trazendo isto para o Código de Obras.

**Pergunta:** Foram previstas cotas de arborização no projeto de lei de desocupação de solo para os proprietários? Se houver, consta como desvio de função social do imóvel que não cumprida a taxa mínima de arborização mínima?



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

**Resposta:** tem sido indicado esta avaliação. É favorável a isso, mas também tem acompanhamento jurídico, de quais obrigações a serem cumpridas, qual a função social do imóvel. Verificando e decidindo como será fiscalizado e penalizado.

**Pergunta:** Além da desocupação do solo, prevê o tombamento jurídico para proteção do patrimônio natural do município?

**Resposta:** Sim, que traz no plano Diretor uma lista de intenção de imóveis, e a Secretaria da Cultura está trabalhando em conjunto, que vai desde a proteção de patrimônio histórico até patrimônio cultural.

**Pergunta:** Quais serão as ações a serem implantadas em regiões apontadas como vulnerável, considerando os possíveis impactos da mudança climática?

**Resposta:** Pergunto qual sentido da pergunta em relação apontada como vulneráveis? Pessoas respondem em caso de deslizamento. Falou que no diagnóstico da cidade, as áreas vulneráveis tanto as áreas ambientais, como de moradia, dentro dos estudos, impactos de vulnerabilidade, foram mapeados, foram destacadas várias áreas e as partes contaminadas, foi feito um levantamento para identificar a função que será dada. Em relação a mudança climática, desenvolverá a política urbana de forma sustentável.

**Contrapartidas?** Sim, outorga de contrapartidas são revertidas para construção de equipamentos. Já existem vários equipamentos sendo construído por outorga de contrapartida.

Falou das UBS construídas por outorga, contrapartida, reformando 7 UBS com recursos da iniciativa privada.

**Pergunta:** O projeto de zoneamento, uso e ocupação no solo, e o Código de Obras, foi inserida a obrigatoriedade de oitavo apelo. Foi tida em sessão própria, ou junto com o Conselho da Cidade ou com o Conselho do Meio Ambiente, bem como para análise e parecer sobre aprovação ou rejeição de empreendimentos.

**Resposta:** Disse não ter compreendido muito a questão, mas, o EIV é solicitado aos empreendimentos, é documentação obrigatória a apresentar. É uma delegação do poder público. Isso já é destinado à lei e a obrigatoriedade da apresentação do EIV.

**Pergunta:** Na cartilha divulgada em 18 de fevereiro de 2024 na internet sobre Código de Obras e Zonamento, diz que há uma inscrição inicial da lei baseada em



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

pesquisa e dados que devem ser divulgados no EIV. Onde está esse texto inicial? Onde estão as pesquisas e dados? Quando foram divulgadas e publicadas?

**Resposta:** Assim como na lei de 71 do Código de Obras e a lei de 78, do Zoneamento, o Plano Diretor e o Diagnóstico da Cidade já são base de dados. Isso já é o início do desenvolvimento da revisão. No participa Osasco, a gente tem todos os índices cada uma das leis, os índices que estão sendo usados e que estão sendo realizados. O diagnóstico do plano de diretor também, os anexos do site da Prefeitura têm todo o acompanhamento do serviço, do trabalho que está sendo feito nessa revisão. A gente está com uma cartilha aqui, quem quiser acessar é bem legal e ajuda bastante para a participação pública.

**Pergunta: Nas** audiências do Plano Diretor foi questionada a construção ou o coeficiente máximo de aproveitamento de quatro.

**Resposta:** Em razão da existência de estudos técnicos que o justificasse. Isso porque em 2019 a Prefeitura anunciou estudos técnicos com coeficientes menores de 2 para a zona de desenvolvimento econômico e 3 para a zona de uso para comércio. Por exemplo, a Prefeitura nos informou que os estudos técnicos tinham sido feitos em preparação para lei de zoneamento e que, por hora, apenas estavam sendo reproduzidos os coeficientes da região local.

**Pergunta:** Não localizamos no material, estudos que demonstram quais são os coeficientes máximos a serem aplicáveis e ainda os estudos técnicos e urbanísticos para essa finalidade. Podem esclarecer, considerar a definição do coeficiente, margem de aproveitamento do bairro e quanto ao texto da legislação, está sendo divulgada e o objeto de consulta?

