



# **REVISÃO INTERMEDIÁRIA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

## **RELATÓRIO TÉCNICO - ETAPA 3**

Análises técnicas e respostas ao processo participativo e Documentação do processo de trabalho da Etapa 3



**Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL**

**Coordenadoria de Planejamento Urbano – Planurb**

## TUTORIAL PARA NAVEGAÇÃO EM DOCUMENTOS ACESSÍVEIS (PDF)

Abaixo, são listadas as principais teclas de atalhos para leitura de documentos por usuários de software de leitor de tela:

**Teclas ctrl+home** - vai para a primeira página do documento

**Teclas ctrl+end** - vai para a última página do documento

**Tecla page up** - retorna uma página

**Tecla page down** - avança uma página

**Teclas ctrl+shift+n** - vai para uma página específica do documento (arquivos em pdf)

**Tecla seta para baixo** - posiciona na linha de baixo fazendo a leitura

**Tecla seta para cima** - posiciona na linha de cima fazendo a leitura

**Teclas Insert+seta para baixo** - lê do ponto onde está até o fim do documento

**Tecla tab** - em uma tabela avança para a próxima coluna

**Tecla shift tab** - em uma tabela retorna uma coluna

**Teclas ctrl+alt + seta para cima** - em uma tabela, posiciona e lê a mesma coluna na linha de cima.

**Teclas ctrl+alt + seta para baixo** - em uma tabela, posiciona e lê a mesma coluna na linha de baixo.

As listas de figuras, gráficos, mapas, quadros, tabelas e o sumário estão hiperlinkados, o que facilita a navegação pelo documento. Assim, basta teclar enter sobre um item das listas ou um tópico do sumário para acessá-lo diretamente.

## Sumário

TUTORIAL PARA NAVEGAÇÃO EM DOCUMENTOS ACESSÍVEIS (PDF) .....	2
APRESENTAÇÃO.....	4
INTRODUÇÃO .....	5
Como localizar sua resposta neste documento .....	6
METODOLOGIA.....	7
PROCESSO PARTICIPATIVO .....	11
Etapas Anteriores .....	13
Etapa 3.....	14
Análise Quantitativa da Etapa 3 .....	14
ANÁLISES TÉCNICAS E RESPOSTAS AO PROCESSO PARTICIPATIVO .....	20
GRUPO 1: POR ARTIGO DA MINUTA .....	21
GRUPO 2: POR SUBTEMA .....	150
GRUPO 4: CONTRIBUIÇÕES SOBRE O TEXTO.....	391
REGISTRO DO TRABALHO INTERSETORIAL.....	392
CONCLUSÕES.....	393
FICHA TÉCNICA.....	395

## APRESENTAÇÃO

A Revisão Intermediária do PDE foi prevista no artigo 4º da Lei nº 16.050/2014, visando o aprimoramento de sua aplicação e a realização de ajustes em seus dispositivos, de modo que suas diretrizes e objetivos estratégicos possam ser alcançados até 2029.

Após debates ocorridos no âmbito do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, a Revisão Intermediária do PDE foi planejada para ocorrer, de forma participativa, em três etapas sucessivas, que possibilitaram a identificação dos principais aspectos que deveriam ser aprimorados no Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei nº 16.050/2014), a formulação de propostas por parte da população e áreas técnicas da Prefeitura e o necessário aprofundamento das análises técnicas para a elaboração da proposta final de revisão do Plano.

Este Relatório Técnico expõe um panorama de todo o processo e apresenta à população as ações executadas pela Secretaria de Urbanismo e Licenciamento – SMUL relativas à terceira e última etapa da Revisão Intermediária do PDE, compreendendo a sistematização das contribuições recebidas na etapa final do processo participativo, a síntese dos debates intersetoriais, as análises técnicas e respostas às contribuições recebidas e, por fim, as sugestões para aperfeiçoamento da minuta prévia do Projeto de Lei da Revisão Intermediária do PDE, formulada na conclusão da Etapa 2.

Este Relatório Técnico da Etapa 3 está articulado com (1) o Quadro de Respostas às Contribuições Recebidas - Devolutiva da Etapa 3; (2) a Minuta Prévia do Projeto de Lei de Revisão Intermediária do PDE e (3) a Minuta Final do Projeto de Lei da Revisão Intermediária do PDE.

## INTRODUÇÃO

A revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, em todas as suas etapas, foi embasada no processo participativo através de diversos canais e formatos presenciais, híbridos e virtuais, que possibilitaram a ampla e irrestrita participação da população, resultando em contribuições para a contínua melhoria da política urbana, preservando os conceitos, princípios, diretrizes e objetivos, dispostos na Lei nº 16.050/2014.

Durante a Etapa 3, a Minuta Prévia do Projeto de Lei da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico foi apresentada à população, que elaborou suas contribuições para aperfeiçoar o documento, possibilitando que a Prefeitura revisasse e consolidasse a proposta de revisão e a encaminhasse à Câmara Municipal de São Paulo.

A estratégia nesta etapa, além de estar embasada na metodologia utilizada nos processos de sistematização desenvolvidos nas etapas anteriores, tratou das especificidades da Etapa 3, que teve a Minuta Prévia do Projeto de Lei como o elemento norteador do processo participativo.

As metodologias utilizadas nas Etapas 1 e 2, descritas respectivamente no Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo da Revisão e na Nota Técnica da Etapa 2, além da Etapa 3, estão sintetizadas a seguir.

Na Etapa 1 - Diagnóstico, o objetivo desta etapa foi identificar as problemáticas decorrentes da aplicação dos instrumentos urbanísticos e políticas públicas do PDE vigente, a partir do Diagnóstico da Aplicação do Plano Diretor Estratégico 2014-2021 e das contribuições da população, sistematizadas nos Relatórios da Sistematização da Participação Social - Etapa 1. O processo participativo contou com diferentes canais, como a plataforma de consultas públicas Participe Mais, reuniões com conselhos participativos municipais, audiências públicas e oficinas presenciais realizadas em todas as subprefeituras. A sistematização das contribuições foi realizada e, ao final desta etapa, foi produzido o documento Definição do Escopo da Revisão - Etapa 1, que serviu de base para as atividades da Etapa 2.

A Etapa 2 – Propostas foi desenvolvida em várias frentes: processo participativo, trabalho intersetorial e análise técnica temática. A equipe de SMUL desenvolveu a análise técnica embasada nos documentos produzidos na Etapa 1, no trabalho intersetorial e nas contribuições advindas do processo participativo da Etapa 2. O

trabalho intersetorial envolveu a colaboração fundamental das diferentes secretarias partícipes da política urbana da cidade. O processo participativo desta etapa se deu através de diferentes canais: plataforma de consultas públicas Participe Mais, formulário on-line, reuniões com conselhos participativos municipais, formulário disponível nas Praças de Atendimento das subprefeituras, seminário presencial e encontros com povos indígenas. Todas essas contribuições foram sistematizadas e respondidas no documento Quadro de Respostas às Contribuições Recebidas – Devolutiva Etapa 2 e embasaram, em conjunto com o trabalho intersetorial, a produção de 22 Relatórios temáticos, contendo a análise técnica e as sugestões para aprimoramento da política urbana, que subsidiaram a elaboração da Minuta Prévia, documento-base para a Etapa 3.

Na Etapa 3 - Minuta, o objetivo primordial foi o aprimoramento das propostas contidas na Minuta Prévia do Projeto de Lei da revisão pela população, tendo como referência, além do PDE, os Relatórios Temáticos produzidos na Etapa 2. Para tanto, o processo participativo contou novamente com diferentes canais: Participe Mais, formulário on-line, reuniões com conselhos participativos municipais e audiências públicas. As contribuições que se configuraram em propostas foram sistematizadas e respondidas no presente Relatório.

Ao final da Etapa 3, foram produzidos o Quadro de Respostas às Contribuições - Devolutiva Etapa 3 e este Relatório Técnico com as respostas às contribuições e sugestões de aprimoramento da Minuta Prévia. O produto final desta etapa foi o Minuta Final do Projeto de Lei da Revisão Intermediária do PDE, a ser encaminhada à Câmara Municipal.

## Como localizar sua resposta neste documento

Este relatório, conforme informado anteriormente, é um dos dois produtos da Etapa 3 da Revisão Intermediária que em conjunto possibilitam dar uma resposta a todas as contribuições enviadas nas diversas plataformas. No capítulo da Metodologia, se explicita quais respostas vieram para este documento e quais permaneceram no Quadro de Respostas às Contribuições.

Caso na linha de sua contribuição ela indicasse que fosse procurado o documento técnico, é neste documento que sua resposta será encontrada. Para achar a resposta a contribuição, pedimos que seja feita a busca pelo ID da contribuição em uma de duas formas:

A primeira é verificando na tabela qual artigo ou subtema ela foi enquadrada. Caso ela tenha sido enquadrada em um artigo, deverá se buscar na primeira parte do capítulo de respostas, que está ordenada em ordem crescente dos artigos da minuta. Caso ela tenha sido enquadrada em um subtema, deverá se buscar na segunda parte do capítulo de respostas, que está dividido por cada subtema.

A segunda é verificando na tabela qual o ID da sua proposta e utilizando a função “localizar texto” no programa onde este arquivo está sendo visualizado. O atalho no teclado é padronizado para “CTRL+F”. O ID deve ser procurado sem espaços.

Desta forma, foi possível dar respostas mais completas à todas as contribuições apresentadas, agregando-as e contrapondo-as entre si para dessa forma, extrair no capítulo final deste documento, sugestões de aprimoramento à política urbana.

## METODOLOGIA

A metodologia utilizada na Etapa 3 foi embasada na metodologia aplicada nas etapas anteriores e guiada pela especificidade desta etapa, que tem como foco o aperfeiçoamento da Minuta Prévia produzida na Etapa 2.

Além do próprio PDE, a Minuta Prévia foi a moldura para o trabalho de sistematização das contribuições advindas do processo participativo da Etapa 3 e para a análise técnica das contribuições que se configuraram em propostas. A partir do recorte da Minuta Preliminar, foi desenvolvida a metodologia de sistematização da Etapa 3, com as seguintes premissas:

1. Responder as contribuições, independentemente de se possuem ou não em propostas, procurando criar um processo didático de diálogo com a sociedade;
2. Garantir o rastreamento e a identificação da contribuição tanto no Quadro de Respostas às Contribuições, quanto no Documento de Análise Técnica, através do identificador único (ID) de cada contribuição;
3. Analisar e responder de forma consolidada as propostas, destacando cada aspecto em particular e informando o identificador de todas as contribuições relacionadas à resposta, retendo o máximo de informação da contribuição;

A partir destas premissas, foi elaborado um fluxo de trabalho que culminaria em dois produtos sendo o primeiro o Quadro de Respostas às Contribuições com todas as contribuições da Etapa 3, devidamente categorizadas, respondidas (ou diretamente ou apontando para este relatório), e o Relatório Técnico da Etapa 3, que apresenta todo o

trabalho desenvolvido durante esta etapa bem como todas as respostas das contribuições do processo participativo que foram enviadas para uma análise mais aprofundada conforme artigo ou subtema.

Além destes dois produtos, por meio do esforço conjunto da gestão foi elaborada a Minuta Final do Projeto de Lei de Revisão do Plano Diretor, que é fruto das decisões tomadas balizadas pelo processo participativo de trabalho intersetorial.

Para o Quadro de Respostas às Contribuições, foram classificadas e sistematizadas as contribuições recebidas a partir de todas as instâncias de participação (Participe Mais, formulários on-line, audiências públicas, reuniões com conselhos e processos administrativos com contribuições coletivas). O trabalho de classificação dividiu as contribuições em cinco grupos distintos, enquanto a sistematização resumiu as contribuições e as agrupou por artigo (quando há referência a um artigo específico) ou por tema (quando não há referência a um artigo específico), com o principal objetivo de organizar as contribuições para as análises técnicas.

Foram recebidas 4388 contribuições advindas do processo participativo, em uma planilha inicial que continha as seguintes informações: (1) Lastro; (2) Número de Identificação (ID); (3) Origem da contribuição; (3) Capítulo da minuta em que a contribuição foi feita; (4) Opção escolhida (revisar, manter ou adicionar novo artigo); (5) Descrição da contribuição; (6) Usuário.

A sistematização desta planilha passava por uma análise individualizada de cada contribuição que culminava em:

1. Classificação por categoria (grupo 1, 2, 3, 4 ou 5);
2. Para os grupos 1 e 2, reclassificação por artigo da Minuta Prévia ou reclassificação por subtema;
3. Respostas à contribuição.

Para cada um dos cinco grupos de classificação, a contribuição era direcionada de forma a ser respondida ou diretamente na tabela, ou neste relatório. A classificação em cada um dos grupos seguiu os seguintes critérios:

1. Grupo 1: contribuições que tratem de propostas de revisão ou que opinem diretamente sobre um artigo da Minuta Prévia, reclassificadas, quando necessário, para o artigo da Minuta a que diz respeito a proposta - foram respondidas neste documento, totalizando 453 contribuições;



2. Grupo 2: contribuições que apresentem uma proposta complementar à Minuta e que fazem menção a dispositivos do PDE vigente, reclassificadas de acordo com os subtemas da Etapa 2 - foram respondidas neste documento, totalizando 1409 contribuições;
3. Grupo 3: contribuições que foram consideradas fora do escopo da revisão intermediária, fora do escopo do próprio PDE, ou que somente reforçavam assuntos já abordados pelo Plano Diretor - foram respondidas diretamente no Quadro de Respostas às Contribuições, totalizando 541 contribuições;
4. Grupo 4: contribuições que tratam de revisão direta do texto dos artigos da minuta prévia do projeto de lei, não alterando a essência do proposto, e sim, procurando configurar de forma mais clara as atribuições ou elementos do texto – foram respondidas neste documento, totalizando 141 contribuições;
5. Grupo 5: contribuições que não foram analisadas pois não possuíam texto. Durante a etapa 3, nos canais do Participe Mais e do formulário on-line, o munícipe ao participar poderia indicar “manter” ou “revisar” artigos, porém sem fazer uma justificativa. Embora relevante numericamente, por não ser obrigatório realizar esta escolha para cada um dos artigos, entende-se que contabilizar as propostas de “manter” e “revisar” poderia gerar uma distorção da metodologia e da análise. Por exemplo, uma quantidade significativa de pessoas escolhe manter um artigo, porém recebemos e analisamos uma proposta uma alteração válida e relevante que complementa e reforça o que havia sido proposto na minuta.

Para o grupo 1 e grupo 2 as contribuições foram analisadas neste documento, em capítulo mais à frente. Contribuições similares foram resumidas (mantendo a informação original) e respondidas em conjunto, desta forma possibilitando fazer uma avaliação mais aprofundada da maior parte das contribuições. Para cada resposta, os IDs de todas as contribuições estão elencadas para possibilitar sua localização neste documento.

As contribuições classificadas no Grupo 3 tratavam sobre temas/assuntos que estavam fora do escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico, ou fora do escodo do próprio plano. Para elas foram dadas respostas no próprio Quadro e que foram elaboradas para agrupar e responder de maneira clara, simples e didática as contribuições que tratam de um mesmo assunto, esclarecendo o porquê de estarem fora do escopo. As contribuições foram classificadas neste grupo quando:

- Não contém proposta e somente repete um dispositivo já previsto pelo Plano Diretor Estratégico, ou ainda pede a implementação da política urbana já prevista e regulamentado no plano;
- Sugere alteração nos elementos estruturantes do PDE, principalmente quando contrapõe a política urbana estabelecida em 2014;
- Foge ao escopo do plano pois é relativa à elaboração e implementação de planos, regulamentações e políticas setoriais derivados do PDE ou a ele integrados – neste caso, serão enviadas as propostas aos respectivos setores para conhecimento, análise e possivelmente incorporação em suas política e planos em momento oportuno;
- Solicitação alteração das disposições diretamente associadas à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), Código de Obras e Edificações (COE), ou outras legislações e normatizações correlatas;
- São apresentadas questões pertinentes à outras esferas de governo, que devem ser tratadas e analisadas por outras instâncias, ou tratam de zeladoria, gestão de espaços e de equipamentos públicos, fiscalização;
- Abordam o processo em curso, com questões de cunho diverso e que foram tratadas em outras esferas de debate;
- Apresentam endereços eletrônicos que não puderam ser consultados por falta de permissão (todos os endereços enviados tentaram ser acessados durante a sistematização da tabela, esta resposta é somente para aqueles que necessitavam de permissão de acesso);
- Ou contribuições que não contém proposta ou assunto a ser analisado por versarem sobre assuntos diversos daqueles pertinentes ao plano.

Para o grupo 4, a coluna “resposta” indica que seja consultado este relatório. No capítulo de respostas há uma consideração acerca destas contribuições.

## PROCESSO PARTICIPATIVO

Conforme disposto do PDE, a gestão democrática da cidade, direito da sociedade e essencial para a concretização de suas funções sociais, deve ser realizada mediante processo participativo de planejamento o que se aplica a esta revisão intermediária. Para tanto, dispõe o Plano, a participação dos munícipes em todo o processo de planejamento e gestão da cidade deve ser baseado na plena disponibilização da informação pelo Executivo com a devida antecedência e no pleno acesso público, garantindo a transparência, acesso à informação, a participação e os preceitos da gestão democrática.

A partir dessas diretrizes, SMUL definiu que a revisão intermediária do PDE contasse desde o início com uma diversidade de canais de participação e acesso à informação para alcançar a população em um contexto inédito de pandemia de COVID19, com as restrições impostas às interações presenciais. Neste contexto, a utilização de novos canais, tecnologias e formas de comunicação ainda não difundidas em 2014, quando da elaboração do PDE, foi fundamental para que o processo pudesse ser iniciado, ainda em 2021, com uma etapa prévia.

Com o passar do tempo e a melhoria das condições sanitárias, as atividades presenciais e híbridas puderam ser introduzidas nas etapas posteriores e possibilitaram um maior envolvimento do público no processo de revisão. Também merece destaque a introdução das redes sociais como canais de participação e acesso à informação, possibilitando que a população pudesse acompanhar as atividades mesmo quando impossibilitada de participar em tempo real.

Na Etapa 1, o objetivo foi a identificação de problemas relativos à política urbana definida pelo PDE, para conformação do escopo dessa revisão. Na Etapa 2, o objetivo foi a avaliação e seleção das propostas de ajustes e aperfeiçoamentos ao PDE para o enfrentamento dos problemas identificados na Etapa 1. Na Etapa 3, o objetivo foi o aperfeiçoamento minuta prévia do Projeto de Lei da Revisão do PDE, cujo conteúdo foi baseado nas conclusões dessa Etapa 2.

Em cada etapa ocorre um ciclo do processo participativo, que pode ser composto por diferentes canais de participação, de forma presencial ou virtual, em formatos como audiências públicas, oficinas, consultas públicas e seminários, bem como debates em conselhos participativos municipais.

Para balizar os debates, cada etapa conta com um conteúdo técnico referencial desenvolvido por SMUL, sobre o qual a população e os representantes de segmentos da sociedade civil formulam suas críticas e sugestões que, posteriormente, são analisadas, classificadas e respondidas, buscando informar a população sobre as contribuições recebidas e como foram agregadas ao processo de revisão em curso.

Como parte do processo de preparação das equipes da Prefeitura para o processo participativo da Etapa 1 em 2022, foram realizadas oficinas internas e reuniões técnicas com vistas a mobilizar e treinar servidores de SMUL e das diversas secretarias municipais bem como definir os formatos e metodologias que seriam utilizadas. Neste processo, destaca-se a preparação para as oficinas participativas, promovidas em cada uma das 32 subprefeituras, que ocorreu por meio de reuniões entre equipes de SMUL e os servidores de cada uma dessas unidades territoriais. Esses encontros objetivaram colher impressões dos servidores das Subprefeituras, com base em sua atuação cotidiana, de quais seriam as questões sensíveis presentes nos seus territórios de atuação e que fossem relacionados à implementação do PDE. O registro dessas reuniões foi sistematizado e analisado por SMUL com o intuito de subsidiar a preparação para as oficinas e complementar o universo de assuntos do Diagnóstico de Aplicação do PDE 2014-2021.

Retomando o destaque dado nos relatórios anteriores, é importante mencionar três desafios particulares da presente revisão do PDE: a pandemia de Covid-19, a exclusão digital e a acessibilidade universal, incluindo a comunicacional.

A pandemia de Covid restringiu as possibilidades de promoção de eventos presenciais, em especial em 2021, reforçando a necessidade de ampliação de meios tecnológicos para a efetivação da participação social.

A exclusão digital de segmentos sociais vulneráveis impactou a amplitude da participação social pelos meios tecnológicos e impôs a necessidade de planejar o processo participativo a partir de um modelo híbrido, com canais virtuais e presenciais, para incluir segmentos sociais diversos e que só pôde ser executado em 2022, a partir da melhora da situação sanitária e do avanço da imunização da população.

A acessibilidade comunicacional teve que ser aperfeiçoada, conforme determinação judicial, para que pudesse incluir, em iguais condições de participação, pessoas com deficiências e idosos. A partir da parceria e apoio técnico da Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência - SMPED, foram introduzidos, de maneira inédita na Prefeitura de São Paulo, diversos recursos de acessibilidade em documentos técnicos,

apresentações e conteúdos de comunicação. Foram disponibilizados intérpretes de libras e/ou estenotipia para apoio nos eventos presenciais virtuais e aperfeiçoada a linguagem simplificada, para que conceitos e termos técnicos pudessem ser melhor compreendidos por um público mais amplo. Todos esses desafios fizeram com que a SMUL e SMPED se mobilizassem, agregando qualidade e novas alternativas tecnológicas para manter o propósito de uma participação ampla e inclusiva da população nesta revisão do PDE.

### **Etapas Anteriores**

Ainda em 2021, a SMUL promoveu uma etapa prévia de participação social entre os meses de agosto e outubro, através de consulta pública na plataforma Participe Mais, 14 reuniões temáticas, filipetas digitais e entrevistas com a população (busca ativa), procurando construir um termômetro sobre os temas mais importantes para a população sobre a revisão do Plano Diretor Estratégico. Este processo foi apoiado por dois documentos técnicos: o Diagnóstico Inicial e o Relatório de Monitoramento do PDE 2014-2020 e possibilitou, a partir da identificação dos principais problemas pela população, que o diagnóstico que viria a ser desenvolvido por SMUL em 2022 aprofundasse estas questões.

A Etapa 1 do processo participativo ocorreu de 20 de abril de 2022, com a apresentação do Diagnóstico de Aplicação do PDE em reunião da CMPU, até 12 de agosto de 2022, com o fechamento da consulta pública na plataforma Participe Mais. Neste período, além da consulta pública, foram realizadas 32 oficinas participativas presenciais (uma por subprefeitura), 9 audiências públicas temáticas noturnas e 3 reuniões vespertinas por segmentos.

A Etapa 2 do processo participativo ocorreu de 23 de setembro de 2022, com a abertura da 2ª consulta pública na plataforma Participe Mais, até 12 de janeiro de 2023, quando foram publicados o Quadro de Respostas às contribuições recebidas – Devolutiva, a Nota Técnica, os 22 Relatórios Temáticos e a Minuta Prévia da Revisão Intermediária do PDE. Neste período foram realizadas 20 atividades participativas, que geraram 1.843 propostas e 2.544 subpropostas, compostas por uma Consulta Pública em meio eletrônico, a recepção de contribuições presenciais por meio de formulários e documentos pelas Subprefeituras, debates em conselhos participativos municipais, encontros com povos indígenas e Seminário em formato presencial.

Os diálogos com povos indígenas foram realizados de forma presencial nos territórios Tenonde Porã e Yvy Porã, nas etapas 1 e 2. As atividades, que tiveram articulação da

Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania (SMDHC), contaram com a presença de lideranças indígenas e de representantes do Centro de Trabalho Indigenista (CTI) e do Conselho Municipal dos Povos Indígenas do Município de São Paulo (COMPISP).

### **Etapa 3**

A Etapa 3 teve início em 13 de janeiro de 2023, com a abertura da 3ª consulta pública na plataforma Participe Mais, até março de 2023, com a publicação do Quadro de Respostas às Contribuições recebidas – Devolutiva da Etapa 3, o presente Relatório Técnico da Etapa 3 e a Minuta Final do Projeto de Lei de Revisão Intermediária do PDE.

Neste período foram realizadas 19 atividades participativas, que geraram 4.388 contribuições após a sistematização da área técnica, compostas por uma Consulta Pública em meio eletrônico (Participe Mais e formulários on-line), 3 audiências públicas presenciais ou virtuais e debates em 16 conselhos participativos municipais.

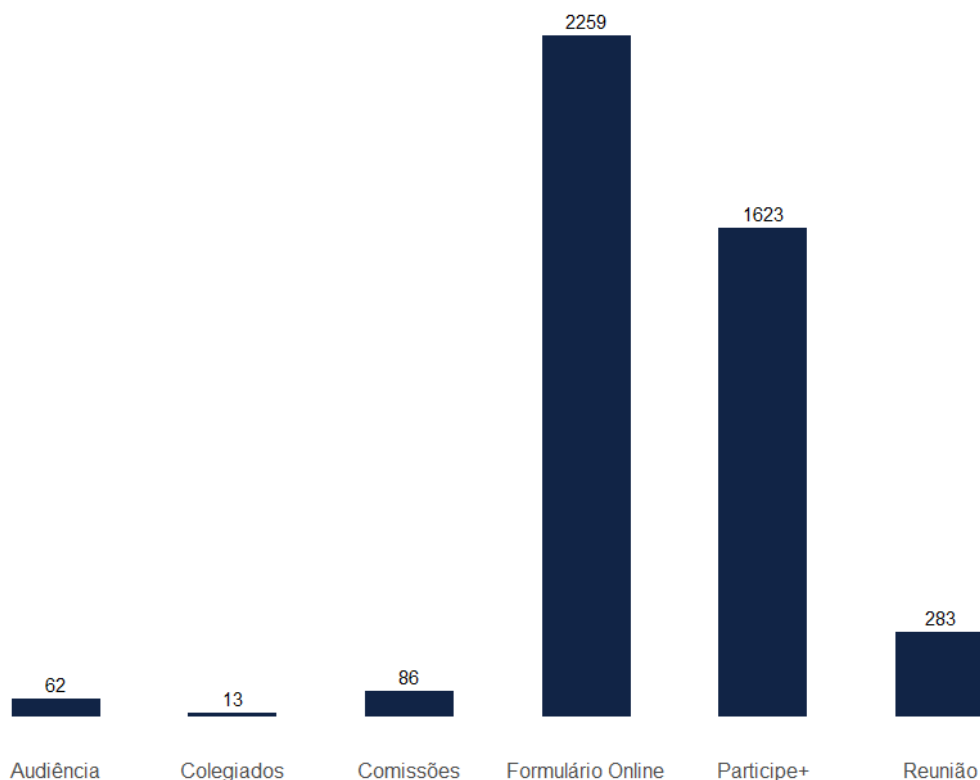
Todos os registros e informações sobre o processo participativo em andamento da Revisão Intermediária do PDE está disponível no processo administrativo eletrônico SEI nº 6068.2022/0008207-4. O SEI, Sistema Eletrônico Integrado, é a plataforma utilizada pela Prefeitura do Município de São Paulo por onde tramitam todos os processos administrativos em meio digital. Os processos com nível de acesso “público” podem ser todos consultados por qualquer cidadão pelo Portal de Processos: <http://processos.prefeitura.sp.gov.br/Forms/consultarProcessos.aspx>.

### **Análise Quantitativa da Etapa 3**

A sistematização da Etapa 3 do Processo Participativo possibilitou uma análise quantitativa das propostas recebidas, de forma a explicitar e corroborar o alcance e diversidade de propostas recebidas neste período de revisão.

Abaixo, são apresentados gráficos que demonstram alguns dos números alcançados.

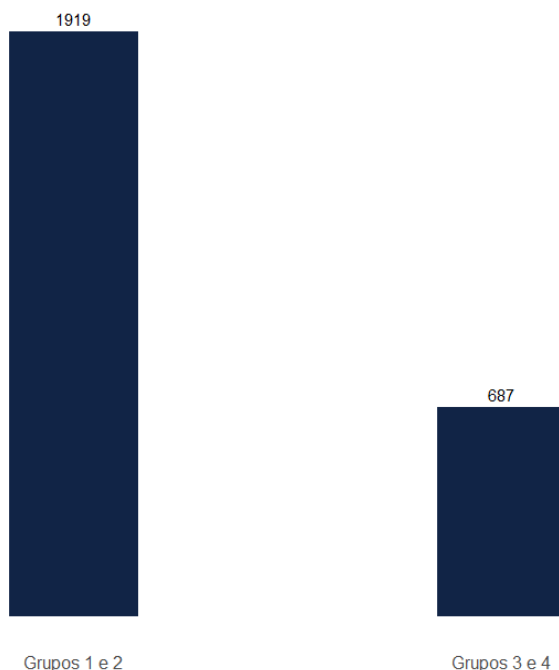
Gráfico 1: Quantidade de contribuições recebidas, por plataforma de contribuição.



Texto alternativo: o gráfico 1 é um gráfico de barras que apresenta em números absolutos todas as propostas enviadas nesta etapa 3 do processo participativo de revisão intermediária do PDE separada por modalidade de participação. Do total das contribuições recebidas, 62 vieram das audiências, 13 de reuniões com colegiados, 86 de reuniões com comissões, 2.259 através do Formulário online, 1.623 através do Participe Mais e 283 com por meio de reuniões.

Nota-se a prevalência da participação através das plataformas virtuais, que conseguiram abarcar mais de 85% das contribuições recebidas. No entanto, ressalta-se que as contribuições dos colegiados e das reuniões de conselhos, por possibilitarem o diálogo entre os pares, configuram muitas vezes contribuições que são divididas em diversas subcontribuições por abordarem diversos temas em uma única fala ou documento.

Gráfico 2: Quantidade de contribuições recebidas, por grupo atribuído.



Texto alternativo: o gráfico 2 é um gráfico de barras que apresenta em números absolutos todas as propostas analisadas nesta etapa 3 do processo participativo de revisão intermediária do PDE separada em duas barras, uma do grupo 1 e 2 e outra do grupo 3 e 4. Do total das 2.606 contribuições analisadas, 1.919 foram enviadas para análise neste documento pelo grupo 1 e 2 e 687 foram respondidas diretamente no Quadro de Contribuições através dos grupos 3 e 4.

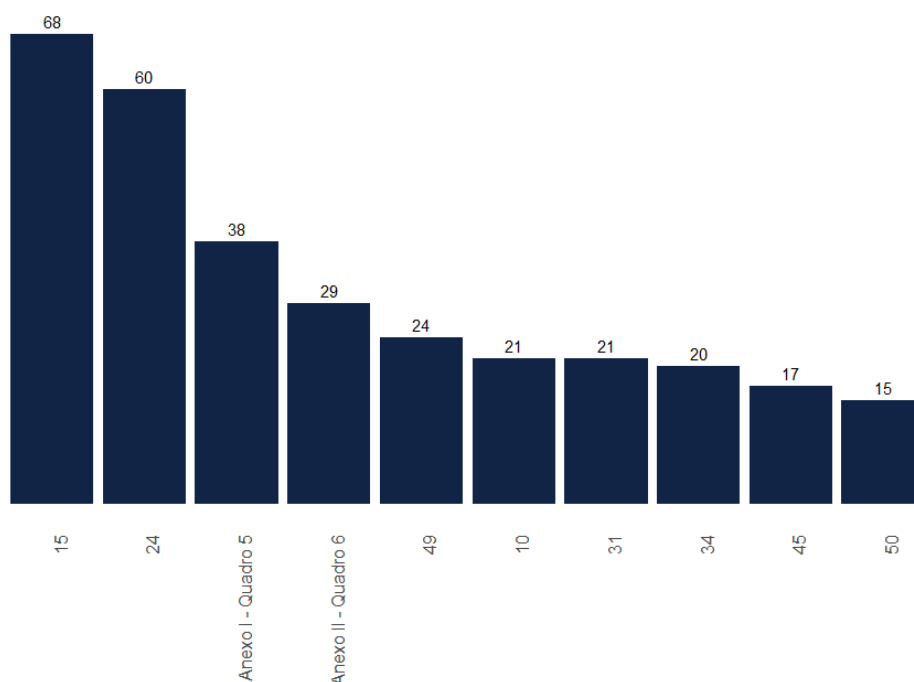
O gráfico demonstra o quantitativo das propostas conforme sua análise nos respectivos relatórios. As propostas foram separadas nos grupos 1 e 2 são propostas que sugerem alteração nos artigos da minuta ou apresentam propostas dentro dos temas que estão dentro do escopo da revisão intermediária e tem suas respectivas respostas neste relatório temático com referência aos seus IDs, totalizando mais de 70% de todas as respostas analisadas.

Já a segunda coluna, são de propostas ou comentários que não são escopo da atual revisão intermediária ou solicitam alteração do texto da minuta sem alteração da essência do que foi proposto, tendo sido respondidas diretamente no quadro, com completção neste documento para o grupo 4.



Deste gráfico excluem-se IDs que foram classificadas como grupo 5, ou seja, propõem manter ou revisar mas não apresentaram justificativa (linha em branco), conforme explicado no capítulo de metodologia deste documento.

Gráfico 3: Quantidade de contribuições recebidas, por artigo da minuta, para os 10 artigos com mais proposição.



Texto alternativo: o gráfico 3 é um gráfico de barras que apresenta em números absolutos um recorte dos 10 artigos da minuta que mais tiveram sugestões de alteração (após reclassificação realizada na sistematização), o eixo horizontal indica o artigo citado e o número acima da barra o número de menções feitas ao respectivo artigo. Em primeiro lugar, o artigo 15 com 68 sugestões. Em segundo lugar o artigo 24 com 60 sugestões. Em terceiro lugar o Anexo I que representa o Quadro 5 – Fator de Interesse Social com 38 sugestões. Em quarto lugar o Anexo II que representa o Quadro 6 – Fator de Planejamento com 29 sugestões. Em quinto lugar o artigo 49 com 24 sugestões. Em sexto lugar o artigo 10 com 21 sugestões. Em sétimo lugar o artigo 31 com 21 sugestões. Em oitavo lugar o artigo 34 com 20 sugestões. Em nono lugar o artigo 45 com 17 sugestões. Em décimo lugar o artigo 50, com 15 contribuições.

O gráfico nos possibilita, de certa forma, apontar os assuntos da minuta que mais geraram discussão em torno deles. O primeiro lugar, que fica com o artigo 15, trata da questão das vagas nos eixos. O segundo lugar trata da cota de solidariedade. O terceiro e quarto lugares tratam dos anexos, incluindo os fatores sociais e de planejamento. O quinto lugar trata do art. 49 sobre a composição da CPMU. O sexto da majoração do CA para ZEIS nos eixos. O sétimo e o oitavo tratam dos instrumentos de ordenamento territorial. O nono do plano municipal de rotas acessíveis e o décimo do conselho gestor de ZEIS.

Nota-se, dentro destes artigos, a prevalência sobre os assuntos dos eixos, dos instrumentos de ordenamento e reestruturação e da participação social.

Tabela 1: Quantidade de contribuições recebidas, por subtema, para os 10 artigos com mais proposição.

<b>Subtema</b>	<b>Número</b>
Áreas Verdes e Quadro 7	794
Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU)	144
Sistema Municipal de Planejamento, instâncias de participação social, Planos Regionais e Planos de Bairro	59
Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana (PIU e OUC)	55
Instrumentos de Gestão Ambiental	54
EHIS e EHMP	32
Função Social da Propriedade e Retrofit	30
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	26
Equipamentos Urbanos e Sociais	23
Sistema de Drenagem	17

Estes dados nos ajudam a compreender os subtemas que ainda nesta etapa são os que mais atraem contribuições, incluindo as questões dos eixos de estruturação e

transformação urbana, a participação social, as questões habitacionais e os instrumentos, principalmente os de ordenamento e reestruturação territorial e gestão ambiental.

Os gráficos acima nos demonstram o balanço total desta etapa 3 do processo participativo de revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, onde podemos quantificar todas as proposições feitas, e o resultado de todo o processo participativo.

Os dados apresentados demonstrados são positivos no sentido de qualidade das propostas enviadas, sendo que mais de 80% das propostas estão respondidas dentro dos relatórios temáticos, o que possibilitou uma análise técnica mais aprofundada e resposta mais direcionada para a maior parte das contribuições. Desta forma, buscou-se um processo mais dialético e didático, possibilitando incorporar de forma globalizante alguns dos temas e assuntos mais notáveis que vieram do processo participativo desta etapa bem como das etapas anteriores, bem como ajustar a política urbana buscando refletir as conclusões que foram retiradas das contribuições.

## ANÁLISES TÉCNICAS E RESPOSTAS AO PROCESSO PARTICIPATIVO

Realizada a sistematização e classificação das contribuições nos respectivos grupos, seguiu-se para a análise técnica acerca das contribuições, tanto as que tratam especificamente dos artigos da minuta (grupo 1), quanto aquelas que extrapolam os artigos da minuta, mas que fazem menção à assuntos do PDE (grupo 2).

Importante destacar que as análises da etapa 3 estão diretamente associadas às já realizadas nas etapas anteriores, pois considera que as contribuições à minuta prévia devem estar associadas às problemáticas identificadas na etapa 1, que subsidiaram a definição do escopo da revisão, e terem sido objeto de propostas já analisadas na etapa 2, que subsidiaram a elaboração da minuta prévia.

Na elaboração das análises, buscou-se agrupar as contribuições similares ou repetidas por meio de textos objetivos que indicam as melhorias propostas à política urbana, mantendo a informação da contribuição original. De modo a permitir uma melhor sistematização e análise do processo participativo, a maior parte das contribuições foi classificada em um destes dois grupos, e o resultado em forma de resposta é apresentada a seguir.

## GRUPO 1: POR ARTIGO DA MINUTA

Análise por artigo da minuta, conforme classificação no grupo 1: nesta categoria, as contribuições foram reclassificadas (quando necessário) e analisadas por artigo da minuta prévia da revisão do Plano Diretor Estratégico, ao qual os comentários se referem. Em cada um dos artigos da minuta foram realizados textos síntese das contribuições com seus respectivos números de identificação (IDs). Além disso, registrou-se na resposta as ponderações acerca das contribuições considerando os estudos dos relatórios temáticos da Etapa 2, as manifestações setoriais, e eventuais análises técnicas complementares.

---

**“Art. 1º** Esta lei dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, elaborada de forma participativa consoante os termos da previsão de seu artigo 4º, e consiste nos ajustes e adequações dos instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano regulados, visando ao alcance de seus objetivos até o ano de 2029.”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

**“Art. 2º** Ficam mantidos os princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecidos pela Lei nº 16.050, de 2014.

**Parágrafo único.** A aplicação da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecida pela Lei nº 16.050, de 2014, em face de seus princípios, diretrizes e objetivos, passa a ser orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, bem como pelas ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais.”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

**“Art. 3º** Ficam mantidas as estratégias de ordenação territorial da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecidas pela Lei nº 16.050, de 2014, estruturadas a

partir das dimensões social, ambiental, imobiliária, econômica e cultural, com base nos elementos definidos como Macrozonas, respectivas Macroáreas e Rede de Estruturação e Transformação Urbana.

**Parágrafo único.** A título de corrigenda, para eliminação de ambiguidade decorrente do uso do vernáculo na legislação ora revista, onde se lê “Projeto de Intervenção Urbana –PIU”, leia-se “Plano de Intervenção Urbana –PIU.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Solicitação de justificativa a respeito da alteração de nomenclatura dos PIUs de Projeto para Plano de Intervenção Urbana.

**ID das propostas:** P243

**Análise técnica:** A alteração de projeto de intervenção urbana para plano foi realizada a título de corrigenda para eliminação da ambiguidade do uso do vernáculo na legislação ora revista. A mudança visa tornar mais claro o escopo de atuação dos PIUs, que objetiva a produção de estudos técnicos mediante participação social para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e/ou com potencial de transformação e qualificação, preferencialmente relacionadas com a Rede de Estruturação e Transformação Urbana definida pelo PDE.

O PIU é justamente o plano que articula os projetos de intervenção no território analisado, através de instrumentos de projeto urbanístico, como: Operações Urbanas Consorciadas; Concessão Urbanística; Áreas de Intervenção Urbana; Áreas de Estruturação Local e o Reordenamento Urbanístico Integrado.

**Contribuição-Síntese:** Sugere a mudança dos PIU de projeto para plano de intervenção urbana com a manutenção da gestão democrática para todos os PIU, com ampla participação social.

**ID das propostas:** R053.3

**Análise técnica:** A contribuição vai ao encontro do proposto pela minuta do PDE. A alteração visou tornar mais claro o escopo de atuação dos PIUs, que objetiva a produção de estudos técnicos mediante participação social para promover o ordenamento e a reestruturação urbana.

A manutenção da participação social para todos os PIUs permanece no PDE, havendo, contudo, a necessidade de ampliação do debate com a sociedade sobre as formas de controle social sobre os instrumentos de ordenamento e reestruturação de implantação dos PIUs, cabendo, por exemplo, a elaboração de regulamentação

específica que conceitue de forma mais afetiva o escopo de atuação dos Conselhos Gestores, ampliando ainda mais a transparência do instrumento.

---

**“Da Integração dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável e das ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais**

**Art. 4º** Em decorrência do previsto no parágrafo único do artigo 2º desta lei, o artigo 2º da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de § 3º com a seguinte redação:

“Art. 2º .....

.....

§ 3º A aplicação desta lei será orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, bem como pelas ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** a contribuição indica a inclusão, ao final, da seguinte frase:

“ ..., reforçando o diálogo com os povos indígenas”

**ID das propostas:** F252.

**Análise técnica:** O tema dos povos e terras indígenas foi tratado no Relatório Temático nº 22 – Povos Indígenas, a partir de dois encontros realizados com a comunidade indígena, ainda na transição da etapa 1 para a 2, nas aldeias da zona norte e da zona sul.

O PDE já estabelece como um dos objetivos da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental a gestão integrada das unidades de conservação estaduais e municipais e terras indígenas (art. 17, inciso XIII), bem como a *garantia de proteção das terras indígenas, delimitadas e em processo de homologação, imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários ao bem-estar e à reprodução física e cultural desses povos, segundo seus usos e costumes, de forma a coibir a ocupação dessas áreas* (art. 17, inciso XIV). Objetivos estes reiterados para a Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável (art. 20, incisos VII e VIII).

O Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), constituído pelo conjunto de áreas enquadradas nas diversas categorias protegidas pela legislação ambiental, também inclui as terras indígenas como um dos seus componentes (artigos 265 e 266). Essas áreas estão grafadas no Mapa 5, que foi atualizado para esta revisão intermediária.

As Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC têm como um dos seus objetivos a proteção das áreas indígenas demarcadas pelo governo federal (artigo 62, inciso IX), sendo que parte das terras indígenas do Jaraguá e de Tenonde Porã enquadra-se como ZEPEC-APPa (área de proteção paisagística), conforme categorias estabelecidas pelo artigo 63.

Ressalta-se que o artigo 11 da Minuta de Projeto de Lei da revisão intermediária do PDE, na versão disponibilizada para a Etapa 3, inclui complementação ao inciso IX do artigo 62 de forma a afirmar a importância da preservação da tradição e costumes dos povos originários em seus territórios:

Art. 11. O inciso IX do “caput” do artigo 62 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 62. ....  
.....

IX – proteger as áreas indígenas demarcadas pelo governo federal, promovendo o reconhecimento e preservação do modo de vida dos povos originários, incentivando a conservação e valorização de seu patrimônio cultural, segundo seus usos e costumes;

.....”(NR)

Além do artigo 11 que introduz alteração no artigo 62 do PDE, foram introduzidas, na minuta do projeto de lei, na versão disponibilizada para a Etapa 3, alterações nos artigos 151, 303, e 305, do PDE conforme artigos 37, 47 e 48 da minuta, respectivamente:

Art. 37. O artigo 151 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de § 10 com a seguinte redação:

“Art. 151. ....

§ 10. Os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas de qualquer porte, quando situadas em imóveis localizados junto às divisas das terras indígenas demarcadas, estarão sujeitos à avaliação do EIV/RIV.”(NR)

Art. 47. O inciso I do “caput” do artigo 303 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 303. ....

I – a proteção integral à família e à pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis, em especial crianças, jovens, mulheres, idosos, negros, indígenas, pessoas com deficiência e pessoas em situação de rua;

.....”(NR)

Art. 48. O inciso III do “caput” do artigo 305 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:



“Art. 305. ....  
 .....

III – elaborar planos setoriais de educação, saúde, esportes, assistência social e cultura, abrangendo atendimento especializado em saúde e educação indígena nas áreas da cidade com maior concentração dessa população;

.....” (NR)

Desta forma, a contribuição insere conteúdo tratado em outros artigos da minuta de projeto de lei, na versão disponibilizada para a Etapa 3, além de ser conteúdo aderente aos objetivos e diretrizes do PDE, já tratado em artigos diversos vigentes, e, portanto, não enseja complementação ao artigo 4º da Minuta (referente ao artigo 2º do PDE).

**Contribuição-Síntese:** a contribuição indica destaque para os ODS 3, 11 e 15 no texto do parágrafo 3º:

*§ 3º A aplicação desta lei será orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS, com notável prioridade aos ODS 3, 11 e 15, da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, bem como pelas ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais.” (NR)*

**ID das propostas:** P124.

**Análise técnica:** A Minuta de Projeto de Lei da revisão intermediária do PDE, na versão disponibilizada para a Etapa 3, inclui o parágrafo 3º ao artigo 2º do atual PDE com vistas a “determinar expressamente que a aplicação da Política de Desenvolvimento urbano passa a ser orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 e pelas ações para o enfrentamento de mudanças climáticas decorrentes de acordos internacionais.” (Quadro Comparativo Lei nº 16.050/2014 e Minuta Prévia, acessível em <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/>).

A contribuição ora apresentada procura destacar os seguintes objetivos:

**ODS 3 – Saúde e bem-estar:** assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todos, em todas as idades.

**ODS 11 – Cidades e comunidades sustentáveis:** tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

**ODS 15 – Vida terrestre:** proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da Terra e deter a perda da biodiversidade.

Observa-se que os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável foram incorporados pelo município por meio da adoção da Agenda 2030, conforme Lei Municipal nº16.817/2018, cabendo nesta revisão do PDE, uma verificação quanto à compatibilidade do PDE com agenda 2030 dos ODS.

Dessa forma, e conforme Relatório Temático nº 21 – Agenda 2030, “foi realizada a compatibilização entre os indicadores em operação criados pela Comissão ODS com os Objetivos Estratégicos do PDE e resultou em associação de 89 indicadores do total de 362, referentes a 11 ODS e a 11 Objetivos Estratégicos do PDE.” (acessível em <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/> ). Constam do Relatório Temático quadros comparativos entre a quantidade de indicadores dos ODS associados ao PDE por ODS, e a quantidade de indicadores dos ODS associados ao PDE por objetivo estratégico do PDE.

A revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico, assim, constituiu-se como oportunidade para a expressa incorporação dos ODS, conforme Agenda 2030.

Ademais, a alteração sugerida poderia trazer uma hierarquização entre os ODS, deixando de abordar outros objetivos tão importantes quanto, a exemplo dos ODS 2 (fome zero e agricultura sustentável), 6 (água potável e saneamento), 7 (energia limpa e acessível), 8 (trabalho decente e crescimento econômico) ou 9 (indústria, inovação e infraestrutura).

Portanto, a contribuição apresentada já está contemplada na proposta de minuta, e nesse sentido, não enseja complementação ao artigo 4º da Minuta (referente ao artigo 2º do PDE).

**Contribuição-Síntese:** a contribuição aponta para a ausência de mecanismos de licenciamento e proteção ambiental, e para a ocorrências de chuvas excessivas, que geram alagamentos e inundações, colocando a população em risco.

*A Aplicação desta Lei será orientada pelos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ODS da agenda 2030, para desenvolvimento sustentável, bem como pelas ações para enfrentamento das mudanças climáticas, em*

*conformidade com acordos internacionais. Não existem mecanismos de licenciamento e proteção ambiental. O excesso de edifícios envidraçados reflete calor de bolhas de calor com pancadas de chuvas excessivas, alagamentos nunca antes vistos e inundações de ruas, casas e garagens, isto coloca a população em risco e vulnerabilidade de contaminação e de vida além de estragos.*

**ID das propostas:** P606.

**Análise técnica:** Na Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE esses temas foram tratados por meio do Relatório Temático nº 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental e do Relatório Temático nº 10 – Política Ambiental e Mudanças Climáticas (em especial relatório 10A).

Dentre as diretrizes do PDE (artigo 6º), destacam-se a *adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município* (inciso VIII), e a ordenação e controle do uso do solo, de modo a evitar a poluição e a degradação ambiental (inciso XIII, alínea f). Destaca-se, ainda, o objetivo estratégico (artigo 7º), de *contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática, inclusive por meio da redução e remoção de gases de efeito estufa, da utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável, e para a adaptação aos efeitos reais ou esperados das mudanças climáticas* (inciso XI).

Para atingir os objetivos estratégicos elencados no artigo 7º, o PDE incorpora uma série de instrumentos de gestão ambiental, dispostos nos artigos 150 a 163, e institui uma série de objetivos específicos para Política Ambiental, conforme artigo 194, tais como priorização de medidas de adaptação às mudanças climáticas e estímulo às construções sustentáveis.

Conforme Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão, “*a partir do PDE, que é seu instrumento básico e norteador, a política de desenvolvimento urbano do município é desdobrada em outros dispositivos legais, planos, projetos e programas, compondo um sistema, cujas diretrizes e objetivos estratégicos do PDE vão sendo traduzidos em objetivos e ações específicos, conforme as competências e finalidades de cada elemento. Esta visão da política de desenvolvimento urbano como um sistema de planejamento e normas é importante para a noção de que o enfrentamento dos problemas identificados a partir da aprovação do PDE e a necessidade de ajustes podem estar tanto no próprio Plano*

*Diretor Estratégico quanto nos demais elementos desse sistema. A partir da determinação de compatibilidade entre o PDE e as demais normas dele derivadas, reconhece-se as definições e regulamentações inerentes a cada elemento, de modo a evitar que o PDE, em seu processo de revisão, replique disposições de outras normas e preserve seu papel norteador da política de desenvolvimento urbano da cidade” (pp. 2-3).*

Nesse sentido, ressalta-se a publicação do Decreto nº 60.289/ 2021, que instituiu o Plano de Ação Climática do Município de São Paulo, que trata de questões referentes aos eventos climáticos extremos, e às ações necessárias ao enfrentamento dos impactos da mudança do clima.

O PlanClima tem como um dos objetivos gerais implementar as medidas necessárias para fortalecer a resiliência do Município, reduzindo as vulnerabilidades sociais, econômicas e ambientais da população paulistana e aumentando sua capacidade de adaptação e está estruturado em 05 estratégias: 1. Rumo ao carbono zero em 2050 (18 ações); 2. Adaptar a cidade de hoje para o amanhã (11 ações); 3. Proteger pessoas e bens (07 ações); 4. Mata Atlântica, precisamos de você! (03 ações); e 5. Gerar trabalho e riqueza sustentáveis (04 ações). Cada uma dessas estratégias possui objetivos específicos de mitigação e adaptação, consolidados em 43 ações. Dentre as ações, destacam-se a ação 1 que tem por meta regulamentar a adoção de critérios de eficiência energética nas edificações de acordo com os programas nacionais de conservação de energia; e a ação 25 que visa mapear zonas críticas inundáveis, adotando a perspectiva da ocorrência de eventos climáticos extremos e objetivando sua incorporação à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

A contribuição não apresenta proposta de alteração do artigo. Portanto, não enseja complementação ao artigo 4º da Minuta (referente ao artigo 2º do PDE).

---

“**Art. 5º** Em decorrência do previsto no parágrafo único do artigo 2º desta lei, o inciso I do artigo 3º da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“**Art. 3º** .....

I – Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual, o Programa de Metas e o Plano de Ação para implementação da Agenda Municipal 2030;

.....” (NR)”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

### **“Inclusão de conceitos no Capítulo da Estruturação e Ordenação Territorial**

**Art. 6º** A alínea “c” do inciso II do artigo 9º da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 9º .....

II. ....

c) rede hídrica e ambiental constituída pelo conjunto de cursos d’água, cabeceiras de drenagem, nascentes, olhos d’água e planícies aluviais, e de parques urbanos, urbanos de conservação, lineares, orlas e naturais, áreas verdes significativas e áreas protegidas, localizado em todo o território do Município, que constitui seu arcabouço ambiental e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbanos;

.....” (NR)”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

**“Art. 7º** O artigo 24 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

**“Art. 24.** A rede hídrica ambiental, conforme Mapa 5 anexo, é constituída pelo conjunto de cursos d’água, cabeceiras de drenagem, nascentes, olhos d’água e planícies aluviais, e dos parques urbanos, urbanos de conservação, lineares, orlas e naturais, áreas verdes significativas e áreas protegidas, localizado em todo o território do Município, que constitui seu arcabouço ambiental e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbanos.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Solicita complementação à redação do artigo com a inclusão de “territórios indígenas”.

**ID das propostas:** F255.

**Análise técnica:** Aponta-se que, conforme o PDE/2014, os territórios indígenas compõem o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres. Em complementação, a LPUOS/2016 propõe a demarcação dos territórios ocupados por povos indígenas como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), categoria de área protegida, independentemente de seu reconhecimento como terra indígena nos termos da legislação federal. Entende-se, portanto, que a definição apresentada abarca tais territórios.

**Contribuição-Síntese:** Solicita inclusão dos aquíferos como parte integrante da Rede Hídrica Ambiental no texto da lei e no Mapa 5.

**ID das propostas:** P137.

**Análise técnica:** Embora o PDE/2014 não utilize o termo “aquíferos”, dispõe sobre as águas subterrâneas ao longo do texto da lei. A título de exemplo, cita-se a diretriz estabelecida para a Política Ambiental:

“Art. 195 .....

.....

III – conservar e recuperar a qualidade ambiental dos recursos hídricos, inclusive águas subterrâneas, e das bacias hidrográficas, em especial as dos mananciais de abastecimento;

.....”

Dessa forma, não se depreendem objeções à solicitação de inclusão do elemento como parte integrante da conceituação de Rede Hídrica Ambiental, entretanto sugere-se a utilização do termo já presente na lei.

Em complementação, ressalta-se que a gestão das águas subterrâneas é atribuição do Estado e que o Mapa das Águas Subterrâneas do Estado de São Paulo, elaborado em 2005, apresenta sínteses regionais visando um panorama da distribuição e potencialidades dos aquíferos no território, ou seja, não possui precisão de detalhe na escala municipal. Dessa forma, entende-se como inoportuna a demarcação de aquíferos no Mapa 5, anexo ao PDE/2014.

---

“**Art. 8º** O inciso II do “caput” do artigo 25 da Lei nº 16.050, de 2014, e o § 2º do citado artigo, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 25.** .....

.....

II - ampliar os parques urbanos, urbanos de conservação, orla e lineares para equilibrar a relação entre o ambiente construído e as áreas verdes e livres e garantir espaços de lazer e recreação para a população;

.....

§ 2º Para implementar os objetivos estabelecidos no “caput” deste artigo, deverá ser implementado o Programa de Recuperação dos Fundos de Vale, detalhado no art. 272, e criados instrumentos para permitir a implantação dos parques propostos relacionados no Quadro 7 desta lei.

.....”(NR)”

**Contribuição-Síntese:** Trata da necessidade de ampliação da arborização urbana, em vias principais e nos bairros, visando a redução da temperatura na cidade, com apontamentos sobre manejo arbóreo.

**ID das propostas:** P013.

**Análise técnica:** A contribuição é aderente aos objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor Estratégico (PDE/2014) para o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL). Lembra-se que o Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto pelo Plano Diretor Estratégico e demais planos e políticas setoriais dele derivados ou a ele integrados, que detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais.

Entre as ações prioritárias para o SAPAVEL (art. 288), o PDE/2014 estabeleceu a elaboração do Plano Municipal de Arborização Urbana (PMAU), instrumento que define o planejamento, implantação e manejo da arborização urbana no Município. Aponta-se que o PMAU foi elaborado e ainda que, através do Decreto Municipal nº 58.625/19, foi criada a Divisão de Arborização Urbana (DAU) vinculada à Coordenação de Gestão de Parques e Biodiversidade Municipal (CGPABI) da

Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA), com atribuição de gerenciar o sistema de gestão de arborização urbana no âmbito municipal.

**Contribuição-Síntese:** Complementação à redação do inciso II: “(...) e *garantir espaços de lazer e recreação para a população, **assim garantindo uma melhor qualidade de vida, a preservação do meio ambiente e o embelezamento das cidades através das árvores, das forrações e suas floradas;***”

**ID das propostas:** P125.

**Análise técnica:** A contribuição insere conceitos abordados em artigos diversos do PDE/2014, em especial quanto aos princípios (Art. 5º) e objetivos estratégicos (Art. 7º) que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Portanto, entende-se que a legislação, em seu conteúdo integral, contempla as sugestões.

**Contribuição-Síntese:** “*Essas ações somente serão tomadas após avaliação custo versus benefício para a comunidade e para o município. Deve haver estudos comprobatórios de que realmente ação é necessária impacta positivamente a população e o município*”.

**ID das propostas:** F123.

**Análise técnica:** Conforme disposto no art. 7º do PDE/2014, os objetivos estratégicos pactuados na lei se desdobram nos objetivos específicos para porções do território e nas políticas setoriais. Dessa forma, relacionado à recuperação e proteção da Rede Hídrica Ambiental e para o equilíbrio e sustentabilidade urbanos, determina-se a implantação de parques propostos no quadro 7.

Em complementação, lembra-se que o Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto pelo Plano Diretor Estratégico e demais planos e políticas setoriais dele derivados ou a ele integrados, que detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais. Ao Plano Municipal de Áreas Verdes, Áreas Protegidas e Espaços Livres (PLANPAVEL) — elaborado pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) — compete o estabelecimento de prioridades



territoriais, metas de implantação, previsão de recursos financeiros, mecanismos de monitoramento, entre outros.

**Contribuição-Síntese:** Complementação à redação do inciso II: “(...) *equilibrar a relação entre o ambiente construído, em bom estado de conservação, (...)*”

**ID das propostas:** F227.

**Análise técnica:** Embora a atenção ao estado de conservação de edificações seja legítima, aponta-se que o artigo em questão está associado à dimensão ambiental presente no PDE/2014, que observa a garantia do fundamental equilíbrio entre as áreas edificadas e os espaços livres e verdes no conjunto do Município. Dessa forma, o ambiente construído é abordado a partir de compreensão ampla, não se aplicando restrições quanto ao estado de conservação das edificações para o necessário atendimento ao princípio do meio ambiente ecologicamente equilibrado que rege a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico.

**Contribuição-Síntese:** Coloca a necessidade de maior detalhamento da política, com estabelecimento de métrica para a ampliação de parques e sugestão de 30% de crescimento em 10 anos. Ainda, aponta a necessidade de atrelar o crescimento imobiliário (metragem de construção) à metragem de áreas verdes permeáveis.

**ID das propostas:** P025.

**Análise técnica:** O Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto pelo Plano Diretor Estratégico e demais planos e políticas setoriais dele derivados ou a ele integrados, que detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais.

Para o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), o PDE/2014 determinou a elaboração de quatro principais planos, o Plano Municipal de Áreas Verdes, Áreas Protegidas e Espaços Livres (PLANPAVEL), o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA), o Plano Municipal de Arborização Urbana (PMAU) e o Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA), elaborados pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). A tais planos compete o estabelecimento de prioridades territoriais, metas de

implantação, previsão de recursos financeiros, mecanismos de monitoramento, entre outros. Ademais, observa-se que o Programa de Metas relaciona as ações prioritárias da gestão durante quatro anos, com projetos alinhados ao orçamento municipal disponível.

A respeito da relação entre área construída e área verde, aponta-se que, em complementação ao Plano Diretor Estratégico, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) prevê a destinação de percentual mínimo à Municipalidade para implantação de área verde pública em lote ou gleba, maior que 20.000 m<sup>2</sup>, objeto de parcelamento. E que, através da quota ambiental e taxa de permeabilidade mínima, a mesma lei estabelece um conjunto de regras de ocupação para que cada lote contribua para a qualificação ambiental da cidade.

**Contribuição-Síntese:** Propõe a implementação de verba prevista em orçamento para o cumprimento do objetivo do artigo.

