

**Tema:** Ordenamento Territorial: Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana e do Direito de Construir.

1 Aos dezenove dias do mês de julho de 2022 às 19h08min, por meio da plataforma *Microsoft*  
2 *Teams*, a Prefeitura de São Paulo, representada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e  
3 Licenciamento (SMUL), conforme convocatória, inicia a Audiência Pública da Etapa 1 da Revisão  
4 Intermediária do Plano Diretor Estratégico – PDE, Temática Ordenamento Territorial:  
5 Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana e do Direito de Construir. **Sra. Patrícia**  
6 **Saran**, Coordenadora do Processo Participativo, toma a palavra, cumprimenta cordialmente os  
7 presentes e, para garantia de acessibilidade digital, instrui quanto ao uso das ferramentas  
8 disponibilizadas na plataforma. Informa que as audiências temáticas foram divulgadas no Diário  
9 Oficial da Cidade e jornal de grande circulação em 07 de julho de 2022. Os presentes poderão  
10 solicitar a fala, estando abertas as inscrições a partir do início da apresentação, o munícipe inscrito  
11 tem 03 (três) minutos para exposição e respostas de SMUL se dão em bloco. Apresenta a mesa  
12 composta pelos representantes da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e  
13 passa a palavra ao secretário-adjunto. O **Sr. José Armênio de Brito Cruz** cumprimenta  
14 cordialmente os presentes, trata da retomada da revisão do PDE após as devidas adequações para  
15 acessibilidade realizadas em conjunto com a Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência  
16 (SMPED), e da continuação do processo participativo composto por audiências públicas, reuniões  
17 e oficinas. Dá esclarecimentos quanto aos objetivos e à dinâmica da audiência, sendo a  
18 apresentação realizada através de vídeo para garantia de acessibilidade. Finaliza enfatizando a  
19 importância do tema da Ordenação Territorial no Plano Diretor Estratégico e de seu  
20 monitoramento, objeto do Comitê Intersecretarial de Monitoramento e Avaliação da  
21 Implementação do Plano Diretor Estratégico (CIMPDE) e da Coordenadoria de Planejamento  
22 Urbano (PLANURB). A **Sra. Giulia Aikawa de Silveira Andrade**, arquiteta e urbanista de  
23 SMUL/PLANURB, inicia a veiculação do vídeo de apresentação da 3ª Audiência Temática, pontua  
24 que o objetivo é fornecer um panorama geral sobre o tema de Ordenação Territorial como ponto  
25 de partida para a discussão e, para garantia da acessibilidade, faz considerações a respeito dos  
26 elementos utilizados, da inserção de legendas e do intérprete de libras. Contextualiza o Plano  
27 Diretor Estratégico como elemento básico da política de desenvolvimento urbano do município  
28 vigente até 2029. Entre as dez estratégias do PDE, ressalta a de “Reorganizar as dinâmicas  
29 metropolitanas” e “Orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público”  
30 como relacionadas ao Ordenamento Territorial. Descreve que o plano divide a cidade em duas  
31 Macrozonas e oito Macroáreas baseado no reconhecimento de diferentes contextos  
32 socioeconômicos e ambientais e, a partir da identificação das disparidades no território, busca  
33 reequilibrar a distribuição dos investimentos, das oportunidades de emprego e a oferta de  
34 serviços. Ressalta que a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) é um dos elementos  
35 estruturadores do PDE, entendida como um território de grande potencial para transformação  
36 urbana através do estabelecimento dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs), que devem definir  
37 parâmetros específicos de desenvolvimento urbano para as suas áreas de abrangência. Que os  
