

**Tema:** Instrumentos de Política Urbana e Gestão Ambiental

1 Ao oitavo dia do mês de agosto de 2022 às 19h10min, por meio da plataforma *Microsoft Teams*, a  
2 Prefeitura de São Paulo, representada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
3 (SMUL), conforme convocatória, inicia a Audiência Pública da Etapa 1 da Revisão Intermediária do  
4 Plano Diretor Estratégico – PDE, Temática Instrumentos de Política Urbana e Gestão Ambiental.  
5 A **Sra. Patrícia Saran**, Coordenadora do Processo Participativo, toma a palavra, cumprimenta  
6 cordialmente os presentes, instrui quanto ao uso das ferramentas de acessibilidade das  
7 plataformas digitais e apresenta o cerimonial, informando que o convite para essa audiência foi  
8 publicado em 07 de Julho de 2022 no Diário Oficial da Cidade e que, após a audiência, a ata e as  
9 manifestações serão publicadas. Esclarece que os presentes poderão se inscrever para solicitar  
10 manifestação de fala e as inscrições estarão abertas durante a apresentação, sendo que se  
11 encerram 05 (cinco) minutos após a apresentação, e que cada munícipe inscrito tem 03 (três)  
12 minutos para exposição e considerações, com respostas em bloco. Convida à composição da mesa  
13 diretora dos trabalhos, apresenta os demais representantes de SMUL, e passa a palavra ao **Sr. José**  
14 **Armênio de Brito Cruz**, que agradece a presença de todos e o suporte da equipe de SMUL,  
15 reforçando que a equipe está à disposição para apoiar e discutir as especificidades da temática da  
16 presente audiência. Acrescenta que a audiência é parte da Etapa 01 do processo revisório do PDE,  
17 a qual é composta por mais duas etapas – a segunda, propositiva; e a terceira, para elaboração da  
18 minuta para envio à Câmara Municipal de São Paulo. O **Sr. Tadeu Baltar da Rocha**, arquiteto de  
19 PLANURB, inicia a veiculação do vídeo produzido pela equipe técnica audiência em questão, com  
20 objetivo de fornecer um panorama sobre o tema “Instrumentos de Política Urbana e Gestão  
21 Ambiental”. A gravação, com audiodescrição e tradução simultânea em libras, contextualiza o PDE  
22 como o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do município e aponta os  
23 grandes desafios relativos ao tema. O vídeo apresenta os instrumentos divididos em seis blocos:  
24 os instrumentos indutores da função social da propriedade, os instrumentos do Direito de  
25 Construir, os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, os instrumentos de gestão  
26 ambiental, os instrumentos de regularização fundiária e os instrumentos de Proteção ao  
27 Patrimônio Cultural. O PDE lista oito instrumentos indutores da função social da propriedade,  
28 dentre os quais os três que podem ser aplicados de forma sucessiva sobre terrenos que não  
29 cumprem sua função social: O primeiro é o PEUC – parcelamento, edificação e utilização  
30 compulsórios. Depois, o IPTU progressivo no tempo. Depois de cinco anos de IPTU progressivo, o  
31 município está autorizado a realizar a desapropriação dos imóveis mediante pagamento em títulos  
32 da dívida pública. Os outros instrumentos são: a listagem dos imóveis que não cumprem a função  
33 social, a cota de solidariedade, a arrecadação de bens abandonados, o exercício do direito de  
34 preempção e o consórcio imobiliário. São três os instrumentos que lidam com o direito a construir  
35 no PDE: a outorga onerosa do direito de construir, o direito de superfície, que é um direito real  
36 previsto no código civil, e a transferência do direito de construir (TDC). O PDE lista cinco  
37 instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana: os Projetos de Intervenção Urbana (PIU),  
38 as Operações Urbanas Consorciadas, a concessão urbanística, as áreas de intervenção urbana e a  
39 área de estruturação local. O plano diretor lista sete instrumentos de gestão ambiental: os estudos