**ID das propostas:** P130, P132.

**Análise técnica:** Para a implementação do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), o PDE/2014 estabelece que devam ser utilizados, além de recursos orçamentários determinados pela Lei Orçamentaria Anual (LOA), os recursos advindos do Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA), regulamentado pelo Decreto nº 59.505/2020. Em complementação, aponta-se a criação do Fundo Municipal de Parques (FMP), a ser regulamentado, com o objetivo principal de aquisição de áreas particulares para implantação dos parques propostos no Quadro 7 (art. 289). Ademais, lembra-se que, embora não se verifique previsão de porcentagem fixa do FUNDURB a ser destinada a áreas verdes, são prioridades desse fundo ações de drenagem, saneamento e implantação de parques lineares, bem como a implantação de espaços públicos de lazer e áreas verdes (incisos III e IV do art. 339).

**Contribuição-Síntese:** Complementação ao inciso II: “II – ampliar e *manter* os parques (...)”.

**ID das propostas:** P148.

**Análise técnica:** Embora a atenção à manutenção de parques e demais áreas verdes seja legítima, aponta-se que o inciso em questão se relaciona à proteção da Rede Hídrica Ambiental, sendo a ampliação da rede de parques entendida como estratégia para aumento das áreas permeáveis e para a garantia do fundamental equilíbrio entre as áreas edificadas e os espaços livres e verdes no conjunto do Município.

**Contribuição-Síntese:** Propõe a inserção, junto ao inciso II, da implantação de todos os corredores ecológicos previstos no Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA).

**ID das propostas:** P965.

**Análise técnica:** A alteração do inciso II visa a compatibilização do texto original à política setorial definida por meio do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), em especial quanto às novas categorias de parques estabelecidas pelo plano. Ressalta-se que o inciso III do mesmo artigo prevê, como um dos objetivos estratégicos da Rede Hídrica Ambiental, “integrar as áreas de vegetação significativa (...) e criar corredores ecológicos”. Em complementação, o inciso XIII do Art. 288, prevê, entre as ações prioritárias do SAPAVEL, o estabelecimento dos corredores ecológicos.

Em detalhamento aos objetivos e ações previstos no PDE/2014, aponta-se que PLANPAVEL observa as convergências com os demais planos elaborados anteriormente e propõe ações estratégicas de articulação metropolitana, municipal e local. Para tal, estabelece a rede de corredores verdes para promover a conexão dos componentes do sistema como rede hídrica, rede de áreas protegidas e rede de parques, praças e áreas verdes, com definição de diferentes categorias, incluindo os corredores ecológicos da Mata Atlântica previstos no PMMA, cuja implantação está a cargo da respectiva secretaria municipal.

**Contribuição-Síntese:** Propõe retirar o artigo.

**ID das propostas:** P468.

**Análise técnica:** Aponta-se que tal artigo trata dos objetivos urbanísticos e ambientais estratégicos relacionados à Rede Hídrica Ambiental. Nesse sentido, os itens alterados visam a necessária compatibilização dos artigos originais à política setorial definida por meio do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), uma

vez que possui relação direta com a aplicação de instrumentos e mecanismos previstos no PDE/2014.

---

## “DOS AJUSTES DA REVISÃO INTERMEDIÁRIA

### Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

**Art. 9º** O artigo 48 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações no “caput”, no dispositivo do §4º e acrescido do §5º, com a seguinte redação:

“Art. 48. Nas ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda, deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas estritamente em suas áreas, no âmbito do respectivo plano de urbanização para ZEIS 1 ou projeto de intervenção para ZEIS 3.

.....

§ 4º A instalação do Conselho Gestor deverá preceder a elaboração do plano de urbanização da ZEIS 1 ou do projeto de intervenção da ZEIS 3, que por ele deverá ser aprovado.

§ 5º No caso de sobreposição entre perímetros de ZEIS 1 e 3 e de Planos de Intervenção Urbana - PIU, a atuação do Conselho Gestor de ZEIS ficará estritamente restrita às medidas específicas incidentes sobre as suas respectivas áreas.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Sugestão para que o órgão gestor seja constituído por um número expressivo da sociedade civil, em especial pedagogos, psicólogos, sociólogo etc.

**ID das propostas:** F086.

**Análise técnica:** Os conselhos gestores são paritários, com membros da sociedade civil e executivo em sua composição. Quanto à formação acadêmica dos membros do conselho gestor, a eleição é aberta de forma igualitária para toda a sociedade.

**Contribuição-Síntese:** Proposta de inclusão dos idosos no artigo 48: “Art. 48. Nas ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda OU IDOSOS, deverão ser constituídos Conselhos Gestores (...)”.

**ID das propostas:** F442.

**Análise técnica:** As ZEIS são zonas especiais de interesse social que têm como objetivo assegurar o direito à moradia digna à população de baixa renda, com destinação específica para essas faixas de renda e normas próprias de uso e ocupação do solo e edilícias. O instrumento é focado na vulnerabilidade social e engloba os idosos de baixa renda.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de estabelecimento de um prazo de 60 dias para que o Executivo implemente os conselhos gestores de ZEIS.

**ID das propostas:** P1027.1, P1325, P1535, P1340.

**Análise técnica:** A atuação do conselho gestor de ZEIS antecede a elaboração do projeto ou plano para as áreas de ZEIS 1 e 3, logo a definição de um prazo de 60 dias não reflete necessariamente o tempo hábil necessário para articulação dos moradores dessas ZEIS ou da sociedade civil para efetiva participação no processo de discussão da intervenção a ser instaurada em zonas especiais de interesse social.

**Contribuição-Síntese:** Solicitação de exclusão do parágrafo §5º da minuta de revisão sob a argumentação de que ele limita a participação social e seleciona o público que deve ou não participar ao restringir a participação do conselho gestor de ZEIS à sua área delimitada.

**ID das propostas:** F1971, P1498, R049.1, P469.

**Análise técnica:** O parágrafo mencionado não tem o objetivo de limitar a participação social, mas sim esclarecer o que já está contido no PDE, que o Conselho Gestor de ZEIS 1 e 3 atua dentro do limite das zonas especiais de interesse social durante a elaboração e controle social dos planos de urbanização em ZEIS 1 e dos projetos de intervenção em ZEIS 3.

Quando há sobreposição entre PIUs e planos de urbanização em ZEIS 1 ou projetos de intervenção em ZEIS 3 toda a sociedade - inclusive os membros do conselho

gestor da ZEIS - pode participar da elaboração do PIU, mas o carácter deliberativo do Conselho Gestor da ZEIS se mantém restrito ao perímetro dos projetos de intervenção em ZEIS 1 e planos de urbanização de ZEIS 3.

Entende-se que o referido parágrafo precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta prévia.

---

**“Art. 10.** O artigo 57 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de §§ 5º, 6º e 7º com a seguinte redação:

**“Art. 57.** .....

.....

§ 5º No caso de ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5, fica permitido o acréscimo de 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo previsto para a respectiva ZEIS, aos EZEIS a serem implantados em porções de tais ZEIS alcançadas pelos critérios de definição das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana previstos no “caput” do artigo 76 desta lei.

§ 6º O previsto no § 5º deste artigo não se aplica às áreas de influência geradas por Eixos de Estruturação da Transformação Urbana localizados na macrozona de proteção e recuperação ambiental.

§ 7º Os EZEIS em ZEIS-5 só poderão utilizar o benefício previsto no § 5º deste artigo, quando no mínimo 40% (quarenta por cento) da área computável for destinada a HIS - 1.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** O primeiro grupo de contribuição relacionada ao Art. 10 questionou o § 7º do Artigo em relação a proporção de HIS 1 abordada no referido Parágrafo. As contribuições levantaram a hipótese de diminuição da proporção ou a sua supressão.

**ID das propostas:** F125, P041, P470, F986, P973, C08, P1382, P996, C21, R138.2.

**Análise técnica:** As contribuições se referem à porcentagem exigida para que os empreendimentos do tipo EZEIS, em ZEIS 5, de acordo com as diretrizes do Art. 10 da Minuta Prévia, recebam um aumento no CA máximo previsto.

As áreas demarcadas como ZEIS 5 necessitam atender o Quadro 4 do PDE, sendo que não há uma porcentagem específica para HIS 1. Assim, o objetivo da proposta foi estimular a produção para essa faixa de renda, através da condição para o aumento do CA máximo em ZEIS 5, a partir do Art. 10 da Minuta Prévia. Ressalta-se que a produção de HIS 1 em ZEIS 5 não é obrigatória, trata-se apenas de uma condicionante elaborada na Revisão do PDE para alcance da majoração retratada.

Baseado nos relatórios publicados na Etapa 02 de Revisão Intermediária do PDE, a proposta de alteração era que os EZEIS localizados em ZEIS 5, inserissem uma proporção de HIS 1 como condicionante para o recebimento no CA máximo previsto. Contudo, considerou-se que o texto da Minuta expressou que a partir do aumento do CA máximo previsto, a totalidade de HIS em ZEIS 5 (nas condições territoriais expressas no Art. 10 da Minuta) fica integralmente destinada para HIS 1.

Dessa maneira, considera-se pertinente visitar o § 7º do Art. 10 da Minuta para revisar a condicionante que foi proposta, assim como o percentual inserido.

**Contribuição-Síntese:** Ficam agregadas nesse item as contribuições sobre o Art. 10 da Minuta Prévia de Revisão Intermediária do PDE, que se posicionaram contra ou a favor da proposta. É possível agrupar os posicionamentos das contribuições de quatro formas distintas: posicionamento favorável, posicionamento com considerações para aprimoramento, posicionamento com dúvidas e pedido de esclarecimento e posicionamento contrário à alteração.

Em relação às sugestões de aprimoramento, há proposta de que o acréscimo no CA máximo previsto, nas condições do Art. 10 da Minuta, seja compatibilizado com a capacidade de infraestrutura e com o aumento na demanda por equipamentos públicos e sociais. Além disso, foi sugerido que o acréscimo observe a legislação ambiental e as diretrizes do Sistema de s Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL).

Outra proposta de aprimoramento surgiu a partir de questionamento da forma como serão especificadas as ZEIS que o Artigo da Minuta aborda.

Com abordagem contrária sobre a alteração desse mesmo artigo da Minuta de Revisão do PDE, foi sugerido que o equilíbrio entre o coeficiente máximo previsto para o licenciamento de EHIS em ZEU e o licenciamento de EZEIS, dever-se-ia ocorrer com a supressão da majoração de 50% para licenciamento de EHIS em ZEU. Também foram recebidas contribuições relatando que a alteração confere maior lucro aos agentes envolvidos na produção imobiliária e encarece o preço das unidades HIS. Além disso, foi sugerida a supressão da alteração, com justificativa de que a destinação de HIS no município possui necessidade de aprimoramento.

**ID das propostas:** F1972, P1499, P1239, C153, C104, C111, A035.1, F1331, R034.1, R039.1, R049.2, A034.2, F988, F126.

**Análise técnica:** Em vista das contribuições, elucida-se que a proposta aborda apenas as ZEIS 2, 3 E 5 afetadas pela área de influência de transporte público conforme o Art. 76 do PDE. São zonas onde são construídos EZEIS com coeficiente de aproveitamento igual a 4 (quatro). As ZEIS nessas condições de localização estão lindeiras à Zona Eixo de Estruturação Urbana (ZEU), uma zona que possui mais incentivos urbanísticos para licenciamento de HIS do que as ZEIS, podendo chegar ao CA máximo de 6 (seis), ao licenciar um EHIS. A proposta elencada no Art. 10 da Minuta acrescenta 50% ao CA máximo previsto dessas ZEIS, para assunção de um limite de CA equivalente a 6.

Em se tratando das propostas de aprimoramento desse grupo de contribuições, estudou-se que a proposta do Art. 10 da Minuta incorre em maior adensamento construtivo e populacional para as ZEIS localizadas nas condições dadas pelo artigo, sendo pertinente avaliar as questões apontadas por esse grupo de contribuições. Além disso, considerou-se pertinente revisar a definição das ZEIS que possivelmente receberão o acréscimo no CA máximo previsto, como também indicar novas etapas de especificação dessas ZEIS.

Em avaliação dos posicionamentos desfavoráveis em torno da proposta, aponta-se que para os territórios onde se está prevendo esse aumento do CA máximo previsto, o PDE já possui abertura legal para aumento de CA em 50%, de acordo com as disposições do Quadro 2 da lei. A alteração teve por objetivo equiparar os potenciais construtivos entre ZEIS e ZEU, a partir do diagnóstico de que a ZEU possui maiores incentivos urbanísticos do que ZEIS, para fins de produção de HIS, quando licenciadas em HIS.



A disparidade de incentivos foi retratada desde a publicação do Diagnóstico de Aplicação do PDE com a visão de realizar a equiparação com base no aumento do CA máximo previsto para as ZEIS nas condições citadas pelo Art. 10 da Minuta, e em diálogo com possível aumento de incentivo para a produção de HIS nesses territórios.

O apontamento sobre a destinação correta das unidades foi estudado, com avaliação de que, com ou sem ampliação de incentivos para HIS, o controle da destinação de UHs necessita ser aprimorado. A Etapa 2 de Revisão do PDE trouxe um debate sobre a questão a partir de relatórios e a questão fica inserida para debate na Etapa 03 de Revisão Intermediária.

Mesmo com esses apontamentos, mostra-se pertinente aprimorar a previsão retratada no Art. 10 da Minuta, levando em consideração esse grupo de contribuições.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição sugere uma majoração superior a 50% do que foi definida no Art. 10 da Minuta do PDE.

**ID das propostas:** P1382.

**Análise técnica:** A proposta inserida no Art. 10 da Minuta de Revisão do PDE teve como motivação equiparar os incentivos urbanísticos para o licenciamento de EZEIS com o licenciamento de EHIS em Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), que atualmente possui incentivo urbanístico maior do que em ZEIS, para licenciamento de EHIS.

O estoque de potencial construtivo acima do básico é indicado em legislação considerando, por exemplo, o suporte em infraestrutura de uma região, sendo que para as Áreas de Influência do transporte público existe a previsão do alcance de CA 6 em quadras demarcadas como ZEU para fins de licenciamento de EHIS. Considera-se que a proposta eleva o CA máximo previsto acima de 50% representa um aumento acima do que foi estipulado na promulgação do PDE, e representa um adensamento populacional e construtivo não previsto em lei.

---

#### **“Da Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)**

**Art. 11.** O inciso IX do “caput” do artigo 62 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 62. ....

IX – proteger as áreas indígenas demarcadas pelo governo federal, promovendo o reconhecimento e preservação do modo de vida dos povos originários, incentivando a conservação e valorização de seu patrimônio cultural, segundo seus usos e costumes;

.....”(NR)”

**Contribuição-Síntese:** Definir e regularizar a situação de terras indígenas na região do Jaraguá, reconhecer e preservar as terras indígenas, proteção Integral, planos setoriais.

**ID das propostas:** P014, P026, F1978.

**Análise técnica:** Conforme disposto no artigo 231 da Constituição, compete a União a demarcação das Terras Indígenas. O Decreto nº1775/1996 regulamenta os procedimentos administrativos para a sua demarcação. De acordo com o referido decreto, serão administrativamente demarcadas por iniciativa e sob a orientação do órgão federal de assistência ao indígena. E ainda, de acordo com o inciso IX do artigo 2º da Lei 6001/1973, “cumpre à União, aos Estados e aos Municípios, bem como aos órgãos das respectivas administrações indiretas, nos limites de sua competência, para a proteção das comunidades indígenas e a preservação dos seus direitos, garantir aos índios e comunidades indígenas, nos termos da Constituição, a posse permanente das terras que habitam, reconhecendo-lhes o direito ao usufruto exclusivo das riquezas naturais e de todas as utilidades naquelas terras existentes”.

Dessa forma, a revisão do PDE/2014 passará a incluir a proteção as terras indígenas demarcadas e em processo de demarcação pelo governo federal, promovendo o reconhecimento e preservação do modo de vida dos povos originários, incentivando a conservação e valorização de seu patrimônio cultural, segundo seus usos e costumes.

**Contribuição-Síntese:** Povo Pankararu - Inclusão e suporte aos residentes na comunidade e apoio à saúde com nova unidade de UBS e à cultura.

**ID das propostas:** F1656

**Análise técnica:** O município de São Paulo tem recebido indígenas de aldeias localizadas em outros estados, destacando-se o povo indígena Pankararu, estabelecidos no bairro do Real Parque, na zona sul da cidade. Formam um grupo grande, com mais de 800 pessoas e ocupam parte da favela de mesmo nome, no bairro do Morumbi. Esse grupo tem origem na intensificação do fluxo de deslocamentos de trabalhadores do Nordeste para as grandes cidades do Sudeste a partir da década de 1940. Em pouco tempo, São Paulo tornou-se uma referência para todo o grupo e na cidade, seus rituais jamais foram esquecidos. Apesar de moradores de um bairro da capital paulista, conservam hábitos e crenças diferentes, e necessitam de um olhar diferenciado e uma política de saúde pública que contemple essa especificidade.

Quando nesta revisão apontamos a necessidade de elaboração de planos setoriais, abrangendo atendimento especializado em saúde e educação indígena nas áreas da cidade com maior concentração dessa população, não estamos nos referindo apenas aos aldeados, estabelecidos nas terras indígenas demarcadas ou em processo de demarcação, mas também aqueles, como os Pankararu ou outra etnia, estabelecidos nos bairros tradicionais.

**Contribuição-Síntese:** Acréscimo dos termos “delimitadas ou em processo de demarcação e homologação” no texto, para que abranja também Terras Indígenas em processo de demarcação e homologação, como é o caso da Terra Indígena Jaraguá.

**ID das propostas:** F1974; P1500.

**Análise técnica:** A partir dessa contribuição e de reuniões realizadas com técnicos da Secretaria de Direitos Humanos e Cidadania, as terras “em processo de demarcação” estão sendo incorporadas à minuta de revisão do PDE, nos artigos que fazem referência à proteção das áreas indígenas e à necessidade de EIV/RIV para licenciamento em terrenos vizinhos às terras indígenas.

## **“Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**

**Art. 12.** O inciso IV do § 1º do artigo 76 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

**“Art. 76.** .....

§ 1º.....

IV – as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, observado o previsto no § 5º do artigo 57 desta lei;

.....” (NR)”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

**Art. 13.** A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida de artigo 77-A com a seguinte redação:

**Art. 77-A.** Com base nos critérios previstos no artigo 76 desta lei, a revisão das demarcações de zoneamento, atualmente realizadas pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, considerará para a delimitação de Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP) ou Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa), as áreas de influência decorrentes dos elementos estruturais do sistema de transporte coletivo de alta e média capacidade indicados no Mapa 9 desta lei” (NR)”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

**Art. 14.** A Lei nº 16.050, de 2014, passar a vigorar acrescida de artigo 77-B com a seguinte redação:

**Art. 77-B.** Nas hipóteses em que a implantação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana previstos se der de forma diversa do originalmente proposto, seja pela alteração da localização das respectivas estações, modificação do modal previsto ou, ainda, alteração substancial do traçado decorrente de planejamento urbano, os novos limites das áreas de influência geradas, em atualização aos apontados no Mapa 3-A desta lei, deverão ser revistos no âmbito de alteração da Lei nº 16.402, de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, com base nos critérios previstos no artigo 76 desta lei.

**Parágrafo único.** Até que seja feita a revisão de que trata do caput deste artigo, permanecem válidos para ativação os perímetros originais das Zonas de Estruturação Urbana Previstos – ZEUp, estabelecidos pela Lei nº 16.402, de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, devendo o decreto de ativação da disciplina de que trata o caput do Art. 83 desta lei, indicar a área de influência do eixo ou trecho de eixo correspondente à obra.” (NR)

**Contribuição-Síntese:** Sugerem alterações na demarcação dos EETUs.

**ID das propostas:** F072, P1435.

**Análise técnica:** A demanda de ampliação das áreas de influência dos eixos (EETUs) tem como principal justificativa uma suposta escassez de áreas para novos empreendimentos, além do argumento de que esse adensamento (construtivo e populacional) vai ao encontro dos objetivos da política urbana de otimização do uso da infraestrutura urbana. Há setores, entretanto, que apontam comprometimento das condições ambientais decorrentes desse adensamento.

Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, como socialmente pactuados em 2014, são a combinação entre a necessidade de se promover maior adensamento e dinamismo econômico nas proximidades do transporte coletivo, com o entendimento de que a cidade tem questões ambientais sensíveis e paisagens historicamente construídas, para as quais demanda-se conciliação com as transformações propostas.

Eventual ampliação - mas também redução - dessas faixas, assim como alterações em parâmetros construtivos, tenderia a amplificar impactos que já têm sido registrados nos canais de participação social, e que sugerem, por um lado, descaracterização de aspectos históricos e da qualidade ambiental de bairros com maior grau de transformação e, por outro, preços de imóveis por vezes proibitivos.

Ademais, ante a dimensão de eventuais consequências de mudanças na área dos territórios designados como “eixos”, aqui se resgata que, conforme publicado no Relatório Devolutivo da Etapa 1 – Escopo da Revisão, não cabe à revisão intermediária do PDE alterações de caráter estruturante à política urbana, pois significariam descaracterizações de diretrizes do ordenamento urbano e impactos na aplicabilidade de instrumentos urbanísticos.

Em resumo, não há recomendação técnica para que sejam alteradas diretrizes e perímetros já regulamentados pela LPUOS, seja como resposta a propostas para ampliá-los, mas também para diminuí-los.

**Contribuição-Síntese:** Propostas para que a ativação dos EETUs planejados dê-se apenas após a licença de operação da obra (ou a inauguração da obra), e não mais após a “Ordem de Serviço” das obras de implantação, como determina o Art.83. As propostas baseiam-se no argumento de que no processo atual, a conclusão da obra da implantação da infraestrutura pode tardar muito em relação ao adensamento e suas consequências indesejáveis que ocorreriam muito antes.

**ID das propostas:** P688, P849.

**Análise técnica:** O instrumento da implantação dos EETUs transcende a simples otimização dos deslocamentos intraurbanos potencializados pelo sistema de transporte de média e alta capacidades. Outro objetivo desse instrumento é a promoção de diversificação de atividades, formação de centralidades lineares com incentivos ao uso misto, promoção de comércio voltado para as ruas e a qualificação do espaço público.

Por outro lado, as múltiplas precariedades urbanas e ambientais - característica ainda presente nas metrópoles brasileiras e na cidade de São Paulo - favorecem a especulação da terra mesmo com a mera expectativa de uma nova infraestrutura ou equipamento, de modo que a simples delimitação de um eixo planejado no âmbito do Plano Diretor (Mapa 3A) e suas repercussões na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) têm consequências sobre o valor imobiliário de uma região.

Nesse sentido, a hipótese de postergar o momento de ativação de um eixo pode decorrer em um prolongado período de espera para as transformações propostas, no qual combinar-se-ia, sobretudo nas áreas mais valorizadas, efeitos da especulação imobiliária com ausência de novas atividades e de qualificação do espaço urbano.

Aponta-se, também, que a ativação dos EETUs tem repercussão sobre a arrecadação do Fundurb, necessária para investimentos em habitação, mobilidade e demais projetos de interesse da cidade.

Por fim, cabe dizer que o tempo entre a emissão da Ordem de Serviços e a efetiva inauguração de uma linha tende a ser mais longo nas obras de metrô, cujas áreas de

influência de EETUs previstas já foram, quase que na totalidade, ativadas. Dentre os eixos não ativados, predominam aqueles configurados a partir de corredores de ônibus, cujo tempo de obra tende a ser menor e nos quais a presença de vias arteriais ou coletoras já fomenta maior potencial de transformação.

Entende-se, portanto, que a regra atual para ativação de novas áreas de EETUs apresenta-se adequada ante ao estágio de ativação dos corredores previstos.

Mais detalhes sobre o tema podem ser verificados nos seguintes *Relatórios temáticos da Etapa 2* do processo de revisão, disponíveis na plataforma da Revisão do Plano Diretor SP: “1 – Ordenamento e Reestruturação Urbana (EETU)” e “17 – Política e Sistema de Mobilidade”.

**Contribuição-Síntese:** “Para as áreas inseridas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas, mais especificamente em Zona Estritamente Residencial (ZER1) conforme dispõe Lei nº 16.402 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) ficam sob influência direta dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, e.g., trem, monotrilho, corredores de ônibus visando a adequação da LPUOS as diretrizes preconizadas para o adensamento populacional conforme Lei 16.050 de 31/07/2014 Revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo”.

**ID das propostas:** P141, F325, F328.

**Análise técnica:** Em relação a eventuais mudanças na área dos territórios designados como “eixos”, aqui se resgata que, conforme publicado no Relatório Devolutivo da Etapa 1 – Escopo da Revisão, não cabe à revisão intermediária do PDE alterações de caráter estruturante à política urbana, pois significariam descaracterizações de diretrizes do ordenamento urbano e impactos na aplicabilidade de instrumentos urbanísticos.

Em resumo, não há recomendação técnica para que sejam alterados diretrizes e perímetros já regulamentados pela LPUOS, seja como resposta a propostas para ampliá-los, mas também para diminuí-los.

---

**Art. 15.** A alínea “a” do inciso III do “caput” do artigo 80 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 80. ....”

III - .....

a - nos usos R, observado o mínimo de 35m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) de área privativa da respectiva unidade, alternativamente:

1 - 1 (uma) vaga por unidade habitacional;

2 - 1 (uma) vaga a cada 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

.....” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que questionam a inclusão de parâmetro de área mínima da Unidade Habitacional para o benefício de vaga não computável nos empreendimentos em eixo, ou fazem sugestão divergente do proposto na minuta.

**ID das propostas:** F073, F131, F212, F231, P020, P071.2, P110, P112, P121, P147, F416, P223, P241, P255, F574, F575, F576, F577, F618, F728, P471, F991, P921, F1208, P993, P1057, R053.4, R039.3, F1306, F1521, F1323, F1338, F1349, R075.2, R147.5, R075.1

**Análise técnica:** Comparada à regra vigente, a nova proposta introduz novos parâmetros ao cálculo de vagas não computáveis nos EETUs, os quais, combinados, tendem a reduzir o número total de vagas e de microapartamentos nos empreendimentos. Ao mesmo tempo, tendem a provocar maior diversidade de tipologias de apartamentos, o que favorece a diversificação de público, tornando a regra, portanto, mais eficiente e aderente aos objetivos dos EETUs, discriminados no art. 23 do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que questionam a pertinência da isenção de vagas de garagens nos eixos tanto no pagamento de outorga quanto no cômputo de coeficiente de aproveitamento, ou que questionam a efetividade da proposta para cumprimento do objetivo de desestimular o transporte individual nas proximidades do sistema de transporte de média e alta capacidades.



**ID das propostas:** P034, F264, P307, P689, P844, P850, P873, P888, P937, P1007, P1071, P1194, P1219, P1249, P1299, P1367, P1369.5, P1370.5, P1413, P1445, P1479, P1518, F1269, P1364, C78.

**Análise técnica:** Embora questionamentos quanto à retirada de isenções de garagem nas proximidades do transporte público sejam legítimos, eventual alteração desse porte acarretaria mudança estrutural no PDE, não sendo, portanto, matéria para revisão intermediária. Além disso, seria necessário avaliar seus efeitos, positivos e negativos, sobre a produção habitacional – por exemplo, eventual substituição de área computável de apartamentos por vagas, com prejuízo à densidade populacional, além de excessivo aumento na média de área das unidades habitacionais.

É importante mencionar que, comparada à regra vigente, a proposta inserida à minuta tende a produzir maior diversidade de tipologias de apartamentos, com potencial incremento no adensamento populacional e tendência de redução no número total de vagas nos empreendimentos. Logo, torna-se mais aderente aos objetivos dos EETUs, discriminados no art. 23 do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que sugerem diminuição da área de usos nR, em eixos, para concessão de vaga não computável.

**ID das propostas:** P952, F1479.

**Análise técnica:** Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana foram demarcados justamente pela proximidade às estruturas de transporte de média e alta capacidades, que possuem, por sua vez, alto custo de implantação e grande eficiência para suprir demandas de deslocamentos intraurbanos. Essa combinação entre densidade e distâncias caminháveis até as estações foi pactuada em 2014 para, conforme art. 23 do PDE e dentre outros objetivos, “desestimular o uso do transporte individual motorizado, articulando o transporte coletivo com modos não motorizados de transporte”. Logo, reduzir a relação entre áreas de usos nR para concessão de vaga não computável contraria objetivos que a política urbana estabelece para as áreas de eixo; mais ainda, perpassa diretrizes que orientam a própria Política de Desenvolvimento Urbano, discriminadas no art. 6º do PDE, e das quais, aqui, destacam-se os seguintes incisos:

IX - planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e

seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;

XI - prioridade no sistema viário para o transporte coletivo e modos não motorizados;

XIII - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

(...)

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

Complementa-se que o PDE não proíbe a implementação de mais vagas para nR do que o limite de uma a cada 70m<sup>2</sup>. O que o PDE estabelece é que não sejam incentivadas, sob entendimento de que geram ônus à cidade e prejuízos ao que propõe a política urbana vigente.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição que sugere alteração na regra da cota parte de garagem para concessão de vaga não computável, considerando terrenos com restrições construtivas.

**ID das propostas:** F1532.

**Análise técnica:** O PDE é uma lei de caráter generalista que estabelece estratégias, objetivos, diretrizes e instrumentos para o desenvolvimento equilibrado da cidade, mas não esgota, em si, o sistema municipal de planejamento. Regras adicionais para sua aplicabilidade se dão, por exemplo, na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e no Código de Obras. Por se tratar de situação específica, entende-se que a referida contribuição é matéria de LPUOS, de modo que não cabe, portanto, à revisão intermediária do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que defendem maior flexibilidade para, a critério do empreendedor, definir o número de vagas nos empreendimentos.

**ID das propostas:** P1384.1

**Análise técnica:** Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana foram demarcados pela proximidade às estruturas de transporte de média e alta

capacidades, que possuem, por sua vez, alto custo de implantação e grande eficiência para suprir demandas de deslocamentos intraurbanos. Por isso, pensou-se que essas áreas teriam maior compatibilidade com maior adensamento populacional, construtivo e de atividades. Essa combinação entre densidade e distâncias caminháveis até as estações foi pactuada em 2014 para, conforme art. 23 do PDE e dentre outros objetivos, “desestimular o uso do transporte individual motorizado, articulando o transporte coletivo com modos não motorizados de transporte”. Logo, o PDE visa, junto aos eixos, aproximar a população dos locais de emprego e incentivar maneiras mais sustentáveis de produção da cidade, sobre as quais os setores público e privado devem ter compromisso. Nesse contexto, a nova proposta visa corrigir distorções ao introduz parâmetros ao cálculo de vagas não computáveis nos EETUs, os quais, combinados, tendem a reduzir o número total de vagas, tornando-a mais aderente à política urbana.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que sugere retirar o conceito de área privativa da minuta de revisão do PDE.

**ID das propostas:** C01, R100.2, R099.2, P071.1

**Análise técnica:** Sugere-se que a efetiva inserção do conceito na versão final da minuta seja avaliada concomitante com possíveis alterações ao artigo da minuta.

**Art. 16.** O artigo 83 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de §§ 3º e 4º com a seguinte redação:

**“Art. 83.** .....

.....

3º Nos casos em que, por questões supervenientes, relacionadas com a elaboração do projeto das obras de infraestrutura do sistema de transporte que define o eixo, a implantação do traçado se der em trechos diversos daqueles originalmente previstos, a ativação de que trata o “caput” deste artigo será realizada nos exatos limites da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto ou da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental definida na Lei nº 16.402, de 2016, ou de eventual alteração realizada por lei posterior na forma do artigo 77-A desta lei.

§ 4º Na hipótese de que trata o § 3º deste artigo, a ativação apenas poderá ocorrer nos casos em que o traçado efetivamente implantado para o eixo de transporte esteja compreendido, pelo menos parcialmente, no perímetro delimitado para a respectiva ZEUP ou ZEUPa.” (NR)

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

## “DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL

**Art. 17.** O artigo 89 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de § 2º, renumerado o parágrafo único como § 1º:

“Art. 89. ....

§ 1º .....

§ 2º A utilização dos instrumentos de política urbana e gestão ambiental deverá evitar o uso de soluções que causem desequilíbrio nos ecossistemas naturais levando a um ponto de não retorno e adotar medidas de não arrependimento, em consonância com o Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** a contribuição indica a necessidade de especificação dos instrumentos e das métricas de acompanhamento.

*texto genérico, nada preciso, ruim. Necessidade de ser mais específico, quais instrumentos serão usados, em quanto tempo, quais as métricas de acompanhamento??*

**ID das propostas:** P027.

**Análise técnica:** Na Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE o tema das Mudanças Climáticas foi tratado por meio do Relatório Temático nº 10 – Política Ambiental e Mudanças Climáticas (em especial relatório 10A).

As expressões “ponto de não retorno” e “adotar medidas de não arrependimento” são conceitos que passam a orientar expressamente as soluções decorrentes da aplicação dos instrumentos de política urbana e gestão, a saber:

**PONTO DE NÃO RETORNO:** é o limite crítico em um sistema que, quando excedido, pode levar a uma mudança significativa em seu estado, geralmente com o entendimento de que a mudança é irreversível. A compreensão das sensibilidades dos pontos de inflexão no sistema climático físico, bem como nos ecossistemas e sistemas humanos, é essencial para a compreensão dos riscos associados a diferentes graus de aquecimento global.

Fonte: IPCC (2018c), p. 262.

[https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/06/SR15\\_Chapter3\\_Low\\_Res.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/06/SR15_Chapter3_Low_Res.pdf)

**MEDIDAS DE NÃO ARREPENDIMENTO** têm custos líquidos negativos porque geram benefícios diretos ou indiretos que são grandes o suficiente para compensar os custos da implementação destas ações. A ideia de não arrependimento implica dizer que há medidas que, mesmo tomadas em contexto de alta incerteza frente a possíveis cenários climáticos, acarretam um volume de benefícios diretos ou indiretos agora, tanto em termos de diminuição de exposição a risco como de vulnerabilidade, que justificam a utilização dos recursos envolvidos.

Fonte:

<https://archive.ipcc.ch/ipccreports/tar/wg3/index.php?idp=292> e

[https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/03/SREX\\_FD\\_SPM\\_final-2.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/03/SREX_FD_SPM_final-2.pdf)

Ademais, conforme Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão, *“a partir do PDE, que é seu instrumento básico e norteador, a política de desenvolvimento urbano do município é desdobrada em outros dispositivos legais, planos, projetos e programas, compondo um sistema, cujas diretrizes e objetivos estratégicos do PDE vão sendo traduzidos em objetivos e ações específicos, conforme as competências e finalidades de cada elemento. Esta visão da política de desenvolvimento urbano como um sistema de planejamento e normas é importante para a noção de que o enfrentamento dos problemas identificados a partir da aprovação do PDE e a necessidade de ajustes podem estar tanto no próprio Plano Diretor Estratégico quanto nos demais elementos desse sistema. A partir da determinação de compatibilidade entre o PDE e as demais normas dele derivadas, reconhece-se as definições e regulamentações inerentes a cada elemento, de modo a evitar que o PDE, em seu processo de revisão, replique*

*disposições de outras normas e preserve seu papel norteador da política de desenvolvimento urbano da cidade” (pp. 2-3).*

Neste sentido, ressalta-se a publicação do Decreto nº 60.289/ 2021, que instituiu o Plano de Ação Climática do Município de São Paulo, que trata de questões referentes aos eventos climáticos extremos, e às ações necessárias ao enfrentamento dos impactos da mudança do clima.

O PlanClima estrutura-se em 05 estratégias: 1. Rumo ao carbono zero em 2050 (18 ações); 2. Adaptar a cidade de hoje para o amanhã (11 ações); 3. Proteger pessoas e bens (07 ações); 4. Mata Atlântica, precisamos de você! (03 ações); e 5. Gerar trabalho e riqueza sustentáveis (04 ações). Cada uma dessas estratégias possui objetivos específicos de mitigação e adaptação, consolidados em 43 ações, que são periodicamente monitoradas

([https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/secretaria\\_executiva\\_de\\_mudancas\\_climaticas/arquivos/planclimasp/Relatorio\\_de\\_acompanhamento.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/secretaria_executiva_de_mudancas_climaticas/arquivos/planclimasp/Relatorio_de_acompanhamento.pdf)).

A contribuição questiona a ausência de plano de ação para o atingimento das metas previstas no PDE. Embora não apresente proposta de alteração do artigo, aponta-se a necessidade de inclusão dos conceitos de “ponto de não retorno” e “adotar medidas de não arrependimento” no glossário do Quadro 1 do PDE.

**Contribuição-Síntese:** a contribuição indica a inclusão de parágrafo 3º ao artigo com o seguinte texto:

*Parágrafo 3º - Buscar soluções urbanas de equilíbrio com os ecossistemas físico-naturais.*

**ID das propostas:** F357.

**Análise técnica:** A busca de soluções urbanas de equilíbrio com os ecossistemas físico-naturais é conteúdo tratado em diversos artigos esparsos no PDE. Destacam-se, especialmente, as diretrizes do artigo 6º do PDE, incisos V, VI, VII, VIII e XI, a saber:

*V - adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;*

*VI - proteção da paisagem dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos superficiais e subterrâneos de abastecimento de água do Município;*

*VII - utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;*

*VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;*

*IX - planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;*

Conforme Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão , “a partir do PDE, que é seu instrumento básico e norteador, a política de desenvolvimento urbano do município é desdobrada em outros dispositivos legais, planos, projetos e programas, compondo um sistema, cujas diretrizes e objetivos estratégicos do PDE vão sendo traduzidos em objetivos e ações específicos, conforme as competências e finalidades de cada elemento. Esta visão da política de desenvolvimento urbano como um sistema de planejamento e normas é importante para a noção de que o enfrentamento dos problemas identificados a partir da aprovação do PDE e a necessidade de ajustes podem estar tanto no próprio Plano Diretor Estratégico quanto nos demais elementos desse sistema. A partir da determinação de compatibilidade entre o PDE e as demais normas dele derivadas, reconhece-se as definições e regulamentações inerentes a cada elemento, de modo a evitar que o PDE, em seu processo de revisão, replique disposições de outras normas e preserve seu papel norteador da política de desenvolvimento urbano da cidade” (pp. 2-3).

Neste sentido, ressalta-se a publicação do Decreto nº 60.289/2021, que instituiu o Plano de Ação Climática do Município de São Paulo, que trata de questões referentes aos eventos climáticos extremos, e às ações necessárias ao enfrentamento dos impactos da mudança do clima.

O PlanClima estrutura-se em 05 estratégias: 1. Rumo ao carbono zero em 2050 (18 ações); 2. Adaptar a cidade de hoje para o amanhã (11 ações); 3. Proteger pessoas e

bens (07 ações); 4. Mata Atlântica, precisamos de você! (03 ações); e 5. Gerar trabalho e riqueza sustentáveis (04 ações). Cada uma dessas estratégias possui objetivos específicos de mitigação e adaptação, consolidados em 43 ações, que são periodicamente monitoradas. Dentre as ações, destaca-se a ação 23, que tem como meta incrementar o uso de soluções baseadas na natureza (SbN) nas obras da infraestrutura de drenagem.

Desta forma, a contribuição insere conteúdo aderente aos objetivos e diretrizes do PDE já abordadas no parágrafo segundo do artigo 89 introduzido pelo artigo 17 da Minuta de Projeto de Lei da revisão intermediária do PDE, na versão disponibilizada para a Etapa 3. Portanto, não enseja complementação ao artigo 17 da Minuta (referente ao artigo 89 do PDE).

Contudo, aponta-se a necessidade de inclusão do conceito de “soluções baseadas na natureza (SbN)” no glossário do Quadro 1 do PDE, conforme definição dada pelo Relatório Temático nº 09 B – Sistema de Drenagem, e conforme análises e proposições técnicas quanto ao SbN constantes da avaliação técnica da Etapa 3 para o subtema Sistema de Drenagem.

**SOLUÇÕES BASEADAS NA NATUREZA – SbN:** *São aquelas inspiradas e apoiadas na natureza, propiciando benefícios ambientais, sociais, econômicos e construindo a resiliência das cidades.*

*De acordo com a União Internacional para a Conservação da Natureza (IUCN, 2020), ações para proteger, gerenciar e restaurar de forma sustentável os ecossistemas naturais ou modificados que enfrentam os desafios sociais de forma eficaz e adaptativa, proporcionando benefícios para o bem-estar do ser humano e da biodiversidade são considerados SbN.*

Fonte: Relatório Temático nº 09 – Saneamento Ambiental e Drenagem (09B – Sistema de Drenagem). Acessível em:

<https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/>

**Contribuição-Síntese:** a contribuição questiona (1) quais são os critérios utilizados pela prefeitura para sopesar e decidir sobre interesses econômicos e interesses ambientais e (2) por quais motivos esses critérios não constam no corpo do artigo.

*O art. 19 da lei que revisa o plano diretor prevê que o art. 89, par. 2º da Lei 16.050/14 da seguinte maneira: “A utilização dos instrumentos de política urbana e gestão*



*ambiental deverá evitar o uso de soluções que causem desequilíbrio nos ecossistemas naturais levando a um ponto de não retorno e adotar medidas de não arrependimento, em consonância com o Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima”. Com isso em mente, questiona-se, a aplicabilidade deste artigo. Isso porque, em muitas situações, a administração pública é obrigada a sopesar interesses econômicos e interesses ambientais, de modo que deseja-se saber: (i) Quais os critérios utilizados pela prefeitura de São Paulo para decidir sobre questões que envolvam o desenvolvimento econômico da cidade, mas que causam impacto ambiental? E nesse mesmo sentido, deseja-se saber (ii) porque os critérios não foram adicionados à redação do art. 19?*

**ID das propostas:** P1023.

**Análise técnica:** Conforme Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão, “a partir do PDE, que é seu instrumento básico e norteador, a política de desenvolvimento urbano do município é desdobrada em outros dispositivos legais, planos, projetos e programas, compondo um sistema, cujas diretrizes e objetivos estratégicos do PDE vão sendo traduzidos em objetivos e ações específicos, conforme as competências e finalidades de cada elemento. Esta visão da política de desenvolvimento urbano como um sistema de planejamento e normas é importante para a noção de que o enfrentamento dos problemas identificados a partir da aprovação do PDE e a necessidade de ajustes podem estar tanto no próprio Plano Diretor Estratégico quanto nos demais elementos desse sistema. A partir da determinação de compatibilidade entre o PDE e as demais normas dele derivadas, reconhece-se as definições e regulamentações inerentes a cada elemento, de modo a evitar que o PDE, em seu processo de revisão, replique disposições de outras normas e preserve seu papel norteador da política de desenvolvimento urbano da cidade” (pp. 2-3).

Neste sentido, ressalta-se a publicação do Decreto nº 60.289/2021, que instituiu o Plano de Ação Climática do Município de São Paulo, que trata de questões referentes aos eventos climáticos extremos, e às ações necessárias ao enfrentamento dos impactos da mudança do clima.

O PlanClima estrutura-se em 05 estratégias: 1. Rumo ao carbono zero em 2050 (18 ações); 2. Adaptar a cidade de hoje para o amanhã (11 ações); 3. Proteger pessoas e bens (07 ações); 4. Mata Atlântica, precisamos de você! (03 ações); e 5. Gerar trabalho e riqueza sustentáveis (04 ações). Cada uma dessas estratégias possui objetivos específicos de mitigação e adaptação, consolidados em 43 ações, que são

periodicamente monitoradas

([https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/secretaria\\_executi va\\_de\\_mudancas\\_climaticas/arquivos/planclimasp/Relatorio\\_de\\_acompanhamento.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/secretaria_executi_va_de_mudancas_climaticas/arquivos/planclimasp/Relatorio_de_acompanhamento.pdf) ).

Ressalta-se, ainda, que as expressões “ponto de não retorno” e “adotar medidas de não arrependimento” são conceitos que passam a orientar expressamente as soluções decorrentes da aplicação dos instrumentos de política urbana e gestão, a saber:

**PONTO DE NÃO RETORNO:** é o limite crítico em um sistema que, quando excedido, pode levar a uma mudança significativa em seu estado, geralmente com o entendimento de que a mudança é irreversível. A compreensão das sensibilidades dos pontos de inflexão no sistema climático físico, bem como nos ecossistemas e sistemas humanos, é essencial para a compreensão dos riscos associados a diferentes graus de aquecimento global.

Fonte: IPCC (2018c), p. 262. Site:

[https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/06/SR15\\_Chapter3\\_Low\\_Res.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/06/SR15_Chapter3_Low_Res.pdf)

**MEDIDAS DE NÃO ARREPENDIMENTO** têm custos líquidos negativos porque geram benefícios diretos ou indiretos que são grandes o suficiente para compensar os custos da implementação destas ações. A ideia de não arrependimento implica dizer que há medidas que, mesmo tomadas em contexto de alta incerteza frente a possíveis cenários climáticos, acarretam um volume de benefícios diretos ou indiretos agora, tanto em termos de diminuição de exposição a risco como de vulnerabilidade, que justificam a utilização dos recursos envolvidos.

Site: <https://archive.ipcc.ch/ipccreports/tar/wg3/index.php?idp=292> e

[https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/03/SREX\\_FD\\_SPM\\_final-2.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/03/SREX_FD_SPM_final-2.pdf)

Embora a contribuição não apresente proposta de alteração do artigo, aponta-se a necessidade de inclusão dos conceitos de “ponto de não retorno” e “adotar medidas de não arrependimento” no glossário do Quadro 1 do PDE.

**Contribuição-Síntese:** a contribuição propõe inserir complementação de texto ao corpo do §2º do art. 89 do PDE:

*... e adotar medidas de não arrependimento como as Soluções Baseadas na Natureza e o tratamento adequado dos resíduos sólidos e em...*

**ID das propostas:** P1228.

**Análise técnica:** Conforme Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão, “*a partir do PDE, que é seu instrumento básico e norteador, a política de desenvolvimento urbano do município é desdobrada em outros dispositivos legais, planos, projetos e programas, compondo um sistema, cujas diretrizes e objetivos estratégicos do PDE vão sendo traduzidos em objetivos e ações específicos, conforme as competências e finalidades de cada elemento. Esta visão da política de desenvolvimento urbano como um sistema de planejamento e normas é importante para a noção de que o enfrentamento dos problemas identificados a partir da aprovação do PDE e a necessidade de ajustes podem estar tanto no próprio Plano Diretor Estratégico quanto nos demais elementos desse sistema. A partir da determinação de compatibilidade entre o PDE e as demais normas dele derivadas, reconhece-se as definições e regulamentações inerentes a cada elemento, de modo a evitar que o PDE, em seu processo de revisão, replique disposições de outras normas e preserve seu papel norteador da política de desenvolvimento urbano da cidade*” (pp. 2-3).

Neste sentido, ressalta-se a publicação do Decreto nº 60.289/2021, que instituiu o Plano de Ação Climática do Município de São Paulo, que trata de questões referentes aos eventos climáticos extremos, e às ações necessárias ao enfrentamento dos impactos da mudança do clima.

O PlanClima estrutura-se em 05 estratégias: 1. Rumo ao carbono zero em 2050 (18 ações); 2. Adaptar a cidade de hoje para o amanhã (11 ações); 3. Proteger pessoas e bens (07 ações); 4. Mata Atlântica, precisamos de você! (03 ações); e 5. Gerar trabalho e riqueza sustentáveis (04 ações). Cada uma dessas estratégias possui objetivos específicos de mitigação e adaptação, consolidados em 43 ações, que são periodicamente monitoradas. Dentre as ações, destaca-se a ação 23, que tem como meta incrementar o uso de soluções baseadas na natureza (SbN) nas obras da infraestrutura de drenagem.

Ressalta-se, ainda, que as expressões “ponto de não retorno” e “adotar medidas de não arrependimento” são conceitos que passam a orientar expressamente as soluções decorrentes da aplicação dos instrumentos de política urbana e gestão, a saber:

**PONTO DE NÃO RETORNO:** é o limite crítico em um sistema que, quando excedido, pode levar a uma mudança significativa em seu estado, geralmente com o entendimento de que a mudança é irreversível. A compreensão das sensibilidades dos

pontos de inflexão no sistema climático físico, bem como nos ecossistemas e sistemas humanos, é essencial para a compreensão dos riscos associados a diferentes graus de aquecimento global.

Fonte: IPCC (2018c), p. 262. Site:

[https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/06/SR15\\_Chapter3\\_Low\\_Res.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/06/SR15_Chapter3_Low_Res.pdf)

MEDIDAS DE NÃO ARREPENDIMENTO têm custos líquidos negativos porque geram benefícios diretos ou indiretos que são grandes o suficiente para compensar os custos da implementação destas ações. A ideia de não arrependimento implica dizer que há medidas que, mesmo tomadas em contexto de alta incerteza frente a possíveis cenários climáticos, acarretam um volume de benefícios diretos ou indiretos agora, tanto em termos de diminuição de exposição a risco como de vulnerabilidade, que justificam a utilização dos recursos envolvidos.

Site: <https://archive.ipcc.ch/ipccreports/tar/wg3/index.php?idp=292> e

[https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/03/SREX\\_FD\\_SPM\\_final-2.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/03/SREX_FD_SPM_final-2.pdf)

Ademais, a contribuição não traz novos conteúdos, e sim especificações exemplificativas, ao texto do parágrafo segundo do artigo 89 introduzido pelo artigo 17 da Minuta de Projeto de Lei da revisão intermediária do PDE, na versão disponibilizada para a Etapa 3. Portanto, não enseja complementação ao artigo 17 da Minuta (referente ao artigo 89 do PDE).

Contudo, aponta-se a necessidade de inclusão dos conceitos de “ponto de não retorno”, “medidas de não arrependimento” e “soluções baseadas na natureza (SbN)” no glossário do Quadro 1 do PDE. Este último conforme definição dada pelo Relatório Temático nº 09 B – Sistema de Drenagem, e conforme análises e proposições técnicas quanto ao SbN constantes da avaliação técnica da Etapa 3 para o subtema Sistema de Drenagem.

**SOLUÇÕES BASEADAS NA NATUREZA – SbN:** São aquelas inspiradas e apoiadas na natureza, propiciando benefícios ambientais, sociais, econômicos e construindo a resiliência das cidades.

De acordo com a União Internacional para a Conservação da Natureza (IUCN, 2020), ações para proteger, gerenciar e restaurar de forma sustentável os ecossistemas naturais ou modificados que enfrentam os desafios sociais de forma eficaz e adaptativa, proporcionando benefícios para o bem-estar do ser humano e da biodiversidade são considerados SbN.

Fonte: Relatório Temático nº 09 – Saneamento Ambiental e Drenagem (09B – Sistema de Drenagem). Acessível em:

<https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/>

**Contribuição-Síntese:** a contribuição trata sobre danos ao meio ambiente e sua recomposição.

*Eliminar a possibilidade do fato consumado. Quando a destruição é feita e não tem retorno. Obrigar o infrator a recompor o ambiente.*

**ID das propostas:** F1271

**Análise técnica:** Na Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE esses temas foram tratados por meio do Relatório Temático nº 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental e do Relatório Temático nº 10 – Política Ambiental e Mudanças Climáticas (em especial relatório 10A).

Dentre as diretrizes do PDE (artigo 6º), destacam-se a *adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município* (inciso VIII), e a ordenação e controle do uso do solo, de modo a evitar a poluição e a degradação ambiental (inciso XIII, alínea f). Destaca-se, ainda, o objetivo estratégico (artigo 7º), de *contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática, inclusive por meio da redução e remoção de gases de efeito estufa, da utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável, e para a adaptação aos efeitos reais ou esperados das mudanças climáticas* (inciso XI).

Para atingir os objetivos estratégicos elencados no artigo 7º, o PDE incorpora uma série de instrumentos de gestão ambiental, dispostos nos artigos 150 a 163, dentre esses, destacam-se o Termo de Compromisso Ambiental (art. 154 e 155), referente a contrapartidas, obrigações e compensações nos casos em que especifica, e o Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental (art. 156 e 157), cujo objetivo é a recuperação do meio ambiente degradado, mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicos.

Ressalta-se, ainda, que as expressões “ponto de não retorno” e “adotar medidas de não arrependimento” são conceitos que passam a orientar expressamente as soluções decorrentes da aplicação dos instrumentos de política urbana e gestão, a saber:

**PONTO DE NÃO RETORNO:** é o limite crítico em um sistema que, quando excedido, pode levar a uma mudança significativa em seu estado, geralmente com o entendimento de que a mudança é irreversível. A compreensão das sensibilidades dos pontos de inflexão no sistema climático físico, bem como nos ecossistemas e sistemas humanos, é essencial para a compreensão dos riscos associados a diferentes graus de aquecimento global.

Fonte: IPCC (2018c), p. 262. Site:

[https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/06/SR15\\_Chapter3\\_Low\\_Res.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/06/SR15_Chapter3_Low_Res.pdf)

**MEDIDAS DE NÃO ARREPENDIMENTO** têm custos líquidos negativos porque geram benefícios diretos ou indiretos que são grandes o suficiente para compensar os custos da implementação destas ações. A ideia de não arrependimento implica dizer que há medidas que, mesmo tomadas em contexto de alta incerteza frente a possíveis cenários climáticos, acarretam um volume de benefícios diretos ou indiretos agora, tanto em termos de diminuição de exposição a risco como de vulnerabilidade, que justificam a utilização dos recursos envolvidos.

Site: <https://archive.ipcc.ch/ipccreports/tar/wg3/index.php?idp=292> e

[https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/03/SREX\\_FD\\_SPM\\_final-2.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/03/SREX_FD_SPM_final-2.pdf)

Embora a contribuição não apresente proposta de alteração do artigo, aponta-se a necessidade de inclusão dos conceitos de “ponto de não retorno” e “adotar medidas de não arrependimento” no glossário do Quadro 1 do PDE.

---

### **“Dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade**

**Art. 18.** O artigo 90 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 90. O Poder Executivo poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de, nos termos estabelecidos nesta lei:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Progressivo no Tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;

IV - desapropriação por hasta pública.

§ 1º A aplicação dos instrumentos referidos no “caput” deste artigo dependerá da avaliação dos imóveis passíveis de notificação para PEUC ou daqueles já notificados, objetivando orientar a definição da ferramenta cabível, de acordo com os respectivos casos concretos e com vistas ao atendimento do interesse público.

§ 2º A partir da avaliação dos casos concretos, além dos instrumentos citados no “caput” deste artigo, também poderão ser utilizados, com a finalidade de promover o cumprimento da função social da propriedade:

I - a promoção de chamamentos públicos para a realização de consórcio imobiliário com a finalidade de implantação de unidades de habitação de interesse social;

II - a promoção de desapropriação amigável, inclusive no caso em que o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, nos termos do § 5º do artigo 99 desta lei;

III - a utilização do procedimento de regularização fundiária urbana, na forma da normatização aplicável.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de inclusão de priorização na destinação das habitações de interesse social fruto de consórcios imobiliários às populações em maior vulnerabilidade socioeconômica, como populações em situação de rua que participem de programas de geração de renda e inclusão no mercado de trabalho e outros a serem implantados.

**ID das propostas:** F006

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE, que estabelece o direito a moradia digna aos que mais precisam como um de seus objetivos estratégicos.

Entende-se que o PDE contempla nos artigos de 291 até 296 a questão da necessidade de priorização da demanda habitacional, tratando-a como uma política setorial de assistência social e habitacional, cabendo ao Plano Municipal de Habitação- PMH detalhar e estabelecer os critérios de priorização para enfrentamento do déficit habitacional no município.

**Contribuição-Síntese:** Solicitação de definição de prazos para que os proprietários sejam notificados e que caso sua propriedade não cumpra a função social após a notificação comece a incidir no imóvel o IPTU progressivo no tempo.

**ID das propostas:** P017.

**Análise técnica:** Os artigos de número 90 até 101 do PDE contemplam o âmbito da aplicação e seus respectivos prazos, estipulados de acordo com o Estatuto da Cidade-Lei Federal n. 10257/2001, para listagem, notificação e aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e da desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública.

**Contribuição-Síntese:** Solicitação de retirada do termo subutilizado no art. 90, pois considera importante a compreensão de qual seria o coeficiente mínimo definido pelo zoneamento.

**ID das propostas:** P051

**Análise técnica:** O Plano Diretor define nos artigos 93 e 94 os parâmetros vigentes para que um imóvel seja considerado subutilizado, isto é, lotes e glebas com área superior a 500m<sup>2</sup> e que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido nos Quadros 2 e 2A da Lei. Justamente para compatibilizar o Plano Diretor com a Lei nº 16.402/2016 a minuta de revisão do PDE propôs revisão no art. 93.

**Contribuição-Síntese:** Solicita que o poder público não aplique os instrumentos de função social da propriedade caso o proprietário seja aposentado, devendo aguardar o falecimento do mesmo ou do casal para tomar posse do imóvel.

**ID das propostas:** F300

**Análise técnica:** Esta proposta não está de acordo com a política de desenvolvimento urbano prevista pelo Plano Diretor, que tem como um dos seus princípios a aplicação da função social da propriedade urbana em prol de toda a sociedade.



**Contribuição-Síntese:** Sugestão de inclusão de um parágrafo que estabeleça que a aplicação total dos instrumentos referidos no "caput" deste artigo fica compreendida no prazo total máximo de 5 anos, a partir da data de notificação do proprietário do imóvel.

**ID das propostas:** F359

**Análise técnica:** Os artigos de número 90 até 101 do PDE contemplam o âmbito da aplicação e seus respectivos prazos, estipulados de acordo com o Estatuto da Cidade-Lei Federal n. 10257/2001, para listagem, notificação e aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e da desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública.

**Contribuição-Síntese:** Solicitação de nova redação para o artigo, onde se lê "O Poder Executivo poderá exigir" substituir por "exigirá", ficando o texto assim: "O Poder Executivo exigirá do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de, nos termos estabelecidos nesta lei". Também sugere de ampliação da aplicação do PEUC para toda a cidade.

**ID das propostas:** P310

**Análise técnica:** O Estatuto da Cidade, Lei Federal n. 10257/2001, estabelece que os municípios podem exigir o cumprimento da função social da propriedade de acordo com o interesse público definido na política de desenvolvimento urbano prevista pelo PDE e sua estratégia de atuação no ordenamento territorial do município. A aplicação do instrumento precisa estar, portanto, vinculado a uma estratégia de ação territorial definida, e ter a capacidade de dar uso em até 5 anos aos imóveis desapropriados por descumprimento da função social da propriedade urbana.

Tanto a literatura sobre o tema da função social da propriedade, quanto a experiência prática relatada em diversos municípios que aplicam os referidos instrumentos demonstram que há enfraquecimento dos instrumentos de função social quando aplicados em todo município e de forma desvinculada a uma estratégia de ação territorial e de definição de faseamento temporal sobre a aplicação.

A elaboração de um Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade, que foi incluído no art. 91 da minuta de revisão do PDE, é importante para, observado o interesse público e as diretrizes do

PDE, planejar a destinação dos imóveis após o 5º ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e delinear estratégias de ação territorial intersecretarial para orientar e priorizar as áreas onde se mostra mais apropriada a aplicação de ações voltadas ao combate à ociosidade urbana.

**Contribuição-Síntese:** Solicitação de exclusão das igrejas e espaços de cultos de qualquer confissão ou entidades sem fins lucrativos da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade.

**ID das propostas:** F2239

**Análise técnica:** Esta proposta não está de acordo com a política de desenvolvimento urbano prevista pelo Plano Diretor, que tem como um dos seus princípios a aplicação da função social da propriedade urbana em prol de toda a sociedade.

**Art. 19.** O “caput” do artigo 91 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de incisos IX e X, e o dispositivo passa a vigorar acrescido de §§ 1º e 2º com a seguinte redação:

**Art. 91.** .....

.....

IX - nas áreas objetos de Planos de Intervenção Urbana (PIU), nas Áreas de Intervenção Urbana (AIU), nas Áreas de Estruturação Local (AEL) e nas áreas objeto de Concessões Urbanísticas;

X - na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM).

§ 1º As áreas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade devem ser priorizadas segundo lógica de ação espacial e temporal sobre as notificações.

§ 2º O Executivo poderá elaborar Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade, observado o interesse público e as diretrizes desta lei, com o objetivo de planejamento da destinação dos imóveis após o 5º ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e para delinear estratégias de ação territorial intersecretarial para orientar e priorizar as áreas onde se

mostra mais apropriada a aplicação de ações voltadas ao combate à ociosidade urbana, em consonância com a Política de Desenvolvimento Urbano definida por esta lei.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se inclusão de prazos para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade.

**ID das propostas:** P018

**Análise técnica:** Os artigos de número 90 até 101 do PDE contemplam o âmbito da aplicação e seus respectivos prazos, estipulados de acordo com o Estatuto da Cidade- Lei Federal n. 10257/2001, para listagem, notificação e aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e da desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública.