38 PIUs Arco Tamanduateí, Arco Tietê, Arco Jurubatuba e Arco Pinheiros foram desenvolvidos e  
39 estão em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo (com exceção do PIU Arco Tietê),

40 portanto, ainda não estão em vigor. Como aspectos a serem aprimorados, destaca a própria  
41 definição dos PIUs, as modalidades de PIU para Zonas de Ocupação Especial e de proposição  
42 externa à Prefeitura, e a definição de instrumentos de gestão democrática e ambiental mais  
43 adequados. Coloca que a MEM apresentou atividade imobiliária significativa nos últimos anos,  
44 com 41% da área construída total licenciada entre 2017 e 2021, o que sugere o consumo de  
45 terrenos transformáveis com parâmetros urbanísticos mais restritivos dado o atraso na  
46 implementação dos PIUs. Aponta que, ao longo dos corredores de ônibus e estações de metrô,  
47 trem e monotrilho, o PDE demarca os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETUs)  
48 com objetivo de promover o adensamento habitacional e de atividades urbanas, de modo  
49 articulado à qualificação do espaço público. Para isso, define incentivos urbanísticos e parâmetros  
50 qualificadores, como coeficiente de aproveitamento maior do que em outras áreas da cidade,  
51 incentivo ao uso misto, a fachada ativa e a fruição pública. Ressalta que essa concepção está  
52 diretamente relacionada à previsão de expansão significativa das redes de transporte público de  
53 média e alta capacidade, considerando a ativação de novos eixos por meio de decreto executivo, o  
54 que está acontecendo em ritmo mais lento do que o planejado. Evidencia o desafio em aferir em  
55 que medida as alterações na legislação urbana estão, de fato, induzindo a transformações no  
56 território, exemplificando que áreas demarcadas como eixos no PDE2014 já apresentavam  
57 atividade imobiliária significativa anterior, principalmente na Macroárea de Urbanização  
58 Consolidada (MUC), relação que se manteve. Que, apesar de ser identificada a tendência de um  
59 adensamento construtivo significativo nos eixos, há uma discrepância entre as diferentes regiões  
60 da cidade. Por outro lado, atenta que o adensamento construtivo não necessariamente significa  
61 adensamento demográfico, análise essa prejudicada pela não realização do Censo 2020. Na  
62 caracterização da produção imobiliária residencial que tem ocorrido nos eixos, observa o aumento  
63 da produção de microapartamentos com até 35m<sup>2</sup> de área útil, aponta a necessidade de analisar a  
64 qual demanda essa produção está atendendo e se isso é condizente com o objetivo de possibilitar  
65 que mais pessoas morem em áreas próximas ao transporte de alta e média capacidade. Sobre o  
66 objetivo estratégico nos EETUs de “ampliar a oferta de habitações de interesse social na  
67 proximidade do sistema estrutural de transporte coletivo”, aponta que o licenciamento de  
68 unidades classificadas como HIS cresceu com o Plano Diretor Estratégico de 2014 nos eixos assim  
69 como no restante da cidade, mas nota-se a desigualdade de distribuição dos empreendimentos  
70 licenciados com unidades de HIS. Exemplifica que, nos eixos localizados na MUC, apenas 4% das  
71 unidades habitacionais licenciadas entre 2017 e 2021 são de HIS, enquanto que, em outras áreas  
72 de eixos fora da MUC, as unidades de HIS são maioria. Ressalta, ainda, a ausência de incentivos  
73 específicos no Plano Diretor para que a produção de habitação de interesse social aconteça nos  
74 eixos e a inexistência de ferramentas que incentivem especificamente HIS1, faixa que atenderia  
75 famílias de 0 a 3 salários-mínimos. Sobre a intenção de qualificação do espaço público e estímulo à  
