

Autor	Opinião e proposta	Justificativa	Proposta
Iransy	<p>Opinião concordo-com-ressalvas</p> <p>Proposta alteracao</p> <p>Contribuição O PIU tem de estar apoiado em suportes que o viabilizem: não adianta a população concordar com o projeto em área em que não há infraestrutura para suportar esse projeto. É imprescindível que o PIU apoie-se em orientações e em trabalhos dos técnicos de empresas ligadas ao fornecimento de infraestrutura.</p>	<p>Para que o PIU funcione ele tem de considerar a capacidade das infraestruturas de onde será implantado.</p>	<p>ESCLARECIMENTO: O decreto prevê que o PIU considere a infraestrutura instalada no território ou proponha a mesma através de seu processo. Será utilizado justamente para a viabilidade da rede de estruturação e transformação urbana nos termos da Lei 16.050/2014.</p> <p>"Art. 1º. §1º O PIU será utilizado para o desenvolvimento dos projetos da Rede Estruturação e Transformação Urbana, composta pelos seguintes elementos estruturadores do território..."</p>
Iransy	<p>Opinião concordo-com-ressalvas</p> <p>Proposta alteracao</p> <p>Contribuição 1. Falta a definição de áreas subutilizadas. Seria importante que na definição dessas áreas estivessem parâmetros do Metrô, CPTM e SPTRANS para capacidade de transporte, assim como os parâmetros das empresas responsáveis pelas demais infraestruturas.</p>	<p>O artigo é superficial não descreve exatamente o que são áreas subutilizadas.</p>	<p>INCLUSÃO: a definição de área subutilizada e com potencial de transformação foi incluída no Art. 1º, §3º do decreto.</p>
roberto oliveira	<p>Opinião nao-concordo</p> <p>Proposta retorno</p> <p>Contribuição o Poder Público, como vem sendo feito nas Operações Urbanas (via CEPACs) o na própria Lei de Zoneamento (via Outorga Onerosa), deve ficar com uma parte considerável da valorização imobiliária inclusive para custear a infraestrutura pública para suportar as transformações urbanísticas propostas</p>	<p>custear a infraestrutura urbanística necessária para a execução do PIU</p>	<p>ESCLARECIMENTO: O decreto prevê que o PIU considere a forma de financiamento da transformação urbana.</p> <p>Art. 4º, inciso II - modelagem econômica da intervenção proposta, considerando especialmente os mecanismos de financiamento e fonte de recursos necessários;</p>
roberto oliveira	<p>Opinião concordo-com-ressalvas</p> <p>Proposta acrescimo</p> <p>Contribuição para evitar o que aconteceu em algumas operações urbanas, deve haver prazos para as etapas de projeto e estimativas de custos e benefícios e as fontes de captação de recursos. pela mesma razão, na lei ou decreto encaminhados devem haver prazos e fontes de recursos inclusive como será encerrado o PIU para não ocorrer como na OU Centro que está em vigor há 30 anos e pouco mudou o seu perímetro.</p>	<p>aprender com os erros das Operações Urbanas já promulgadas, uma boa parte das quais foi cancelada sem nunca funcionar.</p>	<p>ESCLARECIMENTO: O decreto prevê que o PIU considere a necessidade de faseamento da implantação do projeto de transformação urbana.</p> <p>Art. 4º, inciso I - proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística para o perímetro delimitado, com a definição de programa de intervenção, fases de implantação, parâmetros urbanísticos e instrumentos de gestão ambiental necessários.</p>
tavaresadiron	<p>Opinião concordo-com-ressalvas</p> <p>Proposta acrescimo</p> <p>Contribuição</p>		<p>INCLUSÃO: Foram revistos os critérios mínimos de publicidade do PIU, inclusive realizando consulta pública antes do início de seu desenvolvimento, através da consulta do programa de interesse público do projeto.</p>