Tanto a literatura sobre o tema da função social da propriedade, quanto a experiência prática relatada em diversos municípios que aplicam os referidos instrumentos demonstram que há enfraquecimento dos instrumentos de função social quando aplicados em todo município e de forma desvinculada a uma estratégia de ação territorial e de definição de faseamento temporal sobre a aplicação.

A elaboração de um Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade, que foi incluído no art. 91 da minuta de revisão do PDE, é importante para, observado o interesse público e as diretrizes do PDE, planejar a destinação dos imóveis após o 5º ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e delinear estratégias de ação territorial intersecretarial para orientar e priorizar as áreas onde se mostra mais apropriada a aplicação de ações voltadas ao combate à ociosidade urbana.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de nova redação para o parágrafo 2º, com a indicação “Onde se lê “5º. ano de aplicação de IPTU...”, leia-se “3º. ano de ...”.

**ID das propostas:** F360

**Análise técnica:** Os prazos para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade são regidos por lei federal, portanto o PDE segue as obrigações contidas no Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se tornar obrigatória a elaboração do Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade.

**ID das propostas:** P279, P311, P892

**Análise técnica:** Esta proposta está de acordo com a política de desenvolvimento urbano prevista pelo Plano Diretor, que tem como um dos seus objetivos estratégicos a função social da propriedade urbana em prol de toda a sociedade, e já está contida na minuta prévia proposta.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de ampliação da aplicação do PEUC para toda a cidade.

**ID das propostas:** P693, P892, P1373.1, P1418, R053.5

**Análise técnica:** Tanto a literatura sobre o tema da função social da propriedade, quanto a experiência prática relatada em diversos municípios que aplicam os referidos instrumentos demonstram que há enfraquecimento dos instrumentos de função social quando aplicados em todo município e de forma desvinculada a uma estratégia de ação territorial e de definição de faseamento temporal sobre a aplicação.

A elaboração de um Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade, que foi incluído no art. 91 da minuta de revisão do PDE, é importante para, observado o interesse público e as diretrizes do PDE, planejar a destinação dos imóveis após o 5º ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e delinear estratégias de ação territorial intersecretarial para orientar e priorizar as áreas onde se mostra mais apropriada a aplicação de ações voltadas ao combate à ociosidade urbana.

**Contribuição-Síntese:** Solicitação de exclusão das igrejas e espaços de cultos de qualquer confissão ou entidades sem fins lucrativos da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade.

**ID das propostas:** F2240

**Análise técnica:** Esta proposta não está de acordo com a política de desenvolvimento urbano prevista pelo Plano Diretor, que tem como um dos seus princípios a aplicação da função social da propriedade urbana em prol de toda a sociedade.

**Art. 20.** Os “caputs” dos artigos 93 e 95 da Lei nº 16.050, de 2014, passam a vigorar com as seguintes alterações:

**Art. 93.** São considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido, para a respectiva zona de uso, na Lei nº 16.402, de 2016, ou em legislação específica incidente.” (NR)

.....

**Art. 95.** São considerados imóveis não utilizados aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido, para a respectiva zona, na Lei nº 16.402, de 2016, ou em legislação específica incidente, e que tenham, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de sua área construída desocupada por mais de 1 (um) ano ininterrupto.

.....” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de alteração da metragem considerada como área mínima para o imóvel ser considerado subutilizado. A proposta entende que para atender o aspecto social seriam necessárias apenas glebas maiores, a partir de 1000m<sup>2</sup> a 1500m<sup>2</sup>.

**ID das propostas:** P052

**Análise técnica:** Os estudos técnicos e a prática de provisão de habitacional de interesse social indicam que terrenos e glebas acima de 500 m<sup>2</sup> já atendem de maneira satisfatória a produção de habitação para a população de baixa renda.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento acerca da viabilidade dos coeficientes mínimos propostos pelo PDE estarem em consonância com as áreas de mananciais.

**ID das propostas:** P116

**Análise técnica:** O PDE define em quais macroáreas e territórios específicos se aplicam os instrumentos indutores da função social da propriedade. Logo, ficam excluídas das áreas de aplicação justamente as 3 macroáreas que englobam as áreas de proteção e recuperação de mananciais, isto é, a Macroárea de controle e qualificação urbana e ambiental, a Macroárea de contenção urbana e uso sustentável e a Macroárea de preservação dos ecossistemas naturais. Também estão excluídas as ZEIS 4, zonas especiais de interesse social caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas situadas nas áreas de proteção e recuperação de mananciais.

Soma-se a isso outro aspecto, os coeficientes mínimos de aproveitamento foram definidos especificamente para cada macroárea nos Quadros 2 e 2A do PDE e a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo- Lei 16.402/2016 considera os coeficientes mínimos estabelecidos pelo PDE para estipular os coeficientes mínimos por tipo de zona de uso. Além disso, o zoneamento estabelece que para as zonas inseridas nas áreas de mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme o § 2º do artigo 5 da Lei 16.402/2016.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade para imóveis desocupados por mais de 5 anos ininterruptos.

**ID das propostas:** F302, P1386

**Análise técnica:** Os prazos para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade são regidos por lei federal, portanto o PDE segue as obrigações contidas no Estatuto da Cidade- Lei Federal n. 10257/2001.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de retirada deste artigo.

**ID das propostas:** P472

**Análise técnica:** Esta proposta não está de acordo com a política de desenvolvimento urbano prevista pelo Plano Diretor, que tem como um dos seus princípios a função social da propriedade urbana em prol de toda a sociedade.

**Contribuição-Síntese:** Solicitação de pedido esclarecimento sobre o artigo 95, pois, pelo o que compreendeu, se há um imóvel com coeficiente mínimo ou maior do que mínimo, e ainda sim ele estiver com 60% de sua área desocupada, ele pode ser passível de imposto progressivo.

**ID das propostas:** R076.2

**Análise técnica:** O entendimento do munícipe está correto.

**Art. 21.** O artigo 97 da Lei nº 16.050, de 2014, passar a vigorar acrescido de § 3º com a seguinte redação:

**Art. 97.** .....

.....

§ 3º O proprietário poderá promover o cancelamento a que se refere o § 2º deste artigo, às suas custas, apresentando a documentação pertinente que comprove o adequado aproveitamento.” (NR)”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

**Art. 22.** A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida de artigo 99-A com a redação abaixo descrita, renomeada a Subseção IV da Seção I do Capítulo III do seu Título II, na seguinte conformidade:

**“Subseção IV**

**Da Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública e da Desapropriação por Hasta Pública.**

.....

“**Art. 99-A.** O Poder Público Municipal, com base no art. 4º e no art. 5º, alínea “i”, do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, poderá promover a desapropriação por hasta pública de imóveis notificados como descumpridores da função social da propriedade.

§ 1º A desapropriação por hasta pública somente será possível após a averbação da notificação por descumprimento da função social da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º O decreto de utilidade pública para a desapropriação por hasta pública fixará as razões da desapropriação e conterá, dentre outras disposições fixadas em regulamento:

I - valor da avaliação administrativa do bem;

II - vedação de lances de valor inferior ao da avaliação administrativa do bem;

III - prazo para aproveitamento do imóvel, nos termos da lei ou conforme fixado no decreto de utilidade pública;

IV - estipulação de sanções a serem aplicadas pelo descumprimento das obrigações;

V - garantia, por hipoteca do próprio imóvel, em caso de aplicação de sanção pecuniária, nos termos do inciso IV deste parágrafo;

VI - obrigação do arrematante de efetuar o pagamento à vista, por meio de depósito em conta corrente posta à disposição do expropriado;

VII - registro da existência e quantificação de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas autarquias, que serão abatidos do valor depositado na conta corrente posta à disposição do expropriado, realizando-se o pagamento à Administração Municipal das importâncias devidas;

VIII - previsão de pagamento imediato, pelo arrematante, de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas autarquias, como requisito para expedição da carta de arrematação;

IX - previsão de instituição de hipoteca sobre o imóvel, em favor da entidade pública expropriante, como garantia real do cumprimento das obrigações;

X - previsão de que a avaliação administrativa do imóvel a que se refere o inciso I constituirá o valor do imóvel para fins do art. 1.484 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de



janeiro de 2002 – Código Civil, ainda que o lance vencedor da hasta pública tenha sido superior.

§ 3º A carta de arrematação expedida em favor do arrematante pela entidade pública expropriante constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca, na forma do art. 167, inciso I, item 26, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Questionamento acerca da necessidade de definição de prazos para o instrumento tratado no artigo.

**ID das propostas:** P093

**Análise técnica:** Tanto a literatura sobre o tema da função social da propriedade, quanto a experiência prática relatada em diversos municípios que aplicam os referidos instrumentos demonstram que há enfraquecimento dos instrumentos de função social quando aplicados em todo município e de forma desvinculada a uma estratégia de ação territorial e de definição de faseamento temporal sobre a aplicação.

A elaboração de um Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade, que foi incluído no art. 91 da minuta de revisão do PDE, é importante para, observado o interesse público e as diretrizes do PDE, planejar a destinação dos imóveis após o 5º ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e delinear estratégias de ação territorial intersecretarial para orientar e priorizar as áreas onde se mostra mais apropriada a aplicação de ações voltadas ao combate à ociosidade urbana.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que todas as avaliações supracitadas deverão ser atestadas por um engenheiro, perante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica e que os documentos pertinentes também sejam atestados por profissionais da Jucesp e advogados.

**ID das propostas:** F304

**Análise técnica:** Não é escopo de o plano diretor estabelecer esse tipo de regramento. Em uma regulamentação específica sobre o instrumento poderá ser definido procedimentos para a aplicação da hasta pública.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que as arrecadações oriundas dos leilões por hasta pública tenham uma porcentagem definida de destinação para produção de HIS.

**ID das propostas:** P244

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE, que estabelece o direito a moradia digna aos que mais precisam como um de seus objetivos estratégicos, assim como a função social da propriedade urbana.

Pela redação atual da minuta já é possível a utilização do instrumento da hasta pública em prol da produção de habitação de interesse social, pois o decreto de utilidade pública necessário para a aplicação do instrumento pode fixar como razão da desapropriação a necessidade de provisão habitacional, tornando portanto obrigatório que o proprietário que arrecadar o imóvel em leilão cumpra a função destinada ao imóvel.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se que os imóveis subutilizados ou abandonados a mais de 01 ano, sem seus devidos pagamentos exigidos por lei, sejam desapropriados e feito neste local a construção ou reformas de habitações para público alvo de baixa renda (HIS 1 e HIS 2) para diminuir assim o déficit habitacional enorme existente na cidade de São Paulo, principalmente na área central.

**ID das propostas:** F1328

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE, que estabelece o direito a moradia digna aos que mais precisam como um de seus objetivos estratégicos, assim como a função social da propriedade urbana.

Os artigos de número 90 até 101 do PDE contemplam o âmbito da aplicação e seus respectivos prazos, estipulados de acordo com o Estatuto da Cidade- Lei Federal n. 10257/2001, para listagem, notificação e aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e da desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública.

Tanto a literatura sobre o tema da função social da propriedade, quanto a experiência prática relatada em diversos municípios que aplicam os referidos instrumentos demonstram que há enfraquecimento dos instrumentos de função social quando aplicados em todo município e de forma desvinculada a uma estratégia de ação territorial e de definição de faseamento temporal sobre a aplicação.

A elaboração de um Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade, que foi incluído no art. 91 da minuta de revisão do PDE, é importante para, observado o interesse público e as diretrizes do PDE, planejar a destinação dos imóveis após o 5º ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e delinear estratégias de ação territorial intersecretarial para orientar e priorizar as áreas onde se mostra mais apropriada a aplicação de ações voltadas ao combate à ociosidade urbana.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se a menção ao art. 2º, inciso V da Lei Federal Nº 4.132, de 10 de Setembro de 1962, pois é apontado que o artigo não traz expressamente as expressões “função social” ou “interesse social” dentre a gama do que pode ser considerado “utilidade pública”. Dessa forma, o instrumento permite brecha para que um lote subutilizado seja destinado a usos diversos após a hasta pública, não sendo reafirmada a destinação para HIS.

**ID das propostas:** P1143, P1148, P1400.

**Análise técnica:** O artigo já contém em seu texto a vinculação da desapropriação por hasta pública ao não cumprimento da função social da propriedade urbana. Contudo, a desapropriação por hasta pública não tem como único objetivo a provisão de habitação de interesse social, ela pode estar vinculada a outras demandas sociais.

Cabe ao decreto de utilidade pública, necessário para a aplicação do instrumento, fixar a razão da desapropriação, tornando, portanto obrigatório que o proprietário que arrecadar o imóvel em leilão cumpra a função destinada ao imóvel.

---

### **“Do Consórcio Imobiliário**

**Art. 23.** O artigo 102 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 102. O Poder Público poderá facultar a realização de consórcios imobiliários como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, tanto no caso de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos termos desta lei, independentemente da notificação a seus proprietários, como no caso de áreas que sejam objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária.

§ 1º .....

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel à Prefeitura para a realização de consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

.....” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** A proposta é válida desde que se preservem áreas de meio ambiente abundante.

**ID das propostas:** P094

**Análise técnica:** A realização de consórcio imobiliário passará por todos os ritos de licenciamento ambiental e aprovação já definidos pela legislação vigente. Mostra-se pertinente a preocupação com o meio ambiente e o PDE estabelece a proteção às áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade como um de seus objetivos estratégicos.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que o valor do imóvel entregue ao proprietário seja relativo à edificação antes da obra, mas com as devidas correções monetárias.

**ID das propostas:** F305

**Análise técnica:** A minuta prévia inclui que o valor das unidades imobiliárias entregues ao proprietário passe a ser correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, porém, cabe à regulamentação específica a definição dos

métodos para cálculo de índices e fórmulas a serem seguidas para a definição do valor do imóvel, do valor da unidade habitacional para fins de cálculo de permuta.

**Contribuição-Síntese:** Sugere a inclusão das pessoas com deficiências como prioridade para a destinação das unidades fruto do consórcio imobiliário.

**ID das propostas:** F999

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE, que estabelece o direito a moradia digna aos que mais precisam como um de seus objetivos estratégicos, assim como a função social da propriedade urbana.

Entende-se que o PDE contempla nos artigos de 291 até 296 a questão da necessidade de priorização da demanda habitacional, tratando-a como uma política setorial de assistência social e habitacional, cabendo ao Plano Municipal de Habitação - PMH detalhar e estabelecer os critérios de priorização para enfrentamento do déficit habitacional no município.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição se coloca contra o consórcio por considerar que o instrumento possui geral especulação imobiliária.

**ID das propostas:** F1277

**Análise técnica:** O Consórcio Imobiliário é um instrumento por meio do qual a Prefeitura pode realizar consórcios para viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória, independentemente da notificação a seus proprietários.

O consórcio imobiliário, assim como todos os demais instrumentos indutores da função social da propriedade urbana, tem como objetivo justamente coibir a retenção imobiliária especulativa. Ou seja, o instrumento tem como objetivo dar uso a uma terra ociosa por meio de uma parceria entre o setor público e os proprietários de imóveis descumpridores da função social para viabilizar unidades habitacionais que devem ser destinadas a população que mais necessita.

---

## “Da Cota de Solidariedade

**Art. 24.** O “caput” do artigo 112 da Lei nº 16.050, de 2014 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 112. Os empreendimentos com área construída computável igual ou superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para habitação de interesse social voltada a atender famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei, respeitada a proporção mínima de 50% para HIS 1, conforme definido no artigo 46 e no Quadro 1 desta lei.

.....” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Sintetiza-se nesse grupo as contribuições que abordaram a proporção de uma definição de HIS 1 para o atendimento da CS via modalidade de produção habitacional. Estão agrupadas as contribuições que sugeriram a manutenção ou aumento da proporção para HIS 1 definida no Art. 24 da Minuta de Revisão do PDE, assim como as contribuições que sugeriram a supressão da proporção inserida. Em seguida é discorrido de forma geral sobre esse ponto, em diálogo com os diferentes pontos de vista das propostas agrupadas nesse item.

Algumas contribuições agrupadas nesse ítem sugeriram outras propostas sobre a Cota de Solidariedade, além da proporção de HIS 1. As contribuições que se encaixam nessas condições terão as outras propostas analisadas em outro bloco de contribuições, a partir da reunião de sugestões semelhantes.

**ID das propostas:** P007, P019, P023, P024, P037, P042, P045, P070, P073, P074, P139, P236, P455, P974, P994, P942, P1473, P1474, F2031, F2241, C115, C146, A005.2, F2073.2, P1214.3, P1362.2, P1142, P1147, P1241, P1255, P1272, P1305, P1322, P1339, P1374, P1399, P1419, P1524, P1338, F2241, C82.

**Análise técnica:** Considerando a alteração pelo Art. 24 da Minuta, as propostas do processo participativo seguem caminhos distintos, sugerindo o aumento do percentual ou a sua exclusão.

Avaliou-se que além dos incentivos urbanísticos, o êxito da produção e comercialização de HIS para a faixa de 0 a 3 SM são dependentes de alguns pontos, tais como: o grau de subvenção habitacional aplicado a um valor máximo de

comercialização de UHs, das condições de financiamento e dos recursos dos fundos públicos associados à política habitacional.

A conjuntura atual (considerando a extinção do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, a criação do Programa Casa Verde e Amarela PCVEA e a retomada do PMCMV) demonstra um refluxo de subsídios para a política habitacional com impacto para a produção e aquisição de moradia para as faixas de menor renda.

Ademais, pondera-se que para fins de produção habitacional, a CS é um instrumento acessório e não estruturante para esse fim, e que para incentivo de produção habitacional para HIS 1, faz-se necessário um fortalecimento da produção habitacional pública considerando os estruturantes da política urbana e habitacional.

Considera-se também a necessidade de se avaliar da definição dessa proporção para uma queda na adesão da modalidade de produção de HIS, corroborando para que o atendimento das contrapartidas da CS fique cada vez mais voltado para a modalidade de depósito ao Fundurb.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição na íntegra

*deve valer também para áreas pertencentes a prefeitura*

**ID das propostas:** P009.

**Análise técnica:** Entende-se como áreas pertencentes à prefeitura os bens municipais conforme a definição da Lei Orgânica do Município (LOM):

Constituem bens municipais todas as coisas móveis e imóveis, semoventes, direitos e ações que, a qualquer título, pertençam ao Município.

§ 1º Pertencem ao patrimônio municipal as terras devolutas que se localizem dentro de seus limites.

§ 2º Os bens municipais destinar-se-ão prioritariamente ao uso público, assegurando o respeito aos princípios e normas de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, garantindo-se sempre o interesse social. (LOM de São Paulo – Art. 110).

A atividade edilícia em áreas municipais, de acordo com o uso público e o interesse social está condicionada à promoção pública ou de terceiros (através de cessões, concessões, permissões, parcerias, alienações, etc).

No caso em que a promoção seja dada por agentes públicos, considera-se inviável, que a própria prefeitura tenha a necessidade de aderir à CS, a partir da construção de empreendimentos de interesse social em terrenos públicos (seja por promotores públicos ou por promotores privados). Ressalta-se que a CS foi elaborada para que a produção privada de empreendimentos de grande porte tenha algum tipo de ônus com a PMSP e tenha coparticipação na produção de HIS, doação de terrenos e de recursos para ações na área de habitação.

**Contribuição-Síntese:** Agrupam-se as propostas que sugeriram novas modalidades da Cota de Solidariedade, abarcando a possibilidade de atendimento via retrofit de imóveis existentes e aquisição de unidades de HIS prontas no mercado.

**ID das propostas:** P154, P1362.2, P1473, P1474, P1272.

**Análise técnica:** A partir das contribuições, compreendeu-se que não há impedimentos no PDE para que a produção habitacional em outro terreno ocorra a partir de um *retrofit*.

Em relação à contribuição sobre uma modalidade de aquisição de unidades prontas no mercado, compreendeu-se que a sugestão abarca a compra de UHs para posterior doação à PMSP. Nesse sentido, pondera-se que a CS possui contrapartidas calculadas de acordo com ACC do empreendimento e de acordo com o valor total do terreno, sendo necessário delimitar sobre qual parâmetro a aquisição de UHs prontas no mercado poderia ser viabilizada: pela área do empreendimento habitacional ou por cálculo de contrapartida financeira, além da metodologia de delimitação dessa nova modalidade.

Atualmente a CS comercializa as UHs produzidas, de modo que, para o caso da aquisição de UHs é necessário uma análise dos setores pertinentes da PMSP sobre a forma como as UHs adquiridas nessa modalidade seriam destinadas à famílias que se enquadram na faixa de renda de HIS. Considerando essas questões, a contribuição fica disposta para análise nos setores pertinentes e para o debate da Etapa 03 de Revisão do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições sobre a restrição da CS em áreas de Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) vigentes.



**ID das propostas:** C06, P974, P994, F1308, F1320, F1339, F1351, F1522, C18, R138.1, R139.2.

**Análise técnica:** A Cota de Solidariedade, inspirada no Inclusionary Zoning norte-americano, não se confunde, em seus objetivos, com a produção de unidades de HIS por meio dos fundos das Operações Urbanas por, ao menos, dois motivos: por visar gerar mistura entre grupos sociais nos mesmos lotes e quadras e por se tratar de uma ferramenta que não responde a uma demanda específica, mas que se coloca como condição para o desenvolvimento imobiliário, estando, inclusive, listada entre os instrumentos da função social da propriedade. Não temos, além disso, evidência de que, nos seus termos atuais, a aplicação da Cota de Solidariedade tenha freado o consumo dos estoques das Operações Urbanas em vigor.

Em relação ao pagamento da CS em empreendimentos inseridos em perímetros de Operações Urbanas, entendemos que o volume de CEPACs e seu respectivo valor já considera a necessidade de produção de Habitação de Interesse Social necessária, identificada no EIA-RIMA que embasou a Operação, assim como também já existe um percentual mínimo de destinação de recursos da operação para HIS.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições acerca da criação de uma modalidade opcional para a Cota de Solidariedade para empreendimentos com área construída computável, igual ou inferior a 20.000 m<sup>2</sup>.

**ID das propostas:** C07, P980, P994, F1320, F1339, F1351, P1387, C19, R138.1.

**Análise técnica:** A respeito dessa proposição levantam-se os seguintes pontos:

- o interesse da adesão opcional, de acordo com o levantamento sobre o atendimento da CS entre 2014 e 2021;
- Baixo impacto na produção habitacional via CS a partir de empreendimentos com valor baixo de ACC.

No primeiro ponto abordado, destaca-se que a CS é vista como um instrumento que apresenta, em pontos de vista distintos, um ônus e um bônus para a incorporação imobiliária. O ônus está no gasto com produção habitacional “extra” (para atendimento ao instrumento), com o depósito ao Fundurb ou com doação de terrenos. Por outro lado, ao atender ao instrumento, a incorporação imobiliária tem a chance de um ganho de 10% no coeficiente de aproveitamento do terreno, e quando optado pela produção

habitacional, a área destinada para esse fim não é computável, além de ser inserida para comercialização. Há, portanto, uma característica no instrumento que confere uma maior lucratividade para os agentes envolvidos na produção imobiliária e uma maior densidade construtiva aos empreendimentos que atendem a CS.

A criação de uma modalidade opcional da CS para empreendimentos com ACC igual ou inferior à 20.000 m<sup>2</sup> amplia, conseqüentemente, essa característica do instrumento. Para avaliação dessa modalidade opcional entende-se ser substancial o entendimento do impacto do aumento do alcance da CS, considerando os lucros sobre a urbanização pela iniciativa privada e a densidade construtiva que é elevada pela cidade.

Com o segundo ponto destacado constata-se que pela modalidade opcional haverá um ganho baixo em relação à produção habitacional a partir de empreendimentos com ACC baixas.

**Contribuição-Síntese:** Grupo de contribuições que sugeriram a exclusão do instrumento.

**ID das propostas:** F737, F738.

**Análise técnica:** A inclusão do instrumento da CS no PDE em 2014 está inserida como um dispositivo capaz de contribuir, de forma acessória, para uma mescla de diferentes classes sociais no mesmo território, e incremento da captação de recursos para fundos públicos e da formação de reserva fundiária no município com coparticipação da iniciativa privada (SILVA, Patricia Cezario; BORGES, Igor Alves. Os primeiros resultados da aplicação da Cota de Solidariedade. Como superar seus limites e desfrutar de suas oportunidades. RISCO – Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, 17-2, São Paulo, 2019, p. 76-85.).

Avalia-se que, apesar das disparidades e necessidades de aprimoramento do instrumento (identificadas ao longo das etapas que guiaram a revisão intermediária do PDE e no Diagnóstico de Aplicação do PDE 2014-2021), a CS possui potencialidades como política urbana, merecendo ser aprimorada e as suas disparidades corrigidas, com contínuo monitoramento dos seus resultados.

**Contribuição-Síntese:** Foram recebidas contribuições que aventaram a possibilidade de o instrumento abranger um número maior de empreendimentos. Isso foi feito de duas formas distintas:

- a partir da citação direta de uma nova linha de corte com base na ACC;
- a partir de alteração da ACC para ACT, para a definição de adesão ao instrumento, com manutenção da área em 20.000 m<sup>2</sup>.

Algumas contribuições desse grupo trazem outras propostas além da ampliação do instrumento. Explica-se que as propostas distintas do grupo de contribuições que sugeriu aumento do escopo da Cota de Solidariedade serão analisadas em outro grupo pertinente, com a nova inserção dos “IDs” das contribuições.

**ID das propostas:** F798, R080.3, C42, C81, C114, C115, C146, A005.2, F2073.2, P1214.3, P455, P1362.2, P1142, P1147, P1241, P1255, P1272, P1305, P1322, P1339, P1374, P1399, P1419, P1473, P1524, P1338, P236, P942, F2031, P1474, R134.2.

**Análise técnica:** No final da etapa 2 da Revisão Intermediária, o relatório técnico sobre CS mapeou os empreendimentos que necessitaram aderir a CS desde 2014, além de simular a quantidade de empreendimentos que seriam atingidos na ocasião da diminuição da linha de corte para adesão obrigatória da CS de acordo com a ACC. O relatório apontou que em 7 anos, apenas 46 empreendimentos se enquadraram no instrumento, uma vez que poucos atingem uma ACC de 20.000 m<sup>2</sup>. No mesmo relatório, houve uma identificação das disparidades de resultados do instrumento, com a identificação do quanto a arrecadação pelo Fundurb é incipiente próximo às outras modalidades (representando uma alternativa barata e sem equidade com os outros atendimentos previstos), e no quanto o valor do terreno que é doado pode representar a doação de um terreno barato, localizado em áreas subequipadas do município.

Entende-se que a ampliação do instrumento possa ser explorada, entretanto enfatiza-se que a ampliação precisa, necessariamente, ocorrer com as correções dos parâmetros do instrumento, para que não se perpetue as disparidades de aplicação em um número maior de empreendimentos.

A posição técnica, no final da Etapa 2, foi a de correção dos parâmetros de aplicação da CS, seguido do monitoramento do instrumento para avaliação dos seus resultados pós revisão.

Ainda assim, reconhecendo a limitação do alcance do instrumento até o momento da Revisão Intermediária do PDE, ponderou-se sobre uma diminuição da linha de corte para as discussões de revisão da CS.

**Contribuição-Síntese:** Esse grupo contempla as contribuições que sugeriram o aumento do percentual aplicado sobre a ACC do empreendimento para o cálculo da área a ser destinada para a produção habitacional.

Algumas contribuições desse grupo trazem outras propostas além da ampliação do percentual aplicado sobre a ACC do empreendimento para definição da produção de HIS via CS. As propostas distintas da classificação desse grupo serão analisadas no grupo pertinente, com a nova inserção dos “IDs” das contribuições.

**ID das propostas:** P942, P028, C81, C82, A005.2, F2073.2, P1214.3, P1142, P1147, P1241, P1255, P1305, P1322, P1374, P1399, P1419, P1524, F2031, C146, R134.2.

**Análise técnica:** Demonstra-se pertinente aumentar o percentual aplicado sobre a ACC para produção de HIS, visando a ampliação de produção de HIS. Entretanto, pondera-se algumas questões sobre o assunto. Primeiramente delimita-se que são necessários estudos sobre o impacto desse aumento em densidade construtiva na cidade, uma vez que a área construída oriunda da produção habitacional para atendimento da CS não é computável e que a produção habitacional ocorreu, predominantemente, dentro do próprio empreendimento.

Ressalta-se, além disso, a constatação de que o depósito ao Fundurb deveria passar por um aumento significativo para que a arrecadação se equipare ao ônus de produção habitacional (considerando 10% sobre a ACC). Dessa maneira, avalia-se que na circunstância de aumento do percentual aplicado sobre a ACC, conseqüentemente, a porcentagem base para depósito ao Fundurb deveria ser ainda maior, uma vez que os parâmetros utilizados atualmente já apresentam discrepância de resultados.

Demonstra-se ser necessário planejar as contrapartidas da CS de forma global, a fim de que exista equilíbrio entre as modalidades com relação ao ônus e bônus que o instrumento fornece a quem necessita cumpri-lo.

**Contribuição-Síntese:** O portal de participação social recebeu propostas para que determinados usos e atividades edilícias sejam isentos do atendimento à CS. Foram citados os seguintes tipos de empreendimentos: edificações de entidades mantenedoras e filantrópicas, hospitais particulares conveniados à prefeitura, sede de representação diplomática, sede de partidos políticos, igrejas e templos.

**ID das propostas:** F1527, F2241, F1528.

**Análise técnica:** A legislação sobre a CS isenta que algumas subcategorias de uso sejam isentas de atendimento ao instrumento, destaca-se a seguir alguns casos:

O PDE restringiu a aplicação da CS em empreendimentos de uso não residencial (nR) em áreas cujo Fator de Planejamento (Fp) é equivalente a 0 (zero), de acordo com o § 7º do art. 112;

Nos decretos regulamentadores da CS (Decreto 56.538/2015 e Decreto 56.089/2015) determinou-se que Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) são isentos de atendimento da CS;

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS – Lei 16.402/2016), Art. 173, isenta que empreendimentos inseridos no grupo de atividade da subcategoria “INFRA” atendam a CS.

O Art. 173 da LPUOS também isenta do atendimento da CS empreendimentos de serviço público social e que fornecem atividades de interesse coletivo de pequeno à grande porte (subcategorias de uso nR1-10, nR2-8 e nR3-3). Essas classificações abarcam principalmente equipamentos públicos e sociais geridos pelos setoriais de educação, cultura e assistência social, além de atividades voltadas para a promoção de infraestrutura urbana.

Com base nesses dispositivos legais, avaliou-se, s.m.j, que os usos citados no grupo de contribuições não se enquadram nas isenções previstas.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição sugere que a faixa de corte para adesão à CS fique em 3.000 m<sup>2</sup> de ACC, com percentual de 40% para a modalidade de produção habitacional. Além disso, foi citado na contribuição um valor máximo de comercialização do que é produzido como HIS para atendimento à CS.

**ID da proposta:** F1231, P062.

**Análise técnica:** O Diagnóstico de Aplicação do PDE, assim como documentos publicados na Etapa 2 de Revisão Intermediária do plano, indicaram que a faixa de corte para adesão à CS utiliza uma ACC bastante alta. Na Etapa 2, em relatório sobre o tema, foram realizadas simulações retratando o alcance do instrumento no caso da diminuição da linha de corte. Entretanto, a sugestão da diminuição para 3.000 m<sup>2</sup> de ACC para atendimento é demasiadamente baixa, uma vez que nessas ocasiões a modalidade de produção habitacional iria gerar um ganho pequeno de HIS (para o caso de empreendimentos com ACC próximos à linha de corte de 3.000 m<sup>2</sup>), ainda que com a aplicação de um percentual de 40%.

Além das questões citadas houve referência ao valor de venda de HIS. Observa-se que as definições de HIS inseridas no PDE e nos decretos regulamentadores de HIS, não há menção sobre um valor máximo de comercialização. Em face do que foi exposto pela contribuição, a etapa 2 de revisão do PDE elencou o tema para debate dentro dos relatórios temáticos sobre a revisão do plano. Dessa forma, a contribuição fica elencada para debate técnico dentro do âmbito da revisão.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição na íntegra

*15%, para atender ao crescimento da pobreza estrutural na cidade de acordo com os dados do CadUnico*

**ID das propostas:** P580

**Análise técnica:** Não foi possível compreender sobre qual contrapartida o percentual da contribuição seria aplicado.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição na íntegra

*adicionar e para construção de equipamentos públicos sociais*

**ID da proposta:** P1288

**Análise técnica:** Não foi possível compreender a proposta da contribuição.

---

### “Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Art. 25.** O inciso II do § 2º do artigo 116 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 116. ....

§ 2º .....

II – o coeficiente de aproveitamento máximo 4 (quatro) estabelecido no Quadro 2 desta lei para as áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;

.....”(NR)”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

**Art. 26.** O “caput” e o § 1º do artigo 118 da Lei nº 16.050, de 2014, passam a vigorar com as seguintes alterações:

**Art. 118.** O Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa deverá ser atualizado anualmente pelo Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Valores Imobiliários - CMVI, e deverá ser publicado até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.

§ 1º A atualização por ato do Executivo de que trata o “caput” ficará limitada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somada à variação positiva real do PIB acumuladas no período.

.....” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Revisar o procedimento para atualização do Quadro 14.

**ID das propostas:** F240, P951, P975, P053, P473.

**Análise técnica:** O processo participativo trouxe contribuições acerca do trâmite de atualização do quadro 14, do cadastro de valores de terrenos para fins da outorga onerosa do direito de construir (OODC). Foi sugerida a necessidade de alguma forma

de consulta pública para a atualização dos valores e a adoção de limite para a sua realização por meio de ato executivo à “mediana dos valores de transações imobiliárias apurados pela base da Secretaria Municipal da Fazenda”. A justificativa para a última questão seria de que decisão recente do STJ firmaria entendimento de que o cálculo do itbi deve ter como base valores de transação declaradas pelo contribuinte e que o quadro 14 serviria também para o cálculo de IPTU e ITBI.

Acerca dos aspectos legais e vinculantes da questão analisada pelo STJ mencionada nas contribuições do processo participativo, sugerimos que haja consulta a assessoria jurídica. Contudo, esclarecemos que, apesar de metodologias similares e eventuais coincidências no passado, o quadro 14 difere das bases utilizadas como referência para a cobrança de ITBI e IPTU. Além disso, notamos que o parágrafo primeiro do artigo 118 estabelece, exclusivamente, *limites* para que uma atualização do cadastro de valores de terrenos para fins de outorga onerosa *seja realizada por meio de ato executivo*, não indicando como deve ser calculada a atualização.

Uma contribuição propôs que a atualização do cadastro de valores de terreno para fins de outorga onerosa deveria ser submetida a debates e aprovação da “opinião pública” por meio de consultas públicas.

Acerca desse tema, apontamos que a gestão democrática aparece como um dos princípios que regem a política de desenvolvimento urbano e o Plano Diretor Estratégico (lei 16.050/2014, artigo 5º) e, por tanto, a perspectiva de incluir a participação de mais atores e grupos sociais na tomada de decisão sobre temas urbanos é pertinente com as linhas gerais da política urbana. Contudo, considera-se que, nesse caso, seria necessário considerar em que âmbito e forma essa participação é mais pertinente.

Acerca do tema da participação social no processo de atualização do quadro 14, há atualmente consulta à CMVI – Comissão Municipal de Valores Imobiliários, mas a deliberação sobre as alterações no Quadro 14 recai sobre o executivo, que pode publicar decreto, no caso previsto no parágrafo primeiro do artigo 118 do PDE, ou enviar Projeto de Lei para a aprovação do Legislativo, com a proposta de atualização dos valores. A ampliação dos atores sociais envolvidos no processo não iria contra os princípios do Plano Diretor Estratégico, mas a *necessidade de aprovação* por meio de algum instrumento de consulta pública de cada alteração do quadro 14 poderia prejudicar a ampliação de instrumentos da política urbana.



O Cadastro de valores de terreno apresentado no Quadro 14 do PDE é utilizado para cálculo da contrapartida devida pela outorga onerosa do direito de construir, aspecto que, em geral, costuma chamar mais atenção, pois, de um lado, impacta a avaliação da qualidade do investimento em empreendimentos imobiliários e, por outro, a arrecadação do Fundurb. Contudo, ela também é importante para a aplicação de outros instrumentos urbanísticos, como a TDC, a cota de solidariedade e influencia até mesmo a adoção de incentivos urbanísticos na forma de áreas não computáveis.

Nesse sentido, sugere-se que o trâmite e o método de atualização do Quadro 14, qualquer que ele seja, precisaria ser o mais regular e objetivo possível, idealmente sendo realizado à margem da discussão sobre seu impacto sobre a cobrança de Outorga Onerosa. Fosse esse o caso, ajustes necessários nos valores da contrapartida pela OODC poderiam ser alterados (se fosse o caso) por meio de alteração dos fatores de planejamento e sociais da fórmula prevista no artigo 18. Sugestões acerca desse tema foram feitas no relatório temático 07 da etapa 02.

O aprimoramento da participação social no âmbito das atualizações do Quadro 14 poderia ocorrer com a construção coletiva e/ou a pactuação de métodos e parâmetros para que a realização dos ajustes seja feita anualmente de acordo com os fins do cadastro, bem como com o envolvimento e consulta a outros órgãos colegiados além da CMVI.

---

“**Art. 27.** Os incisos III e IV do “caput” artigo 123 da Lei nº 16.050, de 2014, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 123. ....  
 .....

III - a implantação de parques propostos situados na zona urbana;

IV - a preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, localizadas em ZEPAM, situadas na zona urbana, que atendam os parâmetros estabelecidos na LPUOS; .....” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** A contribuição propõe a adição da possibilidade de uso do instrumento em áreas envoltórias de ZEPAM, com a justificativa de que estas são muitas vezes áreas subutilizadas e impactadas pela vontade de preservação da

sociedade destes locais, não restando soluções administrativas viáveis aos proprietários.

**ID das propostas:** P947, P976

**Análise técnica:** Sobre a inclusão das áreas envoltórias de ZEPAM na utilização do instrumento da TDC, por estarem impactadas pela vontade social de preservação destes locais, coloque-se que não há padronização destas áreas. Nem toda área envoltória de ZEPAM possui características ambientais relevantes que seriam de interesse do poder público para a preservação. Portanto, seu zoneamento não apresenta caráter restritivo e a área não se enquadram na utilização do instrumento.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição propõe a manutenção do texto do PDE, sem a alteração proposta na minuta.

**ID das propostas:** P1145.

**Análise técnica:** A proposta da minuta versa, dentro dos limites estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, sobre a expansão da aplicação do instrumento da TDC para toda a área urbana do município. Conforme relatório emitido sobre o tema durante a Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE, procura-se possibilitar a aplicação do instrumento nas áreas menos centrais e que estão mais sujeitas ao desmatamento. Dessa forma, em conjunto com o contorno dado pelo Art. 29 da minuta, que explicita o caráter discricionário buscando-se uma vantajosidade para a aplicação do instrumento, entende-se que a proposta original da minuta permanece como um avanço para a política urbana.

---

“**Art. 28.** O inciso II do “caput” do artigo 124 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação, e o dispositivo passa a vigorar acrescido de § 4º com a seguinte redação:

“Art. 124. ....

.....

II - os imóveis enquadrados como ZEPAM, localizados na zona urbana poderão transferir seu potencial construtivo básico;

.....

§ 4º Fica regulada nos termos da lei específica, editada nos termos da legislação federal, a transferência do direito de construir para fins de Regularização Fundiária Urbana - Reurb.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** A contribuição propõe contorno na área de utilização da TDC, para que a transferência deve ser feita, prioritariamente na mesma subprefeitura.

**ID das propostas:** F369

**Análise técnica:** A contribuição traz uma questão relevante para a aplicação do instrumento da TDC. Sua utilização dentro de uma mesma subprefeitura poderia trazer benefícios para o controle do adensamento de outras áreas da cidade que não aquela de onde o potencial está sendo transferido. No entanto, há uma discrepância inerente à dinâmica urbana de áreas que podem transferir (terrenos cedentes) e empreendimentos com interesse de receber este potencial (receptores). O recorte territorial poderia ocasionar um desbalanço no preço no mercado secundário de potencial construtivo criado pela TDC, vez que a comercialização é feita entre terceiros. Este desbalanço teria impacto não previsto no Fundurb.

---

“**Art. 29.** O inciso IV do “caput” e o § 1º do artigo 126 da Lei nº 16.050, de 2014, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 126. ....

.....

IV - implantação de parques propostos, de acordo com o Quadro 7 anexo a esta Lei, situados na zona urbana.

.....

§ 1º Nos casos em que a doação for proposta pelo proprietário para uma das finalidades descritas nos incisos do “caput” deste artigo, deverá ser avaliada a conveniência e o interesse público no recebimento da área, mediante análise da vantajosidade da medida, cotejando-se a economicidade de seu recebimento, o valor

do bem a ser doado, aferido em avaliação específica, admitida a possibilidade de previsão de contrapartidas compatíveis com os objetivos da política urbana em desenvolvimento.

....." (NR)"

**Contribuição-Síntese:** A contribuição propõe a manutenção do texto do PDE, sem a alteração proposta na minuta.

**ID das propostas:** P1146.

**Análise técnica:** A proposta da minuta versa, dentro dos limites estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, sobre a expansão da aplicação do instrumento da TDC para toda a área urbana do município. Conforme relatório emitido sobre o tema durante a Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE, procura-se possibilitar a aplicação do instrumento nas áreas menos centrais e que estão mais sujeitas ao desmatamento. Dessa forma, em conjunto com o contorno dado pelo Art. 29 da minuta, que explicita o caráter discricionário buscando-se uma vantajosidade para a aplicação do instrumento, entende-se que a proposta original da minuta permanece como um avanço para a política urbana.

---

**Art. 30.** O inciso IV do § 1º do artigo 127 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração, e o dispositivo passa a vigorar acrescido de inciso V com a seguinte redação:

“Art. 127.....

.....

IV – 1,4 (um e quatro décimos) para implantação de parque com valor de terreno no Quadro 14 inferior ou igual a R\$2.000/m<sup>2</sup>, observadas as atualizações subsequentes;

V - 1 (um inteiro) para implantação de parque com valor de terreno no Quadro 14 superior a R\$2.000/m<sup>2</sup>, observadas as atualizações subsequentes.

....." (NR)"

**Contribuição-Síntese:** As contribuições pedem majoração dos Fatores de Incentivo para a TDC com doação previstos para produção de HIS (de 1,9 para 2,2) e para regularização fundiária (de 0,8 para 1,6).

**ID das propostas:** P1401, P1149, P1144.

**Análise técnica:** A justificativa apresentada pelas contribuições menciona a necessidade de suprir o atual déficit habitacional da cidade e, para tanto, se propõe a majoração dos fatores de incentivo da TDC. Ao que tange a prioridade e necessidade de se suprir a atual demanda por habitação, não há dúvidas que a política urbana deve realizar todos os esforços possíveis para garantir moradia digna a todos aqueles que necessitam. No entanto, os dados mostram, conforme plataforma de monitoramento do PDE (disponível em: <https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>) que até o presente não foram firmadas transferências que objetivavam cumprir estas duas modalidades de TDC (produção de HIS ou regularização fundiária). Nota-se ainda uma falta de regulamentação do instrumento para estes casos e, portanto, sugere-se que a política avance nas regulamentações necessárias previamente a alterações dos fatores.

---

#### **“Dos Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana**

**Art. 31.** O artigo 134 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 134. Com o objetivo de promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e/ou com potencial de transformação e qualificação, preferencialmente relacionadas com a Rede de Estruturação e Transformação Urbana, o Poder Público Municipal poderá utilizar os seguintes instrumentos:

- I – Operações Urbanas Consorciadas;
- II – Concessão Urbanística;
- III – Áreas de Intervenção Urbana;
- IV – Áreas de Estruturação Local;
- V - Reordenamento Urbanístico Integrado.

§ 1º Para a implementação dos instrumentos referidos no “caput” deste artigo, o Poder Público Municipal conduzirá Planos de Intervenção Urbana - PIU, consistente em procedimento com tramitação previamente definida, que objetiva a produção de estudos técnicos mediante participação social, comportando as seguintes modalidades:

I - PIU de Ordenamento e Reestruturação Urbana, que, em atendimento ao previsto no “caput” deste artigo, busca promover a definição dos instrumentos de política urbana mais adequados a propiciar o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e/ou com potencial de transformação e qualificação, com a implementação das intervenções a serem propostas, objetivando:

a - maior aproveitamento da terra urbana e o conseqüente aumento nas densidades construtivas e demográficas;

b - implantação de novas atividades econômicas e emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população;

c- integração de políticas e investimentos públicos em habitação, saneamento, drenagem, áreas verdes, mobilidade e equipamentos urbanos e sociais, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental;

II - PIU de Zonas de Ocupação Especial (ZOE): com a finalidade prioritária de promover estudos sobre parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às especificidades das zonas de ocupação especial.

§ 2º .....

§ 3º Lei específica poderá autorizar a Prefeitura a estabelecer, nos perímetros a serem objeto de PIUs de Ordenamento e Reestruturação Urbana, medidas preventivas destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de fato existentes que possam comprometer ou tornar mais onerosa as intervenções necessárias para o local.

§ 4º As medidas preventivas referidas no § 3º serão apenas as necessárias para a garantia da integridade dos instrumentos de ordenamento e reestruturação Urbana, respeitando-se os alvarás de execução já expedidos pela Municipalidade.

§ 5º Nas áreas referidas no “caput” deste artigo, o Executivo Municipal poderá promover, a pedido dos proprietários ou por iniciativa própria, o Reordenamento Urbanístico Integrado, que trata do processo de reorganização fundiária associado à

implantação de plano de reconhecido interesse público, no qual os registros imobiliários dos terrenos afetados poderão ser objeto de unificação para posterior reparcelamento, com a implantação do plano urbanístico autorizador da medida, e este instrumento deverá ser regulamentado por lei específica que deverá conter no mínimo:

I – definição de percentual mínimo de adesão ao plano de Reordenamento Urbanístico Integrado referenciado preferencialmente no número de proprietários e de imóveis contidos no perímetro de intervenção;

II – definição do conteúdo mínimo do plano de Reordenamento Urbanístico Integrado;

III – definição dos mecanismos de execução do plano de Reordenamento Urbanístico Integrado, em especial as formas de financiamento;

IV – previsão de contrapartida a ser exigida de forma equitativa a todos os proprietários dos imóveis contidos no perímetro de intervenção;

V – previsão de mecanismos de participação, monitoramento e controle envolvendo obrigatoriamente a sociedade, os proprietários afetados e o Executivo Municipal;

VI – previsão de solução habitacional definitiva dentro do perímetro para a população de baixa renda que estiver inserida no perímetro do plano de Reordenamento Urbanístico Integrado.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** A contribuição menciona que o artigo é genérico e que dá margem a muitas interpretações. Há sugestão de criação de um indicador que atrele desenvolvimento construtivo ( $m^2$  construído/ampliado) com desenvolvimento ambiental ( $m^2$  verde+ saneamento básico).

**ID das propostas:** P029

**Análise técnica:** A sugestão é pertinente, pois se entende que o referido artigo precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro.

Quanto ao indicador sugerido, a proposta está sendo encaminhada para a Divisão de Monitoramento e Avaliação - DMA que faz parte da Coordenadoria de Planejamento Urbano dentro da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento.

**Contribuição-Síntese:** É sugerido que a definição do perímetro dos PIUs leve em conta vários fatores, tais como, a existência de áreas verdes, a existência de imóveis históricos, nascentes e rios.

**ID das propostas:** P095

**Análise técnica:** A temática sugerida já se encontra nos incisos do art. 136 § 1º do PDE, que descreve os objetivos prioritários dos planos de intervenção urbana.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se que a implantação de novas atividades econômicas se limite a usos "que não emitam ruído alto e nem odor forte" e emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.

**ID das propostas:** F372

**Análise técnica:** A temática sugerida já se encontra nos incisos do art. 136 § 1º do PDE, que descreve os objetivos prioritários dos planos de intervenção urbana.

Com relação aos usos permitidos para cada zona e aos parâmetros de incomodidade por zona, estes parâmetros estão respectivamente nos quadros 4 e 4B da Lei Municipal 16.402/2016, que trata da Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento acerca da obrigatoriedade dos proprietários aceitarem a aplicação do Reordenamento Urbanístico Integrado em suas propriedades e quais as consequências caso não queria aderir.

**ID das propostas:** P966

**Análise técnica:** O instrumento é obrigatório para imóveis inseridos em planos de intervenção urbana e com foco no interesse público, se houver adesão de percentual mínimo ao projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado referenciado preferencialmente no número de proprietários e de imóveis contidos no perímetro de intervenção. Contudo esse instrumento ainda carece que regulamentação específica para que seja possível a sua aplicação.



**Contribuição-Síntese:** Sugestões de veto ao artigo sob a argumentação dele criar um novo instrumento, anteriormente inexistente no Plano Diretor de São Paulo.

**ID das propostas:** P1152, P1199, P1256, P1306, P1375, P1420, P1484, P1525, R053.6, P312, P260, P228, P694, P893, P926, P855, P1449

**Análise técnica:** Os PIUs de Zonas de Ocupação Especial - ZOE já existem na legislação municipal de São Paulo desde 2016, conforme o art. 15 da Lei Municipal nº 16.402. O instrumento não está, portanto, sendo criado agora. Sua inclusão no PDE visa tornar mais claro seu escopo de atuação conforme as práticas já vigentes.

Entende-se, contudo, que o referido parágrafo precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta prévia.

**Contribuição-Síntese:** Solicita a inclusão de um inciso que crie miniopeações urbanas nos eixos de transformação e transformação urbana com o dinheiro dos CEPACs arrecadadas na área do impacto.

**ID das propostas:** P1289

**Análise técnica:** Não é escopo da revisão intermediária alterar o ordenamento territorial previsto pelo PDE, no qual as Operações Urbanas Consorciadas- OUC só podem estar inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana\_MEM. Além disso, os recursos auferidos em uma OUC só podem ser utilizados no perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada ou no perímetro expandido da OUC, no qual serão realizados investimentos que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros.

---

“**Art. 32.** A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida de artigo 134-A com a seguinte redação:

“**Art. 134-A.** O Executivo Municipal poderá elaborar Planos de Intervenção Urbana - PIU, a pedido dos proprietários, por meio de manifestação de interesse público ou privado - MIP, assegurada a compatibilidade com a Política Urbana do Município.”  
(NR)”

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se a inclusão da necessidade consulta pública aos munícipes da região sobre o plano de intervenção urbana proposto.

**ID das propostas:** F148

**Análise técnica:** A consulta à população na região já é prevista pelo PDE no art. 134. Os PIUs devem ser elaborados de forma participativa, sob responsabilidade do Poder Público Municipal.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento sobre os motivos pelos quais, pelo seu entendimento, apenas os proprietários poderão propor PIUs por MIP e a respeito da MIP ter sido descrita como Manifestação de Interesse Público ou Privado, pois de acordo com o Decreto nº 40.434/2020 o instrumento se configura apenas como Manifestação de Interesse Privado.

**ID das propostas:** P245

**Análise técnica:** Os PIUs podem ser propostos tanto pelo poder público municipal, quanto outros federativos e interesse privado. O Executivo Municipal poderá elaborar ou autorizar a elaboração de Planos de Intervenção Urbana - PIU, a pedido dos proprietários, por meio de manifestação de interesse privado – MIP ou por manifestação de outros entes federativos, assegurada a compatibilidade com a Política Urbana do Município.

Os Planos de Intervenção Urbana elaborados por entes privados ou outros entes federativos serão coordenados pelo Executivo Municipal, que deve avaliar o interesse público da iniciativa, orientar a elaboração dos estudos técnicos, promover a devida participação social e consolidar as propostas em regulação específica.

Entende-se, contudo, que o referido parágrafo precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta prévia.

---

### “Dos Planos de Intervenção Urbana (PIU)

**Art. 33.** O “caput” do artigo 136 da Lei nº 16.050, de 2014, os incisos XII e XIII de seu § 1º e o seu § 2º passam a vigorar com as seguintes alterações, e o dispositivo passa a vigorar acrescido de § 3º com a seguinte redação:

“**Art. 136.** Nos Planos de Intervenção Urbana de Ordenamento e Reestruturação Territorial, os estudos técnicos a serem produzidos objetivam apresentar as alternativas de transformações e qualificação urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros passíveis da aplicação dos instrumentos referidos no artigo 134 desta lei, para subsidiar a definição do meio mais adequado à implementação das intervenções propostas nas áreas referidas.

§ 1º O resultado final dos estudos técnicos produzidos por meio do PIU - Ordenamento, assegurada a participação social, deverão indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática, podendo abordar, de acordo com os respectivos casos, o seguinte:

.....

XII – instrumentos para a democratização da gestão da elaboração e implementação dos planos de intervenção urbana, com mecanismos de participação e controle social, observado o disposto no Art. 48, no caso de ZEIS 1 e 3 inseridas no território;

XIII – indicação de quaisquer instrumentos de gestão ambiental para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana, que deverão ser providenciados previamente à efetiva implantação, localização, construção, instalação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais ou capazes de causar significativas transformações urbanísticas, degradação ambiental, conforme a modalidade do PIU.

.....

§ 2º Poderão ser estabelecidos outros requisitos e diretrizes dentre as previstas no § 1º deste artigo, tendo em vista o instrumento de ordenamento e reestruturação urbana proposto e as características e escala das respectivas intervenções.

§ 3º A participação social assegurada no âmbito da elaboração e tramitação do PIU - Ordenamento é independente e não se confunde com as medidas de gestão

democrática previstas para os instrumentos de ordenamento e reestruturação a serem implementados a partir do procedimento realizado.” (NR)

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a definição pelo PDE do instrumento de gestão ambiental necessário para os PIU.

**ID das propostas:** P030, P246.

**Análise técnica:** Entende-se que a nova redação esclareça que o PIU deverá contemplar em seus estudos técnicos a avaliação das condicionantes ambientais de seu território para a formulação de suas propostas e o instrumento de ordenamento e reestruturação urbana definido pelo PIU deverá estar associado ao instrumento de gestão ambiental mais adequado a suas características específicas, conforme a legislação vigente, que deverá ser elaborado previamente à efetiva implantação, instalação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais ou capazes de causar significativas transformações urbanísticas e degradação ambiental.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se que os PIUs voltem a ter a denominação de projetos e não de plano. Além disso há questionamento a respeito da ausência dos Conselhos dos PIUs, o que gere em seu entendimento o descumprimento das exigências vinculadas ao PIU pelo PDE.

**ID das propostas:** P221, P313, P695, P1153, P1257, P1307, P1376, P1421, P1450, P1485, P1526, P239.

**Análise técnica:** A alteração de projeto de intervenção urbana para plano foi realizada a título de corrigenda para eliminação da ambiguidade do uso do vernáculo na legislação ora revista. A mudança visa tornar mais claro o escopo de atuação dos PIUs, que objetiva a produção de estudos técnicos mediante participação social para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e/ou com potencial de transformação e qualificação, preferencialmente relacionadas com a Rede de Estruturação e Transformação Urbana definida pelo PDE

O PIU é o plano que articula os projetos de intervenção no território analisado, através de instrumentos de projeto urbanístico, como: Operações Urbanas Consorciadas;

Concessão Urbanística; Áreas de Intervenção Urbana; Áreas de Estruturação Local e o Reordenamento Urbanístico Integrado.

Sobre os Conselhos Gestores dos planos de intervenção urbana, aproveitamos para esclarecer que nenhum PIU, segundo a legislação vigente, tem Conselho Gestor. Os PIUs devem ser elaborados de forma participativa e faz parte do seu escopo a definição dos instrumentos de gestão democrática para controle social da sua implantação. Logo, o conselho gestor não está vinculado ao PIU, mas sim ao instrumento de ordenamento e reestruturação urbana subsequente, isto é, Operações Urbanas Consorciadas- OUC, Áreas de Intervenção Urbana- AIU e Concessão Urbanística.

Ou seja, a participação social assegurada no âmbito da elaboração e tramitação do PIU é independente e não se confunde com as instâncias de controle social, como os Conselhos Gestores, previstos para os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, a serem definidos pelo PIU e implementados a partir de regulação específica.

Por fim, estuda-se a possibilidade de incluir no PDE que, para o PIU-ZOE que apresentar um programa de intervenções urbanísticas com mecanismos de financiamento, este deve contar com instrumento de ordenamento e reestruturação urbana e seu respectivo modelo de gestão democrática para o controle social de sua implantação.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se exigir o cumprimento da formulação democrática de todos os PIUs com ampla participação social vinculante (deliberativa) nas Audiências e demais processos participativos e exigir o cumprimento do PDE e garantir a instauração de Conselhos dos PIUs já aprovados, como Pacaembu.

**ID das propostas:** P239

**Análise técnica:** Sobre os Conselhos Gestores dos planos de intervenção urbana, aproveitamos para esclarecer que nenhum PIU, segundo a legislação vigente, tem Conselho Gestor. Os PIUs devem ser elaborados de forma participativa e faz parte do seu escopo a definição dos instrumentos de gestão democrática para controle social da sua implantação. Logo, o conselho gestor não está vinculado ao PIU, mas sim ao instrumento de ordenamento e reestruturação urbana subsequente, isto é, Operações Urbanas Consorciadas- OUC, Áreas de Intervenção Urbana- AIU e Concessão Urbanística.

Ou seja, a participação social assegurada no âmbito da elaboração e tramitação do PIU é independente e não se confunde com as instâncias de controle social, como os Conselhos Gestores, previstos para os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, a serem definidos pelo PIU e implementados a partir de regulação específica.

Por fim, estuda-se a possibilidade de incluir no PDE que, para o PIU-ZOE que apresentar um programa de intervenções urbanísticas com mecanismos de financiamento, este deve contar com instrumento de ordenamento e reestruturação urbana e seu respectivo modelo de gestão democrática para o controle social de sua implantação.

---

**Art. 34.** A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida de artigo 136-A, com a seguinte redação:

**Art. 136-A.** Os estudos técnicos que compõem os PIUs de Zonas de Ocupação Especial (ZOE) - PIU - ZOE objetivam a fixação de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às especificidades da ocupação especial, assegurada a participação social.

§ 1º Os PIUs - ZOE serão aprovados por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A desta lei.

§ 2º Assegurada a participação social para a elaboração dos estudos técnicos pertinentes, em decorrência da diversidade de objetivos e aspectos a serem disciplinados, poderá ser definido procedimento específico para a tramitação e aprovação dos PIUs - ZOE, diverso daquele fixado para os PIUs de Ordenamento e Reestruturação Territorial.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Questionamento sobre os instrumentos de participação social que poderão ser aplicados aos PIUs de ZOE.

**ID das propostas:** P097

**Análise técnica:** A participação social assegurada no âmbito da elaboração e tramitação do PIU é independente e não se confunde com as instâncias de controle social, como os Conselhos Gestores, previstos para os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, a serem definidos pelo PIU e implementados a partir de regulação específica.

Por fim, estuda-se a possibilidade para o PIU-ZOE apresentar um programa de intervenções urbanísticas com mecanismos de financiamento, este deve contar com instrumento de ordenamento e reestruturação urbana e seu respectivo modelo de gestão democrática para o controle social de sua implantação.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se que os PIUS de ZOE precisam ser melhor detalhados, com definição dos seus procedimento específico e esclarecimento quanto ao seu limite de atuação.

**ID das propostas:** P247

**Análise técnica:** A sugestão é pertinente. Entende-se que o referido parágrafo precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta prévia.

Os estudos técnicos que compõem os PIUs de Zonas de Ocupação Especial (ZOE) - PIU - ZOE objetivam a fixação de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às especificidades da ocupação especial, considerando as características de seu contexto urbano, assegurada a participação social em sua elaboração.

Os PIUs - ZOE serão aprovados por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A desta lei, ou estabelecidos por lei específica. Além disso, o PIU-ZOE que apresentar um programa de intervenções urbanísticas com mecanismos de financiamento deve contar com instrumento de ordenamento e reestruturação urbana e seu respectivo modelo de gestão democrática para o controle social de sua implantação.

Por fim estuda-se a necessidade do PIU-ZOE ser elaborado previamente ao desencadeamento de procedimentos visando a concessão de uso de equipamentos públicos e sociais localizados em Zonas de Ocupação Especial.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se o veto ao § 1º do artigo 33. "Os PIUs - ZOE serão aprovados por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A desta lei."

**ID das propostas:** P261, P314, P696, P856, P895, P928, P1154, P1200, P1258, P1308, P1323, P1377, P1422, P1451, P1486, P1527, R053.7.

**Análise técnica:** Os PIUs de Zonas de Ocupação Especial- ZOE já existem na legislação municipal de São Paulo desde 2016, conforme o art. 15 da Lei Municipal nº 16.402. O instrumento não está, portanto, sendo criado agora. Sua inclusão no PDE visa tornar mais claro seu escopo de atuação conforme as práticas já vigentes.