76 criação de novas centralidades, aponta que os dados dos empreendimentos licenciados sugerem  
77 aumento significativo do uso misto a partir do PDE2014, fortemente vinculados aos eixos e  
78 concentrados, principalmente, na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC). No entanto, nas

79 macroáreas de redução da vulnerabilidade, porções da cidade em que se pretende estimular a  
80 criação de novas centralidades e aumentar a oferta de comércios, serviços e emprego, o  
81 licenciamento de empreendimentos de uso misto é pouco expressivo. Dessa forma, conclui que há  
82 concentração de licenciamento de empreendimentos de uso misto nos territórios mais  
83 estruturados da cidade e com maior oferta de empregos, e que não há indícios de que esteja  
84 ocorrendo criação de novas centralidades conforme se pretendia no plano. Aponta ainda a  
85 necessidade de se avançar na caracterização da produção imobiliária enquadrada na categoria de  
86 uso misto para maior entendimento das transformações na dinâmica urbana, considerando, por  
87 exemplo, como ocorre a distribuição de usos residencial e não residencial ou quais são as  
88 atividades de uso não residencial estabelecidas. Encerra a exposição lembrando que as análises  
89 apresentadas são tratadas de forma mais aprofundada no Diagnóstico de Aplicação do PDE e no  
90 Relatório de Monitoramento, disponíveis na Plataforma Gestão Urbana, e que os dados abertos e  
91 indicadores de monitoramento do Plano Diretor estão disponíveis na Plataforma de  
92 Monitoramento. A **Sra. Patrícia Saran** retoma a palavra, agradece a apresentação e chama os  
93 munícipes para o início das contribuições. O **Sr. Fábio Araújo Pereira**, conselheiro do CADES  
94 Penha, aponta o gargalo no fornecimento de habitação de interesse social (HIS) na faixa 1, a falta  
95 de incentivo no atual plano e que o dinheiro em caixa da Prefeitura, quando aplicado a isso, é  
96 direcionado a habitações fora de eixos. Como ponto a ser incluído no PDE, indica a destinação de  
97 porcentagem definida da verba para produção de HIS1 em área distante até 10km do centro  
98 expandido. Atenta que as habitações executadas nos eixos não são destinadas aos pobres e que a  
99 demanda habitacional se agravou após a pandemia. Aponta que a briga na revisão do Plano  
100 Diretor é evitar que o mercado imobiliário consiga colocar mais vagas de estacionamento nos  
101 eixos. Chama a atenção para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), em especial ZEIS1 e  
102 ZEIS3, que não possuem as características apontadas na lei e que há necessidade de revisão. O **Sr.**  
103 **Daniel Todtmann Montandon** cumprimenta os presentes, reforça a importância de ser mantida a  
104 estratégia de ordenamento territorial desenhada no PDE, uma vez que a reestruturação de  
105 territórios através dos Projetos de Intervenção Urbana (PIU) não foi adiante. Aponta a  
106 necessidade de relacionar essa estratégia aos possíveis efeitos nos eixos de adensamento e  
107 construir reflexões sobre em que medida a falta de efetivação dos PIUs impactou na concentração  
108 do desenvolvimento imobiliário nos EETUs da Macroárea de Urbanização Consolidada. Sobre os  
109 eixos, ressalta ao cuidado na avaliação de sua eficácia não apenas pela mensuração da densidade  
110 demográfica, uma vez que, ao relacionar adensamento e mobilidade urbana, há uma  
111 transformação mais sustentável, principalmente considerando questões como redução de vagas  
112 de veículos, redução de viagens motorizadas e aumento do número de viagens a pé. Finaliza  
113 apontando a necessidade de diferenciar, nos dados de licenciamento apresentados, as novas  
