

Ofício/ SOMASU Nº 01/2017
Ref.: Lei Municipal 16.402 (Zoneamento), de 22/03/2016

À
Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo
Ministério Público do Estado de São Paulo
Rua Riachuelo, 115
São Paulo, SP

Ilustríssimo Senhor Promotor Público:

A Associação de Moradores e Amigos do Sumaré – SOMASU, neste ato representada por sua presidente, Lucia Maria Adriana Tavares, CPF:094.525.828-39 e sua vice, Ana Maria Orsi, CPF: 951.687.888-15 conforme Estatuto Social e Ata da última Assembléia de Eleição de Diretoria (Docum. I e II), vem respeitosamente perante Vossa Senhoria requerer a tomada de providências objetivando a salvaguarda deste Bairro do Sumaré, situado nesta Capital no Subdistrito Perdizes pertencente à Lapa, medidas que levem à suspensão dos efeitos da Lei Munic.16.402 de 22 de março de 2016 no âmbito de seu território pelas razões adiante expostas.

Quis a Prefeitura do Município de São Paulo, através da promulgação desta lei, instituir uma multiplicidade de novos usos nos corredores de trânsito do bairro, tanto nos que o atravessam como nos que o margeiam, sob pretexto de querer beneficiar o uso do solo desta Capital, usos que antes neste bairro não havia e proibidos nas restrições originais do loteamento, que são os seguintes:

Usos residenciais acrescidos:

- 1.1. conjuntos de casas geminadas
- 1.2. conjuntos de casas sobrepostas
- 1.3. conjuntos residenciais tipo vila com até 2.500 m² de área
- 1.4. empreendimentos do mercado popular

Usos não-residenciais acrescidos:

- 2.1. comércio de abastecimento local
- 2.2. comércio de produtos diversificados
- 2.3. estabelecimentos de prestação de serviços pessoais
- 2.4. serviços técnicos de reparo
- 2.5. estabelecimentos de ensino pré-escolar
- 2.6. associações comunitárias para até 100 pessoas
- 2.7. serviços públicos
- 2.8. serviços de hospedagem e moradia
- 2.9. armazenagem e guarda de bens

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROTÓCOLO: 0007036/17

Data : 18/01/2017

Hora: 15:29:44

Local de Entrada:

1495/9502

ÁREA DE APOIO ADMIN. - PROTÓCOLO GERAL

Assunto:

REQUERIMENTO DE PROVIDÊNCIAS

Interessado:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO SUMARÉ

Os usos acima são referentes à ZCOR-2; na ZCOR-3 a situação se agrava. Em todas as demais quadras agora são permitidos os usos tipo 1.1, 1.2 e 1.3.

A decisão da Prefeitura, além de desrespeitar as restrições contratuais já referidas, infringe dispositivos da Lei do Plano Diretor Estratégico 16.050 anterior (Lei Maior, de 31/07/14, em pleno vigor, da qual o Zoneamento é apenas um desdobramento), além de violar o tombamento implantado em 2005, e passa por cima de um manifesto contra a aprovação da lei expresso num abaixo-assinado entregue em audiência pública em 05/10/2015.

Se de fato a implantação tornar-se realidade – o que até o presente ainda não aconteceu – a nova lei trará danosas consequências não só ao local mas a todo o entorno, já que a cidade é um todo interligado onde alterações num ponto causam efeitos em outros. Assim, a implantação de uma tal diversidade de usos num local até agora homogêneo preservado não acontecerá sem traumas de consequências previsíveis: uma intensificação do trânsito acompanhado de maior movimentação nas ruas principais, transversais e paralelas; daí congestionamento, estacionamento irregular, aumento de insegurança, poluição e degradação ambiental.

Principalmente com relação a esta última pode-se prever uma piora na qualidade de vida dos envolvidos. Estudos existem que relacionam efeitos negativos apontados na variável ambiental com uma intensificação na estrutura de usos (utilização do solo com aumento de atividades) devido ao aumento da densidade populacional que ela provoca, esta última calculada não apenas em função dos moradores mas pela população circulante também.

Embora os corredores de que falamos – pois é neles principalmente que os novos usos serão aplicados – estão aparentemente protegidos na lei, veremos que através de um simples parágrafo e um artifício, a Prefeitura se apropria de um direito inerente aos moradores.

Os corredores, Av. Dr. Arnaldo, Heitor Pentead e Paulo VI, estão incluídos (não excluídos!) no tombamento. Sendo tombados, os corredores automaticamente se enquadram na ZEPEC da qual passam a fazer parte. Assim sendo, estão amparados no Art. 27º XLV e XLVIII da Lei 16.050 que determina a observância dos índices e parâmetros existentes, do qual o Art. 59º da Lei 16.402 do Zoneamento é uma simples cópia. Com uma diferença: enquanto o PDE fala de índices e parâmetros simples e conjuntamente, o Zoneamento os separa e assume dispor dos usos a seu modo (Art. 59, §1º).

Ora, a dicotomia introduzida pela Prefeitura não tem razão de ser. Ela representa um desvio dos objetivos da preservação. Parâmetros urbanísticos são tanto parâmetros de ocupação como parâmetros de uso, além disso intimamente ligados, uma vez que não se entende a ocupação de um lote sem um propósito de finalidade, ao menos em áreas tombadas.