Entende-se, contudo, que o referido parágrafo não deve ser vetado, mas que precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta prévia.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se incluir no artigo que 30% dos recursos arrecadados com os PIUs sejam aplicados em ZEIS e equipamentos públicos sociais.

**ID das propostas:** P1290

**Análise técnica:** Os PIUs são um estudo técnico, portanto eles não arrecadam recursos. Os instrumentos que arrecadam recursos são as operações urbanas e as áreas de intervenção urbana, instrumentos de implantação dos PIUs.

Para os casos de Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Estruturação Urbana, a minuta prévia prevê o aumento de 25% para 30% dos recursos arrecadados serem destinados exclusivamente para habitação de interesse social. Levanta-se a possibilidade de igualmente expandir esse benefício para as áreas de intervenção urbana.

#### **“Das Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 35.** O § 1º do artigo 142 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 142.** .....

§ 1º No mínimo 30% (trinta por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.



.....” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se que no mínimo 30% (trinta por cento) dos recursos arrecadados nas Operações Urbanas sejam aplicados em equipamentos públicos e sociais.

**ID das propostas:** P1291

**Análise técnica:** O PDE, no art. 138, já define que as Operações Urbanas Consorciadas-OUC têm por finalidade, entre outros aspectos, a implantação de equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes. Contudo, devido ao alto déficit habitacional do município de São Paulo, o PDE prevê destinação específica apenas para Habitação de Interesse Social, com repasse de 30% do valor auferido. Os equipamentos públicos e sociais previstos pelo Programa de Intervenções Urbanas para serão implantados com os demais recursos da OUC.

#### **“Das Áreas de Intervenção Urbana (AIU)**

**Art. 36.** O artigo 148 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 148.** Para a implantação das Áreas de Intervenção Urbana - AIU poderão ser utilizados quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos neste Plano Diretor Estratégico, além de outros deles decorrentes, desde que observados os requisitos próprios.” (NR)”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

#### **“Dos Instrumentos de Gestão Ambiental**

##### **Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança**

**Art. 37.** O artigo 151 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de § 10 com a seguinte redação:

**“Art. 151.** .....

§ 10. Os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas de qualquer porte, quando situadas em imóveis localizados junto às divisas das terras indígenas demarcadas, estarão sujeitos à avaliação do EIV/RIV.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Há decisões judiciais transitadas em julgado de que as comunidades indígenas já inseridas em áreas urbanas estão integradas a empreendimentos habitacionais, comerciais, rodovias e estações de trem. Destaca também as comunidades indígenas vivendo em situação muito semelhante àquela conhecida como favela, ou seja semelhante às áreas urbanas com padrão urbanístico irregular e extrema carência de serviços públicos essenciais. Desta forma, a urbanização limítrofe a comunidades indígenas já inseridas em áreas urbanas, não restringe os direitos dos indígenas, no exercício das suas crenças, tradições, língua, usos e costumes, ou desrespeita as leis municipais e o zoneamento urbano da cidade de São Paulo.

**ID das propostas:** P977

**Análise técnica:** Conforme determina a Constituição no artigo são reconhecidos aos índios sua organização social, costumes, línguas, crenças e tradições, e os direitos originários sobre as terras que tradicionalmente ocupam, competindo à União demarcá-las, proteger e fazer respeitar todos os seus bens.

E ainda, com base na Constituição Federal, no artigo 182 “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. No § 1º está estabelecido que “O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.”

As comunidades indígenas da região norte como da região sul reivindicam junto ao Executivo do município a proteção, o reconhecimento e a preservação do seu modo de vida e o incentivo a conservação e valorização de seu patrimônio cultural, segundo seus usos e costumes. Como é função do Plano Diretor fazer o ordenamento territorial do município e garantir o bem-estar de seus habitantes, a pauta indígena está sendo incorporada nessa revisão.

**Contribuição-Síntese:** Acréscimo dos termos “delimitadas ou em processo de demarcação e homologação” no texto, para que abranja também Terras Indígenas em processo de demarcação e homologação, como é o caso da Terra Indígena Jaraguá.

**ID das propostas:** P1502; F1976

**Análise técnica:** A partir dessa contribuição e de reuniões realizadas com técnicos da Secretaria de Direitos Humanos e Cidadania, as terras “em processo de demarcação” estão sendo incorporadas à minuta de revisão do PDE, nos artigos que fazem referência à proteção das áreas indígenas e à necessidade de EIV/RIV para licenciamento em terrenos vizinhos às terras indígenas.

**Contribuição-Síntese:** Não estão contempladas as duas terras indígenas TI Jaraguá e Tenondê – Porã, pois se encontram em etapa anterior a demarcação. A possibilidade de utilização, no processo de licenciamento ambiental, outro instrumento além do EIV-RIV, já que o mesmo se aplica melhor em empreendimentos localizados na zona urbana. No caso da TI Tenondê-Porã não seria o melhor instrumento.

Inclusão do atendimento à Convenção nº 169 da OIT

Inclusão de Estudo de Viabilidade Ambiental

**ID das propostas:** F2116; P1182; P1278

**Análise técnica:** A diferenciação entre as áreas demarcadas e em processo de demarcação das terras indígenas será considerada no projeto de lei da revisão do PDE.

Atualmente esta convenção da OIT está em vigência no Brasil pelo Decreto no 10.088 de 05 de novembro de 2009.

A previsão de realização de EIV/RIV visa atender ao licenciamento urbanístico do empreendimento vizinho as terras indígenas. Quando do licenciamento ambiental desse empreendimento ocorrer, será exigido pelo órgão responsável a realização de EIA/ RIMA ou outro instrumento considerado mais adequado pelo órgão ambiental. A consulta à comunidade indígena vizinha ocorrerá quando da elaboração do EIV/RIV ou do EIA/RIMA, ou de outro instrumento ambiental considerado mais adequado.

---

## “Do Estudo de Viabilidade Ambiental

**Art. 38.** O parágrafo único do artigo 152 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 152. ....

Parágrafo único. O estudo de viabilidade ambiental deverá considerar a abrangência, características e localizações específicas dos empreendimentos mencionados no “caput” e deverá conter, no mínimo:

- I- definição das áreas de influência direta e indireta;
- II – diagnóstico ambiental da área;
- III – descrição da ação proposta e suas alternativas;
- IV – identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;
- V – avaliação dos impactos acumulados e sinérgicos pela intervenção proposta e a saturação dos índices urbanísticos da área;
- VI – proposição das medidas compensatórias dos impactos ambientais negativos, para aprovação da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, respeitado o disposto na legislação federal e estadual;
- VII – definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Mensurar o impacto produzido pela atividade construtiva, no que tange ao aumento da temperatura e a perda da insolação e da ventilação, a partir da relação m<sup>2</sup> produzido versus impacto causado, tendo relação direta com o impacto cumulativo. Mensurar também o impacto sonoro causado durante o período de construção de dos novos empreendimentos.

**ID das propostas:** P065, P098, P379.

**Análise técnica:** A Resolução nº 01/CONAMA/1986 define impacto ambiental como sendo “qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:

- I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- II - as atividades sociais e econômicas;
- III - a biota;
- IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;
- V - a qualidade dos recursos ambientais.”

Alguns instrumentos mensuradores de impacto ambiental têm por objetivo:

Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA: avaliar o impacto ambiental de empreendimentos e atividades com alto potencial de degradação;

Estudo de Viabilidade Ambiental - EVA: avaliar o impacto ambiental de empreendimentos e atividades com médio potencial de degradação;

Estudo Ambiental Simplificado - EAS: avaliar o impacto ambiental de empreendimentos e atividades com baixo potencial de degradação.

Já o instrumento Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV tem por objetivo a análise de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança, conforme o disposto no “caput” do art. 151 do PDE.

Importante notar a abrangência e o objetivo de cada rol de instrumentos, sendo o EIV/RIV o instrumento para análise e estudo dos impactos urbanos de vizinhança, sem, contudo, substituir ou eliminar a necessidade da elaboração de outros estudos de impactos ambientais, tais como o EIA/RIMA, o EVA ou o EAS, sendo muitas vezes elaborados dois instrumentos para uma dada ocorrência, como, por exemplo, EIV/RIV e EIA/RIMA.

Considerando o exposto, aventa-se que o instrumento mais adequado para responder às demandas advindas das contribuições aqui analisadas é o EIV/RIV e a análise técnica a seguir é feita a sua luz.

A análise do impacto potencial produzido pela atividade construtiva é realizada e relatada no Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV, conforme previsto no art. 151 do PDE, cuja análise técnica e sugestões para o aprimoramento da política urbana, estão relatadas na subseção 4.2 do relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental, produzido na Etapa 2 de revisão intermediária do PDE.

A mensuração do impacto referente à perda de insolação e ventilação é prevista no inciso VII do § 4º do citado art. 151 do PDE. O mesmo se dá com o impacto cumulativo, cuja mensuração foi bastante demandada nas contribuições da Etapa 2 do processo de revisão intermediária do PDE, fato que também ocorre na presente Etapa 3 desta revisão.

O impacto cumulativo decorre do acúmulo dos impactos provenientes de cada empreendimento, atividade ou intervenção urbanística em uma mesma região, seja durante sua construção / desenvolvimento ou após sua conclusão.

A relação dos impactos causados a cada metro quadrado (m<sup>2</sup>) construído na cidade, é um importante parâmetro mensurador do impacto cumulativo, cuja análise está prevista no inciso X do mesmo § 4º do citado art. 151 do PDE. A avaliação do impacto cumulativo e, conseqüentemente, da implicação do m<sup>2</sup> construído no aumento da temperatura da região em que se localizará um dado empreendimento também é realizada no âmbito do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e reportado em seu Relatório de Impacto de vizinhança – RIV.

Além da avaliação da implicação do m<sup>2</sup> quadrado construído no aumento da temperatura, outros impactos negativos, decorrentes dos efeitos da volumetria, a serem analisados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, e reportados em seu Relatório de Impacto de vizinhança – RIV, são a perda da insolação, a perda da ventilação, a perda da paisagem urbana, dentre outros impactos, conforme disposto no já mencionado inciso VII do mesmo § 4º do citado art. 151 do PDE.

Para além da mensuração do impacto causado pelo m<sup>2</sup> construído e pelos efeitos da volumetria, outro parâmetro bastante demandado para que seja mensurado pelo EIV/RIV é o impacto sonoro, o aumento do ruído urbano, principalmente aquele causado durante a construção de novos empreendimentos, e esta incumbência está prevista no inciso VIII do mesmo § 4º do citado art. 151 do PDE.

A legislação vigente para o instrumento EIV/RIV necessita ser atualizada e, para tanto, o PDE prevê, nos §§ 1º e 2º do art. 151, a promulgação de lei municipal para definir critérios e parâmetros para elaboração do EIV/RIV. Conforme reportado no relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental, um grupo de trabalho intersecretarial foi instituído para desenvolver estudos e elaborar uma proposta de minuta de projeto de lei para atender ao disposto no art. 151, supracitado. Todo esse trabalho está contido no processo administrativo 6068.2019/0004205-0, que culminou na proposta de minuta de projeto de lei para atender o previsto nos citados §§ 1º e 2º do art. 151

do PDE. Ao final, o relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental, produzido na Etapa 2 da revisão intermediária, recomenda sua retomada. Dadas as circunstâncias aqui explanadas, não é possível, neste momento, definir um prazo para a regulamentação do instrumento.

**Contribuição-Síntese:** Restringir a compensação dos impactos negativos, determinada pelo EVA, à região do empreendimento que causou tais impactos.

**ID das propostas:** P963.

**Análise técnica:** A área do lote de um dado empreendimento tem seus limites bem definidos e seu entorno também pode ser demarcado a partir da delimitação de uma área envoltória a esse empreendimento, constituindo essa chamada “região do empreendimento”.

As infraestruturas de abastecimento e suporte que atenderão esse dado empreendimento são, na maior parte das vezes, constituídas por uma intrínseca e complexa rede de componentes, hierarquizados, ramificados e dispersos pelo território do município, muitas vezes em seu subsolo, obedecendo a sua própria lógica de constituição e funcionamento.

Tem-se assim que, não é possível certificar que a área constituinte da chamada “região do empreendimento” seja a mesma que delimita a área de abrangência das infraestruturas de abastecimento e suporte que atenderão esse dado empreendimento.

Portanto, não é recomendável restringir a compensação prevista no EVA somente à região de entorno desse empreendimento, pois é muito provável que essa dada região envoltória não abarque todos os componentes das infraestruturas de abastecimento e suporte, que necessitam ser ampliados para atender à demanda gerada pelo empreendimento.

---

### **“Dos Instrumentos de Regularização Fundiária**

**Art. 39.** O artigo 164 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de § 2º, renumerado o parágrafo único como § 1º:

“Art. 164. ....

§ 1º .....

§ 2º Deverá ser observada a legislação municipal específica sobre Regularização Fundiária Urbana - REURB, editada nos termos da normatização federal, aplicando-se os conceitos e diretrizes dela decorrentes, inclusive para orientar a incidência dos instrumentos relacionados no “caput” deste artigo.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Indicação de que deva haver fiscalização de edificações novas ou antigas.

**ID das propostas:** P099.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico – PDE (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf), acesso em fevereiro de 2023.), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 6º, a diretriz para que haja distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada na cidade, a compatibilização da intensificação da ocupação do solo com a ampliação da capacidade de infraestrutura e a adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico.

Em relação à questão aqui tratada, recorda-se que já há a previsão de que unidades da Prefeitura realizem atribuições relacionadas à fiscalização. Destacam-se trechos do Decreto Municipal 59.775//2020 (Fonte consultada: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-59775-de-18-de-setembro-de-2020> . Acesso em março de 2023):

Art. 21. A Coordenadoria de Posturas Urbanas – COPURB tem as seguintes atribuições:



I - organizar ações intersetoriais conjuntas de fiscalização no Município de São Paulo para cumprimento das normas municipais relativas às edificações e zoneamento, ao abastecimento, ao licenciamento de atividades, à ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana e demais posturas municipais ligadas ao uso e ocupação do solo urbano;

[...]

Art. 24. O Departamento Geral de Uso e Ocupação do Solo – DEGUOS tem as seguintes atribuições:

I - coordenar, no âmbito da SMSUB e das Subprefeituras, a padronização dos critérios, métodos, processos e procedimentos referentes ao licenciamento e à fiscalização de obras e posturas municipais;

Também se recorda, ainda de maneira inicial, a vigência dos trechos abaixo transcritos da Lei Municipal 16.642/2017 (Fonte consultada: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16642-de-09-de-maio-de-2017>, acesso em março de 2023.):

Art. 81. Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode, a qualquer tempo, ser vistoriado pela Prefeitura para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas neste Código.

**Contribuição-Síntese:** Sugestões de redação ao artigo 39:

§ 2º. Os benefícios previstos no caput não poderão ser inferiores ao salário-mínimo nacional, devendo ser reajustados anualmente.

**ID das propostas:** P1276.

**Análise técnica:** Não foi possível compreender a proposta encaminhada por meio do processo participativo, sendo necessário que a sugestão seja melhor explicitada, detalhada ou justificada.

**Contribuição-Síntese:** Solicitação de que seja excluído o § 6º do artigo 4º da Lei Municipal 17.734/2022. Há também a solicitação de que haja a atualização do prazo

de regularização fundiária, indicando que não houve atendimento de grande parte dos assentamentos precários sujeitos a regularização fundiária.

**ID das propostas:** P1345, R049.3.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico – PDE (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf), acesso em fevereiro de 2023), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26). Em relação à Seção que trata dos Instrumentos de Regularização Fundiária, indicou-se que seria necessário avaliar sua eventual revisão (p. 38).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente estabelece, no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos correlatos à questão aqui tratada, a previsão de se implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade, promover a regularização e a urbanização de assentamentos precários e reduzir as desigualdades socioterritoriais. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

Frente a tais informações, recorda-se que a Lei Municipal 17.734/ 2022 prevê, no seu artigo 4º, o que segue:

Art. 4º Tem-se, para efeitos desta Lei, as seguintes definições para núcleo urbano:

[...]§ 6º Os núcleos urbanos implantados após 22 de dezembro de 2016 até a aprovação desta Lei poderão ser objeto de regularização fundiária, desde que não tenham sido implantados em Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais Billings e Guarapiranga, nas APAS incidentes no Município de São Paulo, área gravada como ZEP, ZEPDS, ZPDSr ou ZEPAM, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico ou a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Como se nota, o § 6º do artigo 4º da Lei Municipal 17.734/ 2022 estabelece o marco temporal que orienta as ações de regularização fundiária, respeitada as condicionantes às áreas de interesse ambiental que são descritas.

A data expressa nesse dispositivo possui relação ao previsto pela Lei Federal 13.465/2017, artigo 9º, § 2º:

Art. 9º [...] § 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Em interface a questão das áreas de interesse ambiental, destaca-se trecho do Relatório Temático “05 – Regularização Fundiária” (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/05\\_Regularizacao-Fundiaria.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/05_Regularizacao-Fundiaria.pdf) , acesso em março de 2023):

A Lei Federal 13.465/2017 ainda orienta que, quando a Reurb abranger a área de uma unidade de conservação de uso sustentável, de uma área de preservação permanente (APP), ou de proteção de mananciais, deverão ser observados os artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e será obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso (artigo 11, § 2º). Dessa forma, considera – inclusive expressamente, a admissão de regularização fundiária em área de APP (artigo 82). Especificamente em relação à unidade de conservação de uso sustentável, deverá haver também a anuência do órgão gestor da unidade, nos termos da lei (artigo 11, § 3º).

A Lei Municipal 17.734/2022 prevê a possibilidade de regularização de núcleos urbanos com incidência de APP, Área de Preservação Ambiental (APA), Área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável (AUCUS) ou Área de Proteção e Recuperação de Mananciais, desde que haja a aprovação do estudo técnico ambiental (artigo 35). No caso de APA ou AUCUS, deve haver a anuência do órgão gestor da unidade (artigo 37). Além disso, orienta pela vedação de regularização dos núcleos implantados após 22 de dezembro de 2016 até a edição da Lei (11 de janeiro de 2022) e que estejam em Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais Billings e Guarapiranga, APAS ou áreas gravadas como ZEP, ZEPDS, ZPDSr ou ZEPAM (artigo 4º, § 6º).

Em complemento, indica-se que em reuniões promovidas por Smul junto à SVMA e à Sehab, foi expresso ou o entendimento de que as diretrizes para a elaboração do estudo técnico ambiental e dos procedimentos de análise e de aprovação deste devem ser tratados em regulamentação específica, não sendo objeto da revisão intermediária do PDE, ou de que os aprimoramentos relacionados à questão seriam de ordem infralegal.

---

“**Art. 40.** O artigo 174 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de § 2º, renumerado o parágrafo único como § 1º:

“Art. 174. ....

§ 1º .....

§ 2º A aplicação das políticas setoriais referidas neste artigo deverá considerar os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, bem como as ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** a contribuição insere termos no § 2º do artigo 174 do PDE.

...deverá considerar o cumprimento dos Objetivos...bem como as ações efetivas para o enfrentamento...

**ID das propostas:** P1229

**Análise técnica:** Na Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE esses temas foram tratados por meio do Relatório Temático nº 10 – Política Ambiental e Mudanças Climáticas (em especial relatório 10A) e do Relatório Temático nº 21 – Agenda 2030.

Observa-se que os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável foram incorporados pelo município por meio da adoção da Agenda 2030, conforme Lei Municipal nº16.817/2018, cabendo nesta revisão do PDE, uma verificação quanto à compatibilidade do PDE com agenda 2030 dos ODS. Dessa forma, constam do Relatório Temático nº 21 quadros comparativos entre a quantidade de indicadores dos ODS associados ao PDE por ODS, e a quantidade de indicadores dos ODS associados ao PDE por objetivo estratégico do PDE.

A revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico, assim, constituiu-se como oportunidade para a expressa incorporação dos ODS, conforme Agenda 2030 e conforme artigo 12 da Lei nº 16.817/2018:

*Art. 12. Fica instituído o dever dos Poderes Executivo e Legislativo municipais em adotar, quando pertinentes, os 17 (dezesete) Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e as correlatas metas que compõem a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável como parâmetros orientadores e estratégicos de todas as atividades, políticas públicas e intervenções governamentais, inclusive com a divulgação dos ODS que estarão a ser fomentados em cada intervenção, promovendo campanhas educativas e de conscientização sobre a importância da integração de todas as iniciativas em prol da sustentabilidade.*

Ademais, conforme Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão, “a partir do PDE, que é seu instrumento básico e norteador, a política de desenvolvimento urbano do município é desdobrada em outros dispositivos legais, planos, projetos e programas, compondo um sistema, cujas diretrizes e objetivos estratégicos do PDE vão sendo traduzidos em objetivos e ações específicos, conforme as competências e finalidades de cada elemento. Esta visão da política de desenvolvimento urbano como um sistema de planejamento e normas é importante para a noção de que o enfrentamento dos problemas identificados a partir da aprovação do PDE e a necessidade de ajustes podem estar tanto no próprio Plano Diretor Estratégico quanto nos demais elementos desse sistema. A partir da determinação de compatibilidade entre o PDE e as demais normas dele derivadas, reconhece-se as definições e regulamentações inerentes a cada elemento, de modo a evitar que o PDE, em seu processo de revisão, replique disposições de outras normas e preserve seu papel norteador da política de desenvolvimento urbano da cidade” (pp. 2-3).

Neste sentido, ressalta-se a publicação do Decreto nº 60.289/2021, que instituiu o Plano de Ação Climática do Município de São Paulo, que trata de questões referentes aos eventos climáticos extremos, e às ações necessárias ao enfrentamento dos impactos da mudança do clima.

O PlanClima estrutura-se em 05 estratégias: 1. Rumo ao carbono zero em 2050 (18 ações); 2. Adaptar a cidade de hoje para o amanhã (11 ações); 3. Proteger pessoas e bens (07 ações); 4. Mata Atlântica, precisamos de você! (03 ações); e 5. Gerar trabalho e riqueza sustentáveis (04 ações). Cada uma dessas estratégias possui objetivos específicos de mitigação e adaptação, consolidados em 43 ações, que são

periodicamente monitoradas

([https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/secretaria\\_executiva\\_de\\_mudancas\\_climaticas/arquivos/planclimasp/Relatorio\\_de\\_acompanhamento.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/secretaria_executiva_de_mudancas_climaticas/arquivos/planclimasp/Relatorio_de_acompanhamento.pdf)).

Portanto, a contribuição insere conceitos tratados pela Política de Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo e, nesse sentido, não enseja complementação ao artigo 40 da Minuta (referente ao artigo 174 do PDE).

---

## “DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SUSTENTÁVEL

**Art. 41.** A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida de artigo 175-A com a seguinte redação:

“Art. 175-A. A Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável passa observar o marco legal das startups e do empreendedorismo inovador, instituído pela Lei Complementar nº 182, de 1º de junho de 2021.

Parágrafo único. A LPUOS poderá criar novas subcategorias de uso industrial e rever relação entre usos permitidos e zonas de uso, adequando essa disciplina às diretrizes mencionadas no caput deste artigo.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Dentre o empreendedorismo inovador e levando em consideração o Desenvolvimento Econômico Sustentável, todos os projetos de startups ou empresas que estejam envolvidas de alguma maneira nos Projetos do Plano Diretor, devem ter um selo de validação de que seus processos de trabalho e execução, estão alinhados aos 17 ODSs da agenda 2030.

**ID das propostas:** P066.

**Análise técnica:** A proposta apresentada não conflita com o escopo da revisão, pois não altera seus objetivos e diretrizes. Tal proposta está em consonância com o Art. 2º da minuta afirmando que projetos de *start ups* ou empresas que estejam envolvidas de alguma maneira nos Projetos do Plano Diretor estão alinhados aos 17 ODS da agenda 2030, como obrigatoriamente devem estar. Selos e certificações, todavia, não fazem parte da temática do PDE, sendo assuntos tratados em outros documentos, como os Relatórios Anuais dos ODS, por exemplo. Não são necessárias, portanto, alterações no texto da minuta.

### “2.1.2. Artigo 2º

Ficam mantidos os princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecidos pela Lei nº 16.050, de 2014.

**Parágrafo único.** A aplicação da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecida pela Lei nº 16.050, de 2014, em face de seus princípios, diretrizes e objetivos, passa a ser orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, bem como pelas ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com Acordos Internacionais.”

**Contribuição-Síntese:** Revisar Artigo 41: Como pretende a administração promover a contratação pública de solução inovadora dada a autorização promovida pelo art. 41 da minuta? Pretende-se com a inclusão do art. 175-A promover e possibilitar a contratação pública de solução inovadora presente no Marco Legal das Startups (LCP 182 de 2021)?

**ID das propostas:** F1702.

**Análise técnica:** A dúvida apresentada na sugestão se refere à contratação pública de solução inovadora e não à Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável tratada no PDE. O Art. 41 da minuta não promove autorização para contratação pública de solução inovadora, mas sim para que a LPUOS possa criar novas subcategorias de uso industrial e reveja, quando do processo participativo de sua revisão, a relação entre usos permitidos e zonas de uso, passando também a LPUOS a observar o marco legal das startups e do empreendedorismo inovador, instituído pela Lei Complementar nº 182, de 1º de junho de 2021. A contratação pública de solução inovadora segue a legislação que rege as contratações públicas, o que não tem relação direta com o PDE. Não são necessárias, portanto, alterações no texto da minuta.

**Contribuição-Síntese:** As novas subcategorias de Uso Industrial em áreas de Desenvolvimento Econômico Sustentável devem estar de acordo com a legislação ambiental, não sendo poluentes e ambientalmente sustentáveis. Sugerimos alteração do parágrafo único, que trata a possibilidade da LPUOS criar subcategorias de uso industrial em áreas de desenvolvimento econômico sustentável para: “Parágrafo único.

A LPUOS poderá criar novas subcategorias de uso industrial não poluentes e que sejam ambientalmente sustentáveis e rever relação entre usos permitidos e zonas de uso, adequando essa disciplina às diretrizes mencionadas no caput deste artigo.” (NR)

**ID das propostas:** P1503.

**Análise técnica:** A proposta apresentada não conflita com o escopo da revisão, pois não altera seus objetivos e diretrizes. Dentre as diretrizes, temos os seguintes incisos do Art. 6º:

“VII - utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;”.

Dentre os objetivos estratégicos, temos os seguintes incisos do Art. 7º:

“X - proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;

XI - contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática, inclusive por meio da redução e remoção de gases de efeito estufa, da utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável, e para a adaptação aos efeitos reais ou esperados das mudanças climáticas;

XIV - fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;”.

Tal proposta está em consonância inclusive com o Art. 2º da minuta afirmando que a Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável do Plano Diretor (mesmo que passe a observar o marco legal das startups e do empreendedorismo inovador, instituído pela Lei Complementar nº 182, de 1º de junho de 2021, e seu parágrafo único permita à LPUOS criar novas subcategorias de uso industrial e rever relação entre usos permitidos e zonas de uso, adequando essa disciplina às diretrizes mencionadas no caput do artigo) continua alinhada aos 17 ODS da agenda 2030. Não são necessárias, portanto, alterações no texto da minuta.



**Contribuição-Síntese:** Sobre o Art. 175, que é mencionado no Parágrafo único do Art. 175-A aqui proposto, o texto parece restringir a promoção de atividades econômicas sustentáveis na zona Rural. Merece atenção, pois a área Rural, no município, se restringe a pontos específicos. Não sendo o restante da cidade considerado zona rural, as atividades econômicas ambientalmente sustentáveis devem ser consideradas conforme sugerimos abaixo: “Art. 175. São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável reforçar o papel do Município como centro industrial, comercial, de serviços, de conhecimento, de criação e inovação, promover atividades econômicas ambientalmente sustentáveis na Macrozona de proteção e recuperação ambiental e macroárea de Controle e Qualificação Urbana Ambiental, Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais, e nos Eixos de Estruturação Metropolitana, quando se sobrepõem às estas macrozonas e macroáreas, e estimular atividades econômicas que permitam equilibrar a relação emprego/moradia em todas as regiões da cidade na perspectiva de reduzir as desigualdades socioterritoriais e reduzir a quantidade de viagens e o tempo médio de deslocamento no Município.”

**ID das propostas:** F1977.

**Análise técnica:** Sobre o Art. 175, ele não é mencionado no Parágrafo único do Art. 175-A da minuta; tal Parágrafo único se refere ao Art. 175-A e trata da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável a ser aplicada em todo o Município.

Quando à aparente restrição da promoção de atividades econômicas sustentáveis na zona Rural, é porque ali esta obrigação é prioritária em relação à zona urbana onde estimular atividades econômicas que permitam equilibrar a relação emprego/moradia na perspectiva de reduzir as desigualdades socioterritoriais e a quantidade de viagens e o tempo médio de deslocamento no Município é um dado mais importante.

A proposta apresentada de certo modo amplia (em relação ao recorte da zona rural, que é definida no **Art. 16, § 5º** do PDE “As macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação de Ecossistemas Naturais correspondem à zona rural do Município.”) a área onde promover atividades econômicas ambientalmente sustentáveis para a Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, que por si já é maior que as macroáreas que são citadas, a saber: Macroárea de Controle e Qualificação Urbana Ambiental, Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais (esta já consta da zona rural), e nos Eixos de Estruturação Metropolitana, quando se

sobrepõem às estas macrozonas e macroáreas (ou seja, partes da Macroárea de Estruturação Metropolitana, que pertencem à Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana). Existe uma clara intenção de proteção ambiental na proposta apresentada que, todavia, não encontra respaldo no CAPÍTULO I – DA ESTRUTURAÇÃO E ORDENAÇÃO TERRITORIAL, que, entre outros, estabelece os objetivos das Macrozonas e respectivas Macroáreas.

Tal proposta, excluindo-se a ampliação (e confusão) da área de aplicação, está em consonância também com o Art. 2º da minuta afirmando que a Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável do Plano Diretor (mesmo que passe a observar o marco legal das startups e do empreendedorismo inovador, instituído pela Lei Complementar nº 182, de 1º de junho de 2021, e seu parágrafo único permita à LPUOS criar novas subcategorias de uso industrial e rever relação entre usos permitidos e zonas de uso, adequando essa disciplina às diretrizes mencionadas no caput do artigo) continua alinhada aos 17 ODS da agenda 2030. Também não conflita com o escopo da revisão, pois não altera seus objetivos e diretrizes.

Dentre as diretrizes, temos o seguinte inciso do Art. 6º:

“VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;”.

Dentre os objetivos estratégicos, temos o seguinte inciso do Art. 7º:

“XIV - fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;”.

Não são recomendáveis, portanto, alterações no texto da minuta.

**Contribuição-Síntese:** Gostaria de defender a inclusão do Marco Legal das Startups e do Empreendedorismo Inovador como parte integral do planejamento urbano da cidade, abrindo caminho às emergentes indústrias século 21, notadamente as atividades de logística leve, fabricação digital, cadeias de produção e consumo de alimentos locais.

**ID das propostas:** P1211.1.

**Análise técnica:** A proposta apresentada apoia o conteúdo da minuta. Não são necessárias, portanto, alterações no texto da minuta.

---

“**Art. 42.** A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida de artigo 179-A com a seguinte redação:

“**Art. 179- A.** As áreas dos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico demarcadas no Mapa 11 desta lei, integrantes da Macroárea de Estruturação Metropolitana, ficam absorvidas e disciplinadas de acordo com os Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico correspondentes.

**Parágrafo único.** Será aplicado o coeficiente de aproveitamento previsto para a respectiva zona de uso, mantida a incidência de fator de planejamento igual a zero para a categoria de uso não residencial, nos termos do Quadro 6 desta lei.” (NR)”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

“**Art. 43.** A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida dos artigos 181-A, 181-B, 181-C e 181-D, com as seguintes redações:

“**Art. 181-A.** As áreas do Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Jacu Pêssego, demarcadas no Mapa 11 desta lei, não integrantes da Macroárea de Estruturação Metropolitana, ficam enquadradas como centralidades polares, aplicando-se o fator de planejamento igual a zero ( $F_p = 0$ ) para a categoria de uso não residencial.” (NR)

“**Art. 181-B.** O Perímetro de Incentivo do Desenvolvimento Econômico da Avenida Coronel Sezefredo Fagundes passa a ser enquadrado como centralidade linear, devendo ser definidos o perímetro e os incentivos fiscais e urbanísticos por lei específica.” (NR)

“**Art. 181-C.** Ficam criadas as centralidades lineares nos trechos urbanos das Rodovias Anchieta e Raposo Tavares, devendo ser definidos o perímetro e os incentivos fiscais e urbanísticos por lei específica.” (NR)

“**Art. 181-D.** Lei específica poderá estabelecer outros perímetros de centralidades polares e lineares, bem como respectivos incentivos fiscais e urbanísticos.” (NR)”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

## **“DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL**

**Art. 44.** A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida de artigo 199-A com a seguinte redação:

**“Art. 199 - A.** A aplicação da Política de Saneamento Ambiental estabelecida por esta lei, passa a ser orientada pelo marco legal do saneamento básico, atualizado pela Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020, devendo observância à Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas, instituída pela Lei nº 17.104, de 30 de maio de 2019.

**Parágrafo único.** As ações prioritárias do Sistema de Drenagem estão representadas no Mapa 12 desta lei.” (NR)”

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

## **“DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE MOBILIDADE**

### **Da Acessibilidade Universal**

**Art. 45.** A Lei 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida do artigo 236-A com a seguinte redação:

“Art. 236-A O Executivo deverá elaborar o Plano Municipal de Rotas Acessíveis, de forma participativa e respeitando as normas vigentes, de modo a:

I – apontar e priorizar ações e áreas de intervenção em equipamentos, sistema de transporte público, passeios públicos e a demarcação de vagas exclusivas;

II – integrar equipamentos públicos e privados de interesse, bem como centralidades comerciais, culturais, dentre outras, com redes de transporte público, bem como com vagas exclusivas;

III – prever, para áreas de interesse cultural, turístico, ou de outra relevância, a implantação de sinalização, planos e mapas acessíveis;

VI – priorizar soluções que abranjam o maior público possível, considerando todos os tipos de deficiência.

Parágrafo único. O Plano Municipal de Rotas Acessíveis deverá ser debatido pelo órgão colegiado municipal de acessibilidade.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Viabilizar e garantir o acesso à equipamentos públicos, como saúde, áreas públicas de lazer e parques para todos, inclusive de pessoa com deficiência e mobilidade reduzida.

**ID das propostas:** F182, F547, P1230, P984, F1494 e R044.

**Análise técnica:** De acordo com o Relatório Temático 17 “Política e Sistema de Mobilidade” elaborado na Etapa 2 de Revisão do PDE, o Plano Municipal de Rotas Acessíveis proposto pelo artigo 45 da minuta tem como um de seus objetivos enfrentar a questão de acesso à equipamentos públicos. Conforme definido no § 3º do artigo 41 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), o município deve elaborar Plano de Rotas Acessíveis, que trate dos passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, garantindo acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes. Este acesso contempla, inclusive, órgãos públicos, locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, parques, correios e telégrafos, bancos, entre outros, uma vez que concentram os focos geradores de maior circulação de pedestres. Além disso, o Plano Municipal de Rotas Acessíveis buscará, sempre que possível, promover a acessibilidade de maneira integrada aos sistemas de transporte coletivo de passageiros.

**Contribuição-Síntese:** Reforma e adequação das calçadas, principalmente em ruas com maior inclinação, garantindo acessibilidade.

**ID das propostas:** P002, P056, F104.2, P036.1

**Análise técnica:** O Plano de Mobilidade de São Paulo (PlanMob/ SP 2015) já apontou, em 2015, a situação de precariedade das calçadas e urgência em correção para garantir acessibilidade. Como uma das metas específicas para pedestres e

acessibilidade nas calçadas foi elaborado o Plano Emergencial de Calçadas - PEC (Decreto nº 58.845/19) que priorizou os focos geradores de maior circulação de pedestres, incluindo locais de prestação de serviços públicos e privados em todas as regiões do Município de São Paulo, em sinergia com o sistema de transporte público coletivo, com o objetivo de garantir a formação de rotas de mobilidade universal. Nos dias de hoje, a situação das calçadas ainda não é a ideal, e o Plano Municipal de Rotas Acessíveis atuará em áreas específicas da cidade (principalmente naquelas geradoras de maior circulação) para garantia de acessibilidade e livre circulação de pessoas.

Por fim, é importante mencionar que além das correções e adequações realizadas pelo poder público, a manutenção das calçadas é uma responsabilidade do proprietário ou responsável pelo imóvel lindeiro a ela.

**Contribuição-Síntese:** adicionar ao artigo III: sistemas de apoio e prevenção a acidentes de acordo com as normas de segurança, como guarda corpo, pisos antiderrapantes e corrimão em áreas de tráfego pedestre

**ID das propostas:** P581.

**Análise técnica:** O Plano Municipal de Rotas Acessíveis será elaborado de forma participativa e respeitando as normas vigentes, ou seja, estará de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade (incluindo a NBR9050), em concordância com a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência). Desta forma, nos locais de atuação do Plano, as rotas acessíveis estarão de acordo com as normas de segurança.

**Contribuição-Síntese:** VII- Priorizar ações para implantação de ciclovias favorecendo a conexão com rotas já existentes e a implantação de ciclofaixas nos trechos urbanos de todas as rodovias do município.

**ID das propostas:** P964.

**Análise técnica:** O Sistema Cicloviário é parte integrante do Plano de Mobilidade de São Paulo (PlanMob/ SP 2015) e do Plano Cicloviário do Município de São Paulo, sendo atribuição da Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito (SMT) regular e fiscalizar o uso da rede municipal de vias e ciclovias. Desta forma, questões

relacionadas a implantação de ciclovias e ciclofaixas, bem como a conexão destas com rotas já existentes não é matéria do Plano Municipal de Rotas Acessíveis proposto pelo artigo 45º da minuta.

**Contribuição-Síntese:** (leia-se) “Art. 236-A. O Executivo deverá elaborar o Plano Municipal de Rotas Acessíveis, de forma participativa (Conselho Participativo Municipal - CPM , Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT, Conselho Municipal de Habitação – CMH, Conselho Municipal de Saúde – CMS, Conselho Municipal de Educação – CME, Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – Conpresp, Conselho Municipal da Juventude, Conselho Municipal da Pessoa Idosa, Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente – CMDCA, Membro de entidades acadêmicas e de pesquisa)

Parágrafo único. O Plano Municipal de Rotas Acessíveis deverá ser debatido pelo órgão colegiado municipal de acessibilidade além dos demais representantes e conselhos (Conselho Participativo Municipal - CPM , Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT, Conselho Municipal de Habitação – CMH, Conselho Municipal de Saúde – CMS, Conselho Municipal de Educação – CME, Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – Conpresp, Conselho Municipal da Juventude, Conselho Municipal da Pessoa Idosa, Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente – CMDCA, Membro de entidades acadêmicas e de pesquisa))

**ID das propostas:** P1028, P1343, P1324, P1379, P1475

**Análise técnica:** O Plano Municipal de Rotas Acessíveis será elaborado considerando os preceitos da participação social a partir da gestão democrática, definida no Art. 5º, § 7º, VII como: a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. Desta forma, entende-se que não cabe ao Plano Diretor Estratégico definir e listar todos os conselhos, uma vez que assegurada a participação social.

---

## **“Ações Prioritárias no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres**

**Art. 46.** O “caput” e o § 1º do artigo 274 da Lei nº 16.050, de 2014, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 274. Os parques urbanos, urbanos de conservação, orla e naturais, existentes e propostos, e as áreas verdes públicas integram o Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres.

§ 1º Os parques lineares propostos passarão a integrar o sistema, quando forem implantados.

....." (NR)”

**Contribuição-Síntese:** *Os parques lineares propostos devem constar também no anexo e e no artigo 274 em especial o Pq da Barra Funda da R Quirino dos santos com a Rubens Porta Nova que já foi invadido e a desocupação demorou anos!!!*

**ID das propostas:** P004.

**Análise técnica:** Embora não possuam a previsão de enquadramento direto como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) como as demais categorias de parques, os parques lineares propostos constam no Quadro 7 e Mapa 5 anexos à lei. Conforme disposto no artigo 273, seus perímetros definitivos são constituídos através da elaboração dos respectivos projetos, a partir dos quais a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) ou lei específica deverá enquadrá-los como ZEPAM.

Especificamente sobre a área relatada, aponta-se que não consta no quadro 7 original do PDE/2014 e que, conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Na presente revisão, a demarcação de novos perímetros de parques observou as propostas elaboradas pela respectiva secretaria, considerando a necessária avaliação da viabilidade de implantação.



**Contribuição-Síntese:** Sugere a inclusão de parágrafo que trate de parques em áreas anteriormente utilizadas para descarte de resíduos (áreas contaminadas): *“O projeto e a implantação de parques e áreas verdes em áreas anteriormente utilizadas como locais de descarte de resíduos, devem obedecer diretrizes específicas, de modo a evitar riscos decorrentes da eventual produção de gases e chorume, bem como de risco geológico-geotécnico”.*

**ID das propostas:** P134.

**Análise técnica:** Aponta-se que, vinculado à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), o Grupo Técnico de Áreas Contaminadas (GTAC) acompanha o gerenciamento de áreas contaminadas no município de São Paulo e possui, entre suas atribuições, a emissão de manifestações técnicas referentes ao uso e à ocupação do solo em áreas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental.

Lembra-se que a atuação do GTAC observa legislações federais, estaduais e municipais relacionadas ao tema, seguindo os procedimentos estabelecidos a respeito da condução do processo de identificação e de reabilitação de áreas contaminadas.

**Contribuição-Síntese:** Sugere a alteração do § 1º para os parques lineares propostos integrarem o Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres desde o planejamento.

**ID das propostas:** P1029.

**Análise técnica:** Embora não possuam a previsão de enquadramento direto como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) como as demais categorias de parques, os parques lineares propostos constam no Quadro 7 e Mapa 5 anexos à lei. Conforme disposto no artigo 273 do PDE/2014, seus perímetros definitivos são constituídos apenas após a elaboração dos respectivos projetos, a ser elaborado de forma participativa, a partir dos quais a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) ou lei específica deverá enquadrá-los como ZEPAM.

Cita-se, conforme exposto no relatório temático 11 - Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, que o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), reforça a criação dos parques lineares previstos no PDE/2014, porém, para alguns casos, tal planejamento foi considerado inviável devido ao fato de

se tratar de áreas de urbanização consolidada, em especial pela presença de vias, onde não há área suficiente para a instalação de parque linear, para os quais propõe a implantação de corredores verdes.

---

### “Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais

**Art. 47.** O inciso I do “caput” do artigo 303 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 303. ....

I – a proteção integral à família e à pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis, em especial crianças, jovens, mulheres, idosos, negros, indígenas, pessoas com deficiência e pessoas em situação de rua;

.....”(NR)”

**Contribuição-Síntese:** Definir e regularizar a situação de terras indígenas na região do Jaraguá, Reconhecer e preservar as terras indígenas, Proteção Integral, Planos setoriais

**ID das propostas:** F467

**Análise técnica:** Conforme disposto no artigo 231 da Constituição, compete a União a demarcação das Terras Indígenas. O Decreto nº1775/1996 regulamenta os procedimentos administrativos para a sua demarcação. De acordo com o referido decreto, serão administrativamente demarcadas por iniciativa e sob a orientação do órgão federal de assistência ao indígena. E ainda, de acordo com o inciso IX do artigo 2º da Lei 6001/1973, “cumpre à União, aos Estados e aos Municípios, bem como aos órgãos das respectivas administrações indiretas, nos limites de sua competência, para a proteção das comunidades indígenas e a preservação dos seus direitos, garantir aos índios e comunidades indígenas, nos termos da Constituição, a posse permanente das terras que habitam, reconhecendo-lhes o direito ao usufruto exclusivo das riquezas naturais e de todas as utilidades naquelas terras existentes”.

Dessa forma, a revisão do PDE/2014 passará a incluir a proteção as terras indígenas demarcadas e em processo de demarcação pelo governo federal, promovendo o reconhecimento e preservação do modo de vida dos povos originários, incentivando a conservação e valorização de seu patrimônio cultural, segundo seus usos e costumes.

---

“**Art. 48.** O inciso III do “caput” do artigo 305 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“**Art. 305.** .....

.....

III – elaborar planos setoriais de educação, saúde, esportes, assistência social e cultura, abrangendo atendimento especializado em saúde e educação indígena nas áreas da cidade com maior concentração dessa população;

.....” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Definir e regularizar a situação de terras indígenas na região do Jaraguá, Reconhecer e preservar as terras indígenas, Proteção Integral, Planos setoriais

**ID das propostas:** F468

**Análise técnica:** Conforme disposto no artigo 231 da Constituição, compete a União a demarcação das Terras Indígenas. O Decreto nº1775/1996 regulamenta os procedimentos administrativos para a sua demarcação. De acordo com o referido decreto, serão administrativamente demarcadas por iniciativa e sob a orientação do órgão federal de assistência ao indígena. E ainda, de acordo com o inciso IX do artigo 2º da Lei 6001/1973, “cumpre à União, aos Estados e aos Municípios, bem como aos órgãos das respectivas administrações indiretas, nos limites de sua competência, para a proteção das comunidades indígenas e a preservação dos seus direitos, garantir aos índios e comunidades indígenas, nos termos da Constituição, a posse permanente das terras que habitam, reconhecendo-lhes o direito ao usufruto exclusivo das riquezas naturais e de todas as utilidades naquelas terras existentes”.

Dessa forma, a revisão do PDE/2014 passará a incluir a proteção as terras indígenas demarcadas e em processo de demarcação pelo governo federal, promovendo o

reconhecimento e preservação do modo de vida dos povos originários, incentivando a conservação e valorização de seu patrimônio cultural, segundo seus usos e costumes.

#### **Contribuição-Síntese 4:** Povo Pankararu

Inclusão e suporte aos residentes na comunidade e apoio à saúde com nova unidade de UBS e à cultura.

#### **ID das propostas:** F1655

**Análise técnica:** O município de São Paulo tem recebido indígenas de aldeias localizadas em outros estados, destacando-se o povo indígena Pankararu, estabelecidos no bairro do Real Parque, na zona sul da cidade. Formam um grupo grande, com mais de 800 pessoas e ocupam parte da favela de mesmo nome, no bairro do Morumbi. Esse grupo tem origem na intensificação do fluxo de deslocamentos de trabalhadores do Nordeste para as grandes cidades do Sudeste a partir da década de 1940. Em pouco tempo, São Paulo tornou-se uma referência para todo o grupo e na cidade, seus rituais jamais foram esquecidos. Apesar de moradores de um bairro da capital paulista, conservam hábitos e crenças diferentes, e necessitam de um olhar diferenciado e uma política de saúde pública que contemple essa especificidade.

Quando nesta revisão apontamos a necessidade de elaboração de planos setoriais, abrangendo atendimento especializado em saúde e educação indígena nas áreas da cidade com maior concentração dessa população, não estamos nos referindo apenas aos aldeados, estabelecidos nas terras indígenas demarcadas ou em processo de demarcação, mas também aqueles, como os Pankararu ou outra etnia, estabelecidos nos bairros tradicionais.

**Contribuição-Síntese:** Adição de “Participação Social” na elaboração dos planos setoriais de educação, saúde, esportes, assistência social e cultura, abrangendo atendimento especializado em saúde e educação indígena nas áreas da cidade com maior concentração dessa população;”

#### **ID das propostas:** F1979, P1293, P1505

**Análise técnica:** Dentre os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico está a “Gestão Democrática”. Como aponta o parágrafo 7º do artigo 5º, a “Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.” Portanto, o processo participativo já faz parte do texto do PDE e é um de seus pilares principais.

## “DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

**Art. 49.** A alínea “n” do inciso II do § 1º do artigo 327 Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 327. ....

§ 1º .....

II - .....

n) 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência.

.....” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Alterar para dois membros do Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência.

**ID das propostas:** F166

**Análise técnica:** Esclarecemos que a alteração proposta na minuta inicial do Projeto de Lei somente apontava o CMPD para ocupar a vaga que estava vazia no Conselho Municipal de Política Urbana. A sugestão realizada, por outro lado, alteraria a composição do CMPU.

Anteriormente, uma vaga no CMPU cabia a um membro do Conselho Municipal de Planejamento e Orçamento Participativos (CPOP), órgão colegiado relacionado às relacionadas à elaboração, execução, monitoramento e avaliação do ciclo de

planejamento e orçamento municipal. No entanto, esse órgão foi extinto em 2017 pelo Decreto. n 57.802, que alterou a forma e os mecanismos de participação popular na elaboração e acompanhamento do Programa de Metas, do Plano Plurianual (PPA) e das Leis Orçamentárias Anuais (LOAs). O CEPOP deixa, então, de existir porque a forma de participação dos cidadãos passa ocorrer de forma direta, e não mais indireta, por meio de conselheiros, em audiências públicas regionais, realizadas nas 32 subprefeituras.

**Contribuição-Síntese:** Sugere a criação de uma equipe multidisciplinar e de cada zona do município para ajudar nas questões pertinentes ao tema.

**ID das propostas:** F406, F426.

**Análise técnica:** O Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU conta atualmente com 60 membros, 26 (vinte e seis) membros representantes de órgãos do Poder Executivo e 34 (trinta e quatro) membros da sociedade civil. O conselho já é, portanto, multidisciplinar e já possui 8 (oito) membros oriundos do Conselho Participativo Municipal-CPM, um de cada macrorregião, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se a inclusão de um membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência e também a inclusão de membros de outros conselhos e movimentos.

**ID das propostas:** P231, P318, P699, P859, P871, P898, P931, P1157, P1203, P1262, P1312, P1380, P1426, P1454, P1489, P1531, R053.8, P264, P039

**Análise técnica:** O Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU conta atualmente com 60 membros, 26 (vinte e seis) membros representantes de órgãos do Poder e 34 (trinta e quatro) membros da sociedade civil. Alguns dos conselhos sugeridos pela proposta já possuem vaga no CMPU, tais como, 8 (oito) membros oriundos do Conselho Participativo Municipal-CPM, um de cada macrorregião, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo; 1 (um) membro escolhido dentre os representantes do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES; 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT; 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Habitação – CMH além de 4 (quatro) membros representantes dos

movimentos de moradia; 2 (dois) membros representantes de movimentos ambientalistas; 1 (um) membro representante de entidades religiosas; 2 (dois) membros de entidades acadêmicas e de pesquisa.

Anteriormente, uma vaga no C MPU cabia a um membro do Conselho Municipal de Planejamento e Orçamento Participativos (CPOP), órgão colegiado relacionado às relacionadas à elaboração, execução, monitoramento e avaliação do ciclo de planejamento e orçamento municipal. No entanto, esse órgão foi extinto em 2017 pelo Decreto. n 57.802, que alterou a forma e os mecanismos de participação popular na elaboração e acompanhamento do Programa de Metas, do Plano Plurianual (PPA) e das Leis Orçamentárias Anuais (LOAs). O CEPOP deixa, então, de existir porque a forma de participação dos cidadãos passa ocorrer de forma direta, e não mais indireta, por meio de conselheiros, em audiências públicas regionais, realizadas nas 32 subprefeituras.

Entende-se que a proposta solicita a inclusão de conselhos com notória importância, mas suprime vagas de setores já contemplados, tais como- 4 (quatro) membros representantes de associações de bairros; 4 (quatro) membros representantes do setor empresarial, sendo no mínimo 1 (um) da indústria, 1 (um) do comércio e 1 (um) de serviços; 1 (um) membro representante dos trabalhadores, por suas entidades sindicais; 1 (um) membro de ONGs; 1 (um) membro de entidades profissionais; 1 (um) membro representante de movimentos de mobilidade urbana e 1 (um) membro representante de movimentos culturais. Desta forma, mostra-se necessário ampliar o debate sobre a proposta apresentada na perspectiva da revisão do PDE para 2029.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de inclusão no C MPU, entre os membros da sociedade civil, representantes técnicos a serem definidos através de chamamento do órgão público com comprovação de notório saber.

**ID das propostas:** F1838

**Análise técnica:** O Conselho Municipal de Política Urbana – C MPU conta atualmente com 60 membros, 26 (vinte e seis) membros representantes de órgãos do Poder Executivo e 34 (trinta e quatro) membros da sociedade civil. O conselho já conta com vaga para 2 (dois) membros de entidades acadêmicas e de pesquisa.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento acerca da alteração do artigo 326, do inciso relativo à eleição de membros do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, questionando também quem propôs e qual a justificativa para tal alteração.

**ID das propostas:** R079

**Análise técnica:** Esclarecemos que a alteração proposta na minuta inicial do Projeto de Lei somente apontava o CMPD para ocupar a vaga que estava vazia no Conselho Municipal de Política Urbana. A sugestão realizada, por outro lado, alteraria a composição do CMPU.

Anteriormente, uma vaga no CMPU cabia a um membro do Conselho Municipal de Planejamento e Orçamento Participativos (CPOP), órgão colegiado relacionado às relacionadas à elaboração, execução, monitoramento e avaliação do ciclo de planejamento e orçamento municipal. No entanto, esse órgão foi extinto em 2017 pelo Decreto. n 57.802, que alterou a forma e os mecanismos de participação popular na elaboração e acompanhamento do Programa de Metas, do Plano Plurianual (PPA) e das Leis Orçamentárias Anuais (LOAs). O CEPOP deixa, então, de existir porque a forma de participação dos cidadãos passa ocorrer de forma direta, e não mais indireta, por meio de conselheiros, em audiências públicas regionais, realizadas nas 32 subprefeituras.

---

“**Art. 50.** O § 2º do artigo 347 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração, e o dispositivo passa a vigorar acrescido de § 3º com a seguinte redação:

“**Art. 347.** .....

.....

§ 2º Os Planos de Bairro deverão ser considerados na revisão dos Planos Regionais das Subprefeituras e, após regular aprovação, assegurada a participação social, internalizados no Sistema de Planejamento por meio dos respectivos Planos de Ação das Subprefeituras.

§ 3º Em face do previsto no “caput” e no § 2º deste artigo quanto à integração dos Planos de Bairros no Sistema de Planejamento do Município, deverá ser previsto procedimento para a elaboração dos Planos Bairros, com a definição de etapas que permitam a análise de sua admissibilidade em face da compatibilidade com a



normatização vigente, bem como assegurem a participação social, observado o previsto no artigo 348 desta lei quanto à aprovação final pelos Conselhos de Representantes ou Conselho Participativo, se o caso, e debate com o Conselho Municipal de Política Urbana.” (NR)”

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se que os planos de bairro articulem questões de zeladoria com questões de cultura, educação, esporte etc.

**ID das propostas:** F407

**Análise técnica:** O PDE já prevê essa articulação tanto para os Planos de Bairro, quanto para os Planos Regionais das Subprefeituras. Os Planos Regionais são instrumentos de planejamento e gestão da política urbana que têm como objetivo detalhar as diretrizes do Plano Diretor Estratégico no âmbito territorial de cada subprefeitura, articulando as políticas setoriais e complementando as questões urbanístico-ambientais em seus aspectos físicos e territoriais.

Para tanto, o PDE determina que as secretarias desenvolvam seus planos setoriais, como o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, o Plano Municipal de Habitação, o Plano Municipal de Mobilidade, o Plano Municipal de Saneamento, dentre outros. Contudo, para que cada uma delas possa articular suas ações com as demais, de modo a enfrentar os desafios impostos pelas especificidades dos territórios, nas 32 subprefeituras, é necessário estabelecer fóruns de debate e discussão com todos os técnicos envolvidos e a população. Essa articulação é o principal objetivo dos Planos Regionais das Subprefeituras.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que a Secretaria de Urbanismo e seus técnicos elaborem projetos para cada distrito e discutindo-os com as populações locais.

**ID das propostas:** P131

**Análise técnica:** Esta proposta é escopo dos Planos Regionais das Subprefeituras-PRS, instrumento de planejamento que já consta no PDE como parte integrante do Sistema Municipal de Planejamento.

Cada Subprefeitura é composta por um conjunto de distritos e os planos regionais analisam cada deles durante a sua elaboração. Além disso, os PRS são elaborados com a participação dos Conselhos Participativos Municipais- CPM de cada uma das

32 Subprefeituras, com membros eleitos por distrito do município. O caráter representativo de cada um dos distritos já está contemplado, desta forma, pelos planos regionais das subprefeituras.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de nova redação para o art. 347 §2º, substituindo “Os Planos de bairro deverão ser considerados” por “Os Planos de Bairro deverão ser implementados antes da revisão dos Planos Regionais.”

**ID das propostas:** P232, P265, P860, P868, P899, P932, P1158, P1204, P1223, P1263, P1313, P1455, P1532.

**Análise técnica:** Os Planos de Bairro integram o Sistema de Planejamento do Município, subordinando-se às diretrizes definidas pelo PDE, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelos Planos Regionais das Subprefeituras. O Sistema de Planejamento definido pelo PDE pauta-se, portanto na análise do macroplanejamento para o microplanejamento, absorvendo durante a sua elaboração os planos de bairro já elaborados.

---

## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 51.** O artigo 375 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com alterações em seu inciso II e acrescido de § 2º, renumerado seu parágrafo único para § 1º:

“Art. 375. ....

.....

II – os parques urbanos propostos integrantes do Quadro 7 e Mapa 5 desta lei;

§ 1º .....

§ 2º O previsto no “caput” deste artigo aplica-se aos parques urbanos de conservação e aos parques orla existentes e propostos.” (NR)

**Contribuição-Síntese:** Sugere a inclusão de item que trate da conservação e manutenção de parques, inclusive com previsão de verba específica.

**ID das propostas:** P149.

**Análise técnica:** Aponta-se que o PDE/2014 aborda a questão, sendo essa vinculada ao próprio conceito e instituição do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, entendido como “estratégia de qualificação, de preservação, de conservação, de recuperação e de ampliação das distintas tipologias de áreas e espaços que o compõe, para as quais está prevista nesta lei a aplicação de instrumentos de incentivo” (Art. 265). Quanto à previsão de verba específica, além da utilização de recursos orçamentários determinados pela Lei Orçamentária Anual (LOA), o Plano Diretor determina a aplicação de recursos advindos do Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA), regulamentado pelo Decreto nº 59.505/2020. Em complementação, aponta-se a possibilidade de utilização do Fundo Municipal de Parques (FMP), conforme art. 289, a depender do eventual aprimoramento do mecanismo na revisão intermediária e sua posterior regulamentação.

---

**Art. 52.** O Quadro 1 da Lei 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido das seguintes definições:

“**Parque Urbano** é aquele localizado na zona urbana, com a finalidade de conservar e recuperar atributos naturais, de prover serviços ecossistêmicos e de oferecer equipamentos de lazer à população.”

“**Parque Urbano de Conservação** é aquele dotado de atributos naturais relevantes, podendo ou não comportar estruturas e equipamentos voltados ao lazer e à fruição pública.”

“**Parque Orla** é aquele localizado na orla das represas Billings ou Guarapiranga com funções de preservação das margens, de controle da poluição difusa, de lazer, recreação e prática de esportes náuticos.”

“**Área privativa** é somatório de áreas construídas computáveis e não computáveis, de uso exclusivo dos ocupantes ou usuários de unidade autônoma, não incluídas as áreas de uso comum ou aquelas destinadas a estacionamento de veículos coberto ou descoberto.”

“**Concessão urbanística:** instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal, a ser objeto de requalificação da infraestrutura urbana e de reordenamento do espaço

urbano, com base em planos de intervenção urbana, para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas nesta lei.” (NR)

**Contribuição-Síntese 1:** “Parques Urbanos segundo prof Pacheco são equipamentos ou espaços públicos que cumpre funções diversas (ambientais e culturais)”.

**ID das propostas:** F270.

**Análise técnica:** De acordo com o PDE/2014, o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL) tem a atribuição de definir tipologias de áreas verdes e categorias de parques. Aponta-se que PLANPAVEL foi elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) e o conceito de Parque Urbano inserido ao Quadro 1 acompanha as disposições do referido plano.

---

**Art. 53.** Os quadros e mapas da Lei nº 16.050, de 2014, ficam substituídos pelos integrantes desta lei, na seguinte conformidade:

- I - o Quadro 5 pelo quadro constante do Anexo I desta lei;
- II - o Quadro 6 pelo quadro constante do Anexo II desta lei;
- III - o Quadro 7 pelo quadro constante do Anexo III desta lei;
- IV - o Mapa 5 pelo mapa pelo constante do Anexo IV desta lei;
- V - o Mapa 8 pelo mapa pelo constante do Anexo V desta lei;
- VI - o Mapa 9 pelo mapa pelo constante do Anexo VI desta lei.