114 edificações dos demais tipos e agradece a apresentação realizada. O **Sr. Mario Fontes** lembra uma  
115 fala do Prefeito Ricardo Nunes no programa Direto ao Ponto em 11/04/2022 em que enfatiza que  
116 os maiores problemas enfrentados pela Prefeitura de São Paulo são o déficit habitacional e as  
117 invasões nas áreas de mananciais e córregos. Contextualiza sobre a cidade de São Paulo e o

118 sistema Guarapiranga, que restritivas leis municipais de uso e ocupação do solo combinadas às leis  
119 de preservação ambiental praticamente proíbem atividade formal nas áreas de mananciais e, no  
120 entanto, ocupações irregulares prosperam no entorno da Guarapiranga, suprimem a vegetação  
121 que protege suas margens e despejam esgoto na água. Aponta ainda, a questão da contaminação  
122 das águas para abastecimento da cidade, da necessidade de tratamento dos esgotos pela Sabesp e  
123 sua responsabilidade em promover o saneamento básico. A **Sra. Rosangela Souza** declara  
124 preocupação com as leis de uso e ocupação do solo e leis ambientais. **Denuncia** que a Vila Andrade  
125 está na localizada na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (MRVU), próxima de  
126 Paraisópolis e a áreas propensas à ocupação irregular, mas não está incluída no PIU Arco  
127 Jurubatuba. Ainda, analisando o zoneamento, aponta que áreas de mananciais que constituirão o  
128 parque Itapaiuna a ser implantado, são demarcadas como ZEIS. Indica um erro nessa questão, a  
129 morosidade na implantação de parques e a dificuldade de preservação dessas áreas. Alega não  
130 saber o porquê de áreas de mananciais serem demarcadas como ZEIS1 e ressalta a preocupação  
131 com as ocupações irregulares que crescem de forma desordenada. O **Sr. Antonio Zagato**, membro  
132 do Conselho Municipal de Política Urbana, informa que os conselheiros da sociedade civil  
133 reivindicam mudanças no processo participativo de revisão do PDE, que ocorreram poucas  
134 mudanças para facilitar a compreensão da lei e que o diagnóstico apresentado contém dados  
135 defasados. Lembra que a Prefeitura, sem licitação, contratou uma fundação privada para  
136 realização do diagnóstico e, no entanto, não o fez para a produção de dados em função da  
137 suspensão do Censo. Aponta que não são tratados o motivo do PIU Pacaembu não corresponder  
138 ao previsto e o questionamento da sociedade civil, durante a tramitação na Câmara Municipal,  
139 quanto a gestão democrática dos PIUs. Conclui que o diagnóstico é incompleto e ressalta a  
140 emergência climática como perspectiva urgente para 2030, não tratada com a devida centralidade  
141 na transformação urbana. A **Sra. Laurita Sales**, representante do Pró Pinheiros, trata das Zonas  
142 Eixo de Estruturação Urbana (ZEU) em áreas consolidadas e contextualiza a situação de Pinheiros  
143 como a região com maior quantidade de licenciamentos de novos empreendimentos, porém  
144 praticamente sem ocorrência de habitação de interesse social. Enfatiza que a qualidade de vida  
145 está piorando nos eixos devido às questões ambientais e à falta de áreas verdes. Coloca ainda  
146 problemas no uso misto dos novos empreendimentos que substituem o comércio local existente.  
147 Relata a construção, no mesmo empreendimento, de apartamentos enormes com muitas vagas de  
148 garagens e de pequenos estúdios para locação sem vaga, o que acarretará no aumento de carros e  
149 na concentração de renda na região. Menciona que a demarcação das ZEUs desrespeita áreas  
150 importantes e vilas a serem preservadas, e ainda a existência de um processo de gentrificação em  
151 que a classe média se vê obrigada a vender as casas pela pressão dos novos empreendimentos.  