	<p>Parágrafo Único - O PIU deverá ser publicizado por pelo menos 30 dias em seu formato final, devendo o prazo ser reaberto no caso de qualquer alteração, e deverá ser discutido em uma oportunidade no Conselho competente.</p>	<p>Importante garantir publicidade e controle social nesse processo.</p>	
Carlo	<p>Opinião</p> <p>concordo</p> <p>Proposta</p>		
LabCidade	<p>Opinião</p> <p>nao-concordo</p> <p>Proposta</p> <p>exclusao</p>	<p>Ainda, o Projeto de Lei da Operação Urbana Bairros do Tamanduateí atualmente em debate na Câmara de Vereadores (Projeto de Lei n. 723/2015), traz alterações de capital social e do Estatuto da SP-Urbanismo, ampliando a participação direta dos interesses imobiliários nas decisões da empresa, ou seja, na iniciativa e decisões sobre os PIUs e sobre as decisões de necessidade de desapropriação. Este Decreto mostra-se uma ameaça à governança participativa e à gestão pública do desenvolvimento urbano.</p>	<p>ESCLARECIMENTO: A proposta de elaboração do PIU é justamente a ferramenta necessária a garantia do interesse público e da governança necessária ao desenvolvimento urbano. A consulta sobre a pertinência do programa de interesse público e todo o processo de gestão democrática incluso são elementos que esclarecem esta questão.</p>
LabCidade	<p>Opinião</p> <p>nao-concordo</p> <p>Proposta</p> <p>exclusao</p>	<p>O texto desta minuta não avança na regulamentação do PIU, observando o conteúdo já aprovado pelo Plano Diretor Estratégico, nem detalha suficientemente o PIU, seja em relação aos parâmetros urbanísticos, seja em relação aos mecanismos de participação cidadã. Além disso, a desapropriação de imóveis pelo ente privado ou transferência de bens públicos para o privado significa um desmonte do patrimônio público, contraditório à natureza histórica da desapropriação.</p>	<p>ESCLARECIMENTO: O decreto visa regulamentar os procedimentos da municipalidade quando do desenvolvimento dos Projetos de Intervenção Urbana, não discordando do conteúdo integrante da Lei 16.050/2014</p>
LabCidade	<p>Opinião</p> <p>nao-concordo</p> <p>Proposta</p> <p>exclusao</p>	<p>Novamente: estabelecer o decreto como instrumento para aprovação dos PIUs é contrariar os princípios de participação popular e da gestão democrática da cidade, conforme consta no art. 2º §2º do Estatuto da Cidade. Todos os projetos de PIU, independentemente de quem tiver a iniciativa de elaborá-lo, devem ser aprovados por lei. A participação popular deve ser garantida não só na fase de estudos para o PIU (art. 2º, parágrafo único e art.3º, III deste Decreto), mas em todas as as fases.</p>	<p>ESCLARECIMENTO: A implantação das diretrizes e dos planos aprovados por lei também necessitam de PIU. Importante salientar as diferentes escalas e níveis de regulação que o projeto oferece ao interesse público.</p>