Os anexos estão listados abaixo, após os artigos da minuta.

---

**Art. 54.** A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida de Mapa 12 - Ações prioritárias do Sistema de Drenagem constante do Anexo VII desta lei.

Os anexos estão listados abaixo, após os artigos da minuta.

---

**Art. 55.** Os mapas anexos à presente lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, assinados eletronicamente, os quais serão disponibilizados pelo Executivo no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

**Art. 56.** Ficam revogados o inciso IV do § 2º do artigo 326 e os artigos 362 a 366 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

**Art. 57.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

Anexo I - Quadro 5 - Fator de interesse social (Fs)

**Contribuição-Síntese:** *O Fs de 0,2 para HIS 2 terá pouca (ou nenhuma) aplicação sem a alteração do Art. 19 do Decreto Municipal 59.885/2020, que estabelece a gratuidade na concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico para todas as subcategorias de uso integrantes de empreendimentos EHIS e EZEIS. Entendo a motivação da prefeitura com essa proposta, porém de nada vai adiantar sem a fiscalização sobre a destinação correta das unidades nos termos do Artigo 46 do PDE.*

**ID das propostas:** P008

**Análise técnica:** As diretrizes sobre Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) inseridas no Decreto 59.885/2020 estão baseadas no PDE promulgado em 2014, sendo que a proposta de alteração do Fs para HIS 2 na Minuta de Revisão do PDE não fica dependente das disposições no referido decreto. Na ocasião de permanência das alterações no PDE que impactam o decreto, esse dispositivo legal irá necessitar de revisão em razão de sua subordinação às regras do PDE.

Em diálogo com a questão levantada sobre controle da destinação de HIS, a Etapa 02 publicou em seus relatórios os apontamentos sobre a questão, e a abordagem da contribuição sobre o tema ficou inserido para debate no âmbito da Etapa 03 de Revisão Intermediária do PDE.

**Contribuição-Síntese:** São reunidas nesse ítem as contribuições sobre a alteração do valor do Fs do HIS 2 no Quadro 5 do PDE. Com justificativas distintas, a maioria das contribuições sugeriram retorno ao Fs igual a 0 (zero), sendo que algumas contribuições pleitearam a justificativa da motivação da alteração.

**ID das propostas:** P021, P022, F176, P108, P143, C05, P437, P533, P945, P978, P1034, P1059, P1082, F1311, F1313, F1334, F1337, F1523, F1848, P1388, P1390, P1404, P1441, R075.3, R080.2, R081.2, C16, R090.2, R098.1, R100.3, A010.3, R131.1, C113, C117.

**Análise técnica:** A Minuta fez alteração no Quadro 5 – Fator de Interesse Social (Fs), com alteração do valor equivalente a 0 (zero) para 0,2 (zero vírgula dois). A alteração realizada foi divulgada como pressuposto para incentivar a produção de HIS 1 em detrimento dos incentivos de HIS 2, com base na diferenciação na cobrança de OODC. Cabe à alteração proposta algumas considerações, relatadas a seguir.

A Política Nacional de Habitação, conforme a publicação do Ministério das Cidades, reconheceu que a ausência de subsídios para compatibilizar o custo da aquisição de unidades habitacionais (UH)s com a capacidade de endividamento com habitação de famílias de baixa renda acarreta inclinação dos investimentos em habitação para as camadas de renda média (BRASIL, 2004, pág. 23-23, Política Nacional de Habitação, 2004. Disponível em: <https://antigo.mdr.gov.br/auditoria/58-snh-secretaria-nacional/departamentos-snh/1375-politica-nacional-de-habitacao-pnh>. Acesso em fev. 2023). De tal modo, pondera-se que além dos incentivos urbanísticos e fiscais (inseridos no PDE e em marcos regulatórios complementares) o acesso à HIS 1 depende também dos subsídios aplicados à essa faixa de renda para aquisição da

moradia. Além disso, é importante que os subsídios voltados para famílias de baixa renda considerem o valor máximo de comercialização de UHs do tipo HIS 1, da porcentagem desse valor que é subsidiável e da forma como os subsídios dialogam com a demanda habitacional das camadas de renda mais baixa.

Analisando a conjuntura atual de subvenção para produção e aquisição de moradias para as faixas de renda do HIS 1 em nível federal, foi identificado os seguintes pontos:

1. Os fundos públicos denominados Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) desempenharam papel importante como subvenção habitacional para as faixas de renda que compreendem o HIS 1;
2. Nos últimos anos do PMCMV, antecedente a sua substituição pelo Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), houve uma diminuição das contratações de novas UHs com a subvenção do FAR e do FDS (Conforme informações do Portal de Dados Abertos do Governo Federal, disponíveis em: <https://dados.gov.br/dados/temas/habitacao-saneamento-e-urbanismo>, acesso em 15/02/2023 e de acordo com o que foi discorrido no Diagnóstico de Aplicação do PDE, pág. 105 e 106);
3. Com o PCVA, o FAR e o FDS foram associados a nova política habitacional, entretanto o FDS deixou de ser um fundo associado à provisão habitacional (BALBIM, Renato Nunes, 2022, p. 39 e 43, Do Casa Verde e Amarela ao Banco Nacional de Habitação, passando pelo Minha Casa Minha Vida: uma avaliação da velha nova política de desenvolvimento urbano. Brasília: IPEA, 2022) e a previsão de recursos do FAR passou por uma diminuição substancial (<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/08/programa-habitacional-de-bolsonaro-pode-parar-por-falta-de-recursos.shtml> e <https://www1.folha.uol.com.br/colunas/nabil-bonduki/2021/04/ao-zerar-o-orcamento-da-habitacao-bolsonaro-deixara-um-legado-de-obras-em-ruinas.shtml>). Ainda, analisando os resultados do PCVA no município de São Paulo, constatou-se que até 2022 não houve contratações de novas unidades dentro da modalidade FAR, apenas dentro da modalidade do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CCFGTS), conforme informação constante no Diagnóstico de Aplicação do PDE;

4. A revisão do PDE ocorre simultaneamente com marcos de revisão da política habitacional em nível Federal, com a finalização do PCVEA e retomada do PMCMV, onde os subsídios e faixas de renda estão sendo revistos.

De tal modo, compreende-se que a cobrança de OODC diferente de 0 (zero) para HIS 2 conforme classificação do PDE, não significa que a produção terá inclinação para a produção de HIS 1, uma vez que o cenário das subvenções habitacionais é um fator importante para a produção e aquisição da moradia por famílias de rendas mais baixas e a conjuntura atual demonstra um refluxo dos subsídios, seguido do início de sua reestruturação.

Em relação a um início de cobrança de OODC para a produção de HIS 2, o Relatório 4A publicado no final da Etapa 02 do PDE (Disponível em: <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/>, acesso em 15/02/2023) considerou que o aumento do Fs para o HIS 2 poderia impactar a produção para a faixa de renda de 3 a 6 SM. O mesmo relatório apontou a necessidade de complementação de alguns dados para um debate qualificado sobre a questão.

O Relatório citado também considerou que a faixa de renda compreendida por 3 a 6 SMs é um grupo que também necessita de incentivos urbanísticos nas diferentes instâncias de governo. Em complementação a esta informação, salienta-se que a faixa de renda do HIS 2 também está associada à subsídios habitacionais em nível Federal (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, FGTS), Estadual (Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social) e municipal (Tesouro, Fundo Municipal de Habitação, Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Fundo Municipal de Desenvolvimento (De acordo com o Anexo 4 – Grupos de Atendimento conforme Renda Familiar do Projeto de Lei nº 619/2016 sobre o Plano Municipal de Habitação de São Paulo).

Se forem consideradas as demandas habitacionais do município, é importante ressaltar que a faixa de renda compreendida pelo HIS 2 também faz parte das novas necessidades habitacionais futuras. Essa identificação está baseada em informações do Plano Municipal de Habitação (PMH) do município de São Paulo, a partir do Anexo 2 do Projeto de Lei, onde há uma sintetização da demanda habitacional futura (considerando o horizonte temporal até 2032) de acordo com intervenções no território e com a geração de novas unidades habitacionais (decorrentes de precariedade habitacional urbana e de acordo com as dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico).



Assim, as informações destacadas sobre a demanda habitacional foram levantadas para enfatizar como a faixa de HIS 2 ainda está dentro das demandas habitacionais do município e como o incentivo à produção de HIS 1 relaciona-se com a política habitacional e a conjuntura de subvenção. Conclui-se, a partir das contribuições e do que foi exposto nas análises técnicas, que a alteração feita no Quadro 5 para o Fs de HIS 2 necessita de ajustes e ponderações sobre o impacto na produção, com conclusão técnica para o seu retorno ao valor equivalente a 0 (zero).

**Contribuição-Síntese:** Há nesse grupo contribuição referindo-se ao Fs, sugerindo que o fator deveria ser baseado no valor final dos apartamentos e não na área do apartamento.

**ID das propostas:** F463

**Análise técnica:** O Fs é baseado no tipo de uso do empreendimento, sendo que nos usos residenciais dentro das categorias de HMP, e tipologia Residencial (R) há uma variação de acordo com a área da unidade habitacional. Consta-se que o Fator de Interesse Social e a metodologia para a sua definição são elementos estruturantes do PDE, portanto não são alvos de alteração com base nas definições da Etapa 01 de Revisão Intermediária do PDE.

---

## **Anexo II - Quadro 6 - Fator de planejamento (Fp)**

**Contribuição-Síntese:** Entre as contribuições do Processo Participativo houve diversos indivíduos que se posicionaram contra o aumento dos Fatores de Planejamento (Fp) previstos no Quadro 6 do Plano Diretor Estratégico.

**ID das propostas:** P006, P022, P142, F462, C04, P438, P1060, F1314, F1383, F1524, P1176, P1177, P1326.2, P1336.2, P1341.2, P1389, P1391, P1405, R075.4, R076.1, C17, R097.1, R098.5, R100.1, F633, P946, P979, P1083, F1336, R131.2

**Análise técnica:** A proposta de revisão do Quadro 6 contida na Minuta prévia de Revisão do PDE considerou a relação entre os objetivos específicos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano de cada macroárea, expressos nos arts. 11 a 21

do PDE, e os Fatores de Planejamento (FPs) atualmente vigentes. Ela foi baseada na seguinte estratégia:

MEM/ Setor Orla Ferroviária e Fluvial – majorar os Fps para usos R e nR para 2,0, de forma a fortalecer a estratégia de desestímulo à transformação desses setores até que os planos de intervenção urbana elaborados pelo Executivo entre 2015 e 2019 fossem aprovados pelo Poder Legislativo, definindo em seu escopo novos Fp, considerando as especificidades de cada subsetor. Apesar de elevados, os Fp atuais se demonstraram insuficientes para conter as transformações destes subsetores, prejudicando a viabilidade dos PIUs.

MEM/ Setor Eixos de Desenvolvimento – majorar os FPs para usos R de 0,3 para 1,3, buscando desestimular fortemente a implantação de empreendimentos residenciais nestes vetores periféricos, que agravam os atuais problemas sociais, ambientais e econômicos e, frente às macroáreas com melhor localização e infraestrutura urbana, tornar esta macroárea menos atrativa. A grande diferença entre o índice atual e o proposto se deve também aos valores do Quadro 14 (Cadastro de valores de terreno para fins de Outorga Onerosa) nestes vetores serem bem mais baixos do que de outras macroáreas.

MUC – majorar o Fp para o uso R. Atualmente, a MUC possui Fp de 0,7 para usos R e 1,3 para nR. Do ponto de vista da distribuição de usos no território municipal, os índices atuais são coerentes, pois esta macroárea concentra apenas 9% da população e cerca de 60% dos empregos. Por outro lado, é o território que concentra, historicamente, o desenvolvimento imobiliário mais intensivo da cidade, destacando-se a produção voltada para as classes mais altas. Verifica-se uma oportunidade de aumentar a captura da valorização da terra nesse nicho.

MRVU e MRVURA – atualmente essas macroáreas possuem Fp nulo para usos não residenciais, coerentes com a política urbana por pretender incentivar a implantação de atividades geradoras de empregos em regiões de grande vulnerabilidade socioeconômica e ambiental. Em relação aos usos R, a MRVU possui Fp de 0,3 e a MRVURA de 1,0. Seguindo os mesmos argumentos empregados para o Setor Eixos de Desenvolvimento da MEM, o índice de 0,3 na MRVU foi considerado inadequado. Já o índice de 1,0 na MRVURA é coerente quanto a não aplicar desconto na outorga onerosa para a produção habitacional em porções vulneráveis do município.

---

### **Anexo III - Quadro 7 - Parques Municipais existentes e propostos**

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas (subtema áreas verdes e Quadro 7 mais abaixo).

---

### **Anexo IV – Mapa 5 - Rede Hídrica Ambiental e Sistema de Áreas Protegidas, Verdes e Espaços Livres**

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

### **Anexo V – Mapa 8 - Ações Prioritárias no Sistema Viário Estrutural**

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

---

### **Anexo VI - Mapa 9 - Ações Prioritárias no Sistema de Transporte Público Coletivo**

**Contribuição-Síntese:** Algumas contribuições indicaram que o mapa 9 encontra-se pouco legível, sendo necessário empregar zoom ao arquivo disponibilizado, uma vez que não foi publicada a versão georreferenciada do mapa. Parte dessas propostas também afirmaram não ter identificado a escala e a divisão territorial, como por exemplo em distritos, sendo destacada também a ausência do nome das vias e da grade de coordenadas.

Ainda sobre o mapa 9, foi questionada a indicação de um trecho de corredor municipal no Bairro Vila Sônia, que permitirá a conexão da Avenida Jorge João Saad com a Avenida Corifeu de Azevedo Marques, e demandaria a construção de um túnel sob o Parque da Previdência. Algumas contribuições solicitaram a exclusão desse trecho de corredor municipal, justificando-se que a infraestrutura para o viabilizar fazia parte da Operação Urbana Vila Sônia (OUVS), mas que o Estudo de Impacto Ambiental da OUVS havia sido reprovado pelo CADES anteriormente à aprovação do PDE 2014. Uma das propostas ainda destaca a necessidade de se investir mais em infraestruturas que incentivem a mobilidade ativa, e reivindica que a expansão da rede

de transporte público utilize os espaços voltados ao veículo motorizado individual, e não as praças e parques. Conforme evidenciado pelas propostas, foram apontados eventuais impactos decorrentes da construção da referida infraestrutura urbana:

“A título de informação, destacamos que os impactos decorrentes da implantação deste túnel são de alta magnitude e relevância, além de irreversíveis por (1) afetar de forma permanente a estrutura do subsolo e os recursos hídricos subterrâneos, (2) implicar em supressão de nascentes e cursos d’água e de vegetação do bioma Mata Atlântica em estágio médio e avançado de regeneração existentes no Parque Previdência, (3) interferir no escoamento superficial da região intensificando o problema de alagamentos que esta região do Butantã sofre frequentemente, (4) implicar em supressão completa da Praça Elis Regina, importante equipamento urbano do bairro.”

**ID das propostas:** F1450, F1546, P1403, C73.2.

**Análise técnica:** O mapa 9, disponibilizado no anexo VI da minuta prévia, apresenta escala gráfica e a subdivisão por subprefeituras. Destaca-se que, por se tratar de versão preliminar, o mapa foi disponibilizado como imagem, junto à minuta prévia, todavia, para a versão final será disponibilizado arquivo com georreferenciamento, sendo possível visualizar os detalhes da rede. Além disso, poderá ser aprimorada a representação gráfica de modo a facilitar sua leitura, contudo, a indicação do nome das vias deve ser avaliada, visto que poderá sobrecarregar a representação, comprometendo a leitura.

Em relação ao túnel que viabilizará o trecho do corredor, entende-se que a proposta indica questão relativa aos planos e políticas setoriais, os quais são derivados ou integrados ao PDE. Nesse caso específico, destaca-se o PlanMob - Plano Municipal de Mobilidade Urbana (artigo 229), que detalha e define as ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e etapas de implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais. Portanto, a execução do desse corredor municipal é considerada uma ação prioritária pelo planejamento setorial, e está alinhada aos objetivos e diretrizes do PDE, uma vez que busca ampliar e aprimorar o sistema de transporte público coletivo no Município, conforme artigo 229, § 1º, inciso II, “considerando todos os seus componentes, como infraestrutura viária, terminais e estações, sistemas de monitoramento remoto, material rodante, entre outros”.

É importante enfatizar que o Planmob deve ser elaborado de forma participativa seguindo os preceitos estabelecidos em lei e, dessa forma, em momento oportuno de revisão do plano setorial citado, as ações previstas podem ser debatidas e aprimoradas junto à população. Por fim, informa-se que a Operação Urbana Vila Sônia foi prevista na Lei Nº 13.430/2002, revogada pelo Plano Diretor vigente sendo, portanto, uma operação urbana anterior aos PIUs e que não foi efetivada.

---

### **Anexo VII – Mapa 12 – Ações Prioritárias do Sistema de Drenagem**

Para este artigo, todas as contribuições foram reclassificadas.

## GRUPO 2: POR SUBTEMA

Análise por subtema, conforme classificação no grupo 2: nesta categoria, as contribuições foram classificadas e analisadas por subtema ao qual os comentários se referem, conforme relatórios temáticos da Etapa 2. Em cada um dos subtemas foram realizados textos síntese das contribuições com seus respectivos números de identificação (IDs). Além disso, registrou-se na resposta as ponderações acerca das contribuições considerando os estudos dos relatórios temáticos da Etapa 2, as manifestações setoriais, e eventuais análises técnicas complementares.

---

### **Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU)**

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que sugerem aperfeiçoamentos nos mecanismos para estímulo a democratização do acesso à moradia nos EETUs, associadas à qualificação do espaço urbano e capacidade de suporte ambiental.

**ID da proposta:** F104, P605.2, R077.1

**Análise técnica:** De fato, é uma das diretrizes da política de desenvolvimento urbano vigente o estímulo à compatibilização da intensificação da ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível. Também é uma das diretrizes a priorização do transporte coletivo, que passa pelo fomento ao adensamento e democratização do acesso a habitações nas proximidades das estações de trem e metrô e dos corredores de ônibus.

Por sua vez, dentre os objetivos estratégicos dos EETUs está a ampliação da oferta de Habitação de Interesse Social (HIS) na proximidade do transporte coletivo. O Diagnóstico de Aplicação do PDE mencionou, inclusive, possibilidade de majoração dos coeficientes de aproveitamento em ZEIS atingidas pelas áreas de influência das infraestruturas de transporte, tornando sua inserção similar às quadras de EETUs. Na minuta em discussão, há intenções para aperfeiçoamento de instrumentos que visam promover justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, dentre eles a própria Cota de Solidariedade.

Combinada às ações de estímulo a democratização do acesso à moradia, o PDE/2014 estabeleceu um conjunto de mecanismos que procura qualificar o adensamento viabilizado pela implantação dos eixos, dentre os quais se destacam fruição pública, fachada ativa e dispensa de recuo frontal para alargamento de calçadas.

Além disso, o PDE prevê dispositivos para excluir quadras consideradas particularmente sensíveis por questões ambientais ou instrumentos para mitigar impactos do processo de transformação urbana. Por fim, para além do PDE, a LPUOS estabelece instrumentos diretamente relacionados à qualificação ambiental, a exemplo da Quota Ambiental, que poderá ser objeto de aperfeiçoamento em futura revisão.

**Contribuição-Síntese:** Propostas que sugerem favorecimento da dimensão imobiliária em relação a questões ambientais nos EETUs. Apontam prejuízos ambientais e paisagísticos importantes à vida nos bairros, a exemplo da impermeabilização do solo e supressão de cobertura vegetal.

**ID das propostas:** P011, F556, F106, P266, A014.1, A014.3, A022.1, A023, A033, P133, R125

**Análise técnica:** Contextualiza-se, primeiramente, que é inerente ao processo de produção da cidade o desafio de equilibrar demandas sociais e econômicas que envolvem, por exemplo, habitação e transporte, com a necessidade de preservação dos recursos naturais e de mitigação de impactos da própria urbanização. No caso de uma metrópole historicamente marcada por inúmeros contrastes sociais e desafios urbanísticos estruturais, soma-se ainda a preocupação por equilibrar o adensamento com a necessidade de contenção do espraiamento da mancha urbana, que compromete, por si, mananciais e reservas importantes para a sustentabilidade ambiental, econômica e social da cidade.

Especificamente no concernente EETUs, o PDE/2014 estabeleceu um conjunto de mecanismos que procura qualificar o adensamento proposto, dentre os quais se destacam a fruição pública, a fachada ativa e a dispensa de recuo frontal para alargamento de calçadas.

Já sobre a qualificação ambiental, há de se apontar tanto no PDE quanto na legislação de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016) o estabelecimento de um conjunto de regras para fomentar a eficácia ambiental da ocupação dos lotes, dentre as quais destaca-se a Quota Ambiental.

Há, ainda, indicativo para aperfeiçoamento, no âmbito de futura revisão da LPUOS, da aplicação do art. 77 do PDE, que trata da exclusão de quadras de relevante interesse ambiental.

Mais informações específicas sobre o tema estão inseridas no *Relatórios Temáticos - Etapa 2*, 01 – Ordenamento e Reestruturação Urbana, disponibilizado no portal planodiretor.sp.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que sugerem revogação ou alteração do inciso IV do art. 78 do PDE, o qual impõe restrições, em eixos, nos espaços destinados a estacionamento.

**ID da proposta:** P046, P047, P109, P113, F1359, F1531, R138.3, C26

**Análise técnica:** O inciso em questão (IV do Art. 78) insere-se numa intenção maior do PDE de qualificação urbanística em contrapartida ao adensamento construtivo permitido e estimulado nos territórios dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. Boa parte dessa intenção se manifesta na ideia de qualificação do espaço público via estímulos à implantação de fachadas ativas, fruição pública, permeabilidade visual e calçadas largas. A implantação de vagas de estacionamento nos espaços livres ou áreas cobertas no alinhamento da via vai justamente contra essa ideia de qualificação urbanística. Esse é o sentido dessa interdição. Isso não mudou na atual proposta de revisão materializada na Minuta em questão.

**Contribuição-Síntese:** Proposta que defende a definição de área máxima nos edifícios próximos às estações e corredores. Também questiona a capacidade de tais empreendimentos de promover adensamento populacional.

**ID da proposta:** F266

**Análise técnica:** Junto aos eixos há um conjunto de regras e parâmetros urbanísticos que direcionam o setor imobiliário conforme diretrizes da política urbana vigente, a qual prevê, de fato, maior adensamento nas proximidades de metrô, trens e corredores de ônibus. Dentre tais parâmetros, há a cota-parte máxima de terreno, que atribui um número mínimo de apartamentos de acordo com a área do terreno – logo, atribui densidade potencial mínima. Também há limite de Coeficiente Máximo, que pode ser majorado no caso de usos e atividades incentivados, como uso misto e Habitação de Interesse Social. A nova proposta ainda incrementa novos parâmetros para o cálculo de garagens, o que tende a estimular maior adensamento populacional e diminuir o número total de garagens produzidas.



**Contribuição-Síntese:** Contribuição que questiona impactos da transformação ao longo dos EETUs sobre imóveis de valor histórico ou paisagístico não tombados, com eventuais prejuízos à memória dos bairros, além de impactos de ordem ambiental.

**ID das propostas: P091, R104**

**Análise técnica:** O PDE prevê conjunto de estratégias e instrumentos que integram um Sistema de Proteção ao Patrimônio arquitetônico e urbano (Arts. 310 ao 313), aplicáveis, inclusive, em áreas definidas como EETUs. Também incorpora, conforme art. 172, outros instrumentos de identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural além do tombamento, dos quais cita-se: Inventário do Patrimônio Cultural, Registro de áreas de proteção cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem, Registro do Patrimônio Imaterial, Chancela da Paisagem Cultural e Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município (LECAM).

Especificamente em relação aos eixos, o PDE estabeleceu um conjunto de mecanismos que procura qualificar o adensamento proposto, dentre os quais se destacam fruição pública, fachada ativa e dispensa de recuo frontal para alargamento de calçadas.

O Art. 77 (do PDE) lista ainda, no seu inciso I, considerações que podem levar a uma revisão das áreas de influência dos eixos no âmbito da LPUOS, dentre as quais “a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental”.

Em relação à qualificação ambiental, há de se apontar na legislação de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016) o estabelecimento de conjunto de regras que visam maior eficácia ambiental na ocupação dos lotes, a exemplo da Quota Ambiental.

Por fim, em relação à questão da produção de unidades habitacionais por demais pequenas, a minuta ora em questão introduz novos parâmetros ao cálculo de vagas não computáveis nos EETUs, os quais, combinados, tendem a reduzir o número de microapartamentos nos empreendimentos. Ao mesmo tempo, tendem a provocar maior diversidade de tipologias, o que favorece a diversificação de público.

**Contribuição-Síntese:** Propõe obrigatoriedade de construção de vagas de garagens independentemente do tamanho das unidades habitacionais dada a ocupação das vias públicas pelo estacionamento de veículos e opõem-se à limitação do tamanho das unidades habitacionais.

**ID da proposta:** P092, F823, F828, R056.2, R116

**Análise técnica:** Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana foram demarcados pela proximidade às estruturas de transporte de média e alta capacidades, que possuem, por sua vez, alto custo de implantação e grande eficiência para suprir demandas de deslocamentos intraurbanos. Por isso, pensou-se que essas áreas teriam maior compatibilidade com maior adensamento populacional, construtivo e de atividades. Essa combinação entre densidade e distâncias caminháveis até as estações foi pactuada em 2014 para, conforme art. 23 do PDE e dentre outros objetivos, “desestimular o uso do transporte individual motorizado, articulando o transporte coletivo com modos não motorizados de transporte”. Logo, o PDE visa, junto aos eixos, aproximar a população dos locais de emprego e incentivar maneiras mais sustentáveis de produção da cidade, sobre as quais os setores público e privado devem ter compromisso. Nesse contexto, a proposta visa corrigir distorções ao introduz parâmetros ao cálculo de vagas não computáveis nos EETUs, os quais, combinados, tendem a reduzir o número total de vagas, tornando-a mais aderente à política urbana. Além disso, é importante ressaltar que a eliminação de parâmetros que visam desestimular grandes unidades de apartamentos nos eixos vai contra as próprias diretrizes da política urbana vigente.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que questionam a inclusão de parâmetro de área mínima da Unidade Habitacional para o benefício de vaga não computável nos empreendimentos em eixo, ou que sugerem limite divergente do proposto na minuta.

**ID das propostas:** R135, C158, A012, A014.3, A015, A018, A022.3

**Análise técnica:** Comparada à regra vigente, a nova proposta introduz novos parâmetros ao cálculo de vagas não computáveis nos EETUs, os quais, combinados, tendem a reduzir o número total de vagas e de microapartamentos nos empreendimentos. Ao mesmo tempo, tendem a provocar maior diversidade de tipologias de apartamentos, o que favorece a diversificação de público, tornando a regra, portanto, mais eficiente e aderente aos objetivos dos EETUs, discriminados no art. 23 do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Sugerem alterações na demarcação dos EETUs

**ID das propostas:** P090, P119, P135, P145, P146, P955, P956, P957, P1088, F418.1, C33, C32, R089.2, F860, P1139, F1548, F1549, F1550, P1383, P1392, P1434, P1436, P1440, P1460, F2237, R093.1, F2236

**Análise técnica:** Em relação a eventuais mudanças na área e coeficientes dos territórios designados como “eixos”, aqui se resgata que, conforme publicado no Relatório Devolutivo da Etapa 1 – Escopo da Revisão, **não cabe à revisão intermediária do PDE** alterações de caráter estruturante à política urbana, pois significariam descaracterizações de diretrizes do ordenamento urbano e impactos na aplicabilidade de instrumentos urbanísticos.

Em resumo, não há recomendação técnica para que sejam alteradas diretrizes e perímetros já regulamentados pela LPUOS, seja como resposta a propostas para ampliá-los, mas também para diminuí-los.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição que propõe revisão das atividades nR que recebem incentivos urbanísticos para uso misto nos EETUs.

**ID da proposta:** P972

**Análise técnica:** Conforme relatório temático 01-Ordenamento e Reestruturação Urbana, publicado como devolutiva à 2ª etapa do processo de revisão do PDE, eventual alteração dos grupos de atividades não residenciais a serem considerados no cálculo de incentivos nos eixos é matéria da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição que propõe alteração nos artigos 77 e 83 do PDE.

**ID da proposta:** C79

**Análise técnica:** A referida exclusão elimina a precaução da Minuta com as ZEUp já delimitadas pela Lei nº16.402/2016 e que permanecem válidas até a revisão dessa lei.

**Contribuição-Síntese:** Propostas para que a ativação dos EETUs planejados dê-se apenas após a licença de operação da obra (ou a inauguração da obra), e não mais após a “Ordem de Serviço” das obras de implantação, como determina o Art.83. As propostas baseiam-se no argumento de que no processo atual, a conclusão da obra da implantação da infraestrutura pode tardar muito em relação ao adensamento e suas consequências indesejáveis que ocorreriam muito antes.

**ID das propostas:** P222, P254, P277, P306, P887, P920, P936, P1006, P1218, P1248, P1298, P1320, P1366.2, P1369.4, P1370.4, P1412, P1444, P1478, P1517, R147.5

**Análise técnica:** O instrumento da implantação dos EETUs transcende a simples otimização dos deslocamentos intraurbanos potencializados pelo sistema de transporte de média e alta capacidade. Um outro objetivo desse instrumento é a promoção de diversificação de atividades, formação de centralidades lineares com incentivos ao uso misto, promoção de comércio voltado para as ruas e a qualificação do espaço público.

Por outro lado, as múltiplas precariedades urbanas e ambientais - característica ainda presente nas metrópoles brasileiras e na cidade de São Paulo - favorecem a especulação da terra mesmo com a mera expectativa de uma nova infraestrutura ou equipamento, de modo que a simples delimitação de um eixo planejado no âmbito do Plano Diretor (Mapa 3A) e suas repercussões na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) têm consequências sobre o valor imobiliário de uma região.

Nesse contexto, a hipótese de **postergar o momento de ativação** de um eixo pode decorrer em um prolongado período de espera para as transformações propostas, no qual combinar-se-ia, sobretudo nas áreas mais valorizadas, efeitos da especulação imobiliária com ausência de novas atividades e de qualificação do espaço urbano.

Aponta-se, também, que a ativação dos EETUs tem repercussão sobre a arrecadação do Fundurb, necessária para investimentos em habitação, mobilidade e demais projetos de interesse da cidade.

Por fim, cabe dizer que o tempo entre a emissão da Ordem de Serviços e a efetiva inauguração de uma linha tende a ser mais longo nas obras de metrô, cujas áreas de influência de EETUs previstas já foram, quase que na totalidade, ativadas. Dentre os

eixos não ativados, predominam aqueles configurados a partir de corredores de ônibus, cujo tempo de obra tende a ser menor e nos quais a presença de vias arteriais ou coletoras já fomenta maior potencial de transformação.

Entende-se, portanto, que a regra atual para ativação de novas áreas de EETUs apresenta-se adequada ante ao estágio de ativação dos corredores previstos.

Mais detalhes sobre o tema podem ser verificados no Relatório Temático – Etapa 2 17 – Política e Sistema de Mobilidade

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de proibição de edificação com garagens nos EETUs

**ID da proposta: C34**

**Análise técnica:** O PDE explicita a existência da diretriz de desestimular “as vagas de garagem, com o fim da obrigatoriedade de um número mínimo para os novos empreendimentos”, assim como de preservar a qualidade urbana e ambiental e a dinâmica de vida nos miolos dos bairros. Essa premissa permanece e foi aperfeiçoada, tornando-se mais aderente às diretrizes da política urbana vigente.

A Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, (Lei nº16.402), por sua vez, materializa diretrizes do PDE não pela lógica da proibição, mas do desestímulo via categorização entre áreas “computáveis” e “não computáveis”.

Entende-se, portanto, que eventual alteração desse porte é matéria para um novo PDE, não uma revisão intermediária.

**Contribuição-Síntese:** Proposta que aponta dúvidas quanto à eficácia dos EETUs, considerando custo adicional para implantação da infraestrutura de transporte num cenário de adensamento no entorno.

**ID da proposta: P710**

**Análise técnica:** A demarcação dos EETUs se deu de maneira compatibilizada com o planejamento, a longo prazo, das linhas de metrô e corredores de ônibus. A presente minuta ainda prevê dispositivo para corrigir, quando da revisão da LPUOS, eventual alteração do que foi originalmente previsto. Lembra-se, ainda, que um eixo previsto só

é ativado – logo, só é efetivamente transformado – quando já há emissão da Ordem de Serviço das obras de infraestrutura do sistema de transporte. Assim, no que tange ao PDE, lei de caráter generalista da política urbana, a referida proposta já está contemplada.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que ressaltam a importância da estratégia de organizar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público e que criticam o comportamento do setor imobiliário.

**ID das propostas:** R001.1, R002.1, R005.2

**Análise técnica:** Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana foram demarcados pela proximidade às estruturas de transporte de média e alta capacidades, que possuem, por sua vez, alto custo de implantação e grande eficiência para suprir demandas de deslocamentos intraurbanos. Por isso, pensou-se que essas áreas teriam maior compatibilidade com maior adensamento populacional, construtivo e de atividades. Essa combinação entre densidade e distâncias caminháveis até as estações foi pactuada em 2014 para, conforme art. 23 do PDE e dentre outros objetivos, “desestimular o uso do transporte individual motorizado, articulando o transporte coletivo com modos não motorizados de transporte”.

Logo, o PDE visa, junto aos eixos, aproximar a população dos locais de emprego e incentivar maneiras mais sustentáveis de produção da cidade, sobre as quais os setores público e privado devem ter compromisso. Conforme Diagnóstico de Aplicação do PDE, a concentração de empregos em poucos distritos permanece como uma realidade da cidade, mas já observa-se, em algumas situações, espraiamento da atividade econômica, sobretudo ao longo dos eixos. É importante lembrar que o tempo de implementação, combinado ao cenário adverso de pandemia, ainda não permitem mensurar efetivamente os resultados da política urbana espacializados na cidade.

Por fim, a presente minuta, no que lhe cabe dentro do contexto de revisão intermediária, introduz aperfeiçoamentos ao cálculo de vagas não computáveis nos EETUs, os quais, combinados a parâmetros já existentes, tendem a produzir maior diversidade de tipologias de unidades habitacionais e favorecer o efetivo adensamento populacional.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento sobre a pertinência do limite de 35m<sup>2</sup> para a concessão de vagas não computáveis para usos R em eixo

**ID das propostas:** C02

**Análise técnica:** Comparada à regra vigente, a nova proposta introduz novos parâmetros ao cálculo de vagas não computáveis nos EETUs, os quais, combinados, tendem a reduzir o número total de vagas e de microapartamentos nos empreendimentos. Ao mesmo tempo, tendem a provocar maior diversidade de tipologias de apartamentos, o que favorece a diversificação de público, tornando a regra, portanto, mais eficiente e aderente aos objetivos dos EETUs, discriminados no art. 23 do PDE.

O valor de 35m<sup>2</sup> foi proposto a partir da avaliação da densidade potencial resultante da interação entre a quantidade de dormitórios e a dimensão das unidades habitacionais produzidas em São Paulo, além de correlação com a política urbana que pressupõe maior adensamento em áreas com infraestrutura de transporte de alta capacidade. Esclarece-se que a regra não proíbe a produção de apartamentos menores do que o parâmetro proposto, mas os desestimula caso sua produção seja motivada pela correspondente vaga não computável.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento sobre a pertinência de limite mínimo na área de apartamentos para a concessão de vagas não computáveis para usos R em eixo

**ID da proposta:** C03

**Análise técnica:** Diante de cenário em que, nos eixos, combinam-se apartamentos excessivamente pequenos e demanda por maior restrição no número de vagas, e supondo, ainda que a quantidade de vagas não computáveis aja como fator limitador no número total de vagas nos empreendimentos – uma vez que seria pouco provável, sobretudo em áreas valorizadas da cidade, o uso de área computável em larga escala para licenciar vagas de estacionamento –, conjecturou-se inserir na legislação dispositivo que não descaracterize a regra vigente, mas a aperfeiçoe. Optou-se, assim, por atribuir área mínima à Unidade Habitacional para o benefício de uma vaga de garagem não computável, o que torna uma mesma regra capaz de diminuir o número total de vagas nos eixos e, ao mesmo tempo, desestimular a produção de microapartamentos. Torna-se, portanto, mais aderente aos objetivos dos EETUs e às diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano vigente.

**Contribuição-Síntese:** Na alínea (a) do inciso III do Art. 80 (do PDE) sugere 1 (uma vaga a cada 60m<sup>2</sup> em vez de 70m<sup>2</sup> conforme Art. 15 da Minuta.

**ID das propostas:** C14

**Análise técnica:** Comparada à regra vigente, a nova proposta introduz novos parâmetros ao cálculo de vagas não computáveis nos EETUs, os quais, combinados, tendem a reduzir o número total de vagas e de microapartamentos nos empreendimentos. Ao mesmo tempo, tendem a provocar maior diversidade de tipologias de apartamentos, o que favorece a diversificação de público, tornando a regra, portanto, mais eficiente e aderente aos objetivos dos EETUs, discriminados no art. 23 do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Sugere alteração do valor da Cota Parte Máxima de terreno.

**ID das propostas:** C15, P1058, P1084, F1307, F1322, R131.3

**Análise técnica:** A referida sugestão tende a diminuir a densidade populacional potencial nos EETUs.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição que propõe alteração referente ao art. 81 do PDE.

**ID das propostas:** C37

**Análise técnica:** A proposta em questão vai contra o objetivo do PDE de estimular a doação de área para execução de melhoramentos públicos.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição que propõe alteração referente ao art. 82 do PDE.

**ID da proposta:** C38

**Análise técnica:** A proposta em questão vai contra o objetivo do PDE de estimular a fruição pública de áreas privadas localizadas junto ao alinhamento da via.



**Contribuição-Síntese:** Contribuição que sugere alterações no art. 83 do PDE

**ID da proposta:** C39

**Análise técnica:** Na sua primeira parte, o texto da proposta assinala como 'a excluir' não corresponde ao texto do referido Art. 83 do PDE. Na sua segunda parte, a exclusão da 'dimensão mínima' para produção de Habitação de Interesse Social, por sua vez, vai contra o objetivo do PDE de salvaguardar o interesse público.

**Contribuição-Síntese:** Ref. ao Art. 84 (do PDE) a sugestão é de excluir a orientação de atendimento da população afetada pela remoção para a implantação dos sistemas de transporte público preferencialmente no entorno.

**ID da proposta:** C40

**Análise técnica:** A proposta em questão vai contra as estratégias do PDE de promover adensamento habitacional ao longo do sistema de transporte público assim como de ampliar a oferta de habitações de interesse social nas proximidades do sistema de transporte público. A proposta vai contra, também, ao princípio de "Equidade e Inclusão Social e Territorial" (Inciso IV do Art.5º), assim como à diretriz de "justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização (Inciso I do Ar. 6º).

**Contribuição-Síntese:** Comenta que considera pouco compreensível o modo como as propostas são apresentadas, reclama dos impactos negativos dos EETUs e da orientação contraposta à legislação federal e internacional.

**ID da proposta:** R094.1

**Análise técnica:** Por se tratar a revisão participativa de um processo que envolve diferentes atores e interesses, além de aspectos técnicos é inegável que a existência de desafios seja colocada quanto à compreensão de todas as complexidades envolvidas. A prefeitura tem disponibilizado uma plataforma específica para o acompanhamento desse processo, inclusive, dentre outros, o "Quadro Comparativo Lei 16.050/2014 e Minuta Prévia" e a "Cartilha para Participação da Etapa 3", disponibilizados na plataforma Planodiretorsp.

Por outro lado, no tocante aos impactos negativos, a implantação dos EETUs vem acompanhada de uma série de mecanismos de contrapartida que visam à qualificação do espaço urbano, notadamente o público. Vide, por exemplo o Art. 82 exemplificadas nas “Estratégias Ilustradas do PDE”, especificamente as de “Orientação do crescimento da cidade nas proximidades do transporte público”.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que questionam o grau de transformação em áreas demarcadas como EETUs, e criticam as características da produção imobiliária vigente, sobretudo eventual excesso na produção de microapartamentos.

**ID das propostas:** F635, F637

**Análise técnica:** É um pressuposto do PDE o entendimento dos eixos como centralidades lineares que estruturam a metrópole, e nos quais se visa combinar maior dinamismo econômico e vitalidade urbana. Assim, transformações na paisagem dos bairros são, de fato, esperadas. Por outro lado, os parâmetros e incentivos aplicados sinalizam esforço para qualificar o adensamento proposto, tornando-o mais compatível com o espaço público e com demandas por emprego, habitação e mobilidade.

Especificamente sobre as microunidades, comparada à regra vigente a nova proposta introduz novos parâmetros aos EETUs, os quais, combinados ao cálculo de vagas, tendem a desestimular a produção de microapartamentos nos empreendimentos. Ao mesmo tempo, tendem a provocar maior diversidade de tipologias de apartamentos, tornando a regra, portanto, mais eficiente e aderente aos objetivos dos EETUs, discriminados no art. 23 do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição que defende o fim da concessão de vagas não computáveis, e que critica a eficácia das alterações propostas na minuta para estimular a produção de HIS e a qualificação das moradias

**ID da proposta:** R006.2

**Análise técnica:** Embora questionamentos quanto à retirada de isenções de garagem nas proximidades do transporte público sejam legítimos, eventual alteração desse porte acarretaria em mudança estrutural no PDE, não sendo, portanto, matéria para revisão intermediária. Além disso, seria necessário avaliar seus efeitos, positivos e negativos, sobre a produção habitacional – por exemplo, eventual substituição de área

computável de apartamentos por vagas, com prejuízo à densidade populacional, além de excessivo aumento na média de área das unidades habitacionais.

Comparada à regra vigente, a nova proposta introduz novos parâmetros ao cálculo de vagas não computáveis nos EETUs, os quais, combinados, tendem a reduzir o número total de vagas e de microapartamentos nos empreendimentos. Ao mesmo tempo, tendem a provocar maior diversidade de tipologias de apartamentos, o que favorece a diversificação de público, tornando a regra, portanto, mais eficiente e aderente aos objetivos dos EETUs, discriminados no art. 23 do PDE.

Complementa-se que, dentre os objetivos estratégicos dos EETUs, está a ampliação da oferta de Habitação de Interesse Social (HIS) na proximidade do transporte coletivo. O Diagnóstico de Aplicação do PDE mencionou, inclusive, possibilidade de majoração dos coeficientes de aproveitamento em ZEIS atingidas pelas áreas de influência das infraestruturas de transporte, tornando sua inserção similar às quadras de EETUs. Na minuta em discussão, há intenções para aperfeiçoamento de instrumentos que visam promover justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, dentre eles a própria Cota de Solidariedade.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que apontam sugestões de acréscimo de parágrafos ao artigo 77, ou alterações referentes a sua aplicação (autoaplicável ou explicitação de exigência de regulamentação).

**ID da proposta:** P787, R112.1

**Análise técnica:** O art. 77 do PDE traz recomendações à LPUOs para inclusão e exclusão de áreas sensíveis do ponto de vista ambiental e cultural nas áreas de influência dos eixos, de modo que não é, em si, auto-aplicável, mas reforça-se, na nova proposta, sua importância quando da revisão da referida lei.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que questionam a inclusão de parâmetro de área mínima da Unidade Habitacional para o benefício de vaga não computável nos empreendimentos em eixo, ou que sugerem limite divergente do proposto na minuta.

**ID da proposta:** F813, F1344, F1345, P1294, P1295, R081.1, R085.1, R090.3, R092

**Análise técnica:** Comparada à regra vigente, a nova proposta introduz novos parâmetros ao cálculo de vagas não computáveis nos EETUs, os quais, combinados, tendem a reduzir o número total de vagas e de microapartamentos nos empreendimentos. Ao mesmo tempo, tendem a provocar maior diversidade de tipologias de apartamentos, o que favorece a diversificação de público, tornando a regra, portanto, mais eficiente e aderente aos objetivos dos EETUs, discriminados no art. 23 do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição com sugestões de aplicação da fachada ativa em caso de reforma

**ID da proposta:** R084.4

**Análise técnica:** Entende-se que a referida proposta é objeto da LPUOS, não cabendo à revisão intermediária do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de alteração do conceito de definição dos EETUs

**ID da proposta:** P1510, P1511

**Análise técnica:** Não estão sendo alterados, conforme escopo da revisão intermediária, elementos estruturantes do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que demandam monitoramento da implantação dos EETUs e exclusão da possibilidade de sua ativação por decreto

**ID da proposta:** P614, C77

**Análise técnica:** A Prefeitura Municipal, através da Coordenadoria de Planejamento Urbano, tem como uma de suas atribuições o Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico. Isso já acontece regularmente e é publicizado através da plataforma Gestão Urbana.

Entende-se, por fim, que embora a ativação dos eixos planejados dê-se por decreto, há parâmetros no PDE que condicionam essa ativação e que seguem, por sua vez, diretrizes da política de desenvolvimento urbano vigente.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que sugerem potencialização ou obrigatoriedade da adoção da fachada ativa nos empreendimentos, com maior restrição à vedação das frentes de lote.

**ID das propostas:** P1267, P1140

**Análise técnica:** Inicialmente é importante mencionar que parte significativa das edificações recentemente concluídas foi licenciada sob o quadro jurídico anterior à implantação do PDE ora em revisão.

Também é importante mencionar que o art. 79 do PDE/2014 já estabelece, em determinadas condições, a obrigatoriedade da implementação do instrumento. Para os casos em que a fachada ativa se dá de modo optativo, registra-se grande adesão por parte dos novos empreendimentos licenciados, o que tem resultado em melhorias significativas na relação entre espaços público e privado, se comparado às características da produção imobiliária resultante de legislações precursoras.

**Contribuição-Síntese:** Sugere introdução de zona de transição com CAs mais restritivos

**ID da proposta:** R141.1

**Análise técnica:** Conforme Escopo da Revisão, alterações sobre zoneamento e parâmetros construtivos não estão sendo revistos.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que apontam dúvidas quanto a consolidação das áreas de EETUs no âmbito do zoneamento, ou que demandam alterações nos limites das zonas já delimitadas.

**ID das propostas:** P1098, P1099, P1160, P1161, R093.1, P1286

**Análise técnica:** Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, como socialmente pactuados em 2014, são a combinação entre a necessidade de se promover maior adensamento e dinamismo econômico nas proximidades do transporte coletivo com o entendimento de que a cidade tem questões ambientais

sensíveis e paisagens historicamente construídas, para as quais demanda-se conciliação com as transformações propostas.

Eventual ampliação - mas também redução - dessas faixas, assim como alterações em parâmetros construtivos, tenderia a amplificar impactos que já têm sido registrados nos canais de participação social, e que sugerem, por um lado, descaracterização de aspectos históricos e da qualidade ambiental de bairros com maior grau de transformação e, por outro, preços de imóveis por vezes proibitivos.

Lembra-se, ainda, que o artigo 76 estabeleceu condições de inclusão e exclusão de quadras às áreas de Eixos, e que o 77 incluiu recomendações quando da sua consolidação na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), que, por sua vez, transformou as áreas em ZEU, ZEUp, ZEUA e ZEUAp. Eventuais alterações nos limites das zonas consolidadas são, portanto, matéria de futura revisão da LPUOS.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que sugerem área mínima para Unidade Habitacional nos eixos, e exclusão da cota-parte para EHIS e EHMP.

**ID das propostas:** F1432, F1471, F1690, F1871, F1947, F2227

**Análise técnica:** O PDE/2014 orienta a produção imobiliária, no que diz respeito às áreas das unidades habitacionais, não pela lógica da proibição, mas do estímulo e desestímulo via categorização entre áreas “computáveis” e “não computáveis”, ou a partir da concessão de coeficientes adicionais ou de descontos no cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir. A cota-parte de terreno, por sua vez, é estabelecida em função da estratégia de fomentar maior adensamento populacional nas proximidades do transporte público de alta e média capacidades.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de adição de artigo 77-C ao PDE

**ID da proposta:** F1837

**Análise técnica:** A minuta já trata da questão. Aponta-se que até a revisão da LPUOS, valerá sua versão em vigência.

**Contribuição-Síntese:** Indaga sobre impacto das medidas de adensamento sobre rede de drenagem

**ID da proposta:** R032

**Análise técnica:** O Sistema de Drenagem planejado e elaborado por SIURB através dos cadernos de bacias hidrográficas tem, dentre suas premissas, a adoção do cenário de ocupação máxima permitida pelo LPUOS – Lei 16.402/16. Logo, modelagens matemáticas e monitoramento hidráulico e hidrológico de cada bacia, conforme estabelece o inciso II do parágrafo 2º do artigo 217 do PDE, têm sido realizados com base na LPUOS – Lei 16.402/16.

Assim, embora a contribuição seja aderente aos objetivos do PDE, ela já está prevista no inciso XI do artigo 216 da referida lei e já está contemplada no plano setorial. Complementa-se, ainda, que o item 4.1.4 do relatório 9B – Sistema de Drenagem explora as bases utilizadas no planejamento do sistema de drenagem e suas interfaces com demais instrumentos de planejamento.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição que aponta preocupações quanto às vagas de garagem em sobressolo.

**ID da proposta:** R062.1

**Análise técnica:** Inexiste no PDE, ou na Minuta ora em questão, diferenciação entre vagas de garagem em subsolo ou sobressolo. O PDE, ainda assim, previu um conjunto de recomendações a serem consolidadas na LPUOS, as quais indicam, por um lado, preocupações quanto às interfaces entre as edificações e o espaço da rua e, por outro, quanto a eventuais impactos ambientais decorrentes do processo de adensamento, sobretudo em relação ao lençol freático. Destaca-se, aqui, o art. 72 da LPUOS: “Nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, as obras subterrâneas executadas a partir da vigência desta lei, incluindo o subsolo de edifícios, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que evitem o rebaixamento do nível d’água. Parágrafo único. O disposto no ‘caput’ será regulamentado em decreto”.

Informações adicionais estão disponibilizadas nos relatórios temáticos 01-Ordenamento e Reestruturação Urbana, e 08-Instrumentos de Gestão Ambiental.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição critica emprego do conceito de 'área privativa' da Minuta e sugere substituição por 'área computável'

**ID das propostas:** R097.4

**Análise técnica:** A efetiva inserção do conceito na segunda versão está em avaliação por SMUL.

**Contribuição-Síntese:** Sugestões para aperfeiçoamentos referentes a procedimentos para proteção de áreas de importância histórica e ambiental quando da revisão da LPUOS

**ID da proposta:** P1067.1, P1469.1, P1356.1

**Análise técnica:** O PDE já estabelece, no art. 77, recomendações a serem consolidadas na LPUOS, as quais estão sendo reforçadas na minuta ora em discussão. Entretanto, a referida consolidação e até mesmo alteração dos mecanismos de proteção das vilas é matéria de revisão da LPUOS.

**Contribuição-Síntese:** Contribuições que apontam preocupação quanto à capacidade de suporte ambiental e demais impactos referentes às transformações nos EETUs.

**ID das propostas:** F2117, P1430

**Análise técnica:** O PDE, enquanto lei de caráter generalista que dá diretrizes para a política de desenvolvimento urbano, já possui mecanismos que visam minimizar impactos do adensamento proposto, ou remete à LPUOS e planos setoriais quando necessário regulamentação específica.

**Contribuição-Síntese:** Sugere alterações no Art.25 (da Minuta), introduzindo o § 5º no Inciso II no Art. 116 (do PDE), procurando garantir qualidade urbanística e ambiental nos empreendimentos em EETUs.

**ID da proposta:** F239

**Análise técnica:** O PDE procura, através de diferentes mecanismos, garantir qualificação urbanística em contrapartida ao adensamento construtivo permitido e



estimulado nos territórios dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. Boa parte dessa intenção se manifesta na ideia de qualificação do espaço público via estímulos à implantação de fachadas ativas, fruição pública e calçadas largas.

A manutenção de condições de aeração e insolação das edificações novas procura ser garantida pelos parâmetros de ocupação do solo que definem além do coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito e recuos tanto de frente quanto laterais e de fundos. No âmbito do PDE de 2014, esses parâmetros foram definidos nos Quadros 2 (para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana), 02A (por Macroárea fora dos EETUs) e 3 (CAs em ZEIS) e, em suas disposições transitórias, no Art. 368. Coube à revisão da antiga Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 13.885/2004), consubstanciada na Lei nº 16.402/2016 a definição, no seu capítulo I (Dos Parâmetros de Ocupação do Solo – Art.s.56-91) e em seu Quadro 3, desses novos parâmetros urbanísticos.

Salvo no caso do Coeficiente de Aproveitamento dos EZEIS localizados em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5 alcançados pelos critérios de definição das áreas de influência dos EETUs previstos no caput do Art. 76 (Art. 10 da Minuta), não houve na atual proposta (Minuta), alterações nos parâmetros de ocupação do solo. Portanto a proposta em questão já está contemplada na legislação ora existente e que não foi objeto de alteração pela minuta em questão.

Ainda em relação à qualificação ambiental, há a apontar na legislação de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016), o estabelecimento de um conjunto de regras de “de eficácia ambiental” da ocupação dos lotes, a Quota Ambiental, que tem como medida de eficácia ambiental, justamente indicadores de Cobertura Vegetal e Drenagem.

**Contribuição-Síntese:** Sugere disposições para instalação e funcionamento de usos e atividades, assim como parâmetros de ocupação do solo nos EETUs

**ID da proposta:** C31

**Análise técnica:** A proposta sugere alterações estruturais ao PDE, de modo que se encontra fora do escopo de revisão. Complementa-se que o PDE já prevê orientações para a demarcação das áreas de eixo e mitigação de eventuais impactos ambientais e urbanísticos, sejam essas autoaplicáveis ou remetidas à LPUOS e demais leis que compõem o sistema de planejamento da cidade.

**Contribuição-Síntese:** Proposta que sugerem aperfeiçoamentos na redação dos Arts. 79 e/ou 80 do PDE.

**ID da proposta:** C80, C35, C36

**Análise técnica:** A proposta está em avaliação para estender-se, em lei, aos usos mistos.

---

### **Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana – Instrumentos (PIU e OUC)**

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a que dentro do plano de intervenções urbanas, seja considerada a construção de hortas urbanas em parques, praças ou canteiros específicos da cidade, assim como, a educação e incentivo do uso de composteiras domésticas, que contribuiria para maior qualidade de vida das pessoas, como pela preservação ambiental e melhora do aspecto climático.

**ID das propostas:** P064

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE e parte da temática sugerida já se encontra nos incisos do art. 136 § 1º do PDE, que descreve os objetivos prioritários dos planos de intervenção urbana.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se a inclusão da necessidade consulta pública aos municípios da região sobre o plano de intervenção urbana proposto.

**ID das propostas:** F149

**Análise técnica:** A consulta à população na região já é prevista pelo PDE no art. 134. Os PIUs devem ser elaborados de forma participativa, sob responsabilidade do Poder Público Municipal.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se que os PIUs voltem a ter a denominação de projetos e não de plano. Além disso há questionamento a respeito da ausência dos Conselhos dos PIUs, o que gera, em seu entendimento, o descumprimento das exigências vinculadas ao PIU pelo PDE.

**ID das propostas:** P874, P894, P276, P927, R055.1, R064.2, R073.2, R082.2, R084.7, C83, R147.4, A035.3, R094.2, R095, R101.1, R117, R132, A002.2, A013

**Análise técnica:** A alteração de projeto de intervenção urbana para plano foi realizada a título de corrigenda para eliminação da ambiguidade do uso do vernáculo na legislação ora revista. A mudança visa tornar mais claro o escopo de atuação dos PIUs, que objetiva a produção de estudos técnicos mediante participação social para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e/ou com potencial de transformação e qualificação, preferencialmente relacionadas com a Rede de Estruturação e Transformação Urbana definida pelo PDE

O PIU é o plano que articula os projetos de intervenção no território analisado, através de instrumentos de projeto urbanístico, como: Operações Urbanas Consorciadas; Concessão Urbanística; Áreas de Intervenção Urbana; Áreas de Estruturação Local e o Reordenamento Urbanístico Integrado.

Sobre os Conselhos Gestores dos planos de intervenção urbana, aproveitamos para esclarecer que nenhum PIU, segundo a legislação vigente, tem Conselho Gestor. Os PIUs devem ser elaborados de forma participativa e faz parte do seu escopo a definição dos instrumentos de gestão democrática para controle social da sua implantação. Logo, o conselho gestor não está vinculado ao PIU, mas sim ao instrumento de ordenamento e reestruturação urbana subsequente, isto é, Operações Urbanas Consorciadas- OUC, Áreas de Intervenção Urbana- AIU e Concessão Urbanística.

A participação social assegurada no âmbito da elaboração e tramitação do PIU é independente e não se confunde com as instâncias de controle social, como os Conselhos Gestores, previstos para os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, a serem definidos pelo PIU e implementados a partir de regulação específica.

Por fim, estuda-se a possibilidade de incluir no PDE que, para o PIU-ZOE que apresentar um programa de intervenções urbanísticas com mecanismos de financiamento, este deve contar com instrumento de ordenamento e reestruturação urbana e seu respectivo modelo de gestão democrática para o controle social de sua implantação.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se que as Operações Urbanas Consorciadas tenham propostas de proteção ou previsão de benefícios para os bairros do entorno.

**ID das propostas:** R001.2

**Análise técnica:** O art. 138 já contempla a necessidade de as Operações Urbanas Consorciadas terem como finalidade a proteção, recuperação e valorização do patrimônio ambiental, histórico e cultural dentro do seu perímetro de abrangência ou do seu perímetro estendido.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a criação do Plano Urbano Setor Orla Ferroviária e Fluvial- PUSOFF

**ID das propostas:** F966

**Análise técnica:** A proposta de criação do Plano Urbano Setor Orla Ferroviária e Fluvial - PSUOFF contempla objeto (Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM) e diretrizes já presentes no Plano Diretor Estratégico, cujo comando legal previu a elaboração de Projetos de Intervenção Urbana (PIU) dos subsetores do Setor Orla Ferroviária e Fluvial, com diretrizes e intervenções compatíveis às propostas no PUSOFF, estando diversos destes projetos atualmente em tramitação no legislativo paulistano, sendo portanto passíveis de aperfeiçoamento. Assim, a proposta de criação do PUSOFF, a nosso ver, não é imprescindível para a qualificação urbana e ambiental das margens dos Rios Tietê e Pinheiros, pois já está contemplada no planejamento estabelecido e já executado no âmbito do Executivo Municipal.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se que os Projetos de Intervenção Urbana – PIU precisem ser antecedidos de Estudo de Impacto Ambiental/ Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA.

**ID das propostas:** R077.3, R094.2, R101.1, R132, A002.2

**Análise técnica:** Entende-se que o referido tema precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta prévia.

A nova redação deve explicitar que o PIU deverá contemplar em seus estudos técnicos a avaliação das condicionantes ambientais de seu território para a formulação de suas propostas e o instrumento de ordenamento e reestruturação urbana definido pelo PIU deverá estar associado ao instrumento de gestão ambiental mais adequado a

suas características específicas, conforme a legislação vigente, que deverá ser elaborado previamente à efetiva implantação, instalação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais ou capazes de causar significativas transformações urbanísticas e degradação ambiental.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a inclusão no PDE de uma regra para encerramento de Operações Urbanas Consorciadas vigentes, pois atualmente só existem regras para encerramento de Operações Urbanas Consorciadas - OUC quando se formulam novas operações.

**ID das propostas:** R084.3

**Análise técnica:** A proposta foi incorporada e será inserida na minuta.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se que o artigo 134 receba nova redação.

**ID das propostas:** C43

**Análise técnica:** Entende-se que o referido parágrafo precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta prévia.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revogação do artigo 135

**ID das propostas:** C44

**Análise técnica:** Essa sugestão está fora do escopo de revisão do PDE pois solicita a revogação de elementos estruturantes do plano diretor.

A nova redação deve explicitar que o PIU deverá contemplar em seus estudos técnicos a avaliação das condicionantes ambientais de seu território para a formulação de suas propostas e o instrumento de ordenamento e reestruturação urbana definido pelo PIU deverá estar associado ao instrumento de gestão ambiental mais adequado a suas características específicas, conforme a legislação vigente, que deverá ser elaborado previamente à efetiva implantação, instalação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais ou capazes de causar significativas transformações urbanísticas e degradação ambiental.

A exclusão de instrumentos urbanísticos já contemplados pelo PDE, como o Reordenamento Urbanístico Integrado-RUI, não é escopo da revisão do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a proposição de nova redação para o artigo 136.