152 Conclui que, pela experiência relatada, os objetivos do Plano Diretor não estão sendo cumpridos.  
153 A **Sra. Patrícia Saran** passa a palavra à Coordenadora de Planurb para considerações. A **Sra.**  
154 **Heliana Lombardi Artigiani** agradece as contribuições, lembra que um dos objetivos da audiência é  
155 justamente verificar se os munícipes compartilham das colocações apresentadas no diagnóstico  
156 para, então, formular soluções para garantir uma cidade melhor para todos. Sobre o tema de HIS,

157 destaca que é um dos assuntos em pauta junto a Secretaria de Habitação para verificação de  
158 pontos a serem aprimorados no Plano Diretor e que o orçamento para financiar as unidades  
159 habitacionais, apesar de não ser competência direta de SMUL, está sendo considerado para maior  
160 promoção de HIS. Esclarece que, pela legislação, são demarcadas como ZEIS1 áreas em que já  
161 existem assentamentos, independente da característica primeira do território, visando à  
162 segurança da população que ocupa esses locais. As dificuldades relacionadas aos territórios objeto  
163 de legislações ambientais são tratadas junto à Secretaria Municipal de Habitação–(SEHAB), à  
164 Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), às Subprefeituras e aos demais órgãos,  
165 para garantia da moradia e da preservação dos mananciais, o que é um desafio grande da cidade  
166 que precisa ser resolvido. Sobre a concentração do desenvolvimento imobiliário, ressalta que,  
167 além dos eixos, outras áreas da MEM possuem atividade imobiliária que consome áreas  
168 transformáveis e não utiliza o potencial de adensamento construtivo e populacional possível uma  
169 vez que os PIUs não foram aprovados. Aponta que a aprovação dos PIUs poderia levar a melhor  
170 distribuição de empreendimentos no território e reduzir a pressão imobiliária nos eixos. Ressalta a  
171 necessidade de se considerar a vigência da lei e que o momento de revisão do plano é propício  
172 para que o processo de transformação da cidade se ajuste aos objetivos do Plano Diretor. Sobre os  
173 dados de licenciamento de empreendimentos expostos no Diagnóstico, esclarece que são  
174 contabilizados apenas os alvarás de novas edificações. A respeito da ausência de dados em virtude  
175 da suspensão do Censo 2020, esclarece que ele não foi realizado devido à pandemia e, nessa  
176 situação específica e pelo mesmo motivo, não existiriam condições da Prefeitura contratar outro  
177 levantamento. Ressalta que estão sendo considerados os questionamentos do movimento Pró  
178 Pinheiros, a pressão dos empreendimentos imobiliários nos eixos localizados em bairros mais  
179 estruturados, e esse é o momento de apontar eventuais ajustes para melhorar a qualidade de vida  
180 em Pinheiros e em outros bairros. A **Sra. Patrícia Saran** retoma a palavra, cita a sugestão colocada  
181 no chat pelo Sr. Daniel Montandon sobre a possibilidade de compartilhamento de estudos, artigos  
182 e teses relacionados ao Plano Diretor e esclarece que, na segunda etapa do processo participativo,  
183 será possível anexar documentos pela Plataforma Participe+. Retoma a fala dos inscritos na  
184 audiência pública. A **Sra. Beatriz Messeder**, membro da Associação Comercial de São Paulo, da  
185 Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU) e do C MPU, reforça preocupação quanto ao não  
186 avanço do Plano de Mobilidade de 2015, outros planos setoriais e a não aprovação dos PIUs para  
187 aliviar as pressões imobiliárias nos eixos, especialmente em Pinheiros e Vila Mariana. Quanto à  
188 revisão do Plano Diretor, destaca a necessidade de revisão de demarcação das ZEIS e também a  
189 regulamentação da Cota de Solidariedade, incluindo a obrigatoriedade de HIS1 nos eixos e maiores  
190 incentivos para essa faixa. Destaca ainda, a necessária de compatibilização entre ordenação  
191 territorial e mobilidade pública, e preocupa-se quanto a regramentos de regularização fundiária e  
192 a criação de subcentralidades integradas ao transporte em massa. Fala sobre o planejamento e a  
193 integração do transporte público, e a necessidade de incluir o setor de planejamento do Metrô e  
194 da CPTM no debate sobre a revisão do PDE. Finaliza sugerindo a possibilidade de baldeações em  
195 terminais urbanos localizados em terrenos. O **Sr. André Manoel**, representante do CADES

