

Reunião virtual vespertina

Segmento: acadêmico e entidades de classe

1 Aos vinte e seis dias do mês de julho de 2022, às 14h45, utilizando-se da plataforma *Microsoft*
2 *Teams*, a Prefeitura de São Paulo, representada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e
3 Licenciamento, conforme convocatória, inicia a Reunião virtual com o Segmento Acadêmico e
4 Entidades de Classe, relativa à Etapa 1 da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico –
5 PDE. A Sra. **Patrícia Saran**, Coordenadora do Processo Participativo, toma a palavra, cumprimenta
6 cordialmente os presentes e, para garantia de acessibilidade digital, instrui quanto ao uso das
7 ferramentas disponibilizadas na plataforma. Informa que a convocação da reunião foi publicada no
8 Diário Oficial da Cidade em 07 de julho de 2022 e no dia 08 de julho de 2022 em jornal de grande
9 circulação. Em seguida, requereu que todos assinassem a lista de presença, cujo link consta no *chat*
10 da reunião. Pactua com os presentes que, a princípio, a reunião não teria controle do tempo das
11 falas dos presentes, apenas se houvesse muitos inscritos seria definido um período específico de
12 fala. Também apresenta a equipe da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento presente
13 na reunião. Após a abertura, passa a palavra para o Sr. **José Armênio de Brito Cruz**, Secretário
14 Adjunto da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), o qual cumprimenta
15 todos os presentes, e lembra que a Academia e as Entidades de Classe tiveram um papel bastante
16 relevante na concepção do Plano Diretor de 2014, e certamente possuem muito para agregar
17 nesta revisão intermediária. Reforça que se estamos na fase de diagnóstico e posteriormente
18 entraremos na fase de propostas, e nela serão sugeridas alterações dos instrumentos. Afirma que
19 desde 2018 se verifica um aumento de investimentos imobiliários e precisaríamos avaliar se isso
20 foi no sentido previsto e desejado pelo Plano Diretor ou não. A partir dessas premissas que
21 discutiremos os ajustes na revisão, para fazer com que até 2029 os investimentos e o
22 desenvolvimento urbano estejam alinhados com os objetivos traçados no PDE. Novamente,
23 agradece a presença dos participantes, e solicita aos presentes que, ao se manifestarem, indiquem
24 qual entidade acadêmica ou associação de classe pertencem. Um vídeo institucional sobre a
25 revisão do Plano Diretor da capital é transmitido (link:
26 <https://www.youtube.com/watch?v=e8JQX2M5Y04>). Em seguida, outro vídeo foi assistido pelos
27 presentes, este segundo tratando sobre o diagnóstico da implementação do Plano Diretor
28 Estratégico. O roteiro e conclusões de tal apresentação foram elaborados pela Coordenadoria de
29 Planejamento Urbano de SMUL – SMUL/ PLANURB. Dando sequência aos trabalhos, a Sra.
30 **Patrícia Saran** concede a fala ao primeiro inscrito. O Sr. **Daniel Todtmann Montandon**,
31 Coordenador do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UNINOVE, cumprimenta os participantes,
32 menciona que em um dos cursos promovidos pela instituição a que pertence, os estudantes se
33 debruçam sobre as aprovações/licenciamento de prédios icônicos à luz da nova legislação. A partir
34 disso, verificam como as normas avançaram e prédios famosos precisariam hoje de mais áreas
35 permeáveis, reservatórios e áreas verdes, por exemplo, para serem aprovados. Acrescenta que
36 seu departamento estaria preparando debates e nota técnica para enviar na fase de propostas.