**ID das propostas:** C45

**Análise técnica:** Entende-se que o referido parágrafo precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta prévia. Contudo não é finalidade da revisão do PDE limitar o escopo de atuação dos Planos de Intervenção Urbana-PIU como sugerido pela proposta.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revisão do artigo 137.

**ID das propostas:** C46

**Análise técnica:** Não é escopo da revisão do PDE desvincular a elaboração dos Planos de Intervenção Urbana-PIU das Operações Urbanas Consorciadas- OUC.

A revisão do plano diretor igualmente não tem a finalidade de alterar a lógica de atuação territorial proposta pelo PDE, portanto a estratégia territorial das operações urbanas estarem contidas apenas na Macroárea de Estruturação Metropolitana-MEM será mantida.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a manutenção do parágrafo 138

**ID das propostas:** C47

**Análise técnica:** A minuta não prevê nenhuma alteração para o referido artigo.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a a necessidade de as Operações Urbanas considerarem os impactos ambientais decorrentes da sua implantação no território.

**ID das propostas:** C48

**Análise técnica:** As Operações Urbanas já levam em consideração os impactos ambientais decorrentes da sua implantação no território.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a manutenção do artigo 140.

**ID das propostas:** C49

**Análise técnica:** A minuta não prevê nenhuma alteração para o referido artigo.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a a revisão do artigo 141

**ID das propostas:** C50

**Análise técnica:** A revisão do PDE não tem a finalidade de limitar o escopo de atuação das Operações Urbanas Consorciadas, nem de extinguir a necessidade de delimitação de um perímetro estendido para o projeto.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revisão do artigo 142

**ID das propostas:** C51

**Análise técnica:** A minuta não prevê nenhuma alteração para o referido artigo e a revisão do PDE não tem a finalidade de limitar o escopo de atuação das Operações Urbanas Consorciadas, nem de extinguir a necessidade de delimitação de um perímetro estendido para o projeto.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revisão do artigo 143.

**ID das propostas:** C52

**Análise técnica:** A revisão do PDE não tem a finalidade de limitar o escopo de atuação das Operações Urbanas Consorciadas.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revogação do artigo 144

**ID das propostas:** C53

**Análise técnica:** A exclusão de instrumentos urbanísticos já contemplados pelo PDE, como a Concessão Urbanística, não é escopo da revisão do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revisão do art. 145

**ID das propostas:** C54

**Análise técnica:** A revisão do PDE não tem a finalidade de renumerar incisos e nem limitar o escopo de atuação de seus instrumentos urbanísticos.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revogação do artigo 146

**ID das propostas:** C55

**Análise técnica:** A revisão do PDE não tem a finalidade de limitar o escopo de atuação das Áreas de Intervenção Urbana-AIU.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revisão do artigo 147.

**ID das propostas:** C56

**Análise técnica:** A compatibilidade entre projeto urbanístico e demanda futura, assim como o atendimento dos requisitos de sustentabilidade ambiental já são premissas das Áreas de Intervenção Urbana-AIU.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revogação do artigo 148

**ID das propostas:** C57

**Análise técnica:** Estuda-se a reescrita do artigo com a finalidade de tornar sua redação mais clara.

**Contribuição-Síntese:** Entende-se que os PIUs não podem ter suas intervenções prevalecendo sobre as ZEIS. Caso estejam no mesmo território, o Conselho Gestor de ZEIS deve ser consultado. Nesta opção escrita no texto da Lei do PDE, o perímetro de



ZEIS será analisado de maneira apartada ao restante do território, o que também não é adequado urbanisticamente.

**ID das propostas:** C74, C75, C159

**Análise técnica:** O artigo mencionado não tem o objetivo de limitar a participação social, mas sim esclarecer o que já está contido no PDE, que o Conselho Gestor de ZEIS 1 e 3 atua dentro do limite das zonas especiais de interesse social durante a elaboração e controle social dos planos de urbanização em ZEIS 1 e dos projetos de intervenção em ZEIS 3. O artigo será, portanto, reescrito com a finalidade de tornar seu conteúdo mais adequado.

Quando há sobreposição entre PIUs e planos de urbanização em ZEIS 1 ou projetos de intervenção em ZEIS 3 toda a sociedade- inclusive os membros do Conselho Gestor da ZEIS- pode participar da elaboração do PIU, mas o caráter deliberativo do Conselho Gestor da ZEIS se mantém restrito ao perímetro dos projetos de intervenção em ZEIS 1 e planos de urbanização de ZEIS 3.

No caso de sobreposição entre perímetros de PIU-Ordenamento e perímetros de ZEIS 1 e 3, a população moradora dessas áreas poderá participar do PIU através dos instrumentos de participação social definidos em sua elaboração ou através do Conselho Gestor de ZEIS. No caso de sobreposição entre perímetros de PIU-Ordenamento e Planos de Ação Integrada, estes deverão ser elaborados de forma articulada às disposições do PIU para que as ações previstas componham o programa de intervenções do Plano de Intervenção Urbana. No caso de sobreposição entre perímetros de PIU-Ordenamento e Planos de Urbanização de ZEIS 1, Projetos de Intervenção de ZEIS 3 e Planos de Ação Integrada já executados, as ações previstas nestes planos devem ser absorvidas pelo Plano de Intervenção Urbana.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se que a concessão de áreas e equipamentos públicos se configure como um instrumento urbanístico. Além disso solicita-se a eliminação da distinção entre as modalidades de PIU, a manutenção do art. 132 § 2º com a redação original e a eliminação do art. 136-A e o §2º deste artigo.

**ID das propostas:** C83, R132

**Análise técnica:** Entende-se que o tema das modalidades de PIU precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais adequado e claro.

Os estudos técnicos que compõem os PIUs de Zonas de Ocupação Especial (ZOE) - PIU - ZOE objetivam a fixação de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às especificidades da ocupação especial, considerando as características de seu contexto urbano, assegurada a participação social em sua elaboração.

Os PIUs de Zonas de Ocupação Especial- ZOE já existem na legislação municipal de São Paulo desde 2016, conforme o art. 15 da Lei Municipal nº 16.402. Sua inclusão no PDE visa tornar mais claro seu escopo de atuação conforme as práticas já vigentes. Os PIUs - ZOE serão aprovados por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A desta lei, ou estabelecidos por lei específica.

Entendemos que o PIU-ZOE que apresentar um programa de intervenções urbanísticas com mecanismos de financiamento deve contar com instrumento de ordenamento e reestruturação urbana e seu respectivo modelo de gestão democrática para o controle social de sua implantação. E que o PIU-ZOE deve ser elaborado previamente ao desencadeamento de procedimentos visando a concessão de uso de equipamentos públicos e sociais localizados em Zonas de Ocupação Especial.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revisão do artigo 134

**ID das propostas:** C84

**Análise técnica:** Entende-se que o referido parágrafo precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta prévia.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revisão do 136.

**ID das propostas:** C85

**Análise técnica:** Entende-se que o referido parágrafo precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta prévia.

**Contribuição-Síntese:** Destaca que o PIU é um Plano de Intervenção e que a aplicação dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana previstos pelo plano poderá ser tratada por meio de projetos de intervenção urbana. É mencionado também que a implantação dos Projetos de Intervenção Urbana-PIU é estigmatizada, mas que os PIUs tratam da institucionalização de procedimentos de elaboração de propostas urbanísticas já praticadas ao longo de muitos anos pelo Executivo.

Diz que o PIU não tem uma condição objetiva de financiamento e, por isso, no projeto de intervenção urbana, são estabelecidas diretrizes de intervenção, rubricas de despesa, mas os projetos não estão configurados ali. Considera bastante adequada a mudança de nome para plano, especialmente porque ele é um instrumento de estudo do território.

Questiona se as regras para a aplicação dos recursos gerais do FUNDURB que estão sendo segregados nessas contas específicas são adequadas e se os recursos não estariam sujeitos às normativas de despesas estabelecidas no PDE para o fundo. Destaca a importância de ter esse olhar para que seja facultado o custeio das intervenções, medidas e serviços aprovados nos programas de intervenção.

**ID das propostas:** R091, R099.1, R098.9

**Análise técnica:** Os pontos destacados estão em análise para possível alteração na minuta do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Discorre sobre o artigo 136-A, adicionado à minuta do projeto de lei, explicando que esse artigo tipifica o PIU de Ordenamento e Reestruturação Territorial e o PIU de Zona de Ocupação Especial - ZOE. Menciona acreditar que a redação precisa ser melhorada, pois o PIU ZOE pode ser aprovado por decreto, se não houver alterações dos coeficientes de aproveitamento, mas isso não impede que seja aprovado por lei ou outras disposições.

Também é mencionado que alguns PIU de ZOE tem características de Ordenamento e Reestruturação Territorial e não devem ser encarados como PIU de ZOE. Sugere que se tenha uma modalidade que possa contemplar os dois tipos de PIU. Por fim, menciona a importância da participação social durante a elaboração dos estudos técnicos e que isso deve ser bem disciplinado.

Destaca que a definição desse plano carece de uma compreensão melhor do que é esse plano urbanístico e quais são os ritos de participação e estudos preliminares

envolvidos. Argumenta que a definição do PIU de ZOE ainda precisa de uma redação e explicação melhor, especialmente em relação aos estudos envolvidos e aos objetivos mais específicos.

**ID das propostas:** R095, R096

**Análise técnica:** Entende-se que o tema das modalidades de PIU precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais adequado e claro. Estuda-se a possibilidade de incluir na minuta que o PIU-ZOE que apresentar um programa de intervenções urbanísticas com mecanismos de financiamento deve contar com instrumento de ordenamento e reestruturação urbana e seu respectivo modelo de gestão democrática para o controle social de sua implantação.

**Contribuição-Síntese:** Entende que a regulamentação da Avaliação Ambiental Estratégica – AAE pode garantir a sustentabilidade dos PIUs, pois este é um instrumento cujo desenvolvimento se dá concomitantemente à elaboração do plano urbano de tal forma que este já reúna as condições de sustentabilidade e urbanismo. Menciona ainda que o Estudo de Impacto Ambiental/ Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA se adequa muito bem a um projeto, uma intervenção perfeitamente definida. É ressaltado que o Estudo de Impacto Ambiental/ Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA é um processo valioso, validado pelo CADES, e deve ser mantido para examinar a viabilidade ambiental de projetos e planos, por ser um processo confiável e legitimado pela sociedade.

**ID das propostas:** R099.1, R100.4

**Análise técnica:** Os pontos destacados estão em análise para possível alteração na minuta do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Cita ter conhecimento de que o Projeto de Intervenção Urbana - PIU se trata de sessão de uso e ocupação de solo, mas que a partir da observação sobre os vários PIU que já acontecem na cidade - como PIU Anhembi, PIU Minhocão, PIU Terminal Princesa Isabel, PIU Pacaembu, que também tratam de transformações urbanísticas e não somente uma gestão administrativa. Acredita não ser correto diferenciar o PIU de ZOE dos PIU de Ordenamento e dar-lhes tratamento diferente entre eles. Ressalta que ambos tem assegurada a participação social durante sua

elaboração, mas a gestão democrática não é assegurada durante o período de concessão.

**ID das propostas:** R117, R132, A006, A011

**Análise técnica:** Entende-se que o tema das modalidades de PIU precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais adequado e claro. O novo texto deve esclarecer, por exemplo, que os estudos técnicos que compõem os PIUs de Zonas de Ocupação Especial (ZOE) - PIU - ZOE objetivam a fixação de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às especificidades da ocupação especial, considerando as características de seu contexto urbano, assegurada a participação social em sua elaboração.

Entendemos também que o PIU-ZOE que apresentar um programa de intervenções urbanísticas com mecanismos de financiamento deve contar com instrumento de ordenamento e reestruturação urbana e seu respectivo modelo de gestão democrática para o controle social de sua implantação e que o PIU-ZOE deve ser elaborado previamente ao desencadeamento de procedimentos visando a concessão de uso de equipamentos públicos e sociais localizados em Zonas de Ocupação Especial.

**Contribuição-Síntese:** Entende que é viável a mudança da denominação de PIU de projeto de intervenção urbana para plano de intervenção urbana pois na realidade os PIUs já possuíam a característica de um plano. Questiona, contudo, que ficou faltando no PDE um instrumento projeto urbano de escala local.

**ID das propostas:** R149

**Análise técnica:** A proposta de alteração de plano para projeto foi incorporada. Cabe frisar que já existe no PDE um instrumento de ordenamento e reestruturação urbana para o projeto urbano de escala local, esse instrumento se chama AEL- Área de Estruturação Local.

**Contribuição-Síntese:** Menciona que o ajuste de terminologia dos PIUs, de plano para projeto urbano dá maior relevância ao instrumento. Ressalta, porém, a ausência de qualquer tentativa de aprimoramento do processo de aprovação dos PIUs pela Câmara Municipal.

**ID das propostas:** C157

**Análise técnica:** A proposta de alteração de plano para projeto foi incorporada, porém não é escopo do PDE delinear o processo de aprovação dos PIUs na Câmara.

**Contribuição-Síntese:** Aponta que o instrumento de ordenamento e reestruturação urbana “Reordenamento Urbanístico Integrado” passou a ser, devidamente, incorporado ao conjunto de instrumentos a serem implementados por Planos de Intervenção Urbana – PIU. Sugere também o reordenamento de artigos.

**ID das propostas:** P1236

**Análise técnica:** Parte da proposta já está contemplada pela minuta prévia, quanto à reorganização de artigos estamos avaliando a viabilidade de executar tal alteração.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que seria oportuno, na regulamentação do PIU, que constasse que a a implantação do Reordenamento Urbanístico Integrado, no âmbito de um PIU de Ordenamento e Reestruturação Urbana, poderá ser promovida de forma articulada aos demais instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, de modo a garantir que sejam alcançados a reorganização fundiária e os objetivos previstos nos itens a, b e c do inciso I, §1º do Art. 134 deste Plano Diretor.

**ID das propostas:** P1237

**Análise técnica:** O PDE estabelece a possibilidade dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana serem utilizados de forma articulada. Cabe ao PIU justamente a definição de quais instrumentos urbanísticos é pertinente para o desenvolvimento do território em análise.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que a implementação e garantia da participação social no caso de PIU – ZOE poderia acontecer de forma específica, mais simples e mais alinhada com seu objetivo precípua de fixação de parâmetros. Sugere ainda que a definição de ZOE de Grande Porte e os dispositivos previstos no âmbito da Resolução SMDU.AOC.CTLU/006/2020 deveriam ser considerados na revisão do Plano Diretor.

**ID das propostas:** P1238

**Análise técnica:** Entende-se que o tema das modalidades de PIU precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais adequado e claro. Entendemos que o PIU-ZOE que apresentar um programa de intervenções urbanísticas com mecanismos de financiamento deve contar com instrumento de ordenamento e reestruturação urbana e seu respectivo modelo de gestão democrática para o controle social de sua implantação.

Estamos analisando a viabilidade de inclusão da ZOE de Grande Porte e os dispositivos previstos no âmbito da Resolução SMDU.AOC.CTLU/006/2020 deveriam ser considerados na revisão do Plano Diretor.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que seja formado em cada AIU um fundo local para mitigar efeitos da verticalização.

**ID das propostas:** P1292

**Análise técnica:** As AIU, conforma já consta no PDE, têm como finalidade a definição de intervenções que atendam as demandas sociais e equacionem os problemas urbanísticos existentes ou decorrentes da implantação de novas infraestruturas, respeitando e integrando as áreas de valor histórico, cultural e ambiental e os parâmetros específicos para o controle do uso e ocupação do solo no perímetro da área de intervenção urbana.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento se há algum debate ou proposta de novos prazos para os PIUs com caducados.

**ID das propostas:** R034.3

**Análise técnica:** Está sendo analisada a possibilidade de inclusão de novas datas para o Arco Tietê, até 2024 e para o Arco Leste, até 2024.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento sobre os motivos pelos quais MIP ter sido descrita como Manifestação de Interesse Público ou Privado.

**ID das propostas:** R082.1

**Análise técnica:** Entende-se, contudo, que o referido parágrafo precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta prévia.

Os PIUs podem ser propostos tanto pelo poder público municipal, quanto outros federativos e interesse privado. O Executivo Municipal poderá elaborar ou autorizar a elaboração de Planos de Intervenção Urbana - PIU, a pedido dos proprietários, por meio de manifestação de interesse privado – MIP ou por manifestação de outros entes federativos, assegurada a compatibilidade com a Política Urbana do Município.

Os Planos de Intervenção Urbana elaborados por entes privados ou outros entes federativos serão coordenados pelo Executivo Municipal, que deve avaliar o interesse público da iniciativa, orientar a elaboração dos estudos técnicos, promover a devida participação social e consolidar as propostas em regulação específica.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento sobre a sobreposição entre PIUS e ZEIS 1 e 3

**ID das propostas:** R134.1

**Análise técnica:** O parágrafo mencionado não tem o objetivo de limitar a participação social, mas sim esclarecer o que já está contido no PDE, que o Conselho Gestor de ZEIS 1 e 3 atua dentro do limite das zonas especiais de interesse social durante a elaboração e controle social dos planos de urbanização em ZEIS 1 e dos projetos de intervenção em ZEIS 3.

Quando há sobreposição entre PIUs e planos de urbanização em ZEIS 1 ou projetos de intervenção em ZEIS 3 toda a sociedade- inclusive os membros do conselho gestor da ZEIS- pode participar da elaboração do PIU, mas o caráter deliberativo do Conselho Gestor da ZEIS se mantém restrito ao perímetro dos projetos de intervenção em ZEIS 1 e planos de urbanização de ZEIS 3.

Entende-se que o referido parágrafo precisa de nova redação com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro já que houve entendimento diverso do pretendido com a redação proposta pela minuta.



**Contribuição-Síntese:** Pergunta qual dos instrumentos dará conta do desenvolvimento do Projeto Urbano já que o PIU, que era para ser Projeto Urbano passou a ser plano.

**ID das propostas:** A003.5

**Análise técnica:** A mudança visa tornar mais claro o escopo de atuação dos PIUs, que objetiva a produção de estudos técnicos mediante participação social para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e/ou com potencial de transformação e qualificação, preferencialmente relacionadas com a Rede de Estruturação e Transformação Urbana definida pelo PDE

O PIU é o plano que articula os projetos de intervenção no território analisado, através de instrumentos de projeto urbanístico, como: Operações Urbanas Consorciadas; Concessão Urbanística; Áreas de Intervenção Urbana; Áreas de Estruturação Local e o Reordenamento Urbanístico Integrado.

---

### **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**

**Contribuição-Síntese:** Acrescentar os locais de culto como uma das exceções para o não atendimento às exigências e percentuais de HIS1 e HIS2, quando de sua construção ou reforma, por meio do acréscimo de novo inciso ao artigo 55, §1º. Portanto, sugere-se o seguinte:

IV -Igreja, templo, mesquitas, sinagogas, centros espíritas, terreiros e demais locais de culto e conventos, mosteiros e seminários nas subcategorias nR1-16, nR2-15 e nR3-7.

**ID das propostas:** P117.

**Análise técnica:** A proposta em questão trata do artigo 55 do PDE, no qual consta a seguinte disposição:

Artigo 55. Em ZEIS, o licenciamento de edificação nova ou de reforma com mudança de uso deverá atender à destinação de percentuais mínimos de área construída total para HIS 1 e HIS 2, conforme Quadro 4, anexo à presente lei.

§ 1º As exigências estabelecidas no “caput” aplicam-se aos imóveis dotados de área de terreno superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) situados em ZEIS 1, 2, 4 e 5, bem como àqueles dotados de área de terreno superior a 500m<sup>2</sup>

(quinhentos metros quadrados) quando situados em ZEIS 3, excetuados os imóveis:

I – públicos destinados a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes e lazer, bem como à infraestrutura urbana;

II – integrantes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;

III – classificados como ZEPEC-BIR, tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo.

Conforme ponderações acerca dessa mesma proposta, manifestadas no Relatório 3 – Habitação de Interesse Social – ZEIS (disponível em:

[https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/03\\_Habitacao-de-Interesse-Social-ZEIS.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/03_Habitacao-de-Interesse-Social-ZEIS.pdf)), entende-se que as exceções indicadas nos incisos I, II e III do supracitado artigo indicam serviços institucionais básicos, direito dos cidadãos e dever do Estado. Nessa lógica, é relevante que esses usos especificados nos incisos sejam isentos de tal obrigatoriedade, por se tratar de imóveis públicos destinados a serviços da administração pública e serviços públicos de abastecimento, o que não se aplica a atividades religiosas. Além disso, conforme indicado no § 1º do mesmo artigo, a exigência estabelecida é aplicável nas ZEIS 1, 2, 4 e 5 apenas para os imóveis com área de terreno superior a 1.000m², e no caso das ZEIS 3 apenas terreno superior a 500m².

Sendo assim, apesar da relevância social e cultural de locais de culto de diferentes matrizes religiosas, considerando as ponderações feitas, entende-se que os imóveis nessas subcategorias de uso diferem dos usos de interesse público mencionados nos referidos incisos.

**Contribuição-Síntese:** Acrescentar os imóveis privados de educação pertencentes a instituições sem fins lucrativos, que prestam serviço gratuito, como uma das exceções para o não atendimento às exigências e percentuais de HIS1 e HIS2 (Quadro 4), quando de sua construção ou reforma. Nesse sentido, sugere-se alteração do artigo 55, § 1º, inciso I, e onde se lê:

I – públicos destinados a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes e lazer, bem como à infraestrutura urbana;

Leia-se:

I – públicos destinados a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes e lazer, bem como à infraestrutura urbana e privados de educação, desde que pertencentes a instituições sem fins lucrativos, e atendam de forma gratuita a totalidade dos alunos matriculados.

**ID das propostas:** P215.

**Análise técnica:** Considerando que as entidades sem fins lucrativos não exercem, a título principal, atividade de natureza comercial, industrial ou agrícola, e considerando ainda que a proposta indica o atendimento educacional gratuito, é possível interpretá-la como sendo de interesse público. Nesse sentido, entende-se que esta proposta esteja associada às **Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público** e, nessa perspectiva, compreende-se também que ela estaria alinhada aos objetivos e diretrizes da Política Urbana.

Para análise técnica desta proposta, resgata-se a **Lei nº 9.790/1999** que dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, também institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências. No § 1º do artigo 1º da referida norma encontra-se a definição de pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, conforme redação:

Artigo 1º Podem qualificar-se como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público as pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos que tenham sido constituídas e se encontrem em funcionamento regular há, no mínimo, 3 (três) anos, desde que os respectivos objetivos sociais e normas estatutárias atendam aos requisitos instituídos por esta Lei. (Redação dada pela Lei nº 13.019, de 2014) (Vigência)

§ 1º Para os efeitos desta Lei, considera-se sem fins lucrativos a pessoa jurídica de direito privado que não distribui, entre os seus sócios ou associados, conselheiros, diretores, empregados ou doadores, eventuais excedentes operacionais, brutos ou líquidos, dividendos, bonificações, participações ou parcelas do seu patrimônio, auferidos mediante o exercício de suas atividades, e que os aplica integralmente na consecução do respectivo objeto social.

§ 2º A outorga da qualificação prevista neste artigo é ato vinculado ao cumprimento dos requisitos instituídos por esta Lei.

Dessa maneira, salienta-se que para serem enquadradas como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, tais entidades devem atender às disposições supracitadas, e também aos **objetivos sociais** (artigo 3º) e às normas estatutárias (artigo 4º) da legislação citada. Em relação a esses objetivos sociais, nota-se que alguns deles são semelhantes aos usos indicados no inciso I, § 1º do artigo 55 do PDE tais como promoção da assistência social, promoção da cultura e promoção gratuita da educação. Entretanto, é importante enfatizar que as finalidades indicadas no artigo 3º dessa legislação extrapolam aqueles citados no inciso I, § 1º, artigo 55 do PDE, sendo fundamental uma análise de correspondência dos usos, de modo a indicar apenas aqueles que sejam pertinentes e compatíveis com a Disciplina de Uso e Ocupação do Solo em ZEIS.

É importante explicar que as exigências estabelecidas no artigo 55 são aplicáveis nas ZEIS 1, 2, 4 e 5 apenas para os imóveis com área de terreno superior a 1.000m<sup>2</sup>, e no caso das ZEIS 3 apenas terreno superior a 500m<sup>2</sup>. Além disso, tais exigências poderão ser atendidas tendo por referência um conjunto de lotes, contíguos ou não, desde os lotes estejam localizados em ZEIS, na mesma Subprefeitura.

**Contribuição-Síntese:** Incluir ao artigo 45 novo parágrafo (§ 3º), com a seguinte redação:

"Toda ZEIS 2, 3, 4 e 5 fica sujeita ao direito de preempção".

**ID das propostas:** P280, P1362.1, P1472.1, P1337

**Análise técnica:** A referida proposta trata do artigo 45 do PDE, no qual estão classificadas as cinco categorias de ZEIS (incisos I a V), e em seus §§ 1º e 2º constam algumas regras para a delimitação dessas zonas de uso. A proposta encontra-se dentro do escopo desta revisão, e sugere que todos os imóveis localizados nas ZEIS 2, 3, 4 e 5 estejam sujeitos ao direito de preempção.

O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de **alienação onerosa entre particulares**, quando a municipalidade necessitar áreas para: execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; regularização fundiária; implantação de equipamentos urbanos e comunitários, dentre outras finalidades. Esse instrumento está regulamentado nos artigos 26 a 28 do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), e foi consolidado a nível municipal nos artigos 103 a 107 do PDE (Lei 16.050/2014). O instrumento já

havia sido regulamentado por meio do Decreto nº 42.873 de 2003, que regulamenta o exercício do direito de preempção pela Prefeitura Municipal de São Paulo, sendo um instrumento legalmente vigente.

Quanto à proposta, salienta-se que lei específica deve definir os imóveis ou áreas que estarão sujeitas ao direito de preempção, conforme dispõe o artigo 104 do PDE, e que precisam ser analisadas caso a caso, levando em consideração o interesse público. Reitera-se ainda que os Planos Regionais das Subprefeituras e leis específicas também poderão indicar imóveis ou áreas sujeitas ao direito de preempção (artigo 104, § 2º).

Entende-se que para a definição desses imóveis/áreas, em lei específica, será fundamental analisar a cidade na perspectiva dos territórios, em escalas locais e regionais, verificando os imóveis disponíveis à venda e considerando também uma abordagem intersetorial. Isso dificulta sua aplicação em todos os perímetros de ZEIS, sem a devida utilização de critérios para a aquisição dessas áreas e imóveis. Alternativamente à questão, pondera-se a possibilidade de priorização dos perímetros de ZEIS na definição das áreas/imóveis sujeitos ao direito de preempção, quando da elaboração de lei específica, considerando as disposições dos artigos supracitados.

**Contribuição-Síntese:** Permitir que a Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS possa atuar como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, de modo a possibilitar a construção de Habitações de Interesse Social (HIS) na ZPDS.

**ID das propostas:** P958.

**Análise técnica:** A proposta menciona as Zonas de Preservação e Desenvolvimento sustentável (ZPDS) que apresentam objetivos distintos daqueles estabelecidos para as ZEIS, conforme dispõe os artigos 41 e 44:

Art. 41. As Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS são porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas.

[...]

Art. 44. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas nos Mapas 4 e 4A, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS/2016), dispõe sobre os usos permitidos nas zonas de todo o município. E, conforme indicado em seu Quadro 4, nas ZPDS urbanas e rurais não são permitidos Empreendimentos HIS ou HMP. Entende-se que tais proibições estejam associadas aos aspectos da ZPDS, como por exemplo, a conservação da paisagem e as densidades demográfica e construtiva baixas, e que se distanciam das características identificadas nas ZEIS 1.

Apesar de tais restrições, é importante enfatizar que os Empreendimentos HIS ou HMP são permitidos em praticamente todo o município de São Paulo, com exceção de duas macroáreas e das ZER-1, conforme dispõe o PDE:

Art. 59. Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – EHMP são permitidos em todo o território do Município, com exceção das Macroáreas de Preservação dos Ecossistemas Naturais e de Contenção Urbana e Uso Sustentável e das ZER-1.

Reitera-se que sugestões para alteração dos perímetros de ZEIS, seja para a expansão ou diminuição dessas áreas, são consideradas propostas que extrapolam o escopo desta revisão intermediária do PDE. Isso porque tratam de alterações na demarcação das zonas de uso e, dessa maneira, implicariam em mudanças no Zoneamento. Conforme definido no Relatório Devolutivo da Etapa 1 - Escopo da Revisão, salienta-se a orientação para não serem revisadas as diretrizes já regulamentadas pela Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo - LPUOS, revisada em 2016.

**Contribuição-Síntese:** Permitir o **licenciamento auto declaratório** para os Empreendimentos em ZEIS (EZEIS) de baixo impacto urbanístico e ambiental, contribuindo desta forma com a desburocratização e acelerar a produção das ZEIS.

**ID das propostas:** P985.

**Análise técnica:** O procedimento de licenciamento declaratório é uma modalidade de processo eletrônico que já está disponível no Portal de Licenciamento da SMUL. O procedimento “HIS Declaratório” permite, para projetos com até 50 unidades, área de terreno real e escritura com o máximo de 500 m<sup>2</sup> e até dois blocos, que o Alvará de Aprovação e Execução seja emitido imediatamente após sua solicitação. Esse procedimento está previsto no artigo 65 do Decreto nº 59.885/2020, e regulamentado pela Portaria SEL nº 50/2020, conforme redação a seguir:

Art. 65. Poderá ser requerida por meio de procedimento de declaratório eletrônico o Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova e o Certificado de Conclusão – HIS, nos seguintes casos: (Regulamentado pela Portaria SEL nº 50/2020)

I - Até 50 unidades;

II - Área Terreno Real e Escritura com no máximo 500m<sup>2</sup>;

III - Máximo de 02 (dois) blocos.

No §1º do artigo mencionado, indicam-se também as áreas que não poderão ser objeto de licenciamento HIS por meio do procedimento declaratório. Salienta-se que esse procedimento se aplica apenas aos alvarás de aprovação e execução, e busca agilizar o licenciamento de HIS no município de São Paulo. O Decreto 59.885/2020 pode ser acessado em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-59885-de-4-de-novembro-de-2020>.

Conforme divulgado pela Prefeitura em 2020, o “HIS Declaratório” deve ser solicitado pelo Portal de Licenciamento, por onde a ferramenta Aprova Digital consulta os bancos de dados da Prefeitura Municipal de São Paulo, de forma segura e confiável. O pedido somente poderá ser protocolado pelo Responsável Técnico, que deverá apresentar todos os dados e documentos do projeto, inclusive as plantas simplificadas, podendo ser responsabilizado administrativa, civil, penal e eticamente pelas informações apresentadas.

**Contribuição-Síntese:** Tornar obrigatória a disponibilização, pelo Executivo, da **Assistência Técnica, Jurídica e Social - ATHIS** à população moradora das ZEIS,

quando da elaboração dos Planos de Urbanização de ZEIS, por meio de alteração do artigo 50, § 2º. Sendo assim, onde se lê:

§ 2º No caso de iniciativa definida no parágrafo anterior, assim como para a realização de regularização fundiária, a Prefeitura poderá disponibilizar assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS.

Leia-se: § 2º No caso de iniciativa definida no parágrafo anterior, assim como para a realização de regularização fundiária, a Prefeitura deverá disponibilizar assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS por meio de recursos ATHIS (Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social).

Uma das propostas indica como justificativa, que “os recursos ATHIS são garantidos expressamente na **Lei Federal 11.888/2008** aos municípios solicitantes, e tem como um dos seus fundamentos o direito humano à moradia, conforme expresso na Constituição Federal”.

**ID das propostas:** P1027.2, P1335, P1472.1.

**Análise técnica:** De fato, o direito à moradia está previsto como um dos direitos sociais na Constituição Federal, artigo 6º, e também consta na dimensão social, uma das cinco dimensões definidas para a estratégia de ordenamento territorial do PDE (artigo 7º). Além disso, é importante enfatizar os objetivos que norteiam a política habitacional no PDE, que também reiteram o direito à moradia como um direito social, conforme segue:

Art. 291. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação devem ser orientados para os seguintes objetivos:

I – assegurar o direito à moradia digna como direito social;

II – reduzir o déficit habitacional;

III – reduzir as moradias inadequadas;

IV – reduzir os impactos de assentamentos precários sobre áreas de proteção ambiental.

A proposta em análise cita a Lei Federal 11.888/2008

([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm)), que assegura às famílias com renda mensal de até 3 (três) salários-mínimos, residentes



em áreas urbanas ou rurais, o direito à **assistência técnica pública e gratuita** para o projeto e a construção de **habitação de interesse social para sua própria moradia** (artigo 2º). Destaca-se que essa lei prioriza as iniciativas a serem implantadas em ZEIS ou sob regime de mutirão. Entende-se que a demanda por assistência técnica gratuita não se restringe às ZEIS, todavia, deve-se favorecer tais zonas especiais de modo a dar suporte às intervenções em assentamentos precários, o que não impede que esse debate seja ampliado futuramente.

O Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, indica a assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos como um dos instrumentos da política urbana (artigo 4º, inciso V, alínea "r"). A assistência técnica, jurídica e social gratuita também é recepcionada no PDE/2014 como um dos instrumentos para viabilização da regularização fundiária (artigo 164, inciso VII). Conforme dispõe o texto:

Art. 171. Cabe à Prefeitura garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna e no reconhecimento dos serviços ambientais e sociais prestados pelos agricultores familiares, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos precários existentes e à regularização fundiária e ambiental dos imóveis rurais.

É significativo informar que, anteriormente à lei federal de 2008, foi aprovada a Lei nº 13.433/2002 no município de São Paulo, que dispõe sobre o Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social, autoriza o Executivo a celebrar convênios e termos de parceria e dá outras providências. Mais recentemente, em março de 2023, o PL (Projeto de Lei) 266/2022, que autoriza o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para projetos e construções de HIS foi debatido em uma Audiência Pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, conforme divulgado pela Câmara Municipal de São Paulo (<https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/projeto-que-autoriza-assistencia-tecnica-gratuita-para-habitacao-de-interesse-social-e-debatido-em-audiencia/>).

Notam-se os esforços para se efetivar a aplicação desse instrumento da política urbana, que é fundamental para a garantia da moradia como direito social à população de baixa renda. Indica-se como um dos principais desafios o reduzido aporte

financeiro e a carência de estratégias para a viabilização financeira das ações. Quanto a esse ponto, conforme dispõe a Lei Federal 11.888/2008, a garantia do direito à ATHIS deve ser efetivada mediante o apoio financeiro da União aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios para a execução de serviços permanentes e gratuitos de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia (artigo 3º).

Outro aspecto relevante a ser mencionado refere-se ao Plano Municipal de Habitação (PMH) que, conforme dispõe o PDE/2014, o PMH deverá contemplar em sua revisão a definição de programas e estratégias adequadas para o atendimento das diferentes necessidades habitacionais com suas respectivas metas parciais e totais, que considerará propostas para, dentre outras finalidades, implantar o programa de assistência técnica pública e gratuita para HIS (artigo 294, parágrafo único, inciso III, alínea “d”).

Por fim, entende-se fundamental que seja efetivado o apoio financeiro em diversas modalidades de ATHIS, sendo também de suma importância a aprovação do Plano Municipal de Habitação (PL nº 619/2016). Também são fundamentais regulamentações municipais que recepcionem a ATHIS no planejamento orçamentário e urbano das cidades.

**Contribuição-Síntese:** Incluir novo parágrafo ao artigo 44 (conceituação de ZEIS), de modo a reclassificar como ZPI os imóveis que, em 2014, foram classificados como ZEIS pela aprovação do PDE. Algumas contribuições citam como motivação específica para essa proposta a região do entorno da Avenida Henry Ford, argumentando-se que a mesma possui vocação industrial e econômica.

A proposta sugere inclusão de novo parágrafo, conforme segue:

§ 4º As áreas enquadradas como ZEIS onde permanecem funcionando e ativas as atividades industriais e que estavam demarcadas como Zonas Predominantemente Industriais – ZPI anteriormente à edição da Lei 16.050/2014, deverão ser reenquadradas como ZPI, vez que são áreas inadequadas à implantação do uso residencial, por apresentarem risco à saúde e à vida, aplicando-se presente diretriz ao Mapa 4A desta lei.

**ID das propostas:** F1745, P1225.

**Análise técnica:** Considerando que no Relatório Devolutivo da Etapa 1 foram destacadas algumas diretrizes desta Revisão Intermediária do PDE, a saber: 1.

Observar os limites estabelecidos pelos ditames legais vigentes, sem descaracterizar a política de desenvolvimento vigente até 2029; 2. Promover ajustes e aperfeiçoamentos nos instrumentos da política urbana e políticas e sistemas setoriais, sem alterar seus princípios, diretrizes e objetivos estratégicos; 3. Não interferir em outros temas regulados por legislação própria, como a disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo, outros planos e políticas setoriais, às quais o PDE se articula, sem a necessidade de regular seus objetos específicos.

E conforme indicado no Relatório 03 - Habitação de Interesse Social – ZEIS, entende-se como inviável a alteração das ZEIS a partir desta revisão intermediária devido à necessidade de compatibilização dessas alterações ao Sistema de Planejamento, bem como as demais zonas de uso que poderão ser impactadas.

Ademais, foi realizado um estudo preliminar no intuito de verificar o impacto que a alteração de determinadas ZEIS em ZPI, semelhantes ao caso em questão, poderia causar no território. Nesse estudo foram identificados 1.931 lotes que podem ser afetados pela proposta, lotes que se traduzem em 166 perímetros de ZEIS. Conforme dados mostrados na tabela, a ZEIS 1 seria a mais afetada com 97 perímetros que passariam a ser classificados como ZPI, o que em área totaliza mais de 13 km<sup>2</sup> (13.359.381,30 m<sup>2</sup>).

**Tabela 1 – Levantamento dos perímetros de ZEIS que seriam reenquadradas como ZPI**

Perímetros de ZEIS	Qtde.	Total das áreas de ZEIS (m <sup>2</sup> )
<b>ZEIS 1</b>	97	13.359.381,30
<b>ZEIS 2</b>	42	1.670.089,64
<b>ZEIS 3</b>	12	505.382,06
<b>ZEIS 4</b>	-	-
<b>ZEIS 5</b>	15	626.567,36
<b>Total</b>	<b>166</b>	<b>16.161.420,36</b>

Fonte: Lei nº 16.050/2014 (PDE) e Lei nº 16.402/2016 (LPUOS). Elaboração:

Elaboração: Planurb/Smul/PMSP, 2022.

Portanto, considerando os documentos técnicos publicados por Planurb, reitera-se que sugestões para alteração dos perímetros de ZEIS, seja para a expansão ou diminuição dessas áreas, são consideradas propostas que extrapolam o escopo desta revisão intermediária do PDE. Isso porque tratam de alterações na demarcação das zonas de uso e, dessa maneira, implicariam em mudanças no Zoneamento. Conforme definido no Relatório Devolutivo da Etapa 1 - Escopo da Revisão, salienta-se a orientação para não serem revisadas as diretrizes já regulamentadas pela Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo - LPUOS, revisada em 2016. Sugere-se que a pertinência dessas alterações seja avaliada em momento oportuno de revisão do Zoneamento como um todo, avaliando-se caso a caso e, dessa maneira, evitando prejuízos para o ordenamento físico-territorial de toda a cidade.

**Contribuição-Síntese:** Muitas propostas demonstraram preocupação com a dificuldade em se constituir os Conselhos Gestores de ZEIS 1 e 3 (CGZEIS). E como forma de facilitar esse procedimento, foi sugerida a inclusão ao artigo 48 do estabelecimento de um prazo para a constituição dos CGZEIS, a ser cumprido pelo Executivo. A maioria das propostas sugere o prazo de 60 dias, e algumas também sugerem o prazo de 180 dias e indicam que, caso a formação dos Conselhos Gestores de ZEIS 1 e 3 não ocorra pelo poder público, que se abra a legitimidade para outros atores da Sociedade Civil o instalarem, como por exemplo Associações ou o próprio Ministério Público.

**ID das propostas:** P1335, P1472.1, R074.2, R080.1, C105.

**Análise técnica:** As contribuições indicam estratégias que já haviam sido propostas no PL (Projeto de Lei) nº 688/2013, que ensejou a aprovação do PDE/2014, conforme indicado §§ 2º e 3º do artigo 48 da Carta de lei:

§ 2º O Executivo deverá efetivar o Conselho citado no parágrafo anterior em 60 (sessenta) dias, decorrido este prazo, o Conselho poderá ser criado por iniciativa popular dos moradores.

§ 3º A omissão da indicação de representantes do Poder Público ao Conselho Gestor, não impede sua constituição e poderá ser suprida a qualquer tempo.

Indica-se que a Carta de lei mencionada encontra-se disponível em:

<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/carta/CPL0688-2013.pdf>.

Os parágrafos mencionados foram vetados na aprovação da Lei nº 16.050/2014, e como justificativa para o veto indicou-se que:

§§ 2º e 3º do artigo 48 – em que pese a boa intenção da proposta legislativa, não é juridicamente admissível que o Conselho Gestor da ZEIS, órgão administrativo, seja constituído exclusivamente por iniciativa da população, sem a participação do Poder Público. Sob o prisma prático, a medida poderá se revelar ineficaz e comprometer o funcionamento desses colegiados, vez que não haverá como aferir a legitimidade da representação dos escolhidos para integrá-lo, bem assim como apurar se o Conselho foi adequadamente criado, sobretudo se forem constituídos dois ou mais órgãos para uma mesma área;

Além disso, conforme indicado no Relatório 3 – Habitação de Interesse Social – ZEIS, nas tratativas com a Sehab/PMSP discutiu-se proposta semelhante, e foi concluído que a definição de prazo para formação dos CGZEIS não irá acelerar o processo, mas poderá impactar negativamente as ações da secretaria, podendo criar uma demanda inexecutável, especialmente com a indefinição acerca das intervenções (Art. 48). Outro ponto relevante é que a atuação do conselho gestor de ZEIS antecede a elaboração do projeto ou plano para as áreas de ZEIS 1 e 3, logo, a definição de um prazo poderá não atender ao tempo hábil necessário para articulação dos moradores dessas ZEIS ou da sociedade. Por fim, informa-se que essa questão poderá ser atendida a partir da elaboração do Decreto que regulamente esses conselhos, conforme sugerido no item 5 do referido relatório e em avaliação nesta revisão do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Declaração de que a real problemática associada às ZEIS são perímetros desta zona que, entretanto, não possuem características de ZEIS, principalmente ZEIS 1 e ZEIS 3. Não identifica na minuta a possibilidade de ajustes destas áreas, e sugere uma maneira de os moradores solicitarem a revisão das áreas de ZEIS, com base em suas características.

Nessa perspectiva, outra proposta reivindica a alteração da categoria de zona de uso do solo de ZEIS-2 para ZEIS-5, em perímetros localizados no distrito de Jaraguá, subprefeitura Pirituba-Jaraguá.

Também foi sugerida a revisão das áreas de ZEIS 4 ocupadas por núcleos urbanos consolidados, na forma da lei de REURB do município, com estudo para transformação em ZEIS 1.

**ID das propostas:** R051.1, F1775, C107.

**Análise técnica:** Levando em consideração o Relatório Devolutivo da Etapa 1 - Escopo da Revisão, salienta-se a orientação para não serem revisadas as diretrizes já regulamentadas pela Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo - LPUOS, aprovada em 2016. Nesse sentido, sugestões para alteração dos perímetros de ZEIS, seja para a expansão ou diminuição dessas áreas, são consideradas propostas que extrapolam o escopo desta revisão intermediária do PDE. Isso porque tratam de alterações na demarcação das zonas de uso e, dessa maneira, implicariam em mudanças no Zoneamento.

Conforme mencionado no Relatório 3 – Habitação de Interesse Social – ZEIS (disponível em: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/03\\_Habitacao-de-Interesse-Social-ZEIS.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/03_Habitacao-de-Interesse-Social-ZEIS.pdf)), considera-se importante a atualização dos diagnósticos referentes aos perímetros de ZEIS, processo que poderá ser desenvolvido a partir da revisão do Zoneamento. Sendo assim, sugere-se que a pertinência dessas alterações seja avaliada em momento oportuno de revisão da LPUOS/2016, avaliando-se caso a caso e, dessa maneira, evitando prejuízos para o ordenamento físico-territorial de toda a cidade.

**Contribuição-Síntese:** Cita que o Plano Diretor indicou como Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1, todas as favelas/loteamentos da cidade, porém indaga que não houve construção de habitações nessas áreas. Aponta ser necessário que o poder público implante a política habitacional para a devida utilização dessas áreas.

Além disso, sugere a revisão e exclusão das ZEIS 2 e 4 das áreas de mananciais, das reservas de proteção, pois considera que não há necessidade destas zonas se encontrarem nessas regiões.

**ID das propostas:** R066.2.

**Análise técnica:** A princípio, indica-se que a proposta apresenta questão relativa aos planos e políticas setoriais, os quais são derivados ou integrados ao PDE. Nesse caso específico, destaca-se o Plano Municipal de Habitação (artigo 293 e 294), que detalha e define as ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e etapas de implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais.

A provisão habitacional monitorada pela Secretaria Municipal de Habitação (Sehab/PMSP) é composta por diversos programas e fontes de recursos, e enfrenta muitos desafios para sua efetividade e eficácia. Conforme balanço do monitoramento do Programa de Metas, informado pela Sehab e indicado no Diagnóstico de Aplicação do Plano Diretor Estratégico 2014 – 2021 (páginas 94 e 95), entre o ano de 2017 e 2021 foram executadas **treze intervenções em assentamentos precários nas ZEIS 1**. Tais intervenções beneficiaram milhares de famílias, e foram promovidas no âmbito do Programa de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários e também do Programa de Recuperação e Preservação de Mananciais, previstos no artigo 293, incisos II e III do PDE. Entende-se como fundamental a continuação e o aprimoramento desses programas, de modo a impulsionar as intervenções em assentamentos precários, sobretudo nas áreas onde exista uma frágil relação entre o meio ambiente e a ocupação urbana.

Também é importante reforçar, conforme dados de monitoramento do Programa de Metas apresentado no mesmo diagnóstico (página 91), que entre o ano de 2017 e 2021 a entrega de unidades habitacionais ocorreu predominantemente nas subprefeituras que estão localizadas a leste, noroeste e sul da cidade, com destaque para o setor sudeste. No entanto, considerando a previsão de provisão habitacional até o horizonte de 2028, estima-se que essa tendência será revertida parcialmente, havendo a previsão significativa de entrega de unidades habitacionais também no eixo oeste e central da cidade, favorecendo a aproximação de emprego e moradia, conforme objetivos e diretrizes do PDE.

Em relação à exclusão das ZEIS 2 e 4 inseridas em áreas proteção e recuperação de mananciais, indica-se que não há demarcação de ZEIS 2 nessas áreas de mananciais, apenas de ZEIS 4. Entende-se que ambas as zonas são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (artigo 45, incisos II e IV). Entretanto, no caso específico da ZEIS 4, destaca-se como finalidade o atendimento às famílias residentes em assentamentos localizados na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings (artigo 45, inciso IV).

É importante destacar que as ZEIS 4 estão localizadas na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental (MRVRA), e também na Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental (MCQUA). No caso da **Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental**, o PDE reconhece seus

elevados índices de vulnerabilidade socioambiental, além da predominância de assentamentos precários e irregulares, sendo um de seus objetivos específicos a promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários, associada à recuperação da qualidade urbana e ambiental (artigo 18, § 2º, inciso II). No que se refere à **Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental**, é caracterizada, principalmente, pela existência de vazios intraurbanos com ou sem cobertura vegetal e áreas urbanizadas com distintos padrões de ocupação, predominantemente horizontais, sendo um de seus objetivos específicos também a promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários (artigo 19). Informa-se que não há demarcação de ZEIS nas duas macroáreas mais restritivas, a saber, a Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável e a Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais.

Além disso, reitera-se o Relatório 3 – Habitação de Interesse Social – ZEIS, no qual indica-se que a Política de Habitação Social prevê em seus objetivos a redução dos impactos de assentamentos precários sobre áreas de proteção ambiental (artigo 291, inciso IV), bem como diretrizes que priorizam a provisão de habitação social em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, evitando sua instalação em unidades de conservação, áreas de proteção ambiental, áreas de proteção a mananciais e áreas enquadradas como ZEPAM (artigo 292, inciso X).

Por fim, considerando os documentos técnicos publicados por Planurb, reitera-se que a Revisão Intermediária do PDE está orientada para o aperfeiçoamento dos instrumentos, ações prioritárias e políticas setoriais constituintes do Plano, preservando suas diretrizes e objetivos estratégicos e o ordenamento territorial. Nesse sentido, sugestões para alteração dos perímetros de ZEIS, ou ainda alteração de suas definições, são consideradas propostas que extrapolam o escopo desta revisão intermediária do PDE. Isso porque tratam de alterações na demarcação das zonas de uso e, dessa maneira, implicariam em mudanças no Zoneamento. E, conforme definido no Relatório Devolutivo da Etapa 1 - Escopo da Revisão, salienta-se a orientação para não serem revisadas as diretrizes já regulamentadas pela Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo - LPUOS, revisada em 2016. Sugere-se que a pertinência dessas alterações seja avaliada em momento oportuno de revisão do Zoneamento como um todo, avaliando-se caso a caso e, dessa maneira, evitando prejuízos para o ordenamento físico-territorial de toda a cidade.



**Contribuição-Síntese:** Na interface entre meio ambiente e habitação, foi proposta a criação de uma ZEIS Ecológica com o objetivo de promover habitação popular ambientalmente sustentável, aliando as agendas ambiental e social, conflitantes em tantas áreas da cidade.

De acordo com a proposta, “as ZEIS Ecológicas seriam uma expansão da ZEIS 4, pois além de promover a produção de HIS para realocação de famílias que vivem em áreas de risco ou de preservação permanente localizadas na Macrozona de Preservação e Recuperação Ambiental, incluiriam a preservação em sua integridade das áreas de mata atlântica e manejo dos bosques heterogêneos nesta macrozona. Além disso, novas ZEIS Ecológicas poderiam ser criadas em qualquer Macrozona que possuísse fragmentos de vegetação nativa e bosques heterogêneos, contanto que haja a preservação de espécies nativas e sua recuperação em pelo menos 30% da área. Esses fragmentos são essenciais para garantir a conectividade ambiental da cidade, além de importante prestador de serviços ambientais à população, promovendo qualidade de vida e áreas de lazer para parcela da população especialmente vulnerável”.

**ID das propostas:** F1973.

**Análise técnica:** A proposta é pertinente ao PDE, todavia, conforme definido no Relatório Devolutivo da Etapa 1 - Escopo da Revisão, orienta-se pela não revisão das diretrizes já regulamentadas com a Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo - LPUOS, revisada em 2016. Nesse sentido, sugestões para alteração dos perímetros de ZEIS, ou ainda alteração de suas definições, são consideradas propostas que extrapolam o escopo desta revisão intermediária do PDE. Isso porque tratam de alterações na demarcação das zonas de uso e, dessa maneira, implicariam em mudanças no Zoneamento.

Entende-se que a interface entre habitação e meio ambiente apresenta uma dualidade complexa que, apesar de muitas vezes parecerem antagônicas, devem caminhar juntas. E a proposta em questão indica uma nova possibilidade para o Zoneamento, sendo importante sua avaliação considerando os objetivos das ZEIS 4, e também da Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS. Sugere-se que a pertinência dessas alterações seja avaliada em momento oportuno de revisão do Zoneamento como um todo, avaliando-se caso a caso e, dessa maneira, evitando prejuízos para o ordenamento físico-territorial de toda a cidade.

**Contribuição-Síntese:** Revisar o artigo 55, § 4º, inciso I, de modo a impossibilitar que os percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS, definidos no Quadro 4, sejam atendidos em diferentes distritos de uma mesma subprefeitura, mas sim que esse atendimento ocorra no mesmo distrito.

Como justificativa, indica-se que a proposta poderá tornar mais efetiva a produção de HIS nas ZEIS e, considerando também a heterogeneidade das subprefeituras, poderá ainda amenizar processos de segregação social em determinadas áreas da cidade.

**ID das propostas:** P1397, P1398.

**Análise técnica:** A proposta é pertinente ao escopo desta revisão intermediária, e está alinhada aos objetivos e diretrizes do PDE, uma vez que busca reduzir as desigualdades socioespaciais no município, e induzir à inclusão social. Menciona-se o artigo 55, no qual se reiteram as exigências dispostas no Quadro 4, para as ZEIS. No § 4º do mesmo artigo, indica-se a possibilidade de atender aos percentuais para HIS em um conjunto de lotes, estejam eles próximos ou não, desde que estejam na mesma subprefeitura, conforme texto:

Art. 55. Em ZEIS, o licenciamento de edificação nova ou de reforma com mudança de uso deverá atender à destinação de percentuais mínimos de área construída total para HIS 1 e HIS 2, conforme Quadro 4, anexo à presente lei.

[...]

§ 4º As exigências estabelecidas no “caput” deste artigo poderão ser atendidas tendo por referência um conjunto de lotes, contíguos ou não, desde que:

I – os lotes estejam localizados em ZEIS, na mesma Subprefeitura;

II – sejam observados no conjunto de lotes, para cálculo do total de área construída destinada para HIS 1 e HIS 2, as exigências estabelecidas no Quadro 4 para cada lote, conforme as categorias de ZEIS nas quais os lotes envolvidos estiverem localizados.

A proposta sugere que a possibilidade de enquadrar um conjunto de lotes diversos esteja restrita a um distrito, de modo a evitar que usos HIS sejam direcionados para as localidades periféricas, e/ou com infraestrutura precária.

Para que essa sugestão seja incorporada, é necessária uma análise aprofundada a fim de verificar em que medida os casos descritos na proposta são frequentes no

processo de licenciamento, de modo a compreender o impacto dessa eventual alteração na aprovação de HIS em todo o município. Além disso, reitera-se que essa alteração no PDE ocasionaria ainda a necessidade de revisão do Decreto nº 59.885/2020, uma vez que o mesmo recepciona as referidas disposições em seu artigo 9, incisos XIX e XXI, bem como em seu Quadro 3, conforme disposições a seguir:

Art. 9º. Os EHIS e EHMP são permitidos na Zona Urbana do Município delimitada no Mapa 1A do PDE, nas zonas de uso constantes do Quadro 1 deste Decreto, observando-se:

[...]

XIX - Em ZEIS, o EZEIS deve atender à destinação de percentuais mínimos de área construída computável para HIS 1 e HIS 2, conforme Quadro 3 deste Decreto, no caso de pedido para:

- a) Edificação nova;
- b) Reforma com mudança da categoria de uso;
- c) Reforma que envolver a demolição ou ampliação de 50% (cinquenta por cento) ou mais do total da área existente regular edificada do lote, com ou sem mudança de uso;

[...]

XXI - A exigência estabelecida no inciso XIX pode ser atendida em outro lote ou gleba, na modalidade Plano Integrado, desde que estejam localizados em ZEIS e na mesma Subprefeitura, devendo ser garantido que a somatória das áreas computáveis construídas nos lotes envolvidos atenda às porcentagens exigidas no Quadro 3 deste Decreto;

**Contribuição-Síntese:** Obrigatoriedade de destinação de parte das UHS ao grupo HIS 1 (famílias até 3 s.m), no percentual mínimo de 60%, além do mais, PDE apresenta os percentuais mínimos e máximos de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS, tanto para HIS 1 e HIS 2, por este motivo, deverá ser retirado termo HMP. Apresentamos seguinte sugestão de texto:

Art. 44. As zonas especiais de interesse social (ZEIS), demarcadas nos mapas 4 e 4a, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas habitações de interesse social - HIS 1 e HIS 2 a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana

**.ID das propostas:** C103.1.

**Análise técnica:** A proposta sugere a exclusão da previsão de unidades habitacionais do tipo HMP, seja ela dentro ou fora de ZEIS. A princípio, entende-se a proposta como aderente aos objetivos do PDE, devido à diretriz de se priorizar a população de baixa renda (art. 292, inciso I). Entretanto, essa proposta suprime uma definição estruturante da Política Habitacional no município, indicando uma mudança que restringiria a produção habitacional às unidades HIS, e que precisa ter seus impactos mais bem avaliados. Nesse sentido, conforme definido no Escopo desta Revisão intermediária, orienta-se pela não revisão de elementos estruturantes do plano, de modo a viabilizar que seus objetivos e diretrizes sejam alcançados até 2029.

Salienta-se que, para a implementação de uma mudança dessa grandeza é fundamental que seja avaliado o perfil socioeconômico da população a ser atendida, uma vez que as faixas de HIS e HMP estão associadas às faixas de renda (artigo 46), além de avaliar as repercussões em demais regramentos. Destaca-se ainda que, conforme indicado no Diagnóstico de Aplicação do Plano Diretor Estratégico 2014 – 2021 (página 98), elaborado por Planurb, apesar do número ainda reduzido, o licenciamento de HIS tem sido predominante em relação ao licenciamento de HMP, tanto fora quanto dentro das ZEIS. Além disso, nesta revisão intermediária, a minuta prévia indica a possibilidade de majoração do CA em 50% para empreendimentos EZEIS localizados nas áreas de influência que seriam dos EETU. Essa proposta poderá ampliar a construção de HIS em áreas bem localizadas, assunto que foi aprofundado no Relatório 04 – Habitação de Interesse Social – Empreendimentos de Habitação Social e Mercado Popular.

**Contribuição-Síntese:** Reivindicação por mais “fiscalização no uso das ZEIS que possam cumprir suas finalidades, como por exemplo, o acesso famílias de baixa renda

à moradia popular, principalmente, em locais de boa infraestrutura, aproximando o emprego da moradia e o direito à cidade”.

**ID das propostas:** C106.

**Análise técnica:** É pertinente que o instrumento das ZEIS seja aprimorado, de modo a cumprir seus objetivos e atender às famílias que, de fato, precisam de garantia do acesso à moradia. Entretanto, indica-se que não são pertinentes ao Plano Diretor Estratégico assuntos relativos à zeladoria, gestão de espaços e de equipamentos públicos, ou ainda assuntos relativos à fiscalização, como o caso citado na proposta.

Todavia, destaca-se que nos artigos 356 a 359 é previsto o Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico, que pode contribuir para verificar a efetividade das ZEIS na produção de HIS e na garantia do direito à moradia. Entende-se que há muitos avanços a serem realizados, sobretudo no levantamento e controle dos dados, porém reitera-se que estão sendo estudados ajustes visando o aprimoramento desse sistema.

**Contribuição-Síntese:** A proposta “Pontua sobre a necessidade de observância dos coeficientes de aproveitamento máximo nas áreas de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, pois quando há determinação de parâmetros na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, há uma alteração no coeficiente de aproveitamento máximo, sendo interessante adicionar um parágrafo ou um inciso que trate do coeficiente, com maior atenção às regiões que tem menor capacidade de suporte que outras”.

**ID das propostas:** R157.

**Análise técnica:** Indica-se que na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS foram mantidos os mesmos coeficientes de aproveitamento (CA) estabelecidos no PDE para as áreas de ZEIS, tanto para o CA mínimo, básico e máximo. Ao contrário do que se afirma, conforme indicado no Quadro 3 da LPUOS/2016, foram estabelecidos critérios para limitação dos coeficientes de aproveitamento máximo a depender da área do lote, conforme indicado na Tabela 2, e notas correlatas.

**Tabela 2 - Parâmetros de ocupação em ZEIS, exceto de Quota Ambiental (LPUOS/2016)**

Categoria de ZEIS	Coeficientes de aproveitamento		
	mínimo	básico	máximo
ZEIS 1	0,5	1	2,5 (f)
ZEIS 2	0,5	1	4 (f)
ZEIS 3	0,5	1	4 (g)
ZEIS 4	NA	1	2 (h)
ZEIS 5	0,5	1	4 (f)

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

É importante salientar que, no caso das ZEIS 1, em situações especiais, o C.A. máximo poderá ser superado até o limite máximo de 4,0 (quatro), de acordo com o plano de urbanização de ZEIS aprovado pelo Conselho gestor de ZEIS e pela CAEHIS, conforme previsto em nota no Quadro 3 do PDE. Além disso, nesta revisão intermediária, o artigo 10 da minuta prévia indica a possibilidade de majoração do CA em 50% para empreendimentos EZEIS localizados nas áreas de influência que seriam dos EETU. Esse assunto foi aprofundado no Relatório 04 – Habitação de Interesse Social – Empreendimentos de Habitação Social e Mercado Popular.

Ademais, o PDE prevê que o impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional deverá ser monitorado permanentemente pela Prefeitura, que publicará relatórios periodicamente (artigo 116, § 4º).