<p>LabCidade</p>	<p>Opinião</p> <p>nao-concordo</p> <p>Proposta</p> <p>exclusao</p>	<p>Estabelecer o decreto como instrumento para aprovação dos PIUs é contrariar os princípios de participação popular e da gestão democrática da cidade, conforme consta no art. 2º §2º do Estatuto da Cidade (Lei n.10.257/2001). TODOS os projetos de PIU devem ser aprovados por lei. A participação popular deve ser garantida não só na fase de estudos para o PIU (art. 2º, parágrafo único e art.3º, III deste Decreto), mas em todas as fases, inclusive na redação final da lei que cria o projeto.</p>	<p>ESCLARECIMENTO: A implantação das diretrizes e dos planos aprovados por lei também necessitam de PIU. Importante salientar as diferentes escalas e níveis de regulação que o projeto oferece ao interesse público.</p>
<p>LabCidade</p>	<p>Opinião</p> <p>nao-concordo</p> <p>Proposta</p> <p>exclusao</p>	<p>O decreto deveria, ao menos, regulamentar o conteúdo do PDE, no sentido de detalhar o conteúdo urbanístico mínimo. Este artigo é exemplar de como este Decreto não avança minimamente em regulamentações urbanísticas, como as que garantam que terrenos e áreas construídas tornem-se públicos e recebam usos e ocupações de interesse público, cotas mínimas de interesse público. Tampouco avança sobre como será um modelo de gestão democrática dos PIUs. Deixa lacunas e definições abertas.</p>	<p>ESCLARECIMENTO: O decreto visa regulamentar os procedimentos da municipalidade quando do desenvolvimento dos Projetos de Intervenção Urbana, não discordando do conteúdo integrante da Lei 16.050/2014</p>
<p>LabCidade</p>	<p>Opinião</p> <p>concordo-com-ressalvas</p> <p>Proposta</p> <p>alteracao</p> <p>Contribuição</p> <p>O PDE, no art. 134, define que o poder público municipal será responsável pela elaboração dos PIUs, a serem feitos de forma participativa. O presente Decreto restringe à SP-Urbanismo a iniciativa de procedimento de elaboração dos PIUs. Propõe-se aqui que esta iniciativa não fique restrita à SP Urbanismo, mantendo o texto do Plano Diretor Estratégico. A justificativa é que a SP-Urbanismo não é uma Secretaria (embora esteja vinculada à uma).</p>	<p>Por seu papel de interlocutora de ações com o setor privado, está muito mais submetida a pressões dos interesses privados que dos cidadãos. Ainda, não é ela que possui vínculo cotidiano e constante com as demais Secretarias. Os órgãos da Administração Direta, como a prefeitura e as secretarias, também deveriam estar legitimados. Apesar de ser empresa pública, o PL 723/15 abre o capital social da SPUrbanismo, o que permite maior intervenção de investidores e fundos.</p>	

LabCidade	Opinião nao-concordo Proposta exclusao	Este decreto não avança em relação à como será a garantia desta participação. Esta seria uma motivação relevante para ser feita, como um desdobramento do Plano Diretor Estratégico.
LabCidade	Opinião nao-concordo Proposta exclusao	O Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/14), no seu art. 136 § 1º que indica os objetivos e propostas contidos no PIU, é mais abrangente que este conteúdo mínimo. O que sinaliza que o Decreto não avançou em relação à regulação urbanística de seu conteúdo, o que inclusive fundamentaria a necessidade de um Decreto.
LabCidade	Opinião nao-concordo Proposta exclusao	Não é cabível o desmonte do patrimônio público através de transferência de seus ativos ou mesmo a desapropriação por parte do ente privado. Além disso, ao realizar essa transferência para o privado, grande parte da valorização derivada da requalificação da área será privada, e não pública. A ideia de interesse público deve implicar a promoção de uma área urbana sem favorecer um indivíduo ou um grupo, mas a cidade como um todo.
LabCidade	Opinião nao-concordo Proposta exclusao	A transferência de direitos relativos a imissões na posse para incorporadores imobiliários significa nada menos do que a possibilidade de uma empresa particular ocupar terrenos públicos. O direito de imissão na posse passa a poder ser transferido como um título. Novamente, colaborando com o desmonte do patrimônio público, com o qual não concordamos.
LabCidade	Opinião concordo Proposta	"Poderá iniciar", tal como consta no artigo, é a melhor redação. A Prefeitura e a SP- Urbanismo não têm o dever de aceitar toda e qualquer Manifestação de Interesse Privado (MIP), tal como disciplina o Decreto n.8428/2015, que dispõe sobre o procedimento da MIP. O art.1º, § 1º determina que a abertura do procedimento é facultativa para a Administração Pública. A aceitação de uma MIP para instaurar um PIU deve, portanto, ser objeto de avaliação prévia, seguindo os critérios de interesse público.
celinagambi	Opinião	

INCLUSÃO: Foram revistos os critérios mínimos de publicidade do PIU, inclusive realizando consulta pública antes do início de seu desenvolvimento, através da consulta do programa de interesse público do projeto.