37 Entende que as regras que existem hoje para empreendimentos foram alteradas em 2016, em
38 razão da Lei do Zoneamento. Fala sobre o que foi dito acerca de ilhas de calor e sustentabilidade,
39 na audiência sobre Meio Ambiente e Mudanças Climáticas. Entende que o instrumento da cota

40 ambiental enfrenta esta questão, razão pela qual disse não ser razoável não se analisar a cota
41 ambiental unicamente por este instrumento estar previsto na Lei de Zoneamento. O mesmo
42 raciocínio valeria para o parcelamento do solo, com relação à mudança da regra referente ao
43 pavimento térreo com a rua. Os empreendimentos aprovados à luz do PDE 2014 tem fachada
44 ativa, eliminando os condomínios murados. Isso, reforçado pela Lei do Zoneamento de 2016, por
45 meio do lote máximo. Por esta razão, se faz necessário pensar de forma integrada as legislações
46 que tem interface com o PDE. Regras do Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (EETU)
47 hoje se aplicam/ sobrepõe às regras de Zona de Estruturação Urbana (ZEU), sem que haja
48 revogação de uma pela outra. Assim, se a cidade for adensar, ela deve adensar de forma
49 sustentável e o PDE direcionou isso para próximo ao transporte público. Não sendo simplesmente
50 adensar para perto de metrô, mas mudar a chave da matriz de mobilidade urbana para uma
51 sustentável. Entende ser relevante avançar na análise de origem e destino específica. Assevera
52 que muito se falou de Pinheiros e que lá se aumentou muito o número de viagens não motorizadas
53 em função do metrô, sendo fundamental verificar o incremento do número de viagens e o referido
54 adensamento. Acerca do adensamento demográfico dos eixos, afirma ser possível verificar o
55 adensamento prospectivo colocado. E ainda, analisar a composição familiar dessa renda que
56 adquiriu os imóveis construídos, a fim de que se chegue a uma composição do adensamento
57 potencial. Parcerias com a ENEL (concessionária de energia elétrica) ou Sabesp (concessionária de
58 água) poderia demonstrar se imóveis estão vazios ou habitados, além de auxiliar na análise da
59 densidade demográfica. É imperioso analisar as externalidades positivas e negativas geradas pelas
60 regras do eixo, isso para fins da fase atual - que é a de diagnóstico. Há diversas condicionantes
61 para que o adensamento nos eixos possa acontecer, e algumas das reclamações feitas seriam
62 resolvidas pelas condicionantes já previstas, por exemplo: cota ambiental, controle do gabarito em
63 função da elevada declividade, controle de gabarito ao redor de vilas, incidência do Código
64 Florestal (manutenção das restrições em áreas de APP), prevalência de restrições impostas pelo
65 tombamento/ tráfego aéreo, afastamento lateral do Código de Obras, obrigatoriedade de fruição
66 pública (fachada ativa e limite de vedação de muros para lotes entre 10.000m² e 20.000m²),
67 enquadramento e polo gerador de tráfego, incidência da outorga onerosa, incidência da cota de
68 solidariedade, e ainda destinação de área pública (conforme Lei de parcelamento do Solo). Isso
69 precisa ser esclarecido quando da discussão acerca do adensamento dos Eixos, sob pena de deixar
70 a discussão empobrecida. Só 3% da área total do município que pode ter esse adensamento.
71 Consoante o diagnóstico, aponta um adensamento na Macroárea de Urbanização Consolidada, e
72 nesse local o adensamento estava previsto. A questão não é estar crescendo para dentro e
73 adensando nessas áreas, mas adensar apenas para alta renda. As periferias estariam cada vez mais
74 para fora e isso não é um problema do eixo, mas uma questão de instrumentos e políticas de
75 habitação. A **Sra. Taísa Menqui** se apresenta e cumprimenta os presentes. Esclarece que
76 representa o escritório de advocacia contratado pela Associação Brasileira de Shopping Centers
77 (ABRASCE). A **Sra. Lorryne Rosa**, Gerente de Assuntos Institucionais da ABRASCE, fala sobre
78 contribuição inserida na primeira rodada da plataforma Participe + (em 2021). Informa que são 12
79 (doze) itens com sugestões de alteração da legislação. Questiona se seria necessário enviar
80 novamente e faz um apelo especial em relação à questão dos estacionamentos. Tal como o
81 diagnóstico demonstrou, a ABRASCE também possui levantamentos que ilustram que as pessoas

82 estão utilizando mais ciclovias, transporte público e andando a pé, o que impacta de forma
83 significativa nos estacionamentos dos shoppings centers. A Associação abarca 60 shoppings que
84 gostariam de ter mais áreas para crescer, no entanto eles não têm mais áreas e potencial