40 e relatórios de impacto ambiental e de impacto de vizinhança (EIA-RIMA e EIV-RIV), o estudo de  
41 viabilidade ambiental, o termo de compromisso ambiental e o termo de compromisso de  
42 ajustamento de conduta ambiental são instrumentos que estão regulamentados e sendo aplicados  
43 no dia-a-dia da prefeitura. Já a avaliação ambiental estratégica, ainda não foi devidamente e o  
44 pagamento por prestação de serviços ambientais também ainda não foi plenamente  
45 implementado no município. Os Instrumentos de regularização fundiária são: as Zonas Especiais  
46 de Interesse Social, as ZEIS, são listadas como um dos instrumentos de regularização fundiária. Há  
47 ainda a Concessão de Uso Especial para fins de moradia (CUEM). Outros instrumentos listados no  
48 PDE sob essa categoria tem sua regulamentação em outras leis, e podem ser empregados a  
49 depender do caso: a concessão do direito real de uso, o usucapião especial de imóvel urbano,  
50 individual ou coletivo, a demarcação urbanística e a legitimação de posse. Já a assistência técnica,  
51 jurídica e social gratuita também é um instrumento de regularização fundiária. O PDE lista sete  
52 instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural, os quais em geral têm regulamentações  
53 específicas, em nível federal ou anteriores ao Plano de 2014. São eles o tombamento, o LECAM-  
54 levantamento e cadastro arqueológico, o registro do patrimônio imaterial, o inventário do  
55 patrimônio cultural, os termos de ajustamento de conduta cultural, a chancela da Paisagem  
56 Cultural e os TICPS- Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem. Para a apresentação, os  
57 seguintes materiais serviram de base: os relatórios de monitoramento da implementação do PDE,  
58 o diagnóstico inicial e o diagnóstico da aplicação do PDE. Eles estão disponíveis na plataforma  
59 <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/> , em formatos acessíveis. Dados abertos e os  
60 indicadores de monitoramento e avaliação da implementação do Plano Diretor podem ser  
61 encontrados na plataforma do monitoramento. Retomada a fala, a **Sra. Patrícia Saran** agradece a  
62 equipe e passa a palavra aos inscritos. O **Sr. Daniel Montandon** faz ponderação sobre a importância  
63 de tratar dos critérios para finalização das Operações Urbanas e Operações Urbanas  
64 Consorciadas. Questiona se o fim de uma operação urbana é quando não há mais estoques ou  
65 quando já houve vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)  
66 disponíveis. Ele indica também a importância da discussão sobre os Planos de Intervenções das  
67 Operações Urbanas analisando se eles precisam ou não ser necessariamente implantados em sua  
68 integralidade, já que este é um plano com um conjunto de medidas que devem ser alcançadas com  
69 recursos auferidos das Operações Urbanas e, se não forem auferidos recursos suficientes para a  
70 operação das obras, questiona a continuidade de sua execução. A preocupação que aponta é a  
71 respeito da Prefeitura ter que alocar recursos próprios do tesouro municipal para isso. Ele diz que  
72 traz essa reflexão para definir critérios e aponta que talvez estes girem em torno justamente da  
73 finalização de estoque e da questão de vinculação dos CEPACS emitidos. Também reitera a  
74 necessidade do PDE definir regras mais claras na incidência dos demais instrumentos no  
75 território, pois, com o advento de novos instrumentos, como a Cota Solidarietà, a Cota  
76 Ambiental, o lote máximo, a fachada ativa e a fruição pública, mostra-se pertinente que esses  
77 elementos não fiquem dispensados de incidir em áreas de Operações Urbanas. Ele indica a  
78 superveniência de um regramento específico trazido pela nova Lei de 2014, em relação às

79 Operações Urbanas de 1995, de 1997 e 2001. A **Sra. Heliana Lombardi Artigiani** coloca que, a  