	concordo Proposta	
celinagambi	Opinião concordo Proposta	
Jorge	Opinião concordo-com-ressalvas Proposta acrescimo Contribuição Há necessidade de se prever adequações a eventuais fatos novos que venham ocorrer no decorrer do processo, bem como previsão de tempo com datas e prazos definidos para início e conclusão do PIU pela parte contratante. Também há necessidade de se prever a substituição do vencedor em caso de inadimplemento das obrigações assumidas, com o simples pagamento à este pelo novo contratado com algum deságio. Ex.: "A" vence licitação; não cumpre obrigação no prazo avençado; nova licitação "B" paga "A".	há necessidade de se prever também o direito de preferência de retorno ao local aos desapropriados.
Jorge	Opinião concordo-com-ressalvas Proposta alteracao Contribuição I - perímetro de intervenção e perímetro de abrangência	sistema igual ao utilizado na Op. Urb. Água Branca revista em 2013
carolbertoldi@uol.com.br	Opinião concordo-com-ressalvas Proposta acrescimo Contribuição A realização de Projetos de Intervenção Urbana - PIU poderia ser feita também por meio de uma Manifestação de Interesse da Iniciativa Privada, e não somente pelo chamamento público da SP-Urbanismo.	Dessa forma, a Prefeitura estaria aberta a receber propostas de estudos da sociedade e empresários, ampliando a participação e a construção coletiva da cidade.
carolinemaderic	Opinião concordo Proposta	
victorep	Opinião concordo Proposta	O dispositivo só prevê a participação nos estudos, mas não no próprio PIU. Além disso, falar apenas em publicidade e gestão democrática é muito vago. Sugiro que o decreto crie um procedimento próprio de consulta pública para a elaboração do PIU.

ESCALRECIAMENTO: a definição do perímetro de projeto ou mesmo de um perímetro expandido fica a critério de cada objetivo e escala dos projetos.
Art. 3º Uma vez autorizada a elaboração do PIU, SP-Urbanismo fará a publicação dos seguintes elementos, necessários ao seu desenvolvimento:
I – definição do perímetro de intervenção;
ESCALRECIAMENTO: a previsão de recebimento de projetos via Manifestação de Interesse Privado - MIP esta garantida no artigo 8.
Art. 8º A SP-Urbanismo poderá iniciar a elaboração de PIU a partir de requerimento apresentado por meio de Manifestação de Interesse Privado – MIP, instruído com os elementos referidos no art. 3º deste decreto, observada a realização da consulta pública de que trata o art. 2º, §1º.

victorcpc	Opinião nao-concordo Proposta exclusao	Se esse for o único pagamento do incorporador, ele ficará com toda valorização imobiliária produzida. O § 1º não esclarece se a contratação dessa empresa é remunerada pela prefeitura ou onerosa para a empresa. Sem isso, não fica claro o tipo de contrato a ser celebrado. Proponho que a seleção do incorporador se dê pelo maior do valor oferecido à SP Urbanismo, o que permitiria a recuperação da valorização imobiliária pela prefeitura.	<p>INCLUSÃO: os procedimentos para a implantação do projeto, previstos no artigo 6 e 7 foram revistos de forma a atender questões como desta contribuição Art. 6º A implantação do PIU veiculado por decreto será realizada por intermédio da SP-Urbanismo.</p> <p>§ 1º. Fica autorizada a SP-Urbanismo a firmar contratos com terceiros para a implantação do PIU, observadas as seguintes regras:</p> <p>III – na hipótese de alienação dos direitos relativos a imissões de posse decorrentes de desapropriação, o valor mínimo a ser pago pelo adquirente deve corresponder ao montante despendido pelo Poder Público para obter a imissão na posse, na ação expropriatória, permitido acréscimo de percentual a</p> <p>ESCLARECIMENTO: cada Projeto terá uma forma de viabilidade financeira e de faseamento, onde poderão ser garantidos processos como os descritos nesta contribuição.</p>
victorcpc	Opinião concordo Proposta	Sugiro prever uma etapa inicial em que o incorporador contratado deverá adquirir diretamente os terrenos necessários, sujeitando-se obrigatoriamente a procedimentos de mediação e arbitragem definidos no edital de sua contratação. A desapropriação somente ocorreria caso esses procedimentos não resultassem em acordo. Também se deveria obrigar o incorporador a propor aos proprietários a entrega do imóvel em troca de uma participação no capital de SPE ou fundo de investimento ou unidade futura.	
victorcpc	Opinião nao-concordo Proposta exclusao	E se a providência a ser tomada for o parcelamento ou reparcelamento do solo? Isso não é incorporação imobiliária.	
victorcpc	Opinião nao-concordo Proposta exclusao	Por que já não se estabelece a competência definitiva para a SP Urbanismo em todos os casos?	
victorcpc	Opinião concordo Proposta	Seria importante esclarecer se o PIU contém um projeto de parcelamento/reparcelamento do solo, devendo, portanto, observar o art. 9º da Lei 6.766, ou apenas diretrizes para a elaboração futura desse projeto, em cujo caso deverá observar o art. 7º da mesma Lei.	
victorcpc	Opinião nao-concordo Proposta	A manifestação de interesse somente é viável mediante ressarcimento do empreendedor que realiza os estudos e projetos aproveitados. A prefeitura tem que esclarecer se pretende fazer isso. Normalmente, o ressarcimento somente ocorre em concessões e PPPs, pelo vencedor da licitação. Tendo em vista que esse não será o modelo de execução de muitos PIUs, talvez seja melhor prever a possibilidade de se promover concursos de projeto, com uma premiação dos melhores.	
tadeuszalabi	Opinião concordo		