85 construtivo para isso. Segundo apontou, o desafio seria utilizar as áreas ociosas, sendo certo que
86 os estacionamentos seriam os responsáveis por áreas ociosas nestes empreendimentos. Há
87 estacionamentos entre 50% e 60% vago, que só lotam no dia das mães e Natal. Destarte, poderiam
88 gerar mais emprego, renda e impostos ao viabilizar lojas nessas áreas. Afirma que seria importante
89 utilizarem a ABL (áreas brutas locáveis) do estacionamento para novas lojas, se comprometendo a
90 cumprir as exigências estabelecidas e tirar novas certidões. Para novos shoppings e expansões
91 isso já é realidade, hoje já é possível utilizar um cálculo para uma vaga para cada 50 metros
92 quadrados, mas para os estacionamentos antigos não. Pede em nome do setor que isso seja
93 avaliado, e reforça que o material com os estudos foi devidamente enviado. O **Sr. Daniel Rosa**, da
94 Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CPDU) da Subprefeitura São
95 Mateus, verifica que em muitos locais há sobreposição de zoneamento, e isso gera problemas para
96 quem está tentando aprovar empreendimentos. Além disso, destacou como um problema sério a
97 questão das ocupações em áreas rurais. Afirma que no bairro de São Mateus têm mais de 188
98 ocupações, e não há infraestrutura para atender essa população. Denunciou que a ENEL e a
99 SABESP estão fazendo ligações sem autorização. A própria ENEL está fazendo a denominação das
100 ruas, sem a licença da administração pública. Menciona que a fachada ativa está gerando muitas
101 dúvidas na hora da aprovação. Quanto à outorga onerosa, cita que muitos deixaram de fazer a
102 anistia em razão da necessidade do custo da outorga. Nesse quesito, a outorga, em sua visão,
103 estaria prejudicando as pessoas de baixa renda que não poderiam pagá-la na região da periferia. A
104 Subprefeitura está sem plano e apoio para explorar seus potenciais turísticos e dar conta das
105 inúmeras exigências (população de baixa renda, zeladoria e áreas de risco). Na sequência, a
106 palavra foi passada para a **Sra. Mariana Rolim**, da Coordenação do Curso de Arquitetura e
107 Urbanismo da Universidade Anhembi Morumbi - Campus Mooca, a qual reforçou a importância de
108 avaliar e monitorar a questão do adensamento próximo de grandes corredores de transporte. A
109 Mooca está entre a linha férrea e a Radial Leste, uma área com proposta de adensamento,
110 entendendo ser imperioso analisar como isso se relaciona com um tecido urbano histórico.
111 Destacou a necessidade de pensar em particular áreas com ocupação mais antiga como a Mooca,
112 Penha e centro histórico de Santo Amaro. Outrossim, questionou como essas áreas envoltórias,
113 podem aparecer no Plano Diretor. Conforme apresentado no vídeo, em relação aos instrumentos
114 para proteção de patrimônio cultural, pergunta se não seria importante discutir a demarcação de
115 zonas envoltórias nesses espaços, regulando o adensamento destas importantes áreas da cidade.
116 Informa que possuem laboratórios de pesquisa, estudos e muitos dados para compartilhar, tanto
117 para o monitoramento quanto em relação à qualificação de dados já existentes no GEOSAMPA. A
118 palavra foi concedida a **Sra. Heliana Lombardi Artigiani**, Coordenadora de PLANURB, para suas
119 respostas e considerações. Esta agradece as contribuições e frisa que a cota ambiental está
120 prevista na Lei de Zoneamento. O monitoramento foi feito exclusivamente em relação aos
121 instrumentos do Plano Diretor. No entanto, para aperfeiçoar o monitoramento ela (cota
122 ambiental) entrou no rol de itens estudados, inclusive vai ser incluída na plataforma de
123 monitoramento. Isso, ainda que não esteja normatizada no PDE, mas em razão de ser instrumento

124 que promove seus objetivos. Acerca do adensamento, esclarece que a Coordenadoria tem
125 buscado cruzar dados para conseguir não só verificar o adensamento prospectivamente, mas
126 também em toda a cidade, uma vez que não foi realizado o censo demográfico. Ressaltou que o
127 diagnóstico também apontou adensamento na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM),
128 sendo certo que esta veio com restrições para fazer com que essas construções acontecessem por
129 meio dos Projetos de Intervenção Urbana (PIU). A MEM tem um objetivo de transformação da
130 cidade e isso não estaria acontecendo uma vez que nenhum PIU encaminhado à Câmara Municipal
131 de São Paulo foi aprovado. Aponta que existe um aumento do número de licenciamentos nessas
132 áreas, sem, contudo estarem utilizando todo o potencial construtivo disponível nos PIUs. Existe