196 Sapopemba, traz a experiência de sua região em relação aos EETUs, cita os eixos na Av.  
197 Sapopemba e Av. Luiz Ignácio Anhaia Mello relacionas ao monotrilho, que nasceu sobrecarregado  
198 e não suportaria novas construções. Aponta que muitos dos novos empreendimentos não  
199 possuem uso misto e não contribuem para a geração de empregos. Cita que os empreendimentos  
200 não seguem regras para compensação ambiental e a implantação de áreas verdes, que há  
201 necessidade de correção. Aponta a ocorrência de ocupações sem a devida regularização fundiária  
202 e finaliza ressaltando a necessidade do desenvolvimento sustentável da cidade. O **Sr. Antonio**  
203 **Zagato** retoma a palavra considerando a necessidade de se pautar a evolução do alcance dos  
204 objetivos do PDE entre 2014 e 2022 e ressalta dados insuficientes para verificar se o  
205 adensamento nos eixos foi bem sucedido. Trata do não encaminhamento dos PIUs devido a  
206 déficits democráticos, com entrega das áreas a grandes interessados do setor imobiliário, e o  
207 conflito com o princípio do meio ambiente ecologicamente equilibrado. Compartilha a avaliação  
208 coletiva da Frente São Paulo pela Vida de que o licenciamento imobiliário se tornou arbitrário e  
209 segmentado, que não são mensurados os impactos cumulativos da totalidade dos  
210 empreendimentos. Cita o artigo 321 do Plano Diretor, que trata da adequação da estrutura  
211 administrativa e capacitação do funcionalismo público, o que não está sendo devidamente  
212 cumprido e gera um problema em cascata, com licenciamentos fragmentados que colapsam  
213 territórios. Finaliza afirmando que há um diagnóstico incompleto, o que explica a dissonância  
214 entre o que é apresentado idealmente e a experiência cotidiana da população na cidade. O **Sr.**  
215 **Fabio Araújo Pereira** retoma a palavra, cita a falta de dados devido ao Censo 2020 e evidencia o rol  
216 de dados bastante amplo da Prefeitura, dentro de cada Secretaria, que poderiam ser cruzados  
217 para realização de uma avaliação mais assertiva. Aponta que prefeituras vizinhas realizam  
218 levantamento aéreo com volumetria a laser, como forma de aferir construções irregulares, e que a  
219 execução de algo similar em São Paulo se relaciona a vontade política. Questiona o porquê não há  
220 a troca ou cruzamento de dados dentro da Prefeitura. Sobre revisão das áreas de ZEIS, cita o  
221 exemplo pessoal de residir em área demarcada como ZEIS em 2004 e que não corresponde à  
222 situação atual, levando os moradores à insegurança jurídica. Finaliza ressaltando que essa é uma  
223 realidade em diversos pontos da cidade, que precisa ser verificada e revista. A **Sra. Amanda**  
224 **Paulista**, representando do COFIP ABC, cita a necessidade de revisão e atualização do mapa 5 e  
225 Quadro 7, relacionados aos parques municipais. Ressaltando a importância de áreas verdes e  
226 áreas de lazer nos bairros. Sugere a possibilidade de uso de áreas particulares como forma de  
227 facilitação dos trâmites e incentivo a implementação de novos parques. Trata da Transferência do  
228 Direito de Construir e sugere a incidência desse instrumento também nas Unidades de  
229 Conservação RPPN, que são reservas particulares do patrimônio natural, para que o proprietário  
230 utilize esse potencial em outras áreas da cidade e que o valor arrecadado seja utilizado na gestão e  
231 manutenção da RPPN. O **Sr. Elio Camargo** reforça a necessidade de reclassificação das ZEIS,  
232 principalmente as ZEIS1 e ZEIS3, e de reurbanização dessas áreas. Ressalta a necessidade de criar  
233 mais recursos para o Fundurb para ampliação das ações em áreas de favela e sugere a exclusão de  
234 ZEIS em áreas de proteção ambiental. A **Sra. Heliana Artigiani Lombardi**, Coordenadora de

235 Planurb, retoma a palavra e afirma que, na medida em que ocorre o avanço no sistema de  
236 mobilidade com construção de corredores de ônibus, mais áreas podem ser ativadas como eixos.  
237 Ressalta que estão ocorrendo reuniões periódicas com CPTM, Metrô e demais órgãos para  
238 planejamento integrado. Sobre a falta de empreendimentos de uso misto na Av. Sapopemba e na  
239 Av. Luiz Ignácio Anhaia Mello, afirma que existe a possibilidade de não haver a obrigatoriedade de  
240 uso misto e fachada ativa em certas regiões ou do empreendimento ter sido licenciado de acordo  
241 com regras anteriores. Faz apontamentos sobre o processo de transformação da cidade e o  
242 período de difícil avaliação em que nos encontramos para aferir as mudanças de atividades e da  
243 densidade demográfica, uma vez que os empreendimentos possuem um longo tempo de  
244 desenvolvimento entre aprovação, lançamento, construção e ocupação. Ressalta que, caso sejam  
245 identificadas distorções em Sapopemba, as soluções serão estudadas. Quanto aos eixos, esclarece  
246 que, ao aprovar o Plano Diretor, era esperado que o adensamento construtivo acarretasse em  
247 adensamento populacional e, em certa medida, maior número de veículos naquelas regiões.  