	Proposta	
tadeuszalabi	Opinião concordo Proposta	
Alexandre Faustino	Opinião concordo-com-ressalvas Proposta alteracao Contribuição Incluir entre os elementos do diagnóstico aspectos ambientais da área objeto de intervenção.	Considero importante ressaltar as potencialidades do patrimônio ambientais que estejam presentes na área de intervenção e devam ser conservadas e bem exploradas, bem como as deficiências nestes aspectos, para as quais as propostas deverão apresentar alternativas.
Jessika Antunes	Opinião concordo-com-ressalvas Proposta alteracao Contribuição Deverá haver algum critério ou diretrizes para que a SP-Urbanismo contrate os serviços de incorporações imobiliária, para que não haja aqui atos de corrupção em contratações e contratos, acordos,etc..etc.. conhecidas pelos brasileiros.	Deverá haver algum critério ou diretrizes para que a SP-Urbanismo contrate os serviços de incorporações imobiliária, para que não haja aqui atos de corrupção em contratações e contratos, acordos,etc..etc.. conhecidas pelos brasileiros.
Jessika Antunes	Opinião concordo-com-ressalvas Proposta alteracao Contribuição Deverá promover.	Aqui não é uma questão de poder ou não, a população deverá participar sim na elaboração e/ou sugestão dos projetos.
Jessika Antunes	Opinião concordo Proposta	Etapa fundamental para qualquer posição ou planejamento é o diagnóstico, e este deve ser feito com muita atenção aos pormenores. É claro, não deve omitir, nem mascarar situações existentes.
Jessika Antunes	Opinião concordo Proposta	

INCLUSÃO: forma inclusos os aspectos ambientais no decreto

Art. 2º Devem preceder o processo de elaboração do PIU, no mínimo:

I - diagnóstico da área objeto da intervenção, com caracterização de sua situação atual, sob o ponto de vista socioeconômico, ambiental, dos atores sociais, do território e dos espaços urbanos;

ESCLARECIMENTO: Os critérios de seleção a serem observados deverão estar descritos no próprio Projeto

Art. 4º O conteúdo final do PIU deve apresentar:

I - proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística para o perímetro delimitado, com a definição de programa de intervenção, fases de implantação, parâmetros urbanísticos e instrumentos de gestão ambiental necessários;

II - modelagem econômica da intervenção proposta, considerando especialmente os mecanismos de financiamento e fonte de recursos necessários;

INCLUSÃO: Foram revistos os critérios mínimos de publicidade do PIU, inclusive realizando consulta pública antes do início de seu desenvolvimento,

através da consulta do programa de interesse público do projeto.