80 respeito do ponto trazido pelo Sr. Daniel sobre a finalização das Operações Urbanas, no sentido da  
81 verificação dos prazos das Operações Urbanas que já estão em vigor, em virtude do esgotamento  
82 do estoque de potencial construtivo, e do fato de algumas já terem conseguido atender o seu  
83 papel, aponta é preciso ter um mecanismo de finalização e de um perímetro da Operação Urbana  
84 para a legislação vigente. Esse ponto foi sinalizado por PLANURB no diagnóstico de aplicação do  
85 PDE e é um dos assuntos que precisa ser analisado para ser estudado para integrar o Plano  
86 Diretor. Ela aponta que, mesmo que não seja possível resolver todos os problemas neste primeiro  
87 momento, é preciso que se faça essa previsão. Em relação aos planos de intervenções, ela aponta  
88 que não consegue responder no momento, pois é uma questão que requer uma melhor análise,  
89 afinal, à medida que foi proposto um projeto dentro da Operação Urbana, há a promessa de fazer  
90 aquelas obras e intervenção no território de acordo com o que foi aprovado. Ela aponta que deixar  
91 o plano sem término é complicado, principalmente por conta dos recursos, pois há tanto os  
92 recursos das Operações Urbanas que, por motivos diversos, já ficam retidos, quanto recursos não  
93 auferidos. É preciso, então, verificar se o recurso foi auferido, se a Operação Urbana ainda está em  
94 vigor e se nela há ainda potencial construtivo. Sobre os instrumentos que estão no Plano Diretor,  
95 ela afirma que nada impede que sejam inseridos nos projetos dentro das Operações Urbanas.  
96 Independentemente da época em que aprovados, tanto a Operação Urbana quanto os  
97 instrumentos, à medida que se verifica a possibilidade, eles podem ser inseridos. Passa então, a  
98 palavra para o **Sr. José Armênio de Brito Cruz**, que entra na discussão sobre o instrumento das  
99 Operações Urbanas, como elas se relacionam com o próprio planejamento da cidade, com outras  
100 instâncias e outros eventos do Brasil, como crises econômicas, juros, crédito e como é que ocorre  
101 essa parceria com o mercado. Afirma que é necessário conseguir tirar desses instrumentos de  
102 ordenação territorial, como as operações urbanas e os PIUS, o melhor resultado possível para a  
103 cidade, de acordo com as intenções que o PDE coloca, estabelecendo uma situação mais justa  
104 social e economicamente. Com relação aos instrumentos indutores da função social da  
105 propriedade, alega que de fato estão sendo listados os imóveis que não cumprem a função social e  
106 eles estão passando pelos diversos estágios a partir da notificação. Destaca que, com a solução  
107 que houve nesse ano, o Prefeito, em uma negociação com a União sobre o Campo de Marte,  
108 melhorou a situação de dívida da cidade de São Paulo. Sobre a questão dos PIUs, reforça que eles  
109 haviam sido judicializados, mas, devido à decisão do Supremo Tribunal Federal, atualmente esse  
110 instrumento de planejamento territorial está liberado, tanto que eles voltaram para a Câmara e  
111 estão em trâmite, podendo ser votados e discutidos. Destaca que é importante observar o sucesso  
112 do instrumento do direito de construir, pois as arrecadações de outorga têm sido cada vez  
113 maiores. Afirma que, atualmente, a ferramenta da outorga onerosa funciona conforme o  
114 planejado. Assume a palavra o **Sr. Daniel Todtmann Montandon**, afirmando que, quando se  
115 compara o Projeto de Intervenção Urbana (PIU) do Plano Diretor de 2014 com o Projeto Urbano  
116 Específico (PUE) do Plano Diretor de 2002, o PIU é uma evolução do PUE. O Plano Diretor de  
117 2002 foi formulado imediatamente após a aprovação do Estatuto da Cidade, que exigia que se

118 demarcasse no território a incidência dos instrumentos e, naquele momento, nem sempre havia  
119 clareza de qual instrumento devemos utilizar para transformar o território. A figura do PUE surgiu  
