



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

### RELATÓRIO DA VISTORIA PARQUE DOS BÚFALOS ASSESSORIA DA CEPMA

#### 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A vistoria deu cumprimento à deliberação dos membros da Comissão Extraordinária Permanente do Meio Ambiente (CEPMA), presentes em sua Reunião Ordinária de 21 de outubro de 2014, em face da proposta do Vereador Presidente, sensibilizado diante das persistentes manifestações de ambientalistas do Jardim Apurá, em defesa do Parque dos Búfalos.



Assíduo frequentador das reuniões da CEPMA, Wesley Rosa tem exposto o conflito entre a necessidade de preservação da Represa Billings e as intenções do Executivo, que, segundo informações trazidas por ele, *“planeja erguer unidades habitacionais em uma área que estava destinada para a criação de um parque”*.

Trata-se de uma área verde em um total de 994.613,15m<sup>2</sup> às margens da Represa Billings, composta por duas áreas (área 1 - 295.288,34m<sup>2</sup> e área 2 - 699.324,81m<sup>2</sup>) que já foi objeto de um Decreto de Utilidade Pública (Decreto nº 53.008/12 – ver Anexo) para desapropriação com a finalidade de implantação de parque municipal, como é o desejo dos moradores do entorno. Em Dezembro de 2013, entretanto, este DUP foi revogado (Decreto nº 54.680/13 – ver Anexo), sem qualquer esclarecimento dos motivos que levaram o Executivo a esta decisão.

Por esta razão, nesta mesma R.O., ademais da vistoria para conhecer a situação in loco, a Comissão aprovou o Requerimento de autoria do Vereador Presidente, *“para que sejam convidados representantes das Secretarias Municipais do Desenvolvimento Urbano, do Verde e Meio Ambiente e da Habitação, para explicarem o motivo da revogação do referido decreto”*.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

### 2. DATA, HORA, LOCAL DA VISTORIA

**Data:** 22/10/2014

**Horário:** 08h30

**Local:** Local conhecido como Fazenda dos Búfalos  
Rua Salvador Dali, 300, Jd. Apurá, Subprefeitura de Cidade Ademar.

**Participantes:** O Presidente da Comissão, Vereador Gilberto Natalini, acompanhado de assessores, a equipe da TV Câmara, a Assessora Técnica da Comissão. Realizada em conjunto com a Frente Parlamentar para a Sustentabilidade, a vistoria contou também com a presença dos Vereadores Ricardo Young e Toninho Vespoli (Presidente e membro da Frente), de representantes da comunidade local, e da Subprefeitura de Cidade Ademar (Geraldo Henrique, assessor do Subprefeito Francisco Lo Prete).

### 3. ESCLARECIMENTOS OBTIDOS

A comitiva foi recebida por moradores que já utilizam o espaço (que já foi uma fazenda de criação de búfalos) há muitos anos, para a realização de caminhadas e outras atividades de lazer. Segundo informaram, a área recebe moradores de vários lugares no final de semana, que vem ali soltar pipa e brincar.



Defendendo seu direito a um espaço de lazer, a presidente da Associação dos Moradores do Jardim Apurá, Maria Helena Rodrigues de Souza manifestou sua posição de que as habitações de interesse social sejam construídas em outros locais, onde não seja Zona Especial de Proteção Ambiental ZEPAM).

IV – ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de habitação de interesse social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual. (Lei 16.050/14, Art. 45)

Do ponto de encontro, a comitiva deslocou-se, imediatamente, para uma das inúmeras nascentes existentes na área, onde foi possível confirmar a qualidade ambiental da mesma, especialmente considerando fazer parte da Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B (Lei Estadual 13.579/09).



Subindo até uma antiga paineira existente na área, pode testemunhar a riqueza da fauna ali presente, e vislumbrar a importâncias das nascentes que ali emergem, bem como a integração da colina onde se localiza com a preservação de duas vertentes da área de preservação da Represa Billings.





**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**



A comitiva vistoriou, ainda outra das nascentes existentes na área, onde pode comprovar, de perto, a intensidade de sua vazão.



IV – ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de habitação de interesse social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual. (Lei 16.050/14, Art. 45)



Depois disso, dirigiu-se para a Rua dos Mandis, onde vistoriou o Parque Linear dos Mandis. Em virtude do baixo nível das águas, foi possível lastimar o estado em que se encontra o fundo da represa, poluído com lixo para ali carreado, por ter sido atirado pela população moradora aos mais diferentes destinos, e não à coleta urbana.



Dali prosseguiu para o Parque 7 Campos, onde o cheiro forte de esgoto denunciava a interrupção do Programa Córrego Limpo, informado pelos trabalhadores da PMSP. Este Parque já foi, inclusive, objeto de requerimento aprovado pela Comissão, no qual foram solicitadas informações quanto às razões para o mesmo não ter sido concluído. Cópia da resposta do Executivo aos questionamentos da Comissão foi distribuída pelo Secretário Eduardo aos seus membros em 27 de setembro do corrente.



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO**

Os Vereadores concluíram a visita, e decidiram solicitar uma audiência com o Prefeito, para indicar outras áreas, de maneira que a demanda por moradia na região possa ser satisfeita, sem que para isso seja necessário destruir um santuário, que já tem sido usado como parque, configurando sua afetação ao domínio público.

A ideia é buscar alternativas de áreas que já tiveram construção, ou áreas em que o dono deve imposto à PMSP. Assim, não será necessário extinguir as nascentes da área. Existem pelo menos sete nascentes que brotam na área (anteriormente eram 13), que precisam ser, inquestionavelmente preservadas, sob pena de vermos esgotar-se mais um dos mananciais que abastecem a Região Metropolitana de São Paulo.

