



Câmara Municipal de São Caetano do Sul

Senhor Presidente,

INDICAMOS AO EXMO. SENHOR PREFEITO MUNICIPAL, nos termos regimentais, que se digne determinar à SECRETARIA COMPETENTE, estudos e tratativas objetivando a avaliação da possibilidade e, em assim sendo, a revisão de dispositivos da Lei de Zoneamento Estratégico (e outras), em especial, a relacionada à Zona 11, para alteração dos termos que limitam a altura, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento básico das edificações, bem como a quantidade mínima de vagas de garagem, além de outros especificados na justificativa, objetivando que a verticalização da região se dê com mais qualidade e eficiência tanto para a arrecadação de impostos, quanto para a demanda de munícipes aos serviços públicos e, por fim, visando fomentar o comércio local e, por conseguinte, a valorização da região.

Sr. Prefeito e Senhores(as) Secretários e Secretárias competentes,

Estamos na iminência da elaboração de um Novo Plano Diretor para São Caetano do Sul, e com ele, a prospecção de novos objetivos para a próxima década, que impactarão diversos



Câmara Municipal de São Caetano do Sul

importantes setores para o futuro do município e, dos que aqui habitam ou habitarão.

Comerciantes e empresários locais, bem como munícipes há tempos buscam respostas, muitas das vezes com críticas, acerca da regulamentação municipal para construção de prédios em São Caetano do Sul, em especial na Z11 delimitada pela Lei de Zoneamento Estratégico.

Da parte das críticas, observo descontentamentos com a desvalorização de imóveis, com a falta de manutenção das fachadas e calçadas de edifícios “baixos” que interferem na qualidade visual dos bairros, com a baixa quantidade de comércios e pequena movimentação nos poucos existentes, baixa qualidade dos novos empreendimentos, dentre outras, sempre acompanhadas de um comparativo com a evolução de regiões em cidades vizinhas como Santo André, São Bernardo do Campo e São Paulo.

As críticas fazem certo sentido, motivo pelo qual submeto a presente à apreciação e consideração de Vossas Excelências.

Cidades vizinhas de fato estão evoluindo em sua densidade demográfica com qualidade estratégica superior à de São Caetano, atraindo empreendimentos de padrão superior, e por consequência, moradores de maior padrão aquisitivo, que por sua vez agregam vulto à arrecadação direta e indireta de impostos, contribuindo para um maior giro da economia dessas regiões vizinhas, favorecendo tanto a geração de empregos quanto a de novas oportunidades, com o diferencial, de que boa parte desses novos moradores, não demandam ordinariamente, dos serviços públicos mais básicos como saúde, educação, assistência social, dentre outros, haja vista possuírem condições de manterem a subsistência de seus lares independente de benefícios e auxílios municipais, além de proverem a



Câmara Municipal de São Caetano do Sul

saúde e educação dos seus com recursos próprios em estabelecimentos privados.

É bem verdade que circulando pela referida Zona 11, observa-se que os edifícios submetidos à proibição de gabaritos superiores a 7 (sete) pavimentos, com coeficiente de aproveitamento de apenas duas vezes a área do terreno, taxa de ocupação de 45% da área do terreno, por não terem tantas fontes pagadoras de taxa condominial, sofrem escassez em seus caixas, o que compromete as manutenções não emergenciais (por vezes até as emergenciais) como pintura e reforma das fachadas, transmitindo uma sensação de relativo abandono, ou região “velha”, dada a degradação visual e estrutural decorrente da falta de lavagem ou pintura, reforma de calçadas, etc... Muito diferente do que ocorre em edificações com mais andares, e unidades com tamanho superior às que atualmente encontramos na referida Z11.

Também é perceptível, a desvalorização dos imóveis compreendidos na Z11, seja por não serem tão interessantes à construtoras haja vista as limitações de construção de edifícios, seja por conta de que aos particulares ainda se encontram com valor superior, ou ainda equivalente ao encontrado em outras cidades, que igualmente oportunizam muita qualidade e quantidade de áreas de lazer como praças, parques, modal cicloviário, dentre outros, todavia com alta disponibilidade de comércios e serviços nas proximidades, justamente fomentados pela quantidade e qualidade do mercado consumidor que se formou em determinadas regiões nas cidades vizinhas, e tudo isso como dito acima, gera renda e empregos, movimenta a economia e os comércios locais, arrecada mais impostos, sem contudo gerar a demanda por serviços básicos municipais no vulto que empreendimentos menores e com unidades menores acabam gerando para a cidade... Muito pelo contrário, empreendimentos maiores e com unidades maiores, com padrão mais elevado geram o “combustível” necessário para tudo isso, e por conseguinte, para a



Câmara Municipal de São Caetano do Sul

qualidade de vida de todas as classes sociais de uma determinada região.

Não se trata aqui, de “militar” para construtoras, ou para uma classe social mais alta em detrimento de outros, isso porque, diversas construtoras menores já atuam, e continuarão atuando, independente do acolhimento ou não do ora aqui indicado. O que munícipes, comerciantes e empresários estão trazendo, é que enquanto cidades vizinhas estão desenvolvendo bairros de padrão superior, fomentando a criação de novos comércios, empresas, empregos, arrecadando mais impostos diretos e indiretos, etc, São Caetano do Sul possivelmente está ficando “para trás”, ocupando seus espaços de forma menos promissora ao futuro da cidade e dos que aqui habitam, perdendo um público alvo importantíssimo para o desenvolvimento local, e vendo o valor do metro quadrado despencar, enquanto cada novo prédio que sobe na cidade abriga famílias que demandarão mais serviços (em especial de saúde e educação), em quantidade e vulto financeiro insuficiente para movimentar e fomentar a economia do bairro, ou seja, enquanto cidades vizinhas estão capitalizando esse bom momento para o desenvolvimento local, São Caetano do Sul supostamente não.