120 com essa função, tanto que na revisão do Zoneamento em 2004, junto com os Planos Regionais,  
121 foram demarcados muitos territórios para a incidência de Áreas de Intervenção Urbana (AIU), que  
122 deveriam ter seus respectivos PUEs elaborados. No Plano Diretor de 2014 houve uma  
123 preocupação grande com essa estratégia, havendo primeiro um plano e, a partir dele, sendo  
124 definidos os instrumentos. Ressalta que houve uma evolução na definição de ritos, na  
125 conceituação do instrumento, tanto que há hoje uma quantidade de propostas de PIU maior do  
126 que se tinha durante a vigência do Plano Diretor de 2002. Destaca que coloca essa comparação  
127 para explicitar a evolução ocorrida nesse tema, ressaltando a importância do entendimento da  
128 figura do PIU. O PIU é um projeto definidor de intervenções no território, um definidor de regras  
129 específicas, um definidor de instrumentos e faz sentido que, ao se alterar índices, isso seja  
130 aprovado por lei, devendo passar pelo Legislativo. Ademais, reforça que é preciso um debate  
131 acerca desses instrumentos por parte da prefeitura. A **Sra. Patrícia Saran** passa a palavra para o **Sr.**  
132 **Eduardo Della Manna**, que diz concordar integralmente com as reflexões e observações feitas pelo  
133 Sr. Daniel Todtmann Montandon. Ressalta ainda a importância da Revisão Intermediária do PDE  
134 resolver e desarmar essa armadilha semântica. Afirma que é preciso definir se PIU é plano  
135 urbanístico ou projeto. Em sequência, a **Sra. Yully Henrique Fernandes** se apresenta como  
136 moradora do bairro do Pari, onde nasceu e cresceu. Conta que o Pari já teve vários usos: industrial,  
137 comercial, residencial e, por muito tempo, os moradores conviveram harmoniosamente com eles.  
138 Contudo, em 2006 começou uma infestação de edificações, não cumprindo a legislação na região,  
139 não respeitando, por exemplo, taxa de ocupação do solo, coeficiente de aproveitamento etc. É  
140 apontado que, diante dessa questão, as pessoas que nasceram no bairro, hoje idosas, estão sendo  
141 de certa forma expulsas porque não se respeita mais recuo, por exemplo, e então as casas estão  
142 ficando úmidas, devido à falta de incidência solar adequada. Com essa saída da população do  
143 bairro, aumentou o número de galpões comerciais na região, incidindo novos usos no Pari, com a  
144 instalação do Circuito de Compras. Aponta também que o instrumento de Outorga Onerosa pode  
145 até ter sido feito corretamente, mas não percebe nada sendo revertido para sua região. É colocado  
146 que há um PIU que engloba a região do Pari, mas ela não sabe se ele já foi aprovado ou se já está  
147 em execução. Menciona que não houve melhora na mobilidade urbana nem no direito à moradia  
148 digna. Acredita ser ótimo que se tenham novos usos e que se tenham novos incentivos, mas que  
149 tudo seja feito dentro da legislação e levando em consideração a população local. Por fim ressalta  
150 que é preciso melhorar o sistema de fiscalização de obras. A **Sra. Heliana Lombardi Artigiani**  
151 retoma a discussão a respeito dos PIUs serem projeto ou plano. Reitera essa dúvida de ser  
152 necessário ou não fazer o EIA-RIMA, afirmando que há uma legislação do CONAMA que obriga os  
153 projetos com mais de 100 mil metros terem EIA- RIMA. Aponta que esse é um assunto que requer  
154 verificação nesse momento da revisão intermediária do Plano Diretor. Sobre as questões  
155 levantadas pela Sra. Yully Henrique Fernandes, ela aponta que muitas transformações urbanas  
156 estão correndo no Pari desde 2006. Sobre as edificações que se alega não estarem cumprindo a

157 legislação, questiona-se se ela verificou se tinha ou não alvará. A **Sra. Yully Henrique Fernandes**  
158 responde e indica que alguns têm alvará e se adequaram, porém não sabe se foi pago uma multa.  