Tanto é que as ZEPECs - zonas especiais de preservação cultural - foram classificadas em 4 categorias: (Art. 63º da Lei 16.050; Art. 22º da 16.402); a primeira (BIR) diz respeito ao tombamento de prédios isolados; a segunda (AUE) à preservação de conjuntos urbanos, por vezes bairros inteiros. Ambas têm em comum o uso. Pois enquanto a primeira visa o prédio já caracterizado por determinada função (Ex.: Casa das Rosas, Cine Belas Artes, o prédio da FAU) a outra quer preservar o espírito e o *modus vivendi* de uma determinada época, no caso do Sumaré desde seus primórdios nos anos 30 o uso destinado a moradas, com exclusão de qualquer outro. Não só moradas, mas residências isoladas e unifamiliares, de um ou dois pavimentos - a exigência de recuos e o termo "casas" usado nas restrições originais não deixa dúvidas quanto a isto.

O que a ambas então caracteriza é a destinação do uso aderente à construção. A analogia vai ainda mais longe se olharmos o problema do ponto de vista dos corredores. Da mesma forma que um prédio isolado não pode ser tombado sem tombar também seus corredores que comunicam quartos e aposentos, também um bairro não pode ser tombado sem preservar suas vias de acesso (corredores!), um como outro, livres e desembaraçados.

Todavia a Prefeitura enxerga nos corredores em primeiro lugar vias de comunicação entre uma região e outra, ou, o que neste caso é pior, um lugar para negócios; para os moradores, no entanto, elas constituem vias de acesso a suas moradas. Assim, elas passam a desempenhar tripla função, função para a qual elas não foram preparadas e que certamente as sobrecarregará, como com certeza acontecerá na Av. Dr. Arnaldo, de exígua largura.

A preservação de um bairro tem um frágil equilíbrio. Ele se mantém enquanto não houver um desvio do seu objetivo. A partir deste momento começa seu declínio. Pode ser num lote, numa quadra, num de seus corredores. Rompidas as comportas não há como segurar. É como uma gangrena: ela começa imperceptivelmente a partir da simples entrada de um organismo estranho num corpo são, e aos poucos a infecção vai tomando conta e vai-se alastrando até não restar mais nada da estrutura original.

Assim acontece com as estruturas urbanas. As leis são mutáveis com o tempo. Por isso os cidadãos precisam estar atentos às transformações se querem manter o que é seu. São Paulo já tem de tudo. O Sumaré tem apenas 1 km² de área, isto corresponde a 0,065% da área do município ou 0,103% da sua mancha urbana. São Paulo não precisa do Sumaré para crescer, não será esta área que lhe falte à sua expansão e desenvolvimento. Não é preciso que um desenvolvitismo extremado avance sobre os últimos redutos verdes que restam, os bairros-verdes, hoje reduzidos a 4,5%. Com seu arvoredo, eles são como parques complementares da cidade e, embora particulares, atuam da mesma maneira. Tais espaços, está provado, trazem benefícios a todos, em termos de equilíbrio térmico, saúde e qualidade de vida. Tornam o ar mais leve, a paisagem mais amena, o ambiente menos carregado e poluído. Num mar de concreto, a cidade respira.

Entretanto, os legisladores relutam em compreender que no meio do sempre-igual precisa haver esses lugares. De nada adiantou ter havido as audiências públicas. Esta Associação de Bairro participou de todas e em mais de uma ocasião manifestou seu desacordo. A Prefeitura tomou as decisões e forçou esta lei num jogo cujo desfecho estava de antemão estabelecido. E é por isso que pleiteamos seja aceita esta representação, não por uma questão de favorecimento ou busca de isolamento, mas porque ele representa um tipo de desenvolvimento urbano de excepcional qualidade que deve ser preservado, e, se possível, até servir de exemplo para outros nas mesmas condições.

Resumindo então o que foi dito, pela ordem de seqüência temos a seguinte situação:

1. O bairro todo é tombado por decisão do CONPRESP em 2005, ratificado agora pela Resolução Nº 20 de 29 de setembro de 2015.
2. Deste tombamento fazem parte seus corredores: Av. Dr. Arnaldo, Av. Paulo VI e Heitor Penteado, nos trechos compreendidos na envoltória, coincidentes na descrição e na planta.
3. O tombamento reconheceu no seu Art.3, Inciso I, o direito dos adquirentes ao protecionismo proporcionado pelas convenções contratuais do loteamento.
4. Estas convenções restringem o uso e os índices de ocupação, destinando os lotes ao uso exclusivamente residencial.
5. Os usos que a Prefeitura aprovou nos corredores e nas quadras na nova Lei 16.402/16 contrariam a Ata de Tombamento.
6. Com isso ela infringe o Art. 27, alínea XLVIII da Lei 16.050/14 (PDE) que determina que em todo bairro tombado devem ser observadas as restrições dos órgãos municipal, estadual e federal de preservação do patrimônio tombado.

Por estas razões, por ter a Prefeitura criado conflitos e contradições que trarão prejuízo à população deste bairro e indiretamente a cidade toda, queremos que o bairro do Sumaré, suas ruas, quadras e corredores, em toda circunscrição da sua área tombada, seja excluído da aplicabilidade desta Lei (16.402), voltando ao que era antes da sua promulgação em 22 de março de 2016.

A análise anexada mostrará em plantas as afirmações feitas e servirá para tirar dúvidas a respeito. Nestes termos, Senhor Promotor, pedimos a aceitação desta representação para a tomada das medidas necessárias.