133 uma perda de área transformável, principalmente de uso, dado que os PIUs não foram colocados
134 em prática. Destarte, sobraram as áreas de eixo para adensamento, pois essa falta de aprovação
135 dos PIUs diminuiu áreas para adensamento. Pontua que a Prefeitura precisa atender a demanda
136 por moradia e isso precisa ser equacionado nesse processo. Pede para que a Sra. Lorryne reenvie
137 o que foi protocolado anteriormente na próxima etapa do processo participativo, por precaução. A
138 Sra. **Lorryne Rosa** informou que a equipe deles, assim que abrisse a fase de propostas na
139 plataforma Participe+, iria anexar a documentação mencionada. A Sra. **Heliana Lombardi Artigiani**
140 acrescentou que as alterações reclamadas pela ABRASCE já constam na legislação atual, sendo
141 convergente com a nova matriz de mobilidade sustentável. Explanou que quanto à correção de
142 equívocos e/ou sobreposição no zoneamento é possível solucionar através da Coordenadoria de
143 Legislação de Uso e Ocupação do Solo (DEUSO). Em relação às ocupações irregulares, entende se
144 tratar de problema recorrente identificado inclusive em outras Subprefeituras. Compromete-se a
145 inserir São Mateus nessa discussão. Caso não seja viável fazer isso nesta revisão do PDE, entende
146 que poderão ser tratadas nos Planos de Ação e Planos de Bairro para viabilizar melhorias nessa
147 questão. Relacionado às ligações da SABESP e ENEL, entende que é complicado atuarem à revelia
148 do poder público, no entanto, também não é possível deixar as pessoas desamparadas sem o
149 serviço. O Sr. **Daniel Rosa** pediu a palavra e considerou que as ligações geram dividendos para as
150 empresas de saneamento e eletricidade, porém não traz nenhuma arrecadação para a
151 municipalidade uma vez que o local não está cadastrado formalmente. Tratando da outorga
152 onerosa, esclarece que quanto mais metros quadrados se constroem, menos se cobra, e quando
153 ultrapassa o coeficiente de aproveitamento (CA) básico o preço fica realmente mais alto. Desse
154 modo, vale estudar a anistia com a outorga onerosa, pois dentro do déficit habitacional incluem-se
155 também as unidades não regularizadas. Ao regularizar unidades habitacionais, automaticamente
156 se diminui o déficit. O Sr. **Daniel Rosa** comenta, ainda, que o município estaria perdendo
157 arrecadação com essa situação, de tal sorte que simplificar e baratear poderia atrair os munícipes
158 para a formalidade. A Sra. **Heliana Lombardi Artigiani** agradece a colaboração da Sra. Mariana
159 Rolim e que dados e estudos são muito bem-vindos. Informa que o GEOSAMPA mostra como a
160 cidade está, já o monitoramento traz os dados na linha do tempo, e ele foi construído, a princípio,
161 com os instrumentos do PDE. Agora a plataforma está ampliada e abarcando aos poucos outras
162 legislações e instrumentos. A Sra. **Denise Malheiros**, arquiteta da PLANURB, acerca do morro do
163 Cruzeiro, esclarece que nos Planos Regionais das Subprefeituras constam diretrizes para o local
164 como patrimônio ambiental e cultural da região. Sendo muito relevante pensar na sua proteção
165 como bem natural. Em seguida, o Sr. **José Armênio de Brito Cruz** entende que há questões sendo

166 discutidas que extrapolam o PDE. Afirmou que é muito diferente uma cidade com 70 habitantes
167 por hectare de uma com 150 habitantes por hectare, em termos de zeladoria, infraestrutura tanto
168 de mobilidade quanto de qualificação do espaço público. Afirmou que as questões da ABRASCE
169 serão consideradas e informa também que a outorga onerosa não tem um reajuste automático,
170 sendo que o Quadro 14 do PDE pode ser ajustado ou não, conforme análise técnica. Segue com
171 uma provocação ao setor acadêmico questionando se a universidade poderia auxiliar no desafio
172 de enfrentar o lote como unidade. Na hipótese, não seria para essa revisão do PDE, mas em breve
173 gostaria de abrir a possibilidade de articulação de quadras ou segmento de rua, para transcender o
174 lote como unidade. Assim, lançou o desafio, entendendo que essa seria uma contribuição que o
175 setor acadêmico poderia conceder. Os coeficientes poderiam ser um pouco mais fluídos do que o
176 lote especificamente, lembrou que outros países já estão pensando nesse assunto. Por fim afirmou
177 ser um desejo do Secretário Marcos Duque Gadelho aprofundar as trocas entre as Entidades,
178 Universidades e o setor público. Em seguida, o **Sr. Daniel Todtmann Montandon** inicia sua fala
179 dialogando com o Sr. Secretário Adjunto, citando que seu recente doutorado aborda esta questão.