**Resposta:** André respondeu que sim, que tem uma equipe fazendo levantamentos nas ruas, trazendo diagnóstico do trânsito, da movimentação de carros nos horários de grande movimentação. São realizados cálculos, trazendo dados sobre infraestrutura, para que se possa avançar, falou da necessidade de melhorias na infraestrutura urbana, melhorar o trânsito, ter acesso ao saneamento e energia. Falou sobre as áreas com pouco avanço, e da necessidade da organização, para levar infraestrutura para estes locais. Mencionou os estudos de coeficientes para estas áreas, dos recursos aplicados, da proteção ambiental. Está sendo feito o levantamento das



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

áreas, para verificar os trajetos das pessoas, e qual a finalidade, ou seja, falou do levantamento desses pontos, verificando a ocupação irregular e a preservação das áreas verdes. Disse que os dados e estudos ainda não foram divulgados.

**Pergunta:** Quando serão publicados os materiais? Quando será feita a nova consulta e audiência pública?

**Resposta:** Será publicada no dia 21 uma prévia da revisão da lei para consulta ou dia 24 e a próxima audiência no dia 20, que é o sábado para que todos possam participar. Em questão sobre a disponibilização dos estudos, que ainda não foi divulgado o processo administrativo no projeto de lei, não foram divulgados os dados de estudos técnicos, os mapas anteriores de uso e ocupação e por isso não conseguimos comentar nem na consulta pública nem nessa audiência.

**Pergunta:** Quando será publicada?

**Resposta:** será publicada no dia 21 da pré-versão, para que se possa verificar, e colocar para visualização em um instrumento adequado e aceito no município.

**Pergunta:** serão respeitadas as normas e regras específicas do ordenamento da década de 1980, objeto de contratos legislatórios e direitos adquiridos?

Sim, sempre será respeitada as regras vigentes. Não há mudança de direito adquirido.

**Pergunta:** Atualmente da audiência é classificado como 0,1 para menos ordenamento com coeficiente máximo de aproveitamento de direitos. O para dos títulos tem regras específicas de recurso reconstrutivo aos objetos de loteamento aprovado na década de 1970 e é de uso exclusivamente residencial e vanguardista. Onde estão os mapas da norma de ordenamento? Como esses vários loteamentos serão tratados? Qual tipo de uso será permitido? Quais regras de recurso serão aplicadas? Quais coeficientes mínimos de máximos aproveitamento serão aplicados? Será disponibilizada uma prévia no dia 21? Na mesma cartilha diz que após a adição em terras da Prefeitura, é feito uma pesquisa na Consulta Pública para colher a opinião dos municípios de Osasco sobre esse texto inicial da lei.

**Pergunta:** Quando foi feita essa coleta inicial de opinião sobre o texto da lei, foi a consulta pública de maio. Divulgou apenas o texto da lei atual e fez perguntas genéricas direcionadas ao povo. Quando serão divulgados novos textos da lei e colhidos os comentários?



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

**Resposta:** André responde que com base nas perguntas feitas, nota-se que não é todo mundo, que tem um conhecimento técnico específico do que é realmente a lei de zoneamento e Código de Obras. Elas foram estudadas pelos técnicos e direcionadas para que se consiga compreender o que o município entende ou se cumpre o que o munícipe quer. E os resultados dessas pesquisas serão divulgados entre os meses de junho e julho.

**Pergunta:** Na mesma cartilha diz que após a consulta pública será feita uma avaliação legal. Qual processo administrativo ou processo do projeto de lei, é possível consultar pela Procuradoria do município sobre esses projetos de lei?

**Resposta:** Ao término da consulta, o processo jurídico estará disponível para consulta. Poderá ser feita todas as verificações, todas as formas, demandas e alterações que foram citadas ou pelo corpo técnico ou pela Secretaria ou pela Procuradoria Geral do Município. Juliano em resposta, diz que o parecer da Procuradoria é o último ato do processo, inclusive. Então, após o parecer positivo ou negativo da Procuradoria, se for negativo volta para a Secretária para os devidos ajustes. E se for parecer aprovado, o processo, volta para dar continuidade ao rito.