159 Ressalta que há relatos de que algumas pessoas entram com alvará de reforma, mas fazem  
160 edificação nova. A **Sra. Heliana Lombardi Artigiani** retoma a palavra e argumenta que isso seria um  
161 problema mais de fiscalização do que um problema propriamente da lei. Destaca ainda a  
162 importância do PIU para o desenvolvimento da região citada. Assim, provavelmente, ocorrerá a  
163 contrapartida financeira via Outorga Onerosa para ser investida na região. Com relação à  
164 segurança, diz que esse é um problema sério e que a Prefeitura precisa encontrar mecanismos  
165 para melhorar isso em toda a cidade, contudo há dúvidas se conseguimos incluir essa questão no  
166 Plano Diretor. O **Sr. Fernando Gasperini** ressalta que no Pari há a previsão do PIU Setor Central,  
167 pertencente à Macroárea de Estruturação Metropolitana, mas ele ainda não está vigente, pois é  
168 uma proposta da Prefeitura que ainda não foi aprovada pela Câmara Municipal. Então, as  
169 transformações que estão ocorrendo no Pari são fruto da legislação ordinária, tanto da Lei de  
170 Zoneamento vigente como da lei anterior, afinal, as transformações espaciais levam certo tempo  
171 para se concretizar. Com relação às colocações feitas pelo **Sr. Daniel Todtmann Montandon**, o  
172 diagnóstico de aplicação do PDE aponta essa necessidade de haver um regramento sobre a  
173 finalização das Operações Urbanas em vigor, que foram acolhidas pelo PDE, mas que não tiveram  
174 especificados seus critérios de finalização nem em sua legislação específica, nem no Plano Diretor  
175 2014. É preciso verificar os critérios para encerramento de uma Operação Urbana e o que  
176 acontecerá com o território quando elas forem encerradas, sendo essa, de fato, uma lacuna que  
177 precisa ser sanada. Sobre a questão que o **Sr. Eduardo Della Manna** levanta sobre o licenciamento  
178 ambiental, esse é um ponto que prejudicou muito a implementação e o desenvolvimento dos  
179 projetos de intervenção urbana. Contudo, os PIUs já preveem a necessidade da Prefeitura realizar  
180 um diagnóstico sócio territorial e ambiental da área. Logo, são projetos que já consideram as  
181 questões ambientais, mas, de qualquer forma, é preciso avaliar quais são os formatos mais  
182 adequados para esse tipo de projeto. O **Sr. José Armênio de Brito Cruz** destaca que, como  
183 apontado, as transformações citadas pela Sra. Yully Henrique Fernandes, se referem a uma  
184 legislação anterior, ou até mesmo ao zoneamento aprovado em 2016. Defende que as  
185 observações feitas por ela são muito oportunas e coincidentes com o que foi estudado no PIU  
186 Setor Central, que não está vigente, mas sim em discussão na Câmara Municipal de São Paulo.  
187 Duas das observações levantadas, como a questão da irregularidade pregressa das construções e  
188 da fragilidade do uso habitacional na região, tiveram atenção no desenvolvimento do PIU Setor  
189 Central e são objeto de proposições para fortalecer a moradia no Pari, bem como a geração de um  
190 processo institucional da necessária regularização do que há de irregularidade. Com relação aos  
191 PIUs, independentemente da judicialização, eles são uma conquista do Plano Diretor de 2014  
192 enquanto instrumento de escala mediana de planejamento. Por último, destaca que a  
193 apresentação foi bastante técnica, que será realizada a consolidação dessa etapa na secretaria e  
194 que, em seguida, será iniciada a etapa de construção de propostas, uma fase mais prospectiva a  
195 partir da identificação feita na fase de diagnóstico. Agradece a colaboração e a presença de todos.

196 Por fim, a **Sra. Patrícia Saran** agradece a Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência pela  
197 disponibilização dos intérpretes de libras e legendas e convida todos para participarem do  
198 processo participativo, especialmente das oficinas presenciais na Zona Leste da cidade, e para  
199 acompanhar as atividades já realizadas, com informações disponíveis na plataforma eletrônica  
200 <https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/>. Agradece a presença de todos e encerra os trabalhos  
201 às 21h03. A íntegra da audiência pode ser consultada através da plataforma eletrônica  
202 <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/processo-participativo/>. Os documentos desta  
203 audiência pública se encontram registrados no processo SEI 6068.2022/0008207-4.