**Contribuição-Síntese:** “Afirma ter sido relator da Lei de Zoneamento e identifica um equívoco sobre a classificação de Zona de Interesse Social - ZEIS 3 em vários

terrenos com metragem menor que 500m<sup>2</sup>, uma vez que o conceito dos terrenos de ZEIS 3 é que tenham mais que 500m<sup>2</sup>, inviabilizando que se produza quaisquer edificação nesses locais. O mesmo acontece com diversos terrenos classificados como ZEIS 2 com metragem inferior a 1000m<sup>2</sup> sendo que a ZEIS 2 tem em seu conceito, área mínima de 1000m<sup>2</sup>. Sugere que seja estudada uma maneira de solucionar esse problema da lei de Zoneamento, a fim de resolver o problema destes terrenos.”

**ID das propostas:** A035.2.

**Análise técnica:** A proposta menciona uma interpretação que parece equivocada, considerando as disposições do PDE/2014 e da LPUOS/2016. Isso porque, nas definições das cinco categorias de ZEIS não é mencionada área mínima, conforme segue:

Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

I – ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

II – ZEIS 2 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

III – ZEIS 3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

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;

V – ZEIS 5 são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

No que tange a Disciplina de Uso e Ocupação do Solo em ZEIS, o artigo 55 indica exigências para o licenciamento nas ZEIS, com menção ao Quadro 4. As exigências estabelecidas são aplicáveis aos imóveis dotados de área de terreno superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) situados em ZEIS 1, 2, 4 e 5, bem como àqueles dotados de área de terreno superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) quando situados em ZEIS 3 (artigo 55, § 1º). Essa disposição trata especificamente das exigências para atendimento aos percentuais estabelecidos no Quadro 4, o que difere das definições de categorias das ZEIS, estabelecidas no artigo 45.

---

## **Habitação de Interesse Social – Empreendimentos de Habitação Social e Mercado Popular**

### **Contribuição-Síntese:** Contribuição na íntegra

*Para que seja cumprido a agenda global para sustentabilidade e, conseqüentemente a dignidade da pessoa, vem a ser a moradia digna. Desta forma, para uma renovação do Centro o viável seria popularizar, com leilões dos imóveis defendedores do IPTU como o caso de diversos prédios, existentes no Centro, adquirindo tais imóveis e transformando em moradia popular aumentando a distribuição dos imóveis através dos programas habitacionais como a Cohab. Considerando que, a população brasileira está envelhecendo, penso que há necessidade de construções pelo sistema habitacional de imóveis destinados através de concessão as pessoas com idade superior a 60 anos.*

**ID das propostas:** F103



**Análise técnica:** Imóveis devedores de IPTU, ainda que cumpram função social da propriedade são passíveis de ir a leilão judicial, conforme o Código de Processo Civil. Desse modo, considera-se, s.m.j, que foge do escopo do PDE estipular as diretrizes para esses casos, sendo que a abordagem do plano em relação a desapropriação de imóveis está voltada aos casos em que não há o cumprimento da função social da propriedade, e que passaram pela 5ª alíquota do IPTU Progressivo no tempo.

Mostra-se pertinente, no entanto, planejar a gestão de imóveis que passaram pelo processo de desapropriação, e delimitar quais são aptos para a promoção de habitação. Para essa questão avalia-se a necessidade de articulação entre setores da PMSP responsáveis pela gestão de áreas e imóveis públicos juntamente aos setores e promotores públicos de habitação.

Além dessa abordagem, a contribuição considera a promoção de moradia para público com idade superior a 60 anos de idade. A respeito dessa última abordagem, o PDE definiu, no Art. 293, as Ações Prioritárias para Habitação e as diretrizes para elaboração do Plano Municipal de Habitação, no Art. 294. Considera-se que o plano aborda considerações sobre a inclusão de diferentes demandas habitacionais, principalmente ao definir as diretrizes para a elaboração do Plano Municipal de Habitação, conforme excerto da lei:

Art. 294. A revisão do Plano Municipal de Habitação - PMH, a ser aprovada por lei, deverá orientar-se pelos objetivos e diretrizes definidos nos arts. 291 e 292 desta lei.

Parágrafo único. A revisão do Plano Municipal de Habitação deverá contemplar: I - a atualização dos dados de: a) diferentes tipos de necessidades habitacionais atuais e futuras, detalhados por distrito ou por Subprefeituras e por grupos sociais definidos a partir dos seus rendimentos familiares; (Lei 16.050/2014).

De tal forma, considera-se que a elaboração de diretrizes para a contemplação desse público na demanda habitacional, possui maior aderência e capacidade de aprofundamento com as políticas setoriais de habitação.

**Contribuição-Síntese:** Foram recebidas contribuições com sugestão para inserção de incentivos para a produção de moradia para públicos específicos, considerando algum tipo de vulnerabilidade social. Nesse sentido, foi citada a população idosa e a

população LGBTQIAP+. Além dessa abordagem foi reivindicada a realização de programas de serviço de moradia social, com citação das seguintes questões sobre o tema:

Abordagem do Art. 296 do PDE, propondo a retirada do veto do § 4º desse artigo;

Utilização de instrumentos como Desapropriação por Utilidade Pública (DUP), Desapropriação por Interesse Social (DIS), além de alterações no Art. 296 do PDE.

**ID das propostas:** P879, F1725, F1726, F1727, F1728, F1729, F1731, P1273, P1327, P1344, F2073.3, C92, C93, C145, R154, R119.

**Análise técnica:** O PDE estabelece diretrizes para que a política setorial de habitação elabore planos e projetos de Locação Social. Os Arts. 292, 293 e 294 inserem diretrizes para esse tipo de programa no âmbito das definições dos Objetivos e Diretrizes para a Política de Habitação Social, no âmbito das Ações Prioritárias de Habitação Social e no âmbito de definição de diretrizes para que o Plano Municipal de Habitação crie planos e políticas de locação social.

Além dessas previsões, o PDE traz a definição do serviço de moradia social e o público prioritário para o acesso a esse serviço (Arts. 295 e 296). Dentro da previsão dos recursos, a regulamentação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (Fundurb) tem previsão de liberação de capital para parque habitacional público de locação social (Inciso I do Art. 339). A partir dessas questões, considera-se que o PDE possui dispositivos para viabilização do serviço de locação social, assim como estabelece diretrizes para que o serviço de moradia social seja ampliado via política setorial.

De acordo com a abordagem sobre DIS e DUP no grupo de contribuições, avaliou-se que ambos são dispositivos regulamentados fora do PDE. Com base no Decreto 53.799/2013, o processo expropriatório pode ter início a partir de solicitação da Administração Direta ou ente da Administração Indireta interessado na elaboração de decreto de utilidade ou de interesse social. O mesmo decreto delimita o conteúdo mínimo para que a desapropriação prossiga nos setores pertinentes da PMSP e a origem dos recursos para o DIS e DUP.

Em se tratando da retirada do veto do § 4º do Art. 296, durante o processo de Revisão Intermediária foi estabelecida articulação intersecretarial, sem aventar a necessidade de retomada do Parágrafo vetado. Apesar da constatação, a questão fica levantada para encaminhamentos aos setores da PMSP cabíveis para avaliação da questão.

**Contribuição-Síntese:** Agrupa-se nesse item as contribuições que reivindicaram acesso à moradia de forma ampla, dialogando com o cenário de incentivos urbanísticos e fiscais, subvenção para produção e aquisição, acesso a financiamento e controle de aquisição e revenda. Dentro desse grupo há também contribuições sugerindo que o PDE insira subsídios na LOA para a política de habitação.

**ID das propostas:** F1008, F1127, F1211, C108, C110, R123.2.

**Análise técnica:** Após a leitura das contribuições, considerou-se que o grupo reivindica acesso à moradia digna, elencando temas e questões relevantes dentro desse tema. Apesar dessa questão, as sugestões podem estar fora do escopo do PDE, s.m.j, uma vez que abordam: pontos contidos em programas habitacionais para financiamento e promoção de habitação, os subsídios delimitados nesses programas e as diretrizes para que a produção e a aquisição da moradia tenham enquadramento no programa. Também foi avaliado que as contribuições citam rituais de instituições bancárias envolvidas no financiamento da moradia.

Em diálogo com a contribuição que citou a Lei Orçamentaria Anual (LOA) do município, explica-se que a LOA é vinculada com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), sendo um desdobramento das diretrizes do PPA e da LDO, respeitando, inclusive, a participação social entre nesse processo. A contribuição reivindicou maiores subsídios para HIS na LOA e avaliou-se que é necessária uma análise técnica dos setores pertinentes da PMSP envolvidos na gestão e elaboração da LOA, assim como do PPA e LDO. No mesmo sentido, carece uma definição e avaliação de qual tipo de programa habitacional os subsídios serão direcionados, em um cenário da garantia reivindicada na contribuição.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição aborda as permissões em legislação urbanística para o licenciamento de HIS, HMP, EZEIS, EHIS e EHMP em Zona Predominantemente Industrial (ZPI) de acordo com as disposições da Lei 16.402/2016, com sugestão de alteração do Art. 38 do PDE com relação a permissão do licenciamento dos usos HIS, HMP, EZEIS, EHIS e EHMP em zona ZPI e em sua área de influência.

**ID das propostas:** F2164.2

**Análise técnica:** A respeito dessa contribuição é válido explicar que a regulamentação sobre o licenciamento de HIS, HMP, EHIS e EHMP avançou com a promulgação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS – Lei 16.402/2016) e com o Decreto 59.885/2020. Com base nesses marcos regulatórios, atualmente fica permitido o licenciamento de HIS, HMP, EHIS e EHMP em ZPI com a ressalva de que o licenciamento de EHMP só é possível a partir de empreendimentos horizontais (EHMP-h), conforme definição do Art. 7 do Decreto 59.885/2020.

A contribuição cita o termo “área de influência de atividade industrial”, para que nela seja permitido o licenciamento dos usos citados. Com relação a esse termo, foi avaliado que o PDE não faz menção a esse tipo de área de influência, e que, para fins de licenciamento de HIS, em Quadras no entorno de ZPI, devem ser observados os usos permitidos por zonas na LPUOS e no Decreto 59.885/2020 (na ocasião de licenciamento de HIS, HMP, EHIS e EHMP), uma vez que a permissão para a construção dessas subcategorias de uso mencionadas já foi aprofundada na LPUOS e decreto regulamentador de HIS, HMP, EZEIS, EHIS e EHMP.

**Contribuição-Síntese:** Esse item reúne as contribuições que abordaram a produção de HIS com sugestão de revisão sobre o tamanho mínimo das UHs de HIS.

**ID das propostas:** R074.4, R080.2, R083.2, C112, R090.4,

**Análise técnica:** O PDE estabelece algumas diretrizes para a construção de HIS dentro e fora de ZEIS, com indicação de que decreto específico definisse as normas, índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo (Art. 60 do PDE). Nessa perspectiva, o Decreto 59.885/2020 ampliou as definições sobre HIS, incluindo os parâmetros em torno da UH mínima para HIS (Art. 3 do Decreto 59.885/2020). Avaliando essas questões e a contribuição proposta, observa-se que a revisão acerca da UH mínima de HIS tenha maior congruência no âmbito do decreto regulamentador, no contexto de sua revisão.

**Contribuição-Síntese:** Essa etapa de revisão recebeu contribuições que discorrem sobre a previsão de usos da edificação distintos de HIS e que são permitidos em ZEIS. Dentro desse escopo as contribuições sugerem:

exclusão da previsão de Habitações de Mercado Popular (HMP) em ZEIS, de modo a excluir o termo HMP dos artigos 44, 46, 59 e 60, além de demais artigos que estejam incompatíveis, para que haja centralidade na produção de unidades HIS;

revisão do Quadro 4 do PDE;

questionamento a respeito do limite de renda para HMP.

**ID das propostas:** A005.1, A003.6, A024.

**Análise técnica:** Em relação à exclusão da previsão de unidades habitacionais do tipo HMP, seja ela dentro ou fora de ZEIS, a princípio, entende-se a proposta como aderente aos objetivos do PDE, devido à diretriz de se priorizar a população de baixa renda (art. 292, inciso I).

Entretanto, essa proposta suprime uma definição estruturante da Política Habitacional no município, indicando uma mudança que restringiria a produção habitacional às unidades HIS, e que precisa ter seus impactos mais bem avaliados. Nesse sentido, conforme definido no Escopo<sup>3</sup> desta Revisão intermediária, orienta-se pela não revisão de elementos estruturantes do plano, de modo a viabilizar que seus objetivos e diretrizes sejam alcançados até 2029.

Salienta-se que, para a implementação de uma mudança dessa grandeza é fundamental que seja avaliado o perfil socioeconômico da população a ser atendida, uma vez que as faixas de HIS e HMP estão associadas às faixas de renda (artigo 46), além de avaliar as repercussões em demais regramentos. Destaca-se ainda que, conforme indicado no Diagnóstico de Aplicação do Plano Diretor Estratégico 2014 – 2021 (página 98), apesar do número ainda reduzido, o licenciamento de HIS tem sido predominante em relação ao licenciamento de HMP, tanto fora quanto dentro das ZEIS.

A respeito das exclusões e revisões propostas, é válido ressaltar que as ZEIS têm por objetivo ser uma reserva fundiária para a promoção da moradia de famílias de baixa renda. Apesar de prever que sejam licenciadas unidades do tipo HMP e usos R e nR em ZEIS, o PDE determina que em ZEIS 1, 2, 3 e 4; 80% da área construída total seja destinada para HIS obrigatoriamente. Os demais usos permitidos podem ser licenciados em até 20% da ACT do empreendimento.

Compreende-se também que os usos diversos de HIS em ZEIS contribuem urbanisticamente para a promoção de usos mistos, promoção de equipamentos

públicos complementares à moradia, evitando a construção de empreendimentos monofuncionais.

A revisão avançou, no entanto, em debates relativos ao controle da destinação de unidades licenciadas para famílias que se enquadram em faixas de renda específicas (de acordo com os relatórios publicados na Etapa 2, onde há apontamentos sobre o Controle da Destinação de HIS), assim como propôs maiores incentivos urbanísticos para ZEIS próximos a Eixos de Estruturação e Transformação Urbana, em diálogo com maior promoção de HIS.

**Contribuição-Síntese:** A proposta cita o Pano de Lei (PL) do PMH, sugerindo a inserção de prazo no PDE para a apresentação de um novo PL. A contribuição sugere ainda uma revisão do Art. 292 e 293, que estabelecem diretrizes para a política habitacional e para as ações prioritárias em habitação, visando a revisão do PL.

**ID das propostas:** C102

**Análise técnica:** Observa-se que a contribuição rebate em questões que necessitam de um debate intersecretarial entre as instâncias pertinentes da PMSP, a respeito do andamento do PL que retrata o Plano Municipal de Habitação e eventual necessidade de sua revisão.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição retrata sugestões para melhoria dos ritos de licenciamento edilício de HIS, assim como melhoria na transparência sobre o licenciamento das edificações onde há unidades nessa categoria. Há, em uma das contribuições, citação alternativa para alargamento de calçada no licenciamento de HIS, com base nas diretrizes do Decreto 59.885/2020 e em diálogo com os trâmites necessários para a doação de calçadas.

**ID das propostas:** C109, R084.5.

**Análise técnica:** A contribuição retrata o monitoramento e transparência sobre o licenciamento de HIS no município. O PDE estabelece parâmetros para ocupação do solo, porém compreende-se, s.m.j, que regras específicas sobre licenciamento estão fora do seu escopo. A Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP) possui canais de transparência online sobre licenciamento e construção de edificações na cidade, entretanto compreende-se a importância do aprimoramento do monitoramento e da

transparência sobre unidades do tipo HIS, visto os incentivos urbanísticos e fiscais que o licenciamento de HIS recebe atualmente.

Avalia-se que esse grupo de contribuições deve ser debatida pela PMSP nos setores de licenciamento e que regulamentam HIS a partir das diretrizes do PDE.

---

## **Controle da destinação de HIS**

**Contribuição-Síntese:** Sugestões de revisão da regulação de HIS e/ou HMP, propondo:

- que seja definido um valor máximo de venda para HIS 1, com vistas a garantir que essas unidades habitacionais atendam a famílias com até 3 salários mínimos;
- que seja definido o que é a “destinação” de HIS e HMP, entendendo-se a mesma como “[...] a comercialização via aquisição das unidades HIS e HMP, cabendo ao agente promotor garantir que a venda das unidades produzidas seja destinada a famílias com renda declarada que estejam em conformidade com as definições dadas pelo § 1º deste artigo [46 do PDE]” (grifo do autor);
- que se preveja a possibilidade de que “Unidades HIS e HMP, averbadas na Matrícula do Imóvel como tal, poderão ser comercializadas via locação, desde que o(a) inquilino(a) declare renda em conformidade com as definições dadas pelo § 1º deste artigo [46 do PDE], e que o valor cobrado de aluguel não ultrapasse os seguintes valores:
  - I – para HIS 1 não poderá ultrapassar 30% de 1 (um) salário mínimo;
  - II – para HIS 2 não poderá ultrapassar 30% de 3 (três) salários mínimos;
  - III – para HMP não poderá ultrapassar 30% de 6 (três) salários mínimos.”
- que se vincule a produção privada de HIS com a demanda cadastrado pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e/ou pela Companhia

Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, sendo aventada inclusive a possibilidade de que isso ocorra em ZEIS 2, ZEIS 5 e EETU.

**ID das propostas:** P060, P971, R144.1 e A003.3.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26). Em relação às Secções que tratam da Disciplina de Uso e Ocupação do Solo em ZEIS e da Disciplina dos Empreendimentos EHIS e EHMP, indicaram-se que ambas necessitariam de avaliação quanto à sua eventual revisão (p. 32-3) (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf) . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 6º, a diretriz para que haja o incentivo à produção de Habitação de Interesse Social.

Destaca-se que o PDE vigente prevê, no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos vinculados à questão aqui tratada, a orientação para implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

Em síntese, as contribuições aventam cinco pontos de possível revisão da regulação:

1. Definição de que a destinação de HIS e HMP se trate da comercialização ou locação dessas unidades;
2. Definição de valor máximo de venda ou locação das unidades;
3. Definição de que compete ao agente promotor garantir a correta destinação das unidades;
4. Definição de que a renda das famílias deva ser declarada; e



5. Definição de que haja a vinculação da produção privada de HIS com a demanda cadastrado pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e/ou pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, em termos restritos a zonas de uso específicas (ou não).

Em função da leitura ao Relatório Temático “04B – Controle da destinação de HIS”, destaca-se o que segue (Fonte consultada:

[https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/04\\_Habitacao-de-Interesse-Social-Empreendimentos-de-habitacao-social-e-mercado-popular.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/04_Habitacao-de-Interesse-Social-Empreendimentos-de-habitacao-social-e-mercado-popular.pdf) .

Acesso em março de 2023):

Já em análise à edição do Decreto Municipal 59.885/2020 12, ato normativo que se encontra vigente até a presente data, prevê:

Art. 2º. [...]§1º. Os agentes produtores de unidades HIS e HMP, elencados no parágrafo acima, deverão destinar as unidades produzidas para as famílias com renda declarada que se enquadre nas disposições desse Decreto, conforme especificado no § 1º, do artigo 1º, observadas às atualizações anuais, nos termos do parágrafo único do art. 46 do PDE e do artigo 170 da LPUOS.

Em acréscimo, destaca-se:

- A necessidade de que o requerente do processo administrativo que trata do licenciamento de empreendimentos com HIS e HMP apresente declaração na qual firma ciência da responsabilidade pela destinação das UHs, considerando a renda declarada das famílias, assim como a ciência de que se deve promover a averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades HIS ou HMP, quando ocorrer a individualização das matrículas das unidades. Nesta declaração ainda consta que o não cumprimento dessa obrigação pode acarretar em medidas administrativas ou outras que sejam cabíveis 13;
- Que a responsabilidade da destinação das UHs é do proprietário, possuidor declarante ou profissionais envolvidos, estando sujeito à fiscalização e penalidades;
- Que o Alvará de Aprovação, o Alvará de Execução e o Alvará de Aprovação e Execução que forem emitidos devem conter informação explicitando a destinação das HIS e HMP, nos termos ali definidos 14;

- Que o Alvará de Aprovação, o Alvará de Aprovação e Execução e o Certificado de Conclusão deve conter ressalva sobre obrigação de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades HIS ou HMP que forem comercializadas para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste Decreto, quando houver a individualização das Matrículas das unidades; e
- Que há a previsão de que haja uma Portaria conjunta, firmada entre Sehab e SEL (Secretaria Municipal de Licenciamento), atualmente Smul (Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento), que possa especificar os meios da indicação de demanda dos projetos conveniados com o Poder Público 15. (p. 47-9).

Assim, nota-se que parte de suas requisições já estão regradas.

No entanto, especialmente em relação aos pontos que preveem a (1) Definição de que a destinação de HIS e HMP se trata da comercialização ou locação; (2) Definição de valor máximo de venda ou locação; e (3) Definição de que haja a vinculação da produção privada de HIS com a demanda cadastrado pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e/ou pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, entende-se como pertinente que a manifestação conclusiva se considere o parecer da **Sehab**, dada suas atribuições, assim como a possível influência dessas definições ao desenvolvimento territorial.

Em relação a essa ponderação, destaca-se outro trecho do relatório já citado anteriormente:

Sehab ainda aventou a possibilidade de que se promova a vinculação “[...] do empreendimento habitacional produzido pelo mercado privado a programa público de habitação de interesse social promovido pelo Município ou pelos demais entes federativos, para que se garanta o atendimento do perfil da demanda e o cumprimento dos objetivos do PDE.”. Essa pasta informou que tal proposta considera, inclusive, a experiência da mesma ao longo da implementação destes empreendimentos de HIS com a assinatura dos acordos de cooperação.

Em avaliação técnica, considera-se que a política habitacional do município deve reconhecer e prever a existência de uma série de programas habitacionais, sendo estes partes do enfrentamento da diversidade das necessidades habitacionais diagnosticadas. Esse entendimento é embasado,

inclusive, pelo Projeto de Lei 619/2016, encaminhado pelo Poder Executivo Municipal à Câmara Municipal de São Paulo após a realização de amplo processo participativo de sua elaboração.

Dessa forma, pondera-se, de maneira inicial, que tal proposta deva ser avaliada à luz do rol de programas habitacionais existentes, principalmente, e previstos. Essa avaliação deve considerar os diferentes arcabouços normativos, além de outras referências necessárias ao caso. Entende-se como questão central ao ponto a correlação de tais premissas às diretrizes de desenvolvimento territorial encartadas no PDE vigente, assim como outras referências que sejam consideradas como adequadas à análise.

[...]

Frente a tais considerações, pondera-se que a proposta apresentada por Sehab, que aqui foi relatada, é um apontamento que merece atenção dessa pasta, s.m.j, dado o caráter vinculante que a mesma projetaria à promoção das unidades HIS na cidade. E, em função disso, do possível rebatimento dessa determinação ao processo de adensamento residencial formal na cidade e na metrópole.

Por isso, avalia-se, de maneira inicial, que tal sugestão demandaria uma análise melhor embasada e mais aprofundada da questão, de forma que a justifique e respalde, s.m.j.

Sem embargo, registra-se a presente proposta para as considerações que sejam pertinentes ao tema. (p. 53-7).

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de que haja a previsão legal de que o Executivo deva fiscalizar ou monitorar a destinação das unidades HIS e HMP e o uso apropriado de ZEIS, garantindo o atendimento da faixa de renda prevista legalmente.

**ID das propostas:** P971, F1419, F2053, C103.2, C141, P1214.1, P1472.2 e A003.3.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos,

seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26). Em relação às Secções que tratam da Disciplina de Uso e Ocupação do Solo em ZEIS e da Disciplina dos Empreendimentos EHIS e EHMP, indicaram-se que ambas necessitariam de avaliação quanto à sua eventual revisão (p. 32-3) (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf) . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 6º, a diretriz para que haja o incentivo à produção de Habitação de Interesse Social.

Destaca-se que o PDE vigente prevê, no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos vinculados à questão aqui tratada, a orientação para implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

Em leitura ao Relatório Temático “04B – Controle da destinação de HIS”, destaca-se (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/04\\_Habitacao-de-Interesse-Social-Empreendimentos-de-habitacao-social-e-mercado-popular.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/04_Habitacao-de-Interesse-Social-Empreendimentos-de-habitacao-social-e-mercado-popular.pdf) . Acesso em março de 2023):

No debate intersecretarial promovido, com a participação de Smul e Sehab, culminou-se no entendimento de que deva haver o monitoramento da destinação (1) das unidades habitacionais HIS1, HIS2 e HMP; (2) dos empreendimentos localizados dentro e fora de ZEIS; e (3) dos empreendimentos que sejam de iniciativa de qualquer promotor – agentes privados, entidades ou cooperativas habitacionais e agentes públicos. (p. 50).

[...] e em função da análise realizada às contribuições do processo participativo e que aqui foram encartadas, sintetizam-se as seguintes contribuições:

a) a proposta de que haja a transparência no tratamento da indicação e do monitoramento da destinação das HIS e HMP, assim como as demais medidas necessárias que sejam correlatas [...] (p. 58).

Em relação a esse ponto, e em síntese, destaca-se que o Relatório Temático aqui tratado aponta:

Frente a todo o exposto, sugere-se a avaliação sobre a necessidade de se promover os seguintes ajustes:

- No Quadro 1 e no artigo 47 da Lei Municipal 16.050/2014 e alterações, à luz dos apontamentos encartados na seção 4, item 4.1.1, de forma que o eventual aprimoramento destes dispositivos legais subsidie o exercício de indicação e de monitoramento da destinação das HIS e HMP na cidade; (p. 60).

Em acréscimo, transcreve-se:

Em trabalho intersetorial, já referido anteriormente, avaliou-se a necessidade de que haja a definição do órgão ou unidade que exerça a atribuição de fiscalizar a destinação de HIS e HMP, de forma que a execução de suas atividades seja realizada de forma centralizada. Entende-se que tal ponto deva ser avaliado, com vistas a indicar se tal determinação se daria no PDE, outra lei, Decreto ou Portaria.

Constatou-se, em processo participativo, a indicação da necessidade de que haja uma fiscalização da destinação de HIS e HMP. [...] (p. 52).

Adiciona-se:

Em função das manifestações prévias da Sehab, registra-se aqui a indicação desta pasta para:

- Constituir um grupo de trabalho envolvendo os órgãos SEHAB, SEL e Subprefeituras para estudar e revisar a legislação vigente com a finalidade de elaborar e implementar um procedimento de fiscalização das destinações de unidades habitacionais com produções HMP e HIS; [...] (p. 57).

Dessa forma, as contribuições aqui sintetizadas possuem relação aos apontamentos técnicos detalhados na Etapa 2 do processo de Revisão Intermediária do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de que “[...] pessoas que tem o nome no SPC/SERASA possa ter o direito de comprar sua casa própria [...]”. Além disso, houve o informe de que profissionais com renda de R\$ 4.000,00 mensais não estão habilitados a receberem “[...] ajuda do governo federal para a compra da casa própria [...]”, e que esse valor é baixo para que possam adquirir um imóvel, segundo informado por agentes financiadores.

**ID das propostas:** F1226 e F1227.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26). Em relação às Secções que tratam da Disciplina de Uso e Ocupação do Solo em ZEIS e da Disciplina dos Empreendimentos EHIS e EHMP, indicaram-se que ambas necessitariam de avaliação quanto à sua eventual revisão (p. 32-3) (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf) . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 6º, a diretriz para que haja o incentivo à produção de Habitação de Interesse Social.

Destaca-se que o PDE vigente prevê, no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos vinculados à questão aqui tratada, a orientação para implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

Em leitura ao Relatório Temático “04B – Controle da destinação de HIS”, destaca-se (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/04\\_Habitacao-de-Interesse-Social-Empreendimentos-de-habitacao-social-e-mercado-popular.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/04_Habitacao-de-Interesse-Social-Empreendimentos-de-habitacao-social-e-mercado-popular.pdf) . Acesso em março de 2023):

[...] em função da análise realizada às contribuições do processo participativo e que aqui foram encartadas, sintetizam-se as seguintes contribuições: [...]

c) a possibilidade de se realizar estudos complementares sobre as condições de acesso ao financiamento imobiliário e a avaliação da sua relação à política de HIS e HMP; [...] (p. 58).

Assim, as contribuições aqui sintetizadas possuem relação aos apontamentos técnicos detalhados na Etapa 2 do processo de Revisão Intermediária do PDE. Neste caso, foi aventada a possibilidade de que haja a instauração de Grupo de Trabalho

Intersecretarial (GTI) que poderia – se assim firmado – considerar inclusive a questão aqui tratada.

---

### **Cota de Solidariedade**

**Contribuição-Síntese:** Há contribuições que sugeriram alguns pontos relacionados à isenção da CS e sua limitação dentro do escopo do instrumento. Nesse sentido foi sugerida a isenção do atendimento à CS para a expansão de *shopping centers*; a limitação de 10.000 m<sup>2</sup> para o cálculo da ACC para de destinação HIS, ainda que a ACC do empreendimento que aderiu a CS seja superior à limitação sugerida; revisão do atendimento à CS para empreendimentos que atingiram 20.000 m<sup>2</sup> com área licenciada previamente à promulgação do PDE (considerando o Art. 9 do Decreto 56.089/2015). Para o caso de empreendimentos que já necessitaram atender à CS foi sugerido que, na ocasião de uma nova expansão, a área construída destinada para o atendimento da CS não seja contabilizada para a somatória de ACC total.

**ID das propostas:** P281.5, P281.6, P281.7.

**Análise técnica:** Considerando esse grupo de contribuições, enfatiza-se que existem empreendimentos de determinadas subcategorias de uso que são isentos de atendimento à CS. Resumidamente, as subcategorias de uso isentas de atendimento à CS são as atividades de uso INFRA e as subcategorias de uso que se enquadram como serviço público social (de acordo com o Art. 173 da Lei 16.402/2016). Os *shoppings centers* não conotam as subcategorias de uso isentas pela LPUOS, portanto, avalia-se não ser pertinente a isenção do atendimento à CS para esse tipo de empreendimento.

Em relação à limitação de 10.000 m<sup>2</sup> de Área Construída Computável (ACC) para a destinação de UHs de HIS, ainda que a ACC do empreendimento seja maior, avalia-se que as modalidades de atendimento do instrumento foram elaboradas de maneira proporcional à área do empreendimento (para a destinação de UHs) e proporcional ao valor total do terreno (para cálculo de depósito ao Fundurb e para cálculo do valor do terreno a ser doado) para que a PMSP obtenha algum tipo de contrapartida de empreendimentos de grande porte conforme a ACC.

De acordo com o Relatório sobre CS publicado no final da Etapa 2 de Revisão Intermediária do PDE, apenas 16 de 46 empreendimentos, que necessitaram aderir à

CS, produziram UHs. A sugestão da contribuição afeta a produção habitacional pelo instrumento (que já demonstrou ser incipiente). Além desse fator, demonstra-se ser inviável limitar uma modalidade do atendimento da CS em detrimento de outras modalidades, devido às disparidades apontadas pelo relatório de análise do instrumento e ao princípio da proporcionalidade das contrapartidas de acordo com a ACC do empreendimento.

Acerca da possibilidade de aplicação da Cota de Solidariedade sobre áreas computadas acrescidas que superam o piso de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), aponta-se que o instrumento está classificado como parte dos instrumentos da função social da propriedade no Plano Diretor Estratégico (capítulo III, seção I), o qual define, em consonância com o parágrafo 2º do artigo 182 da Constituição Federal, que:

Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados nos Quadros 2 e 2A desta lei” (Lei 16.050/2014, art. 5º, parágrafo 2º).

Além disso, aponta-se que a Cota de Solidariedade não pode ser descrita como mero “ônus” para quem amplia um empreendimento, pois além de haver a possibilidade de comercialização das unidades produzidas por meio dela, ela também oferece “vantagens” ao proprietário de terra, tal qual o acréscimo de 10% na área computável, a ser obtida mediante o pagamento da outorga onerosa do direito de construir. Além disso, destaca-se que o artigo 9º do Decreto 56.089, de 2015, aponta que tanto exigências quanto benefícios são aplicados proporcionalmente à área computável acrescida.

**Contribuição-Síntese:** Foram recebidas propostas que citam uma revisão de diretrizes acerca do tamanho das UH de HIS produzidas via CS, com citação de área mínima da UH e número mínimo de ambientes para a sua composição.

**ID das propostas:** F537, F1231, R080.3.

**Análise técnica:** A proposta apresenta sugestões para regramento da produção de HIS via CS. Orienta-se para essa contribuição que as unidades oriundas de atendimento ao instrumento estão sujeitas às diretrizes e definições de HIS existentes



conforme o PDE e o Decreto 59.885/2020. O decreto mencionado amplia as definições sobre HIS a partir das diretrizes do PDE e especifica a área mínima e condições de habitabilidade de uma UH do tipo HIS. Isto posto, analisou-se que as sugestões apontadas têm maior aderência na ocasião de reformulação do decreto.

**Contribuição-Síntese:** O grupo de contribuições aborda a exclusão de algumas modalidades de atendimento à CS. Nesse sentido, há contribuições que sugerem apenas a exclusão da modalidade do Fundurb e contribuições com proposta de que a única contrapartida seja a produção habitacional dentro do próprio empreendimento.

**ID das propostas:** F2073.2, P1214.3, P1272, C41, C42, C81, C82, C144, C154, R134.2.

**Análise técnica:** A modalidade de depósito ao Fundurb foi a opção de atendimento ao instrumento mais absorvida pelos empreendimentos que foram obrigados a atender a CS, conforme constatado no relatório temático da Etapa 02 de Revisão Intermediária do PDE.

Por outro lado, a modalidade de depósito e de produção habitacional no próprio empreendimento foram as únicas modalidades de atendimento à CS, sendo que não houve registro de empreendimentos que produziram em outro terreno ou que doaram terrenos para o município.

Na etapa 2, o relatório temático sobre o tema caminhou em um sentido de aprimorar as modalidades de atendimento à CS, para melhoria do aproveitamento das oportunidades que o instrumento pode oferecer nas diferentes contrapartidas. De acordo com o mesmo relatório, foram discutidas estratégias de aprimoramento das opções de cumprimento da CS, compreendendo os elementos positivos para a produção de HIS e aquisição de terras pela municipalidade, além da necessidade de aprimoramento de captação de recursos para o Fundurb.

Ainda assim, as propostas desse grupo de contribuições ficam inseridas para discussão técnica para a revisão intermediária do plano.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição sugere a isenção de adesão à CS com base no uso, com proposição de que empreendimentos de uso não residencial (nR) com Fs

igual a 0 (zero), assim como empreendimentos nR localizados em áreas cujo Fator de Planejamento (Fp) é equivalente a 0, de acordo com os Quadros 5 e 6 do PDE.

**ID da proposta:** F2238.2.

**Análise técnica:** A respeito dessa contribuição, destaca-se que o § 7º do Art. 112 do PDE já isenta que empreendimentos de uso nR localizados em áreas onde o Fp é equivalente a 0 sejam obrigados de atender a CS.

Existem empreendimentos de uso nR que têm Fs nulo (conforme o Quadro 5 do PDE), entretanto a isenção ao atendimento da CS para esses empreendimentos fica condicionado ao interesse público e social do uso e da atividade exercida no empreendimento, baseado nas disposições do Art. 173 da LPUOS e dos decretos que regulamentam o instrumento.

**Contribuição-Síntese:** Foram recepcionadas contribuições que sugeriram que a modalidade de atendimento à CS seja definida conforme uma fundamentação do CMH, ou por outro setor do poder público para fins da definição da modalidade de atendimento.

**ID da proposta:** C114, R080.3.

**Análise técnica:** Na aplicação da CS a escolha da modalidade para atendimento fica a critério dos agentes envolvidos no licenciamento da edificação que ultrapassou 20.000 m<sup>2</sup> de ACC. Dentro das opções é necessário atender as exigências do PDE, assim como as exigências dos decretos regulamentadores sobre a CS, de acordo com cada modalidade de atendimento.

O licenciamento do empreendimento gerador fica ainda condicionado a comprovação do atendimento ao instrumento com base em alguma modalidade. Avalia-se, s.m.j, que a contribuição tenha impacto na maneira como o atendimento da CS é determinado, impactando também o licenciamento dos empreendimentos geradores. Conclui-se ser necessária uma análise do conteúdo da proposta pelos agentes envolvidos no licenciamento, no acompanhamento do instrumento e responsáveis pelas instruções normativas da CS complementares ao PDE.

**Contribuição-Síntese:** Apesar de o município ter discorrido sobre a CS, não ficou evidente a proposta de aprimoramento ao instrumento na contribuição.

**ID da proposta:** R124.

**Contribuição-Síntese:** Foram recebidas contribuições para que a CS utilize a Área Construída Total para:

- delimitação da obrigatoriedade de adesão ao instrumento;
- cálculo do percentual adicional de CA adquirido via pagamento de OODC após o atendimento do instrumento; e
- para fórmula do § 5º do Art. 112, para a indicação de empreendimentos originários de desmembramentos.

**ID da proposta:** C41, C42.

**Análise técnica:** Com base na alteração proposta para que a área total passe a ser o parâmetro de adesão obrigatório da CS, entendeu-se que a motivação da proposta teve por objetivo ampliar a abrangência do instrumento, tendo em vista o alcance pequeno da CS, baseado na ACC de 20.000 m<sup>2</sup>. Na medida em que a CS, assim como outros instrumentos do PDE estão ancorados no parâmetro da Área Construída Computável, avaliou-se que para ampliação do alcance do instrumento seria mais viável a diminuição do valor em m<sup>2</sup> da ACC para a adesão obrigatória. Sobre esse ponto, foram inseridos encaminhamentos e respostas às contribuições que sugeriram a ampliação do alcance da CS.

O mesmo argumento fica aplicado para a concessão de área adicional via pagamento de OODC. A proposta sugere seu cálculo a partir da Área Construída Total, sendo que a Outorga Onerosa é aplicada sobre áreas computáveis de um empreendimento.

**Contribuição-Síntese:** Foi recebida proposta de alteração no Inciso V do Art. 80, com a seguinte proposta de redação:

*V - a área destinada aos usos não residenciais nR, OU ALTERNATIVAMENTE, A CRITÉRIO DO EMPREENDEDOR, USOS RESIDENCIAIS HMP, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total do empreendimento, nos empreendimentos de uso misto e nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS.*

*Após essa sugestão foi inserido o que se segue:*

Empreendedor, mediante ao pagamento da cota de solidariedade, poderá reverter esses 20% em áreas r2v.

**ID da proposta:** P1384.2.

**Análise técnica:** Considera-se que o estímulo a usos não computáveis em Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (EETU) elencadas no Inciso V do PDE está relacionado à promoção de uso misto nessas áreas. Desse modo, avalia-se que é necessário estudar a ampliação de incentivos para usos não computáveis distintos do que é delimitado pelo Inciso.

Em relação à abordagem da CS na contribuição, foi avaliado não ser pertinente que o atendimento a CS conceda ao incorporador imobiliário a possibilidade de inverter o uso de áreas não computáveis, uma vez que as definições dos incentivos não computáveis no PDE estão definidos de acordo com uma metodologia relacionada aos objetivos e diretrizes do PDE para determinado território.

---

## **Regularização Fundiária**

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de que haja a revisão do Plano Diretor Estratégico para que o mesmo esteja em “harmonia” com a atual legislação de regularização fundiária. Expressamente, e em função da consideração de que há “desarmonia” com a Lei Federal 13.465/2017, com o Decreto Federal 9.610/2018 e com a Lei Municipal 17.734/2022, sugere-se a seguinte redação:

Art. 164. A prefeitura ou os demais legitimados na forma da lei, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do art. 30 da constituição da república, na lei federal nº 10.257, de 2001 - estatuto da cidade, na lei federal nº 13.465 e alterações posteriores, e na legislação municipal de regularização de loteamentos, parcelamentos do solo e edificações, consolidados até a data de aprovação desta lei, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando à sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:

I - ZONAS especiais de interesse social;

- II - a concessão do direito real de uso;
- III - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV - a usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo;
- v - a demarcação urbanística;
- VI – a legitimação fundiária;
- VII - a legitimação de posse;
- VIII - a assistência técnica, jurídica e social gratuita.

Art. 167. O atendimento habitacional em programas de apoio habitacional, tais como auxílio-aluguel, parceria social, ou por intermédio de indenização por benfeitorias, dentre outros, será realizado por período determinado e vinculado, com garantia de sua manutenção, salvo no caso de descumprimento das suas regras por parte do beneficiário, garantido o direito de ampla defesa, por meio de processo administrativo, até o atendimento definitivo em programa de produção de habitação de interesse social, deverá ser garantida prioridade as famílias moradoras em áreas de risco ou que foram desalojadas por obras efetuadas pelo poder público, preferencialmente, na circunscrição da mesma subprefeitura onde residiam.

§1º no caso de obras públicas onde seja necessário desalojamento de moradores, será necessário, previamente, elaboração de plano de remoção por parte do poder público, com garantia de participação dos moradores, seus representantes, associações comunitárias, sociedade civil, defensoria pública e ministério público, conforme resolução nº 10 do conselho nacional de direitos humanos.

§2º em áreas de risco, somente será permitida retirada de famílias, com garantia de atendimento habitacional provisório vinculado ao definitivo, no caso de impossibilidade de extinção ou minimização, por meio de obras a serem realizadas por parte do poder público.

**ID das propostas:** C124, C125, C137, C138, C147, F2073.4.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar

o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26). Em relação à Secção que trata dos Instrumentos de Regularização Fundiária, indicou-se que seria necessário avaliar sua eventual revisão (p. 38) (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf) . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente estabelece, no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos correlatos à questão aqui tratada, a previsão de se implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade, promover a regularização e a urbanização de assentamentos precários e reduzir as desigualdades socioterritoriais. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

Frente a essa exposição, detalha-se que em relação ao artigo 164, identificou-se – a partir de comparação ao texto vigente do PDE – que há a proposta de: (1) inserção da redação “lei federal nº 13.465 e alterações posteriores” em substituição ao texto “na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e alterações posteriores”, localizado no *caput* do artigo; (2) inserção do inciso com menção à “legitimação fundiária”; e (3) revogação do parágrafo único, cuja redação atual estabelece que “Também são considerados passíveis de regularização fundiária as propriedades agrícolas localizadas na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável.” – interpretação dada em função da não presença do parágrafo na redação encaminhada.

Sobre os pontos 1 e 2, recorda-se que o Relatório Temático “05 – Regularização Fundiária” indica (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/05\\_Regularizacao-Fundiaria.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/05_Regularizacao-Fundiaria.pdf) . Acesso em março de 2023):

A partir de tal sistematização, e também em função da revisão do marco normativo de regularização fundiária a nível federal e local, considera-se a contraposição entre os pontos abaixo elencados:

- a definição, pelo PDE, de um rol de instrumentos cuja utilização objetiva promover a regularização fundiária poderia ser interpretada como uma

pretensão de que o plano buscaria estabelecer quais seriam os dispositivos aplicáveis em âmbito municipal, s.m.j.; e

- a premissa estabelecida ao escopo da revisão intermediária do PDE aventa que “As disposições da política urbana já regulamentadas por normas e planos derivados do PDE não necessitam serem replicadas neste. Porém ajustes podem ser realizados para a compatibilização com novos marcos regulatórios” (p. 26, grifo do autor), além do apontamento de que “Poderão ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas, devendo ser preservados os princípios, objetivos e diretrizes originais e mantida a compatibilidade do PDE com o Estatuto da Cidade” (p. 26).

Frente a tal consideração, é relevante apontar – em função das reuniões promovidas junto à **Sehab**, das contribuições do processo participativo e em consideração à Lei Municipal 17.734/2022 – o entendimento de que há a necessidade de não se inviabilizar as diversas ações de regularização fundiária na cidade. Além disso, aventou-se que não seria interessante excluir nenhum instrumento elencado no artigo 164 do PDE. Dessa forma, sugere-se que seja avaliada a eventual necessidade:

- de se realizar a recepção dos instrumentos de regularização fundiária, por meio de remissão legislativa a ser contemplada na proposta de alteração prevista à Lei Municipal 16.050/2014, especificamente no artigo 164. Aventou-se, em reunião com Sehab, a possibilidade de não se realizar a menção taxativa das legislações; e
- de se revisar o caput do artigo 164 da Lei Municipal 16.050/2014 – ou outro ajuste cuja técnica legislativa seja mais adequada, buscando garantir a adequada referência e recepção ao/do novo marco regulatório de regularização fundiária. (p. 18-9).

Ainda em relação a essas questões, identifica-se na Minuta da Revisão Intermediária do PDE a seguinte proposta (Fonte consultada:

[https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/legislation/processes/203/topics#legislation\\_to\\_pic\\_7574](https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/legislation/processes/203/topics#legislation_to_pic_7574) . Acesso em março de 2023):

Artigo 39. O artigo 164 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de § 2º, renumerado o parágrafo único como § 1º:

“Art. 164. ....

§ 1º .....

§ 2º Deverá ser observada a legislação municipal específica sobre Regularização Fundiária Urbana - REURB, editada nos termos da normatização federal, aplicando-se os conceitos e diretrizes dela decorrentes, inclusive para orientar a incidência dos instrumentos relacionados no “caput” deste artigo.” (NR)

Sobre o ponto 3, acima elencado, o Relatório Temático “05 – Regularização Fundiária” apresenta a seguinte informação, correlata a essa eventual proposta:

Identifica-se que o PDE vigente prevê que a promoção da regularização fundiária de assentamentos precários deve ocorrer no Setor Orla Ferroviária e Fluvial (artigo 12, § 1º, inciso III) e no Setor Eixos de Desenvolvimento (artigo 12, § 2º, inciso III) - ambos inseridos no perímetro da Macroárea da Estruturação Metropolitana (MEM), na Macroárea de Qualificação da Urbanização (artigo 14, parágrafo único, inciso VI), na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (artigo 15, § 2º, inciso IV), na Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental (artigo 17, inciso VII), na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental (artigo 18, § 2º, inciso II), na Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental (artigo 19, parágrafo único, inciso III), no Polo de Desenvolvimento Rural Sustentável (artigo 190, inciso III), nas áreas verdes públicas ou privadas, integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (artigo 281), nas propriedades agrícolas localizadas na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável (artigo 164, parágrafo único), nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) (artigo 44, caput) – especialmente nas ZEIS 1 (artigo 45, inciso I) e nas ZEIS 3 (artigo 52, inciso VIII).

A partir de tal sistematização, e em consideração à análise promovida por essa Smul, identifica-se que na grande parte do território da cidade já possui a previsão, estabelecida de maneira expressa pelo PDE, da possibilidade de se aplicar os procedimentos de regularização fundiária. Excetuam-se a Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC) e o Setor Central da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM). Em reunião com a Sehab, ficou evidenciado que a pasta já promove a regularização fundiária nesses territórios que não são considerados de maneira expressa pelo plano.

Assim, pondera-se sobre a eventual necessidade de revisão do parágrafo único do artigo 164 do PDE, se necessário e assim deliberado, com vistas a explicitar a possibilidade de que os procedimentos regularização fundiária possam ser



promovidos em qualquer Macroárea da cidade, devendo ser consideradas para tal fim as demais disposições normativas aplicáveis à análise de cada processo administrativo, inclusive aquelas que inviabilizem tal ação pública.

Como possível fato que implique na vedação à promoção de regularização fundiária, a ser analisada caso a caso, exemplifica-se o eventual conflito de tal ação em relação às diretrizes que existam para a promoção e garantia da preservação ambiental.

Objetiva-se, com tal apontamento, que os princípios expressos pelas legislações específicas não sofram eventual impacto pela interpretação do PDE. Destaca-se, dentre estes, o elencado no artigo 6º, inciso I da Lei Municipal 17.734/2022. (p.19 a 21).

Já sobre a proposta de redação do artigo 167, identificou-se – a partir de comparação ao texto vigente do PDE – que há a proposta de: (1) substituição da redação existente no *caput* do artigo, alterando “tais como bolsa-aluguel” por “tais como auxílio-aluguel”; (2) nova redação ao trecho final do *caput* do artigo, alterando o trecho “será realizado por período determinado e vinculado ao atendimento definitivo em programa de produção de Habitação de Interesse Social.” por “será realizado por período determinado e vinculado, com garantia de sua manutenção, salvo no caso de descumprimento das suas regras por parte do beneficiário, garantido o direito de ampla defesa, por meio de processo administrativo, até o atendimento definitivo em programa de produção de habitação de interesse social, deverá ser garantida prioridade as famílias moradoras em áreas de risco ou que foram desalojadas por obras efetuadas pelo poder público, preferencialmente, na circunscrição da mesma subprefeitura onde residiam.”; e (3) revogação do parágrafo único vigente e inserção dos §1º e §2º, acima transcritos.

Sobre o primeiro ponto, pondera-se que a alteração não é de cunho apenas formal, havendo impacto sobre a previsão de qual ação pública é considerada, tendo em vista que ambas possuem regulações específicas: o Programa Bolsa Aluguel é aprovado pela Resolução CMH nº 04/2004 e o Auxílio Aluguel é regrado pela Portaria 131/Sehab/2015, por exemplo (Fontes consultadas: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCMH04\\_1252612196.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCMH04_1252612196.pdf) . Acesso em março de 2023; <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/portaria-secretaria-municipal-de-habitacao-131-de-9-de-julho-de-2015> . Acesso em março de 2023). Em contrapartida, recorda-se

que o caput do artigo 167 prevê a menção aos “programas de apoio habitacional” de forma exemplificativa.

Sobre o segundo ponto, nota-se que há a pretensão de que a lei incorpore a previsão, no artigo 167, de que o atendimento habitacional por meio de programas de apoio ocorra “com garantia de sua manutenção, salvo no caso de descumprimento das suas regras por parte do beneficiário, garantido o direito de ampla defesa, por meio de processo administrativo, até o atendimento definitivo em programa de produção de habitação de interesse social, deverá ser garantida prioridade as famílias moradoras em áreas de risco ou que foram desalojadas por obras efetuadas pelo poder público, preferencialmente, na circunscrição da mesma subprefeitura onde residiam”. Sobre essa questão, e dada a atribuição de **Sehab** no âmbito da política habitacional, entende-se como fundamental a sua manifestação sobre, com o intuito de que subsidie a questão.

Em igual medida, entende-se pela necessidade de consulta a essa mesma pasta para que se avalie de maneira definitiva da possibilidade ou não da revogação do parágrafo único vigente – que prevê o aluguel social como programa de atendimento definitivo, indicando a relação ao Serviço de Moradia Social (Há histórico de proposições de disposições regulatórias sobre o Serviço de Moradia Social, como o Projeto de Lei 619/2016, encaminhado pelo Poder Executivo Municipal à Câmara Municipal de São Paulo ) – e a inserção dos §1º e §2º, acima transcritos - que tratam da necessidade de elaboração de plano de remoção por parte do poder público e das diretrizes ao atendimento habitacional para famílias então residentes em áreas de risco (Sem embargo, e de maneira inicial, indica-se que se relaciona ao objeto aqui tratado o Decreto Municipal 61.282/2022, que estabelece os critérios de elegibilidade para concessão de atendimento habitacional definitivo e de priorização da demanda habitacional no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional do Município. Fonte consultada: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-61282-de-12-de-maio-de-2022> . Acesso em março de 2023).

Entende-se que a interface à política de desenvolvimento urbano municipal deva ser considerada conjuntamente.

As propostas de alteração do artigo 167 acima citadas ainda se relacionam às contribuições de identificadas como C137 e C138, abaixo transcritas:

“Garantia de atendimento às pessoas que foram desabrigadas por alguma obra pública de urbanização até o atendimento com moradia definitiva, no qual, também

deverá apresentar devida justificativa plausível a recusa ao atendimento habitacional definitivo oferecido pela administração pública direta ou indireta ou mediante parceria ou convênio.”

“Mediante decreto deverá ser disciplinado hipóteses de justificativa plausível para recusa à atendimento definitivo.”

As contribuições C147 e F2073.4 ainda preveem a inserção do parágrafo 2º no artigo 167, sem que haja qualquer outra alteração na redação vigente. O texto adicional seria:

“Os benefícios previstos no caput não poderão ser inferiores ao salário mínimo nacional, devendo ser reajustados anualmente.”

Em relação às contribuições C137, C138, C147 e F2073.4, também se aponta pela necessidade de consulta ao setorial para que se avalie de maneira conclusiva pela possibilidade ou não da revisão da legislação vigente, inclusive considerando o eventual impacto orçamentário de tais propostas.

Destaca-se, em consulta ao Relatório Temático “05 – Regularização Fundiária”, o seguinte ponto de contato às questões aqui tratadas:

4.3.1. Necessidade de avaliar a manutenção do parágrafo 8º do artigo 165 do PDE, considerando que o tema é tratado de maneira mais adequada no artigo 167.

Com vistas a garantir uma melhor redação à normativa vigente, evitando uma interpretação equivocada da estrutura da política habitacional do município, sugere-se avaliação sobre a possível supressão do § 8º do artigo 165 do PDE. (p. 31).

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de que seja criada Comissão de Mediação e Conciliação de Conflitos Fundiários, de caráter consultivo e deliberativo, com 04 membros da sociedade civil, indicados pelo Conselho Municipal de Habitação, e 04 membros do Poder Público, sendo: Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, Secretaria Municipal de Segurança Urbana e Secretaria de Governo Municipal.

**ID das propostas:** C121.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26) (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf) . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos vinculados à questão aqui tratada, a orientação para implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade, reduzir as desigualdades socioterritoriais e fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

Sobre essa questão, e dada a atribuição de **Sehab** no âmbito da política habitacional (Considerou-se como subsídio o constante no artigo 11, inciso IV do Decreto Municipal 57.915/2017 e alterações. Fonte consultada:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-57915-de-05-de-outubro-de-2017> .

Acesso em março de 2023), entende-se como fundamental a sua manifestação sobre com o intuito de que subsidie a questão e então se avalie de maneira definitiva da possibilidade ou não de recepção dessa proposta, consideradas as premissas de desenvolvimento territorial (Deve-se considerar, de maneira inicial, previsto pelo PDE vigente ao tema: “As ações prioritárias na Habitação são: [...] XIV - debater, de modo participativo e integrado com os demais entes federativos, mecanismos para prevenir e mediar conflitos fundiários urbanos, buscando soluções negociadas e alternativas de moradia para as famílias despejadas.”).

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de que se fixe prazo de 180 dias para instituição e regulamentação de Assistência Técnica Gratuita, Jurídica e Social (ATHIS) no município para atendimento de habitação de interesse social e regularização fundiária, apontando ainda que haja o respeito à autonomia das associações comunitárias e movimentos sociais, obrigatoriedade de previsão orçamentária - havendo

fundamentação quando não ocorra a liquidação, e que ocorra o devido controle pela sociedade, mediante acesso à informação. Propôs-se, ainda, a seguinte minuta:

Art. 171. Cabe à prefeitura diretamente ou por meio de convênios garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social e de agricultura familiar, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna e no reconhecimento dos serviços ambientais e sociais prestados pelos agricultores familiares, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos precários existentes e à regularização fundiária e ambiental dos imóveis urbanos e rurais.

§1º em cada subprefeitura da cidade de São Paulo, deverá ser instituído um núcleo com este propósito, no prazo máximo de 1 ano, a partir de publicação desta lei.

**ID das propostas:** C133.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26). Em relação à Seção que trata dos Instrumentos de Regularização Fundiária, indicou-se que seria necessário avaliar sua eventual revisão (p. 38) (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf) . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos correlatos à questão aqui tratada, ilumina-se que há a orientação à reduzir as desigualdades socioterritoriais e promover a regularização e a urbanização de assentamentos precários. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

A partir da leitura ao Relatório Temático “19 - Gestão Democrática - Sistema de planejamento urbano e instâncias e instrumentos de participação social”, identificou-se o que segue (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/19\\_Gestao-Democratica.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/19_Gestao-Democratica.pdf) . Acesso em março de 2023):

Com o objetivo de complementar e ampliar o apoio técnico necessário à elaboração dos Planos de Bairro poder-se-ia associar este instrumento à Assistência Técnica Pública e Gratuita, que ainda carece de regulamentação específica no município de São Paulo. Com a regulamentação desse instrumento, a previsão de convênios ou termo de parceria para criação de programas voltados à elaboração de planos de bairro poderia ocorrer de forma constante. [...]

Os artigos 164 e 171 do PDE estabelecem que cabe à Prefeitura garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, para promoção de inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade e à moradia digna.

Já a Lei Federal 11.888/2008 estabelece em seu Art. 2, IV que:

“as famílias com renda mensal de até três salários-mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia. (...)”

§ 2º Além de assegurar o direito à moradia, a assistência técnica de que trata este artigo objetiva:

(...) IV - propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental”.

Entende-se, diante do apresentado, que a existência de uma assistência técnica voltada à elaboração de planos de bairro em áreas expostas a riscos socioambientais está em consonância com os objetivos da Assistência Técnica Pública e Gratuita. Logo, estuda-se a viabilidade de ampliação do escopo de atuação deste instrumento, garantindo assistência técnica urbanística pública e gratuita para a população dos bairros com altos índices de vulnerabilidade socioambiental. (p. 19-20).

A sugestão de redação ao artigo 171, transcrita acima, prevê (1) a inclusão da possibilidade de que a Prefeitura garanta a assistência técnica, jurídica, urbanística e

social gratuita diretamente ou por meio de convênio; e (2) a exigência de que se institua núcleo com este propósito em cada subprefeitura, no prazo de até 1 ano.

Sobre essa questão, e dada a atribuição de **Sehab** no âmbito da política habitacional, entende-se como fundamental a sua manifestação sobre com o intuito de que subsidie a questão. Dada a menção às subprefeituras, também se considera relevante a consulta à **SMSUB**, inclusive em função dos possíveis impactos orçamentários da proposta. Conjuntamente, avaliar-se-ia de maneira definitiva pela possibilidade ou não de recepção dessa proposta, considerando inclusive as premissas de desenvolvimento territorial.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de que “Deverá ser disciplinado por lei, com participação do CMH e sociedade civil, com prazo razoável para atendimento com moradia definitiva para famílias com vulnerabilidade social ou pessoal (mulheres vítimas de agressão, idosos, pessoas com algum tipo de deficiência na forma da lei), cadastro de pessoas beneficiadas deverão constar de lista que deverá ser enviada semestralmente para o CMH para devida informação e fiscalização, no qual, deverá instituir critérios objetivos para prioridade no atendimento. O beneficiado do auxílio aluguel deverá justificar recusa ao atendimento definitivo oferecido pela administração direta ou indireta ou suas parcerias ou convênios estabelecidos pelo município, sob pena, de exclusão do benefício.”

**ID das propostas:** C136.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26) (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf) . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 6º, a diretriz para que haja a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização e o planejamento

da distribuição espacial da população de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre a qualidade de vida urbana.

Já no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos correlatos à questão aqui tratada, ilumina-se que há a orientação à redução das desigualdades socioterritoriais. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

Sobre essa questão, e dada a atribuição de **Sehab** no âmbito da política habitacional, entende-se como fundamental a sua manifestação sobre com o intuito de que subsidie a questão.

---

### **Função Social da Propriedade e Retrofit**

**Contribuição-Síntese:** Solicitação para que os valores das moradias fruto de consórcio imobiliário seja compatível com o valor que a população que precisa da moradia consiga pagar.

**ID das propostas:** F026, F027, F050

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE, que estabelece o direito à moradia digna aos que mais precisam e a aplicação da função social da propriedade urbana em prol de toda a sociedade como um de seus objetivos estratégicos.

Entende-se que o PDE contempla nos artigos de 291 até 296 a questão da necessidade de priorização da demanda habitacional, tratando-a como uma política setorial de assistência social e habitacional, cabendo ao Plano Municipal de Habitação- PMH detalhar e estabelecer os critérios de priorização para enfrentamento do déficit habitacional no município.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de priorização da demanda habitacional aos moradores de imóveis ociosos ocupados por movimentos de moradia.

**ID das propostas:** F051



**Análise técnica:** Entende-se que o PDE contempla nos artigos de 291 até 296 a questão da necessidade de priorização da demanda habitacional, tratando-a como uma política setorial de assistência social e habitacional, cabendo ao Plano Municipal de Habitação- PMH detalhar e estabelecer os critérios de priorização para enfrentamento do déficit habitacional no município.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de aumento do prazo referente a desocupação do imóvel pois no entendimento do município o prazo de 1 anos não é razoável, principalmente em imóveis de maior porte.

**ID das propostas:** P111

**Análise técnica:** Os prazos para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade são regidos por lei federal, portanto o PDE segue as obrigações contidas no Estatuto da Cidade- Lei Federal n. 10257/2001.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que o IPTU progressivo não se aplique em área rural ou onde há interesse da manutenção das áreas verdes.