André fala sobre o Plano de Manejo de Reserva do cinturão verde de São Paulo, que é uma das intenções de fazer parte das cidades comentadas, explicou sobre a recuperação da atmosfera e recuperação das cidades dentro do Cinturão Verde, mencionado as cidades participantes.

Munícipe interrompe, mas não é compreensível a sua fala.

**Questões:** Quais as formas que estão realizadas as desocupações em áreas regulares especificamente no tempo de novo, nas áreas de vegetação permanente e nascentes?

**Resposta:** André respondeu que no mapa estão identificadas essas áreas, que tem políticas sociais e essas áreas são toda uma política social, uma política de manejo para que sejam construídas habitações de interesse social. Falou da utilização de contrapartidas, as Outorgas, buscando o desenvolvimento e a retirada destas pessoas que estão em áreas de vulnerabilidade.

Para a emissão de certidão de uso e ocupação do solo, a previsão que deverá conter é o parecer do conjunto das pastas, Inter secretarial, fazendo menção as secretárias de Planejamento, Obras e Licenciamento, e completando disse que o parecer



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

é realizado pela Secretaria de Licenciamento e Uso do Solo, através de técnicos especializados na área.

André denotou que será realizado um parecer técnico, com engenheiros e arquitetos, que farão a avaliação, em relação ao empreendimento, se causará impactos no trânsito, impacto na vizinhança, destacou que estas avaliações serão realizadas pelas secretarias de trânsito, a SETRAN, Secretária do Meio ambiente e outras. Porém destacou que todo processo é realizado pela Secretária de Licenciamento e Uso do Solo.

Secretário Juliano completa a fala do André dizendo que, a Certidão de Uso de Solo, e como já foi explicado pelo Daniel, se contém só um tipo de uso ou de lote, você poderá ter emitida de forma online através do site da Secretaria de Finanças. Continuando esclareceu que se tiver mais de um tipo de uso para aquele lote, a certidão será feita através de uma análise pelos técnicos das Secretarias Executivas de Licenciamento. Perguntou se havia mais questões da OAB, disse que todas seriam lidas, finalizando colocou à disposição para esclarecimentos, via telefone, e-mail, ou ofício, para elucidar o que for necessário, e se caso não houvesse uma pergunta contemplada, pediu que procurassem a Secretaria de Planejamento e Gestão, através do 156 ou contato telefônico, pois estarão à disposição.

O Secretário Juliano, com encerramento da audiência, que o regimento desta audiência, estará subscrito, a papel do interrogador indicado pelo Presidente da Sessão, afirmando que em Ata contará todos os debates com base nas gravações do evento, sendo posteriormente publicado na Imprensa Oficial do Município de Osasco.

Para a finalização da audiência pública, Juliano realiza a leitura das disposições finais. Então, artigo 14, o regimento dessa audiência, após o encerramento da audiência, será subscrito ata do interlocutor indicado pelo presidente da sessão. A ata deverá conter na íntegra todos os debates com base nas gravações do evento e, posteriormente, será publicada na imprensa oficial do município de Osasco, o IOMO.

Artigo 15º, as opiniões, sugestões críticas ou informações coletadas durante a audiência pública têm um caráter consultivo, destinando-se à motivação do executivo municipal na tomada das decisões em face dos debates realizados. Fala da publicação do regimento no dia 10 de junho, faz menção a Secretaria Executiva de Projetos e Cidade e ao Senhor Éder Máximo, Secretário de Planejamento e Gestão.



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO**

---

### **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

Juliano agradece a participação de todos, compreendendo o horário para que haja debate, leitura e esclarecimento, reiterou que o compromisso é estar sempre aberto às opiniões, sugestões e críticas dos munícipes.

Agradecendo finaliza a audiência pública às vinte e uma horas e quarenta e oito minutos do dia dezenove de junho de dois mil e vinte e quatro. Eu, Giovana Aparecida Bueno Leme, lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, será assinada pelo Presidente da Mesa e Secretário de Planejamento e Gestão - SEPLAG.

Éder Alberto Máximo  
Secretário de Planejamento e Gestão