180 Menciona que a prática demonstra que projetos urbanos não têm sido eficazes quando tentam
181 extrapolar os lotes e considerar as quadras, por ex., a Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI)
182 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) excluiu a possibilidade de flexibilizar parâmetros em
183 órgão colegiado, por ato administrativo. Afirmou que a jurisprudência caminha para assegurar a
184 segurança jurídica, e sugeriu um evento para melhor discutir o assunto. Disse que o debate é
185 amplo, mas a revisão agora é de ajustes em escala menor, apenas no essencial. Não deveria alterar
186 mapas de zonas e questões de zoneamento. Informa que existe uma articulação entre as
187 Universidades para o Fórum São Paulo 2022 refletir sobre a revisão do PDE. Entende que a
188 pandemia acentuou as desigualdades, que devem ser enfrentadas, inclusive no campo da
189 regulação dos instrumentos, além da ação governamental. Considera que há respostas para a
190 pandemia que se dão de forma programática, alocando subsídios e há questões que se solucionam
191 nos instrumentos (regulação). Sustentou, igualmente, que a produção imobiliária, pela estratégia
192 do PDE, deveria ocorrer nos Eixos, nos territórios de PIUs e por benefícios dispersos no território
193 para construção de Habitação de Interesse Social (HIS). Os Projetos de Intervenção Urbana (PIU)
194 não aconteceram, por questões litigiosas em juízo, estando estas suspensas. Sobraram Eixos e
195 benefícios dispersos. Nos eixos, cita que realmente não tem sido expressivo o avanço para
196 moradia social, apesar do recorde de aprovação de produção privada. O adensamento do eixo está
197 se mostrando para uma renda mais alta e isso precisa ser analisado. Afirmou que houve produção de
198 moradia pelo mercado para HIS, porém questiona se isso está combatendo o déficit habitacional
199 existente. Apresenta reflexão sobre possível ajuste da faixa de renda de HIS 1 e 2; modulação da
200 cota de solidariedade, aumento do número de ZEIS, aumento da moradia social juntamente às
201 estratégias dos eixos; que ajustes seriam necessários nos instrumentos urbanísticos para
202 combater as desigualdades identificadas. A **Sra. Mariana Rolim** reforça que se trata de fase de
203 diagnóstico e que esta revisão intermediária não é um momento de mudanças drásticas, mas que
204 as avaliações são oportunidades de discutir. Ainda que certos assuntos não sejam para agora, é
205 interessante refletir sobre o que se pode fazer hoje para resolver; o que em parceria pode ser feito
206 desde já mesmo que demande alteração futura. Comentou sobre as informações do GEOSAMPA,
207 dizendo que claramente temos dados, mas eles não podem ficar perdidos. Afirmou que há

208 oportunidade de fazer a integração de ferramentas que estão atualmente separadas. Levando em
209 conta essa fase de ajustes, questiona como a Lei do retrofit pode se inserir nas ações previstas no
210 PDE. O Sr. **José Armênio de Brito Cruz** reforçou que os PIU's e outros institutos legais serão
211 analisados para receber ajustes visando melhorarem o seu desempenho. A Sra. **Heliana Lombardi**
212 **Artigiani** comenta que concorda com a análise da lógica inacabada de alguns instrumentos,
213 suscitando aprimoramentos que podem ensejar em melhor desempenho. Destaca que o
214 entendimento da administração sobre a revisão se dá sobre os ajustes necessários, e não de
215 recriar um plano, nem mesmo rever zoneamento. Considera, ainda, que a integração do
216 GEOSAMPA, conforme proposta pela Sra. Mariana Rolim, seria muito interessante. A questão do
217 patrimônio também tem sido levada em consideração, não só em relação ao imóvel em si, mas
218 também às regiões envoltórias e com características históricas que também precisam ser
219 preservadas. Por fim, afirmou que a PLANURB está aberta às contribuições. A Sra. **Patrícia Saran**
220 retomou a palavra, agradece a presença de todos e convida a continuarem a participar das demais
221 agendas do Plano Diretor acompanhando as agendas através da plataforma eletrônica
222 <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/> e convida a todos para participarem também da
223 consulta eletrônica na plataforma <https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/>. Às 16h36 encerra os
224 trabalhos da reunião. A íntegra da reunião pode ser consultada através da plataforma eletrônica
225 <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/processo-participativo/>. Os documentos desta
226 reunião se encontram registrados no processo SEI 6068.2022/0008207-4.