Outra proposta é a realização de uma audiência pública conjunta entre a CEPMA e a Frente Parlamentar da Sustentabilidade. Nessa Audiência, poderia ser esclarecida a razão para que sejam construídas moradias populares em um lugar que vem sendo usado como parque, sendo assim considerado, inclusive, pelos próprios movimentos de moradia de Cidade Ademar, segundo informaram os defensores da área, e pode ser comprovado por sua não invasão.

IV – ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de habitação de interesse social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual. (Lei 16.050/14, Art. 45)



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**ANEXOS**

**A. DECRETO Nº 53.008, DE 6 DE MARÇO DE 2012**

Declara de utilidade pública, para desapropriação, imóveis particulares situados no Distrito de Pedreira, Subprefeitura de Cidade Ademar, necessários à implantação de parque municipal.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e na conformidade do disposto nos artigos 5º, alínea "k", e 6º do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941,

**D E C R E T A:**

Art. 1º. Ficam declarados de utilidade pública, para serem desapropriados judicialmente ou adquiridos mediante acordo, os imóveis particulares situados no Distrito de Pedreira, Subprefeitura de Cidade Ademar, necessários à implantação de parque municipal, contidos na área de 994.613,15m<sup>2</sup> (novecentos e noventa e quatro mil, seiscentos e treze metros e quinze decímetros quadrados), compreendendo as áreas e perímetros abaixo discriminados, indicados na planta P-31.596-A0, do arquivo do Departamento de Desapropriações, cuja cópia se encontra juntada à fl. 10 do processo administrativo nº 2011-0.212.843-7:

I - área 1, com 295.288,34m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e cinco mil, duzentos e oitenta e oito metros e trinta e quatro decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-1;

II - área 2, com 699.324,81m<sup>2</sup> (seiscentos e noventa e nove mil, trezentos e vinte e quatro metros e oitenta e um decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-35.

Art. 2º. As despesas decorrentes da execução deste decreto correrão por conta das dotações próprias, consignadas no orçamento de cada exercício.

Art. 3º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 6 de março de 2012, 459º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

CLAUDIO SALVADOR LEMBO, Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos

EDUARDO JORGE MARTINS ALVES SOBRINHO, Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente

NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 6 de março de 2012.

**B. DECRETO Nº 54.680, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2013**

Revoga o Decreto nº 53.008, de 6 de março de 2012.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**D E C R E T A:**

Art. 1º Fica revogado, em todos os seus termos, o Decreto nº 53.008, de 6 de março de 2012, que declarou de utilidade pública, para desapropriação, imóveis particulares situados no Distrito de Pedreira, necessários à implantação de parque municipal.

Art. 2º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 11 de dezembro de 2013, 460º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

LUIS FERNANDO MASSONETTO, Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos

JOSÉ FLORIANO DE AZEVEDO MARQUES NETO, Secretário Municipal de Habitação

RICARDO TEIXEIRA, Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente

ROBERTO NAMI GARIBE FILHO, Respondendo pelo cargo de Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 11 de dezembro de 2013.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

### C. SITUAÇÃO DA ÁREA NO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (Lei nº 16.050/14)

Segundo o PDE, a área está localizada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, é classificada parcialmente como Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental, e parcialmente como Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental, o que dá um indício dos conflitos nela presentes. Nesta última Macroárea, constam, entre os objetivos específicos a serem alcançados, a “**melhoria das condições urbanísticas e ambientais dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas**”, assim como a “**construção de habitações de interesse social nos vazios intraurbanos, definidos como ZEIS 4\*, com provisão de equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais, para reassentamento de populações moradoras na própria Macrozona de Proteção Ambiental, em especial aquelas provenientes de áreas de risco e de preservação permanente**” (Art. 19, parágrafo único, I e V).

Aprofundando estes conflitos entre os objetivos a serem alcançados, verifica-se um conflito de destinação da área, como relatado a seguir.

A área consta no **Quadro 7 - Parques Municipais Existentes e Propostos** como “Parque Urbano em planejamento”:

PQ_AD_02	CIDADE ADEMAR	PEDREIRA	JARDIM APURA	EM PLANEJAMENTO	URBANO	R SALVADOR DALI
----------	---------------	----------	--------------	-----------------	--------	-----------------

Isto a transforma em uma **ZEPAM**, e ela consta no Mapa 05 integralmente como **Parque Municipal (AD 02)**.



Mapa 05 – Sistemas de Áreas Protegidas, Verdes e Espaços Livres

IV – ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de habitação de interesse social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual. (Lei 16.050/14, Art. 45)



Entretanto, existe sobre a mesma, desde o PDE anterior, a antiga **ZEIS 4 S 23**, com o perímetro: “*Inicia-se na confluência da Rua Paulistas com a Rua das Corvinas, Rua das Corvinas, segmento 1-2 (ponto 1, coordenadas: X=332.045,87; Y=7.377.282,30; ponto 2, coordenadas: X=331.684,85; Y=7.376.763,26), Rua Salvador Dali, Rua s/n CODLOG N30744, Rua Paulistas até o ponto inicial*”. Mantida com a sanção do novo PDE, a área está demarcada em vermelho no Mapa 4A a seguir:



De acordo com o Art. 44, § 1º da Lei, a ZEIS prevalece sobre qualquer outra zona.

*“§1º Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba”.*

São Paulo, 30 de outubro de 2014

Arqª Maria Alice Silva Ferreira Rosmaninho  
**Assessora Técnica da CEPMA**