Não é novidade que empreendimentos de alto padrão, ou de maior porte são construídos em muito menos tempo, haja vista a capacidade de investimento e infraestrutura de grandes construtoras... Isso também impacta na qualidade de vida dos vizinhos do empreendimento, pois reconhecidamente não é confortável ser vizinho de uma obra de tamanha magnitude. Quanto mais rápido, melhor.

O que justamente comerciantes, munícipes e empresários criticam construtivamente, é o fato de a Z11 de média/alta densidade demográfica, que ao contrário de outras não se trata de zona Exclusivamente residencial, estar demasiadamente prejudicada em



Câmara Municipal de São Caetano do Sul

relação a outras zonas que compreendem por exemplo o Bairro Barcelona, Santa Paula e fração do Bairro Santo Antônio, sendo que todos esses, incluindo o Santa Maria são postos igualmente no mapa do macrozoneamento como sendo de Média/Alta densidade, este último todavia caracterizado assim no mapa de Zoneamento Estratégico, enquanto os demais passam a ser caracterizados como de Alta Densidade, e isso muda tudo no que diz respeito às regras para edificações, posto que naqueles há permissão para edificação de até 20 (vinte) pavimentos, enquanto o Santa Maria é limitado em apenas 07 (sete), o que causa a desvalorização dos imóveis, desestimulando a existência de novos comércios locais, e a construção de pequenos prédios com pequenas unidades que com o decorrer do tempo passam a ter um aspecto envelhecido, degradado, etc... Ou seja, enquanto um terreno passa a ser ocupado por 7 andares com 42 (quarenta e duas) unidades de pouco mais de 55m² ou 65m², com 2 ou 3 dormitórios e 1 ou 2 vagas de garagem (que jamais serão demolidas ou renovadas), com famílias que repito, demandarão em grande maioria os serviços de educação e saúde pública municipal, perde-se a oportunidade de ser ocupado com empreendimento de até 20 andares, com 40 ou mais unidades variando cada uma de 130m² a 180m², com pelo menos 4 vagas na garagem, e com famílias que por sua vez, em maioria não demandarão os serviços públicos de saúde e educação, por exemplo, e com enorme potencial de consumo, fomentando tanto a geração de mais oportunidades e empregos, quanto a arrecadação de impostos que subsidiarão serviços públicos de qualidade para nossa população.

Como visto, a crítica é no sentido de que prédios sobem, e continuarão subindo na Z11, mesmo com a atual regulamentação limitativa de pavimentos, todavia, com unidades muito menores, e com um público alvo cujo potencial para consumir serviços públicos já escassos como educação e saúde, é significativamente maior do que o que possivelmente essa zona específica da cidade poderia estar recebendo, o que inclusive potencializaria o Poder Financeiro do Município para investir ainda



Câmara Municipal de São Caetano do Sul

mais nos setores básicos da cidade, para cada vez mais entregar para munícipes de baixo e médio poder aquisitivo (que igualmente seguirão aumentando na cidade), serviços públicos de qualidade.

As sugestões colhidas que ora repasso a Vossas Excelências, é no sentido de seguir com a verticalização inevitável da cidade, porém de forma mais sustentável do ponto de vista das contas públicas, dos serviços públicos e da economia da cidade de forma geral.

As pessoas ouvidas não se dizem à favor da verticalização, mas têm isso como algo inevitável e comum às cidades metropolitanas, especialmente quando observam como isso está evoluindo nas cidades vizinhas, motivo pelo qual, entenderam que ao menos deveria se dar de forma mais sustentável, enquanto ainda há tempo... Desta forma sugeriram que o regramento deveria ser alterado na Z11, de forma a permitir a edificação de até 20 andares como nas demais zonas compreendidas nas macrozonas, porém, com condições, que extrapolam inclusive as já existentes na lei, como: Quantidade mínima (para edificações acima de 7 andares) de 4 dormitórios, 4 vagas na garagem, m² mínima de cada unidade também regulamentada, infraestrutura para carregamento de carros elétricos individualizada para cada unidade, tecnologia para captação de energia solar com especificações mínimas regulamentadas, captação e utilização de águas das chuvas, quantidade mínima vagas em estacionamento para visitantes, e tudo para atrair um público alvo como o do Páteo Catalunya, do Espaço Cerâmica, e Condomínio Isla, etc, ainda inexistentes na aludida Z11 por força da legislação vigente.

Não se trata de preencher todos os espaços, ou ainda a maioria deles com “arranha-céus”, mas proporcionar que edifícios maiores, e com unidades com padrão superior às que atualmente são possíveis no Bairro Santa Maria, passem a ser viáveis, “destravando” toda aquela região, à exemplo do que já é realidade no Bairro



Câmara Municipal de São Caetano do Sul

Barcelona.

Isso poderia se dar de diversas formas, seja transformando a Z11 em Z1, ou ainda, algumas áreas da hoje Z11 em Z1, ou ainda, aumentando-se a quantidade de pavimentos permitidos na Z11 (ainda que não se atingisse o patamar da Z1), aumentando-se para tanto também o coeficiente de aproveitamento básico hoje de 2 vezes a área do terreno, para 3 vezes, equiparando as regras desse bairros à dos demais da Z1, além da majoração também da taxa de ocupação, hoje em apenas 45% da área do terreno, preenchidos ou não os requisitos listados a título ilustrativo acima.

Plenário dos Autonomistas, 15 de junho de 2023.

CÉSAR ROGÉRIO OLIVA
(CÉSAR OLIVA)
VEREADOR