248 Aponta que, para atingirmos os objetivos propostos, nesse momento é necessário avaliar em que  
249 medida nós queremos que o crescimento ocorra também em outras áreas da cidade e de que  
250 forma. Trata do cruzamento de dados feito pela Prefeitura e presente no diagnóstico, e afirma que  
251 informações em 3D estão disponibilizadas no GeoSampa. Esclarece que, para monitoramento e  
252 diagnóstico, é necessário realizar o recorte entre a tendência natural da cidade e o que foi  
253 induzido pelo Plano Diretor Estratégico, visando eventual ajuste em dispositivos. Sobre a situação  
254 relatada pelo Sr. Fabio Araújo Pereira, de ZEIS demarcada em urbanização consolidada, sugere  
255 que seja encaminhada a Planurb uma contribuição por escrito para verificação da situação,  
256 considerando que a solução pode vir a ser replicada para outras partes da cidade com  
257 características parecidas. A respeito da revisão do Mapa 5 e Quadro 7, lembra que essa fase busca  
258 justamente definir os limites da revisão do Plano Diretor a partir das contribuições recebidas, e  
259 esclarece que possíveis revisões sobre TDC estão sendo analisadas e debatidas. Sobre as ZEIS,  
260 ressalta a importância em verificar se as áreas demarcadas continuam com a vocação ou se o  
261 regramento está superado, mas que eventuais alterações também estarão relacionadas aos limites  
262 de revisão do plano. Lembra que a intenção de SMUL é disponibilizar os estudos e critérios que  
263 fundamentarão a revisão, baseados no processo participativo, mas também no trabalho em  
264 conjunto com as demais Secretarias para que o planejamento seja integrado. Por fim, aponta que a  
265 paralisação ocorrida na revisão, levou a um processo participativo mais acessível, com  
266 documentos, vídeos e plataformas adequados conforme orientações da Secretaria da Pessoa com  
267 Deficiência, e agradece a participação de todos. O **Sr. José Arménio de Brito Cruz** ressalta o  
268 trabalho cotidiano em conjunto com outros órgãos e secretarias no cruzamento de dados e  
269 andamento da implantação do Plano Diretor. Enfatiza que o diagnóstico se baseia na premissa de  
270 manutenção da estratégia de ordenamento territorial do município e, especialmente sobre as  
271 considerações feitas sobre as ZEIS, aponta que será analisado na segunda etapa da revisão do  
272 PDE, assim como as demais colocações propositivas realizadas na audiência. Sobre o  
273 desenvolvimento urbano verificado na cidade até o momento e o grande destaque dos eixos,

274 atenta aos efeitos da pandemia na economia e a atividade imobiliária que foi mantida no período,  
275 além do congelamento dos PIUs na MEM. Lembra que a prorrogação da data de revisão do Plano  
276 Diretor para 31 de dezembro de 2022 foi sancionada pelo Prefeito, avalia positivamente as  
277 contribuições feitas na audiência e reforça o convite para as oficinas presenciais nos territórios.  
278 Agradece a todos da SMUL, aos técnicos e ao público em geral presente na audiência. A **Sra.**  
279 **Patrícia Saran** lembra a agenda da 1ª fase do processo de revisão intermediária do Plano Diretor e  
280 convida a todos para participarem das demais atividades, incluindo a plataforma eletrônica  
281 <https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/>. Agradece a presença de todos e encerra os trabalhos  
282 às 20h59. A íntegra da audiência pode ser consultada através da plataforma eletrônica  
283 <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/processo-participativo/>. Os documentos desta  
284 audiência pública se encontram registrados no processo SEI 6068.2022/0008207-4.