**ID das propostas:** P114, P115

**Análise técnica:** O PDE define em quais macroáreas e territórios específicos se aplicam os instrumentos indutores da função social da propriedade. Logo, ficam excluídas das áreas de aplicação as áreas rurais e as 3 macroáreas que englobam as áreas de proteção e recuperação de mananciais, isto é, a Macroárea de controle e qualificação urbana e ambiental, a Macroárea de contenção urbana e uso sustentável e a Macroárea de preservação dos ecossistemas naturais. Também estão excluídas as ZEIS 4, zonas especiais de interesse social caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas situadas nas áreas de proteção e recuperação de mananciais.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se que a aplicação do PEUC esteja associada à produção e destinação de HIS para famílias de baixa renda, objetivando o cumprimento da Função Social da Propriedade e da Cidade, principalmente nas áreas centrais que apresentam uma grave crise habitacional.

**ID das propostas:** P242

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE, que estabelece o direito à moradia digna aos que mais precisam e a aplicação da função social da propriedade urbana em prol de toda a sociedade como um de seus objetivos estratégicos.

Entende-se que o PDE contempla nos artigos de 291 até 296 a questão da necessidade de priorização da demanda habitacional, tratando-a como uma política setorial de assistência social e habitacional, cabendo ao Plano Municipal de Habitação- PMH detalhar e estabelecer os critérios de priorização para enfrentamento do déficit habitacional no município.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se que o Art. defina prazo máximo para notificação de todos os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados e atualização anual e que o Art. 108 defina o prazo para prefeitura fazer o levantamento dos imóveis abandonados e iniciar a arrecadação

**ID das propostas:** F2073.1, P1214.2, P1271, P1342, P1481.1, C88, C89, C90, C91, C142, C143

**Análise técnica:** Tanto a literatura sobre o tema da função social da propriedade, quanto a experiência prática relatada em diversos municípios que aplicam os referidos instrumentos demonstram que há enfraquecimento dos instrumentos de função social quando aplicados em todo município e de forma desvinculada a uma estratégia de ação territorial e de definição de faseamento temporal sobre a aplicação.

A elaboração de um Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade, que foi incluído no art. 91 da minuta de revisão do PDE, é importante para, observado o interesse público e as diretrizes do PDE, planejar a destinação dos imóveis após o 5º ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e delinear estratégias de ação territorial intersecretarial para orientar e priorizar as áreas onde se mostra mais apropriada a aplicação de ações voltadas ao combate à ociosidade urbana.

**Contribuição-Síntese:** É necessário ampliar a abrangência de PEUC para toda a cidade.

**ID das propostas:** P1185.3, P1197, P1254, P1303.2, P1371.2, P1483, P1523, P1151

**Análise técnica:** Tanto a literatura sobre o tema da função social da propriedade, quanto a experiência prática relatada em diversos municípios que aplicam os referidos instrumentos demonstram que há enfraquecimento dos instrumentos de função social quando aplicados em todo município e de forma desvinculada a uma estratégia de ação territorial e de definição de faseamento temporal sobre a aplicação.

A elaboração de um Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade, que foi incluído no art. 91 da minuta de revisão do PDE, é importante para, observado o interesse público e as diretrizes do PDE, planejar a destinação dos imóveis após o 5º ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e delinear estratégias de ação territorial intersecretarial para orientar e priorizar as áreas.

**Contribuição-Síntese:** Solicita a inserção no PDE de instrumentos indutores da função social da propriedade rural.

**ID das propostas:** P1185.3

**Análise técnica:** O controle do cumprimento da função social da propriedade rural é atribuição do Governo Federal.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento acerca da vinculação da aplicação da desapropriação por hasta pública e da desapropriação mediante títulos da dívida pública mediante a avaliação do solo urbano.

**ID das propostas:** P1316

**Análise técnica:** Os instrumentos da desapropriação mediante títulos da dívida pública e da hasta pública estão vinculados ao não cumprimento da função social da propriedade e não dependem da avaliação do solo urbano. A avaliação que o art. 90 menciona está relacionada a avaliação do imóvel, com o intuito de verificar se o imóvel é passível de notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento acerca da forma de caracterizar o cumprimento da função social da propriedade rural e quais os elementos serão usados como diretrizes.

**ID das propostas:** R023.1

**Análise técnica:** O controle do cumprimento da função social da propriedade rural é atribuição do Governo Federal e está pautada na Constituição Federal de 1988.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão da inclusão do instrumento de dação em pagamento no PDE e elaboração da sua regulamentação específica pois poderá ser muito eficaz sobre os muitos imóveis que estão em dívidas milionárias de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Sugestão de aplicação da arrecadação de imóveis abandonados.

**ID das propostas:** R049.4, R050

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE, que estabelece como um de seus objetivos estratégicos o cumprimento da função social da propriedade urbana. O instrumento da arrecadação já consta no PDE, sendo necessário ampliar a sua aplicação.

Quanto à inclusão do instrumento de dação em pagamento no PDE estamos estudando a possibilidade de incluir esse instrumento na minuta de revisão. A regulamentação específica desse instrumento pode ser feita independentemente da sua inclusão no plano diretor.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento acerca do funcionamento dos instrumentos de desapropriação por hasta pública e do consorcio imobiliário.

**ID das propostas:** R077.2

**Análise técnica:** Os artigos de número 99A e 108 do PDE contemplam o âmbito da aplicação destes instrumentos. O instrumento do consórcio imobiliário depende ainda de regulamentação específica.

**Contribuição-Síntese:** Solicitação de exclusão do parágrafo que torna possível o proprietário cancelar a notificação no cartório realizada pela prefeitura.

**ID das propostas:** C88, C89, R139.3

**Análise técnica:** A exclusão não se faz necessária e a questão da possibilidade jurídica da aplicação foi verificada pelo setor responsável.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que no art. 94 seja incluído os estacionamentos descobertos e no art. 96 que os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional, igrejas ou cultos de qualquer confissão ou entidades sem fins lucrativos.

**ID das propostas:** F2238.1

**Análise técnica:** Esta proposta não está de acordo com a política de desenvolvimento urbano prevista pelo Plano Diretor, que tem como um dos seus princípios a aplicação da função social da propriedade urbana em prol de toda a sociedade. Os prazos para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade são regidos por lei federal, portanto o PDE segue as obrigações contidas no Estatuto da Cidade - Lei Federal n. 10257/2001.

**Contribuição-Síntese:** Sugere-se que os imóveis tomados pela prefeitura devem ser destinados a moradia e equipamentos públicos sociais.

**ID das propostas:** P1287

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE, que estabelece o direito à moradia digna aos que mais precisam como um de seus objetivos estratégicos. Entende-se que o PDE contempla nos artigos de 291 até 296 a questão da necessidade de priorização da demanda habitacional, tratando-a como uma política setorial de assistência social e habitacional, cabendo ao Plano Municipal de Habitação- PMH detalhar e estabelecer os critérios de priorização para enfrentamento do déficit habitacional no município.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados são sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios identificados no cadastramento anual da prefeitura receberão a notificação protocolar em até 2 anos.

**ID das propostas:** P1270

**Análise técnica:** Os prazos para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade são regidos por lei federal, portanto o PDE segue as obrigações contidas no Estatuto da Cidade- Lei Federal n. 10257/2001.

---

### **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**

**Contribuição-Síntese:** Desconto de 30% (trinta por cento) no valor da contrapartida financeira correspondente a outorga onerosa de potencial construtivo adicional até a revisão dos fatores de planejamento prevista no art. 120 do Plano Diretor.

**ID das propostas:** P281.8

**Análise técnica:** Conforme apontado no relatório temático 07, que tratou do Direito de Construir e da Regularização Edilícia, notamos que o artigo 120 da lei 16.050 de 2014, mencionado na proposta, não apresenta previsão de revisão dos fatores, somente abre a possibilidade de que ela seja feita por meio de lei específica, sem a necessidade de revisão do Plano Diretor Estratégico. Nesse sentido, não identificamos justificativa para instituir tal desconto.

**Contribuição-Síntese:** Propõe que o valor da contrapartida pela Outorga Onerosa do Direito de Construir seja compatível com o prejuízo à cidade que aquele empreendimento irá causar.

**ID das propostas:** P281.8

**Análise técnica:** A Outorga Onerosa do Direito de Construir é um instrumento que serviria para a captura da valorização da terra e, como tal, guarda relação com o preço dos terrenos e, indiretamente, também das áreas construídas na cidade. Outros instrumentos podem ser utilizados para o fim de mitigar ou compensar as “externalidades negativas” da construção de novos empreendimentos, como a análise de polos geradores de tráfegos, o Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e o Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

**Contribuição-Síntese:** Uma série de contribuições da terceira fase do processo participativo da revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico questionaram a

existência da Outorga Onerosa e sua lógica de captura da valorização da terra com proposta de redistribuição dos recursos.

**ID das propostas:** F478, F686, F707, A016

**Análise técnica:** Acerca do tema, esclarece-se que o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir não permite construir mais do que permitido em determinado terreno. Com ela, instituiu-se a cobrança de contrapartida pelo potencial construtivo utilizado entre os coeficientes básico e máximo, mas esses valores são definidos previamente pelo ordenamento urbanístico. Trata-se de um instrumento que serviria para a captura da valorização da terra.

Contribuições do processo participativo trouxeram questionamento acerca da destinação dos recursos captados a partir da valorização da terra. Foi proposta a criação de “cotas de crédito para revitalização dos bairros”, que seriam adquiridos pelas construtoras que fossem construir em determinada região, e que seriam utilizados pela prefeitura para obras para o desenvolvimento da mesma região. Outras sugestões foram a destinação dos recursos captados por meio da outorga onerosa do direito de construir exclusivamente para a produção de Habitação por meio do sistema de mutirão.

Acerca do primeiro tema, observamos que a proposta inverteria a lógica proposta na política urbana vigente no município, segundo a qual a captura da valorização da terra – maior em áreas dotadas de infraestrutura de mobilidade e de serviços melhores – seria destinada para a cidade inteira, por meio do Fundurb, de acordo com as prioridades e condições descritas nos artigos 339 e 340 da lei municipal 16.050/2016. O mecanismo vigente foi proposto a partir das diretrizes de garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização e o retorno, para a coletividade, da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo.

Sobre o tema da destinação de recursos provenientes da OODC exclusivamente para a produção de habitação por meio de sistema de mutirão, carecemos de informações que permitam confirmar se essa medida serviria para, conforme indicado na contribuição, “construir 3 ou 4 imóveis ao custo de apenas uma unidade pelo sistema convencional” em escala significativa na cidade como um todo. Destacamos, no entanto, que os custos com aquisição do terreno e com materiais de construção são muito relevantes para a produção imobiliária.

---

## Transferência do Direito de Construir (TDC)

**Contribuição-Síntese:** Foram recebidas contribuições sobre o instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC) estabelecendo interface com a produção de HIS na cidade. As contribuições sobre o assunto abordaram:

- A possibilidade de TDC sem doação de terrenos para viabilizar a produção de HIS;
- A previsão de transferência do CA básico de empreendimentos que construíram Empreendimento ZEIS (EZEIS) e Empreendimento HIS (EHIS) com localização na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC) e Macroárea de Qualificação Urbana (MUC);
- Sugestão de Fator de Interesse (Fi) equivalente a 2 (dois) para os casos da TDC sem doação de terrenos para os EZEIS e EHIS nos termos do item anterior;
- Nova redação ao art. 131 do Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei 16.050/2014) de forma a desassociar a necessidade de garantia do “bom estado de conservação” para a nova previsão de HIS, mantendo somente para os casos já previstos nos incisos I e II do art. 124;
- Associações genéricas da TDC com a previsão de HIS.

**ID das propostas:** F418.2, C09, C10, C11, C12, P948, P949, P982.1, P997, F1309, F1310, F1340, F1341, R097.3, C22, C23, C24, C25.

**Análise técnica:** A TDC sem doação de terrenos foi definida no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) como um dispositivo para que o proprietário de imóvel urbano tenha o direito de exercer o seu direito de construir legalmente definido, de forma total ou parcial, em outro terreno.

Objetiva-se com este dispositivo, conforme inciso II do art. 35 do estatuto, a “preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;”.



Portanto, o instrumento da TDC previsto no PDE, em específico a categoria sem doação, somente é aplicado nas zonas especiais destinadas aos fins de preservação cultural (ZEPEC) e ambiental (ZEPAM), de forma que os recursos obtidos pelos proprietários sejam condicionados à conservação do local, sendo necessário até comprovação do estado de conservação do imóvel cedente segundo os Arts. 124 e 129.

O intuito desse uso refere-se ao interesse público da preservação do local, aplicando limitações do direito de construir a essas áreas por meio do zoneamento ou tombamento.

Parte das propostas define que empreendimentos do tipo EHIS e EZEIS possam usar a TDC, sem doação de imóvel, transferindo CA básico definido pela lei. No entanto, essa esta proposta implicaria inicialmente que se exercesse, de fato, o direito de construir no local (com a produção dos empreendimentos de EHIS). De tal modo, o licenciamento de EHIS e EZEIS por si só, não indica previsão legal para que a TDC seja utilizada, uma vez que o proprietário não deixou de exercer o seu direito de construir.

Outra parte das propostas menciona dispositivo já previsto no plano, que é a TDC com doação para a produção de Habitação de Interesse Social, conforme inciso VI de seu Art. 123 e inciso II do seu art. 126. Embora as contribuições tentem contornar melhor a questão, por exemplo aplicando a TDC somente para HIS ou em determinado território da cidade, vale-se ressaltar que esta modalidade da TDC não teve aplicação desde a promulgação do plano, sendo necessário ainda avaliar os alcances possíveis do instrumento antes de redesenhá-lo.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição propõe a utilização de instrumento nos moldes da TDC para a zona rural.

**ID das propostas:** P1185.2.

**Análise técnica:** A TDC prevista no Plano Diretor trabalha dentro dos limites estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, considerando que o artigo 35 do estatuto faz o recorte de aplicação para imóveis urbanos.

Entende-se que o Pagamento por Serviços Ambientais, por meio do respectivo Plano Municipal, deve regulamentar novas previsões de auxílio conforme realizado pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – SVMA com o Decreto 61.143/2022.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição solicita alteração do art. 24 da LPUOS, que delimita os fatores de incentivo para a TDC sem doação para ZEPEC, através do PDE. Solicita também a criação de nova faixa de teto do FUNDURB para a categorias dos “pequenos tombados”. Sugere-se também a alteração da fórmula prevista no art. 125 do PDE para incorporar variáveis relacionadas diretamente a imóveis tombados. Por último, sugere-se melhoria do art. 129 para democratizar o acesso ao TDC para aqueles que ainda não alcançaram o estado de conservação desejado.

**ID das propostas:** P1539.

**Análise técnica:** Embora o instrumento da TDC seja fundamental para promover a preservação dos imóveis tombados, a conservação e manutenção de qualquer imóvel é característica inerentes de sua posse, sendo a TDC um dispositivo que auxilia, porém não necessariamente financia por inteiro, o restauro de um imóvel tombado.

Quanto a proposta de nova faixa de teto para os “pequenos tombados”, vale ressaltar que, notada uma possível distorção da aplicação do instrumento, o regramento pode-se dar infra-legalmente para a correção da fila de utilização do FUNDURB.

Considerando que o valor do 5% refletem teto dado pela política urbana para a modalidade do TDC de preservação de bens tombados, criar uma outra faixa, ou seja, de fato aumentar o percentual destinado aos bem tombados, significaria retirar do FUNDURB valores que poderiam ser aplicados em outros setores da política urbana. Vale lembrar que a TDC para imóveis tombados é a mais utilizada atualmente e, portanto, a que mais fomenta a preservação através das transferências de potencial construtivo. A tentativa de balanceamento na minuta prévia bem como a regulamentação de outras modalidades da TDC procura diversificar a utilização do instrumento, o que pode ensejar, futuramente, o estabelecimento de novas travas.

A fórmula prevista no Art. 125 tem por objetivo alcançar todos os imóveis que podem realizar a transferência de seu direito de construir sem a doação do terreno, portanto, novas variáveis podem causar uma incoerência com as outras modalidades. A subjetividade dos critérios (por exemplo antiguidade da edificação) necessitaria de uma análise caso a caso para entender possíveis consequências de sua incorporação. Sugere-se, em conjunto com o órgão responsável pelo patrimônio, observar os casos concretos que continuam transferindo valor, para que assim possa-se averiguar quais diferentes critérios para a avaliação dos bens e dos valores das transferências poderiam ser incorporados em um redesenho futuro.

Em conversas com a Secretaria Municipal de Cultura (SMC) foi aventada a necessidade de melhor articular o Art. 125 com a possibilidade do termo de compromisso, conforme relatado anteriormente em relatório da Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE. Portanto, o proposto é coerente com a proposta para a correção das inconsistências encontradas na aplicação do instrumento pelo setorial.

---

## **Regularização Edilícia**

**Contribuição-Síntese:** Contribuição na íntegra:

*O inciso "II" do § 1º do artigo 367 passa a vigorar com a seguinte redação:*

*II - Edificações destinadas aos usos R e nR executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação da revisão desta lei;*

*O § 3º do artigo 367 passa a vigorar com a seguinte redação:*

*O § 3º - no prazo de vigência deste Plano Diretor e revisões, poderão ser editadas leis que tratem de regularização de edificações, nas situações previstas nos incisos II e III do § 1º deste artigo.*

*Acrescentar o § 4º ao artigo 367 com a seguinte redação:*

*§ 4º - para as edificações concluídas, que atendam a legislação vigente a época de sua conclusão, onde o coeficiente de aproveitamento seja superior ao coeficiente de aproveitamento básico e limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo, acrescidos de 50%, poderão ser regularizadas com pagamento de outorga onerosa, utilizando como base do cálculo da outorga onerosa os valores da tabela 14 da lei 16.050/14 e os fatores sociais e de planejamento vigentes na época da conclusão da obra.*

*Acrescentar o § 5º ao artigo 367 com a seguinte redação:*

*§ 5º - a regularização de edificações, nas situações previstas nos incisos II e III do § 1º deste artigo, serão também consideradas, como integrantes da legislação vigente a época da execução", as leis ou decretos de anistia que tenham sido publicados abrangendo a citada época, assim como toda a legislação posterior que possibilite seu enquadramento no setor de edificações regulares.*

**ID das propostas:** P1282

**Análise técnica:** A contribuição cita o Art. 367 do PDE onde foram inseridas diretrizes para a elaboração de uma lei específica de regularização edilícia. Entende-se que a lei retratada no artigo é a Lei 17.202/2019:

LEI Nº 17.202, DE 16 DE OUTUBRO DE 2019

(Projeto de Lei nº 171/19, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do art. 367 do Plano Diretor Estratégico (Cabeçalho da Lei 17.202/2019).

A lei mencionada estabeleceu a possibilidade de regularização edilícia de edificações concluídas até 31/07/2014.

Isto posto, compreendeu-se que contribuição sugere:

- a ampliação do número de edificações passíveis de regularização pela Lei Específica, a partir de aumento do marco temporal de conclusão de obra;
- a possibilidade de promulgação de uma nova lei de regularização edilícia para edificações de uso R e nR;
- a possibilidade de regularização edilícia com pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Avaliou-se que a contribuição propõe alterações de diretrizes para uma lei específica que já foi promulgada, e que através de suas diretrizes, a PMSP recebeu, desde março de 2020, protocolos de processos para regularização de edificações.

A Lei 17.202/2019 foi elaborada para abarcar pedidos de regularização de edificações concluídas até a promulgação do PDE. Dessa forma, considera-se não pertinente a alteração no § 3º, uma vez que a lei citada não foi elaborada para os casos em que a conclusão da obra ultrapassou a data limite de 31/07/2014.

A contribuição também sugere que seja promulgada outras leis específicas para regularização de edificações de usos R e nR. Estudou-se ser necessário uma avaliação da viabilidade de novas leis específicas para regularização edilícia, em face da redação do Art. 367, além de considerar o quanto essas novas leis podem

flexibilizar os parâmetros de ocupação e qualificação do lote e os ritos para licenciamento edilício.

Com relação a proposição de regularização com incidência de pagamento de OODC, com aproveitamento do CA máximo acrescido de 50%, foi estudado que carece de regulamentação a utilização da OODC para fins de regularização edilícia. A previsão da OODC para este fim está inserida apenas na Lei 17.202/2019, com aplicação apenas aos casos abarcados por essa lei (edificações concluídas até 31/07/2019 e que atingiram o CA máximo previsto).

Para as edificações que atingiram o CA máximo e que foram concluídas após a data de publicação da Lei 16.050/2014, pondera-se que é necessário a regulamentação da utilização da OODC para a regularização edilícia.

Enfatiza-se, no entanto, que a Lei 17.202/2019 prevê a utilização da OODC para regularização de edificações sem admitir que se ultrapasse o CA máximo previsto para o lote. Além disso, na fórmula de OODC prevista nessa lei, foi acrescido um fator punitivo, em decorrência do registro de irregularidade da edificação.

Dessa maneira, considera-se que a previsão de regularização edilícia acima do CA máximo deva ser avaliada, na medida em que alimenta registros de CA máximo de lotes acima do previsto em lei.

Além desses esclarecimentos, ressalta-se que para edificações que não ultrapassam o CA básico, é possível protocolar pedido de certificado de regularização com base nas diretrizes do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo (Lei 16.642/2017, regulamentada pelo Decreto 57.776/2017).

---

## **Instrumentos de Gestão Ambiental**

**Contribuição-Síntese:** Mensurar o impacto produzido pela atividade construtiva, no que tange ao aumento da temperatura, à perda da insolação e da ventilação, a partir da relação m<sup>2</sup> produzido versus impacto causado, tendo relação direta com o impacto cumulativo. Aumentar o plantio de árvores como forma de compensação do aumento da temperatura causado pela verticalização. Mensurar também o impacto sonoro causado durante o período de construção de dos novos empreendimentos e pela

geração de resíduos durante e após a construção de empreendimentos. Definir prazo para regulamentação do instrumento.

**ID das propostas:** P061, P1070, P1363, F299, F2111, F2117, F2118, F2119, F2121, F2122, R114, R133.2, R134.3, A003.2, A007, A008, A009.

**Análise técnica:** A Resolução nº 01/CONAMA/1986, define impacto ambiental como sendo “*qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:*

*I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;*

*II - as atividades sociais e econômicas;*

*III - a biota;*

*IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;*

*V - a qualidade dos recursos ambientais”.*

Alguns instrumentos mensuradores de impacto ambiental têm por objetivo:

- Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA: avaliar o impacto ambiental de empreendimentos e atividades com alto potencial de degradação;
- Estudo de Viabilidade Ambiental - EVA: avaliar o impacto ambiental de empreendimentos e atividades com médio potencial de degradação;
- Estudo Ambiental Simplificado - EAS: avaliar o impacto ambiental de empreendimentos e atividades com baixo potencial de degradação.

Já o instrumento Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV tem por objetivo a análise de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança, conforme o disposto no “caput” do art. 151 do PDE.

Importante notar a abrangência e o objetivo de cada rol de instrumentos, sendo o EIV/RIV o instrumento para análise e estudo dos impactos urbanos de vizinhança, sem, contudo, substituir ou eliminar a necessidade da elaboração de outros estudos de impactos ambientais, tais como o EIA/RIMA, o EVA ou o EAS, sendo muitas vezes

elaborados dois instrumentos para uma dada ocorrência, como, por exemplo, EIV/RIV e EIA/RIMA.

Considerando o exposto, aventa-se que o instrumento mais adequado para responder às demandas advindas das contribuições aqui analisadas é o EIV/RIV e a análise técnica a seguir é feita a sua luz.

A análise do impacto potencial produzido pela atividade construtiva é estudada e relatada no Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV, conforme previsto no art. 151 do PDE, cuja análise técnica e sugestões para o aprimoramento da política urbana, estão relatadas na subseção 4.2 do relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental, produzido na Etapa 2 de revisão intermediária do PDE vigente.

A mensuração do impacto referente à perda de insolação e ventilação é prevista no inciso VII do § 4º do citado art. 151 do PDE. O mesmo se dá com o impacto cumulativo, cuja mensuração foi bastante demandada nas contribuições da Etapa 2 do processo de revisão intermediária do PDE, o que também ocorre na presente Etapa 3 desta revisão.

O impacto cumulativo decorre do acúmulo dos impactos provenientes de cada empreendimento, atividade ou intervenção urbanística em uma mesma região, seja durante sua construção / desenvolvimento ou após sua conclusão.

A relação dos impactos causados a cada metro quadrado (m<sup>2</sup>) construído na cidade, é um importante parâmetro mensurador do impacto cumulativo, cuja análise está prevista no inciso X do mesmo § 4º do citado art. 151 do PDE. A avaliação do impacto cumulativo e, conseqüentemente, da implicação do m<sup>2</sup> construído no aumento da temperatura da região em que se localizará um dado empreendimento também é realizada no âmbito do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e reportado em seu Relatório de Impacto de vizinhança – RIV.

Além da avaliação da implicação do m<sup>2</sup> quadrado construído no aumento da temperatura, outros impactos negativos, decorrentes dos efeitos da volumetria, a serem analisados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, e reportados em seu Relatório de Impacto de vizinhança – RIV, são a perda da insolação, a perda da ventilação, a perda da paisagem urbana, dentre outros impactos, conforme disposto no inciso VII do mesmo § 4º do citado art. 151 do PDE.

Para além da mensuração do impacto causado pelo m<sup>2</sup> construído e pelos efeitos da volumetria, outro parâmetro bastante demandado para que seja mensurado pelo

EIV/RIV é o impacto sonoro, o aumento do ruído urbano, principalmente aquele causado durante a construção de novos empreendimentos. Além deste, outro parâmetro a ser mensurado, também demandado, é o aumento da geração de resíduos, durante a construção de empreendimentos e após sua conclusão. A mensuração desta poluição está disposta no inciso VIII do mesmo § 4º do citado art. 151 do PDE.

A implicação do aumento do plantio de árvores na redução de temperatura precisa ser analisada e seu impacto positivo como compensador do impacto negativo de aumento da temperatura precisa ser avaliado, podendo levar a adaptações nos projetos urbanos e ambientais, conforme disposto no inciso IV do § 3º do art. 151 do PDE. Esse é mais um importante parâmetro a ser mensurado.

A legislação vigente para o instrumento EIV/RIV necessita ser atualizada e, para tanto, o PDE prevê, nos §§ 1º e 2º do art. 151, a promulgação de lei municipal para definir critérios e parâmetros para elaboração do EIV/RIV. Conforme reportado no relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental, produzido na Etapa 2 da revisão intermediária do PDE vigente, um grupo de trabalho intersecretarial foi instituído para desenvolver estudos e elaborar uma proposta de minuta de projeto de lei para atender ao disposto no art. 151, supracitado. Todo esse trabalho está contido no processo administrativo 6068.2019/0004205-0, que culminou na proposta de minuta de projeto de lei para atender o previsto nos citados §§ 1º e 2º do art. 151 do PDE. Ao final, o relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental recomenda a retomada, a revisão e a complementação desses estudos para que atendam na íntegra ao disposto nos parágrafos 4º, 5º, 6º, 7º e 8º do art. 151 do PDE. Dadas as circunstâncias aqui explanadas, não é possível, neste momento, definir um prazo para a regulamentação do instrumento.

Referente ao assunto redução do limite mínimo para exigência de elaboração de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV.

**Contribuição-Síntese:** Baixar o limite mínimo da área construída total para exigência de elaboração de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV.

**ID das propostas:** P262, P1070, P1363, R133.2, R134.3, C86, C87, A009.

**Análise técnica:** A redução dos limites mínimos para exigência de elaboração de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV, conhecida como “redução da



linha de corte do EIV/RIV”, foi demanda recorrente em diversas contribuições advinda do processo participativo da Etapa 2 da revisão intermediária do PDE vigente.

Atualmente, o limite mínimo de área total construída para exigência da elaboração de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV está disposto no art. 110 da Lei nº 16.402/2016 e varia conforme o uso a ser dado para o empreendimento.

A unificação desses limites em um limite único, independentemente do uso proposto para a edificação, assim como a estipulação de um novo valor, mais criterioso, para esse limite, foram propostos no estudo elaborado no âmbito do processo administrativo 6068.2019/0004205-0. Esse estudo culminou na proposta de minuta de projeto de lei para atender o previsto nos §§ 1º e 2º do art. 151 do PDE, que dispõe sobre a promulgação de lei municipal para definir critérios e parâmetros para elaboração de EIV/RIV, atualizando, por conseguinte, a legislação vigente para esse instrumento.

Esse assunto foi analisado no relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental, produzido na Etapa 2 da revisão intermediária do PDE vigente, que recomenda a retomada, a revisão e a complementação desses estudos constantes no processo administrativo 6068.2019/0004205-0, para que atendam na íntegra ao disposto nos parágrafos 4º, 5º, 6º, 7º e 8º do art. 151 do PDE.

Referente ao assunto impacto cumulativo, consultar Contribuição-Síntese 1 do subtema Instrumentos de Gestão Ambiental da seção 1.2. Análise por Subtemas, deste documento.

**Contribuição-Síntese:** Propõem a instituição/ampliação de contrapartidas para as empresas construtoras de empreendimentos imobiliários, principalmente para compensar a degradação da infraestrutura existente, demandada durante a construção dos empreendimentos, e para compensar as necessárias ampliações de infraestruturas existentes de abastecimento e suporte para atender ao aumento populacional gerado a partir da conclusão das novas edificações.

**ID das propostas:** R056.1, R065, P963.

**Análise técnica:** A proposta de instituição/ampliação de contrapartidas para as empresas construtoras de empreendimentos imobiliários, para compensação da degradação e ampliação de infraestruturas de abastecimento e suporte existentes, demandadas durante e após o término da construção de empreendimentos, foi

assunto recorrente em diversas contribuições advindas do processo participativo da Etapa 2 da revisão intermediária do PDE vigente.

São objetivos do instrumento Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, conforme dispõe o inciso I do § 3º do art. 151 do PDE.

Portanto, já está prevista no instrumento Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, a exigência de mitigação e compensação pelos impactos negativos causados. O detalhamento dos objetivos do EIV/RIV e a definição de parâmetros, procedimentos, prazos de análise, competência, conteúdos e formas de gestão democrática a serem adotadas em sua elaboração, análise e avaliação deverão constar da lei específica prevista nos §§ 1º e 2º do art. 151 do PDE.

Conforme reportado no relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental, produzido na Etapa 2 da revisão intermediária do PDE vigente, um grupo de trabalho intersecretarial foi instituído para desenvolver estudos e elaborar uma proposta de minuta de projeto de lei para atender ao disposto no art. 151, supracitado. Todo esse trabalho está contido no processo administrativo 6068.2019/0004205-0, que culminou na proposta de minuta de projeto de lei para atender o previsto nos citados §§ 1º e 2º do art. 151 do PDE. Ao final, o relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental recomenda a retomada, a revisão e a complementação desses estudos para que atendam na íntegra ao disposto nos parágrafos 4º, 5º, 6º, 7º e 8º do art. 151 do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Conceder incentivos fiscais, através de descontos, que podem ser graduais, no IPTU, ou mesmo sua isenção, para atitudes sustentáveis de preservação e manutenção do meio ambiente - a responsabilidade ambiental -, fomentando a preservação da vegetação e a ampliação de áreas verdes, a garantia da qualidade das águas de rios e córregos, a utilização consciente dos recursos hídricos, a garantia da correta destinação e tratamento dos resíduos, a disseminação dessas atitudes sustentáveis através da educação ambiental, promover a ampliação de agricultura agroecológica urbana e outros usos a ela vinculados, ampliando o conceito de IPTU Verde do PDE.

**ID das propostas:** P049, P054, P1186, F217, F790, F1387, F1664.

**Análise técnica:** A proposta de criação do chamado IPTU Verde, como um incentivo fiscal para preservação do meio ambiente em seus inúmeros aspectos, também foi tema de diversas contribuições advindas do processo participativo da Etapa 2 da revisão intermediária do PDE vigente.

O parágrafo único do art. 195 do PDE, prevê a possibilidade de criação de incentivos fiscais, tais como o IPTU Verde, para estimular construções sustentáveis, apoiando a adoção de técnicas construtivas voltadas à racionalização do uso de energia, gestão sustentável de resíduos sólidos, aumento da permeabilidade do solo, entre outras práticas.

O enfoque do disposto no citado parágrafo único do art. 195 do PDE é a diminuição do impacto ambiental causado pela construção e pela utilização de uma edificação, através de incentivos fiscais.

A demanda das contribuições advindas das Etapas 2 e 3 do processo participativo da revisão intermediária do PDE vigente, propõem ampliar a abrangência de aplicação do IPTU Verde para além do incentivo às construções sustentáveis.

O enfoque dessas propostas é o incentivo fiscal para estimular a preservação e a manutenção dos vários elementos e estruturas componentes do meio ambiente, como a preservação da vegetação e a ampliação de áreas verdes, a garantia da qualidade das águas de rios e córregos, a utilização consciente dos recursos hídricos, a garantia da correta destinação e tratamento dos resíduos, a disseminação de atitudes sustentáveis através da educação ambiental, ampliando o conceito de IPTU Verde do PDE.

Considerando que a instituição do IPTU Verde deve se dar através de lei específica, conforme o disposto no citado parágrafo único do art. 195 do PDE, o estudo da viabilidade desse incentivo demanda trabalho intersecretarial, para estudo e avaliação do seu enfoque, abrangência e impacto, para somente então ser disciplinado pela legislação específica mencionada, quando da sua promulgação.

Referente à proposta de revisão da nomenclatura do instrumento Termo de Compromisso de Adequação Ambiental, verificar Contribuição-Síntese 6 da seção 1.2. Análise por Subtemas, deste documento.

**Contribuição-Síntese:** Regular o instrumento Avaliação Ambiental Estratégica – AAE para ser utilizado nas análises sistêmicas e estratégicas do território, como um importante componente do seu planejamento.

**ID das propostas:** R023.4, R024.2, R029.2, R105.3.

**Análise técnica:** O art. 153 prevê a possibilidade de realização da Avaliação Ambiental Estratégica – AAE para auxiliar, antecipadamente, a avaliação dos impactos e efeitos que a implementação de políticas, planos ou programas pode desencadear na sustentabilidade em suas várias dimensões: ambiental, social, econômica e urbana.

O § 2º do citado art. 153 dispõe que Ato do Executivo regulamentará a abrangência da aplicação da AAE e os conteúdos, parâmetros, procedimentos e formas de gestão democrática a serem observados nas várias etapas de sua aplicação.

Portanto, a regulamentação do instrumento Avaliação Ambiental Estratégica – AAE já está prevista no PDE vigente.

**Contribuição-Síntese:** Rever a nomenclatura dos instrumentos Termo de Compromisso Ambiental – TCA, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC e Termo de Compromisso de Adequação Ambiental - TAA

**ID das propostas:** P271, P499, F500, A035.4.

**Análise técnica:** Os instrumentos de gestão ambiental Termo de Compromisso Ambiental – TCA, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC, Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TAA, possuem a palavra compromisso em sua nomenclatura pela própria implicação de haver um comprometimento, um compromisso, do signatário do termo para o atendimento das exigências impostas pelas autoridades ambientais competentes.

A própria lei de regência, Lei Federal nº 9.605/1998, define a nomenclatura do instrumento como sendo um Termo de Compromisso, enfatizando o comprometimento por ele disciplinado e obrigado. Esse assunto foi analisado no relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental, produzido na Etapa 2 da revisão intermediária do PDE vigente.

Em relação ao instrumento Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TAA, o fato de que o art. 161 do PDE apresenta denominação distinta para o mesmo termo,

sendo denominado em seu inciso I como Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental – TCA, e em seu parágrafo único, como Termo de Compromisso de Adequação Ambiental, foi esclarecido pela Instrução Normativa nº 01/SVMA/2022, publicada no Diário Oficial do Município em 31/08/2022, sendo o nome do instrumento Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TAA.

**Contribuição-Síntese:** Compatibilizar os instrumentos de gestão ambiental com as diretrizes do PDE, principalmente as dispostas em seu art. 6º.

**ID das propostas:** P1220, P1243, P1251, P1301, P1319, P1369.7, P1370.7, P1415, P1481.2, P1520.

**Análise técnica:** No Capítulo II – Da Política Ambiental do PDE, o art. 193 dispõe sobre o caráter transversal e as articulações da política ambiental com as diversas políticas públicas, sistemas e estratégias de desenvolvimento econômico que integram o PDE. O art. 194 trata dos seus objetivos e do embasamento desses objetivos nas diretrizes de inúmeras políticas nacionais para as várias dimensões que compõem o meio ambiente. O art. 195 dispõe sobre as diretrizes da Política Ambiental.

Os Instrumentos de Gestão Ambiental são ferramentas para garantia do cumprimento dos objetivos da Política Ambiental, no caso de intervenções no território, orientados por suas diretrizes e, portando, dada a transversalidade e articulação dessa Política, são orientados também pelas diretrizes dispostas no artigo 6º do PDE e a elas são aderentes.

Além disso, esses Instrumentos refletem e corroboram as legislações federais que os regem, estando, portanto, alicerçados e articulados com as políticas nacionais que tratam das diferentes dimensões e aspectos de proteção do meio ambiente, conforme analisado no relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental, produzido na Etapa 2 da revisão intermediária do PDE vigente.

Para atendimento ao disposto nos incisos III e IX do art. 6º, podem ser utilizados os Instrumentos de Gestão Ambiental, para avaliação de impactos ambientais. O instrumento Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, em especial, é aplicado para avaliar a construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança.

A legislação vigente para o instrumento EIV/RIV necessita ser atualizada e, para tanto, o PDE prevê, nos §§ 1º e 2º do art. 151, a promulgação de lei municipal para definir critérios e parâmetros para elaboração do EIV/RIV. Conforme reportado no relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental, um grupo de trabalho intersecretarial foi instituído para desenvolver estudos e elaborar uma proposta de minuta de projeto de lei para atender ao disposto no art. 151, supracitado. Todo esse trabalho está contido no processo administrativo 6068.2019/0004205-0, que culminou na proposta de minuta de projeto de lei para atender o previsto nos citados §§ 1º e 2º do art. 151 do PDE. Ao final, o relatório temático 08 – Instrumentos de Gestão Ambiental recomenda a retomada, a revisão e a complementação desses estudos para que atendam na íntegra ao disposto nos parágrafos 4º, 5º, 6º, 7º e 8º do art. 151 do PDE. Dadas as circunstâncias aqui explanadas, não é possível, neste momento, definir um prazo para a regulamentação do instrumento.

Referente ao assunto sobre redução do limite mínimo para exigência de elaboração de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, consultar Contribuição-Síntese 2 do subtema Instrumentos de Gestão Ambiental da seção 1.2. Análise por Subtemas, deste documento.

**Contribuição-Síntese:** Enfatizar a importância da Carta Geotécnica e a obrigatoriedade de ser um norteador para o licenciamento. Obrigar a utilização da Carta Geotécnica para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana.

**ID das propostas:** P1188, P1191, R031, R077.5, R084.6, R085.2, R088, R133.4, R146.1.

**Análise técnica:** O PDE tem como premissa o embasamento de suas diretrizes de ocupação do território na Carta Geotécnica, sendo este documento cartográfico um condicionante técnico para a permissão ou restrição à ocupação das diversas regiões da cidade.

Faz parte dos objetivos urbanísticos estratégicos a serem cumpridos pelos eixos de estruturação da transformação urbana a compatibilização do adensamento com o respeito às características geológicogeotécnicas, dentre outras características, conforme disposto no inciso II do art. 23 do PDE.

Em relação ao licenciamento, o PDE vigente é explícito na diretriz de embasamento da análise técnica na Carta Geotécnica do Município de São Paulo, no inciso VI do art. 27

e no inciso XII do art. 29, referentes às diretrizes para a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo – LPUOS.

---

## Água e Esgoto

**Contribuição-Síntese:** Solicitação de revogação de dispositivos contrários ao marco do saneamento básico.

**ID das propostas:** F208.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26). Em relação às Seções que tratam do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário, indicou-se que ambas necessitariam de avaliação quanto à sua eventual revisão (p. 40) (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf) . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 6º, a diretriz para que haja a proteção da paisagem dos bens e dos recursos naturais, dos mananciais hídricos de abastecimento de água e a utilização racional dos recursos naturais, assim como a compatibilização da intensificação da ocupação do solo com a ampliação da capacidade de infraestrutura com vistas a atender às demandas da cidade, consideradas as atuais e futuras.

Já no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos correlatos à questão aqui tratada, ilumina-se que há a orientação à promoção da regularização e urbanização de assentamentos precários e à contribuição para a universalização do abastecimento de água, da coleta e do tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

A partir da leitura ao Relatório Temático “09A – Água e Esgoto”, evidencia-se que já se indicou que a Lei Federal 14.026/2020 atualizou o marco do saneamento básico no país e alterou, dentre outras, a Lei Federal 11.445/2007. A legislação de 2007, então alterada, dispõe sobre as diretrizes nacionais para o saneamento básico (p. 13)

(Fontes consultadas: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/09\\_Saneamento-Ambiental-de-Drenagem\\_web.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/09_Saneamento-Ambiental-de-Drenagem_web.pdf) . Acesso em março de 2023; [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/l14026.htm#:~:text=%E2%80%9CDisp%C3%B5e%20sobre%20a%20cria%C3%A7%C3%A3o%20da,para%20a%20regula%C3%A7%C3%A3o%20dos%20servi%C3%A7os](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l14026.htm#:~:text=%E2%80%9CDisp%C3%B5e%20sobre%20a%20cria%C3%A7%C3%A3o%20da,para%20a%20regula%C3%A7%C3%A3o%20dos%20servi%C3%A7os) . Acesso em fevereiro de 2023;

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2007/Lei/L11445.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11445.htm) . Acesso em janeiro de 2023).

Em breve consulta à Lei Federal 11.445/2007, à Lei Federal 14.026/2020 e ao PDE vigente, identificou-se, de maneira preliminar - sujeita a análise complementar do setorial e do setor jurídico, as seguintes sobreposições:

OBJETO REGULADO	PDE vigente	Lei Federal 14.026/2020	Lei Federal 11.445/2007 e alterações
Plano municipal de gestão integrada de resíduos sólidos	Art. 224	Art. 11	-
Plano de saneamento básico	Art. 202	Art. 19	Capítulo IV
Princípios fundamentais dos serviços públicos de saneamento básico	Art. 203 a 224	-	Art. 2º
Definição ou caracterização do saneamento básico e seus serviços		-	Art. 3º, 3º-A, 3º-B, 3º-C, 3º-D, 4º, 5º, 6º, 7º
Aspectos técnicos relacionados ao saneamento básico e gestão de recursos hídricos		-	Capítulo VII



No entanto, informa-se que já consta no PDE vigente, artigo 194, inciso I, a previsão de que deva haver a implementação da Política Nacional de Saneamento Básico no território municipal.

Em complemento, identifica-se na Minuta da Revisão Intermediária do PDE a seguinte proposta (Fonte consultada:

[https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/legislation/processes/203/topics#legislation\\_to pic\\_7574](https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/legislation/processes/203/topics#legislation_to_pic_7574) . Acesso em março de 2023):

Artigo 44. A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida de artigo 199-A com a seguinte redação:

“Art. 199 - A. A aplicação da Política de Saneamento Ambiental estabelecida por esta lei, passa a ser orientada pelo marco legal do saneamento básico, atualizado pela Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020, devendo observância à Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas, instituída pela Lei nº 17.104, de 30 de maio de 2019. [...]” (NR) (grifo do autor).

Dessa forma, de maneira geral, considera-se que o artigo 194 do PDE vigente e a proposta de redação constante no artigo 44 da Minuta da Revisão Intermediária do PDE recepcionam a política federal de saneamento básico, s.m.j.

**Contribuição-Síntese:** Recuperação e limpeza dos eixos hídricos e suas nascentes, assim como diminuir o despejo de esgoto e resíduos sólidos nos mesmos.

**ID das propostas:** F225 e P016.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26). Em relação às Secções que tratam do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário, indicou-se que ambas necessitariam de avaliação quanto à sua eventual revisão (p. 40) (Fonte consultada:

content/uploads/2022/09/20220908\_Escopo-da-Revisao\_V02.pdf . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 6º, a diretriz para que haja a proteção da paisagem dos bens e dos recursos naturais.

Já no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos vinculados à questão aqui tratada, evidencia-se a orientação de se contribuir para a universalização da coleta e do tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos, assim como de ampliar e requalificar as áreas verdes e a paisagem, além de proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

Em leitura ao Relatório Temático “09A – Água e Esgoto”, nota-se que tal contribuição se relaciona a outras encaminhadas previamente no âmbito do processo de Revisão Intermediária do PDE (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/09\\_Saneamento-Ambiental-de-Drenagem\\_web.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/09_Saneamento-Ambiental-de-Drenagem_web.pdf) . Acesso em março de 2023).

Ainda em leitura ao PDE vigente, recorda-se que o mesmo prevê disposições correlatas ao sugerido, destacando-se:

Art. 200. São objetivos do Sistema de Saneamento Ambiental:

I – acesso universal ao saneamento básico;

II – conservação dos recursos ambientais;

III – recuperação ambiental de cursos d’água e fundos de vale;

IV – não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

[...]

Art. 211. São diretrizes do Sistema de Esgotamento Sanitário:

I – articular a expansão das redes de esgotamento sanitário às ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários;

II – eliminar os lançamentos de esgotos nos cursos d'água e no sistema de drenagem e de coleta de águas pluviais, contribuindo para a recuperação de rios, córregos e represas;

III – complementar os sistemas existentes, inclusive com a implantação de sistema isolados;

IV – manter e cadastrar as redes existentes.

[...]

Art. 215. São objetivos do Sistema de Drenagem:

I – redução dos riscos de inundação, alagamento e de suas consequências sociais;

II – redução da poluição hídrica e do assoreamento;

III – recuperação ambiental de cursos d'água e dos fundos de vale.

Art. 216. São diretrizes do Sistema de Drenagem:

I – adequar as regras de uso e ocupação do solo ao regime fluvial nas várzeas;

II – preservar e recuperar as áreas com interesse para drenagem, principalmente várzeas, faixas sanitárias, fundos de vale e cabeceiras de drenagem;

[...]

Art. 224. O Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, elaborado com base na legislação federal, municipal e estadual vigente, deverá contemplar ações de responsabilidade pública, privada e compartilhada, relativas aos resíduos gerados no território do Município.

[...]

VII – ações que compatibilizem com as políticas relativas aos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e de drenagem.

(grifo do autor).

Dessa forma, avalia-se que a contribuição sintetizada já é abarcada pelo PDE vigente.

**Contribuição-Síntese:** Relato sobre ocupações nas áreas de mananciais, nascentes e áreas verdes a serem preservadas. Também se mencionou o conceito de cidade compacta, considerando que há dificuldade de se implantar a infraestrutura de saneamento nos loteamentos irregulares, fundos de vale e zonas onde não deveria haver ocupação urbana. Em relação a essa última explanação, indicou-se que deveria haver o adensamento onde já há boa infraestrutura.

**ID das propostas:** P010, P012, P016 e R034.2.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26) (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf) . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 6º, a diretriz para que haja a distribuição de usos e da ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga ao meio ambiente, a compatibilização da ocupação do solo com a ampliação da capacidade de infraestrutura para atender às demandas atuais e futuras, a adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, a proteção da paisagem, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos do Município, a adoção de padrões de produção e consumo de forma compatível aos limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município, a utilização racional dos recursos naturais, o planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Já no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos vinculados à questão aqui tratada, sobressaem-se a previsão de se conter o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana, acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura, implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade e proteja o patrimônio

ambiental, bem como proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade, além de reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, em quantidade suficiente para atender ao déficit acumulado e às necessidades futuras de habitação social e contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

Em leitura ao Relatório Temático “09A – Água e Esgoto”, nota-se que trechos da contribuição-síntese se relaciona a outras encaminhadas previamente no âmbito do processo de Revisão Intermediária do PDE (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/09\\_Saneamento-Ambiental-de-Drenagem\\_web.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/09_Saneamento-Ambiental-de-Drenagem_web.pdf) . Acesso em março de 2023).

Já em consulta ao Relatório Temático “01 - Ordenamento e Reestruturação Urbana (EETU)”, é possível avaliar, em apertada síntese, a pertinência de consideração à informação ali constante (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/01\\_Ordenamento-e-Reestruturacao-Urbana\\_-\\_EETUs.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/01_Ordenamento-e-Reestruturacao-Urbana_-_EETUs.pdf) . Acesso em março de 2023):

As áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana foram determinadas por parâmetros de caminhabilidade e definidas a partir dos elementos estruturais do sistema de transporte coletivo de média e alta capacidade. Em conjunto, ramificam-se pelo tecido urbano, promovendo a hierarquização do adensamento e a otimização do aproveitamento do solo. Seriam, em essência, uma aproximação ao conceito de cidade compacta, expressão recorrente no campo do planejamento urbano, e que é definido na literatura internacional a partir da combinação entre oferta de infraestrutura, alta densidade populacional e diversidade de usos. O desenho linear do adensamento ligado a corredores de transporte fomentaria, ao mesmo tempo, a expansão da diversidade de atividades do centro para as periferias – e aqui incluiriam equipamentos, espaços públicos, empregos e mais opções de moradia, as quais, combinadas, favoreceriam a democratização do acesso à cidade e a uma vida urbana mais qualificada.

[...]

Primeiramente, é importante mencionar que numa realidade socioeconômica onde investimentos públicos são, por vezes, insuficientes para suprir demandas estruturais por acesso à educação, cultura, saúde e moradia, a estratégia de orientar o crescimento da cidade a partir do sistema de transporte traz benefícios sociais e urbanos consistentes. O maior adensamento amplifica a eficiência dos modais de alta capacidade e facilita os deslocamentos intraurbanos. Favorece, sobretudo, a aproximação entre emprego e moradia, visto que, para além do acesso ao sistema de transporte público, o PDE é claro na pretensão de promover, junto aos EETUs, a diversificação de atividades e a formação de centralidades lineares, com incentivos ao uso misto, ao comércio voltado para as ruas e à qualificação do espaço público.

Por outro lado, é fato que o pacto social firmado no PDE e materializado, por exemplo, em seu Mapa 3A - com repercussões na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) -, tem consequências sobre o valor imobiliário. As múltiplas precariedades urbanas e ambientais - característica ainda presente nas metrópoles brasileiras e na cidade de São Paulo - favorecem a especulação da terra mesmo com a mera expectativa de uma nova infraestrutura ou equipamento.

[...]

Ao longo do processo participativo foram apontados desafios relativos à valorização imobiliária nas áreas dos eixos e à necessidade de aprimoramento dos mecanismos da política urbana para garantir a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) nas proximidades do transporte coletivo. (p.13-4; 15; 23, grifo do autor).

Em relação ao trecho final dessa transcrição, menciona-se o disposto no Relatório Temático “04B – Controle da destinação de HIS” (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/04\\_Habitacao-de-Interesse-Social-Empreendimentos-de-habitacao-social-e-mercado-popular.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/04_Habitacao-de-Interesse-Social-Empreendimentos-de-habitacao-social-e-mercado-popular.pdf) . Acesso em março de 2023):

Além disso, e em função da análise realizada às contribuições do processo participativo e que aqui foram encartadas, sintetizam-se as seguintes contribuições: [...]

c) a possibilidade de se realizar estudos complementares sobre as condições de acesso ao financiamento imobiliário e a avaliação da sua relação à política de HIS e HMP; [...] (p. 58, grifo do autor).

Em complemento, menciona-se também o Relatório Temático “02 - Ordenamento e reestruturação urbana - Instrumentos” (Fonte consultada:

[https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/02\\_Ordenamento-e-Reestruturacao-Urbana-Instrumentos.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/02_Ordenamento-e-Reestruturacao-Urbana-Instrumentos.pdf)

. Acesso em março de 2023):

O PIU tem como objetivo o planejamento do ordenamento e da reestruturação urbana de áreas subutilizadas da cidade e com potencial de transformação para maior aproveitamento da terra urbana, podendo - dependendo da modalidade de PIU: promover aumento nas densidades construtivas e demográficas, possibilitar maior sustentabilidade socioambiental, implantação de novas atividades econômicas e emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população. (p. 15)

Desta forma, as contribuições aqui sintetizadas tratam de conteúdo relacionado aos objetivos e diretrizes já previstos pelo PDE vigente. No entanto, destaca-se que a síntese ora analisada aponta, enquanto proposta mais passível de delimitação, de que deva haver o adensamento onde já há uma boa condição da infraestrutura instalada.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de se “Isentar empreendimentos EHIS e EZEIS a implantação de Estações de Tratamento de Esgotos Isoladas – ETEs, devendo o plano de Saneamento atender a demanda do EHIS e EZEIS sem onerar o empreendedor, seja público ou privado”. Argumentou-se que a exigência de implantação de sistema isolado de esgoto tem custo de instalação e de manutenção muito alto para as famílias de menor renda. Em contrapartida, há contribuição que sugere que os empreendedores sejam obrigados a tratar do esgoto e do lixo produzido pelo empreendimento, além de se reaproveitar a água.

**ID das propostas:** P983 e R059.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material

identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26). Em relação às Secções que tratam do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário, indicou-se que ambas necessitariam de avaliação quanto à sua eventual revisão (p. 40) (Fonte consultada:

[https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf) . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 6º, a diretriz para que haja a compatibilização da intensificação da ocupação do solo com a ampliação da capacidade de infraestrutura para atender às demandas atuais e futuras, a adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município e o incentivo à produção de Habitação de Interesse Social.

Já no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos vinculados à questão aqui tratada, destacam-se a orientação para implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade, contribuir para a universalização do abastecimento de água, da coleta e do tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos, assim como reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, em todos os distritos da cidade, o acesso a infraestrutura e serviços urbanos. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

Em relação à primeira parte da síntese aqui encartada, pondera-se que seja necessário que os termos da isenção entendida como pertinente e as suas relações normativas sejam mais bem identificados. Para tal, e à luz das diretrizes e objetivos estratégicos já estabelecidos pelo PDE vigente, seria necessário considerar que se deve garantir a compatibilidade entre o uso e a ocupação do solo à infraestrutura e ao meio-ambiente, assim como contribuir para a universalização da coleta e tratamento do esgoto sanitário.

Em relação a esse ponto, identifica-se, até o momento, que a Lei Municipal 16.642/2017 prevê que (Fonte consultada: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16642-de-09-de-maio-de-2017/> . Acesso em março de 2023):



Art. 11. A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser apresentada nos termos deste Código. [...] § 4º O projeto deve observar as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto, energia elétrica e gás.

Em complemento e em contrapartida, deve-se ter em mente que há contribuição que sugere que se aumente a participação dos empreendimentos na implementação do Sistema de Saneamento Ambiental na cidade. Tal medida, avalia-se, deve ser considerada a luz de estudos de viabilidade técnica para que, eventualmente, elenquem-se diretrizes à sua implementação no território municipal, de maneira adequada ao planejamento público setorial e territorial.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de que seja firmado um convênio ou parceria com o Governo Estadual ou Federal para que haja a previsão de que a infraestrutura necessária – saneamento básico, concessionárias, entre outras - seja implantada em consonância aos novos empreendimentos, garantindo que haja um equilíbrio entre o adensamento e o desenvolvimento territorial.

**ID das propostas:** A034.1.

**Análise técnica:** Em revisão ao documento publicado que trata do Escopo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), destaca-se que: (1) deva-se evitar que o PDE replique disposições de outras normas (p. 2 – 3 e 26); (2) deva-se subsidiar o debate participativo e com demais órgãos municipais (p. 4); (3) esse material identificou os pontos que possam ser objeto de revisão, indicando os títulos, capítulos, seções e subseções correlatos (p. 5); (4) possam ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias (p. 26); e (5) possam ser acrescentados novos dispositivos e ações estratégicas (p. 26). Em relação às Seções que tratam do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário, indicou-se que ambas necessitariam de avaliação quanto à sua eventual revisão (p. 40) (Fonte consultada:

[https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908\\_Escopo-da-Revisao\\_V02.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/20220908_Escopo-da-Revisao_V02.pdf) . Acesso em fevereiro de 2023).

Recorda-se, em destaque, que o PDE vigente prevê, no seu artigo 6º, a diretriz para distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, a compatibilização da intensificação da ocupação do solo com a ampliação da capacidade de infraestrutura para atender às demandas atuais e futuras, o planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente e a qualidade de vida urbana, a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar o uso excessivos ou inadequados do solo em relação à infraestrutura urbana e a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

Já no seu artigo 7º, como objetivos estratégicos vinculados à questão aqui tratada, destacam-se a orientação para acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura, contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa. Como determinado neste plano diretor, os objetivos por ele previstos devem ser alcançados até 2029 (artigo 4º).

Em leitura ao Relatório Temático “09A – Água e Esgoto”, nota-se que há questões correlatas ao ponto aqui abordado, ressaltando-se o que segue (Fonte consultada: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/09\\_Saneamento-Ambiental-de-Drenagem\\_web.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/09_Saneamento-Ambiental-de-Drenagem_web.pdf) . Acesso em março de 2023):

As alterações promovidas em 2020 no marco regulatório [federal da política de saneamento básico] também indicam que as unidades regionais de saneamento básico devem possuir sustentabilidade econômico-financeira (artigo 8º) 18 19, por exemplo. Em acréscimo, estabelece que se deve garantir a compatibilidade entre o plano de investimento e os projetos relativos ao contrato que tenham por objeto a prestação de serviços públicos aqui tratados com o plano de saneamento básico (artigo 11).

[...] menciona-se que a Lei Municipal 14.934/2009 autorizou a Prefeitura de São Paulo a celebrar ajustes com o Estado de São Paulo (GESP), a Agência Reguladora de Saneamento e Energia do Estado de São Paulo (ARSESP) e a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP) com

fins de regulamentar a oferta compartilhada de abastecimento de água e esgotamento sanitário na cidade e estabelecer disposições relativas ao tema e ao Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura (FMSAI), por esse ato instituído. [...]

À luz dessa legislação, foi então firmado o Convênio entre GESP, PMSP, SABESP e ARSESP 23, onde ficou prevista, em cláusula I, (i) a exclusividade na prestação dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário na cidade para a Sabesp; e (ii) as metas estratégicas de universalização dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário na capital, assim como a manutenção dessa universalização e a melhoria contínua da qualidade dos serviços prestados.

[...]

Após manifestações da SP Regula e SP Obras e da SP Urbanismo, em reunião mencionada, pondera-se pela necessidade de se avaliar as disposições legais e os ajustes firmados entre o Governo do Estado de São Paulo (GESP), a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) e a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP), de forma a garantir a universalização dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário na cidade, nos termos previstos pelo PDE atualmente.

Nesta avaliação, deve-se considerar os eventuais ajustes que sejam necessários para se garantir o cumprimento de tal objetivo à totalidade do território da cidade, de forma compatível às premissas de desenvolvimento territorial. (p. 16; 18-9; 20).

Em acréscimo, ainda recorda-se – a partir da leitura do mesmo relatório – que:

Em relação ao planejamento do saneamento básico, a Lei Federal 11.445/2007 e alterações orienta que o seu plano, a ser elaborado de forma participativa e de maneira compatível com os planos das bacias hidrográficas, com o Plano Diretor e o plano de desenvolvimento urbano integrado, deve conter, no mínimo: (i) diagnóstico; (ii) objetivos e metas de curto, médio e longo prazo, observado os demais planos setoriais; (iii) programas, projetos e ações – assim como suas fontes de financiamento; (iv) ações previstas para casos de emergência e contingências; e (v) mecanismos e procedimentos para avaliação das ações – tal como expresso na lei. Ou seja, nota-se certo alinhamento entre essa legislação federal e o PDE vigente. A lei federal ainda determina que os

planos serão aprovados pelos titulares e revistos periodicamente, respeitado o prazo máximo de 10 anos (artigo 19).

[...]

A partir das manifestações da SP Regula, SP Obras e da SP Urbanismo, em reuniões, sintetiza-se a ponderação das pastas sobre a necessidade de que haja a revisão / atualização do Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB). (p. 22-5).

Enfim, como também mencionado nesse relatório, encontra-se em vigência o Convênio (SSE-91/10), firmado entre o Estado de São Paulo e o Município de São Paulo.

Dessa forma, pondera-se que tal contribuição seja considerada tendo em vista o disposto pelo marco legal da política de saneamento básico e dos ajustes já firmados pela municipalidade, além das próprias premissas previstas ao desenvolvimento territorial.

---

## **Sistema de Drenagem**

**Contribuição-Síntese:** Despoluição, destamponamento e recuperação dos corpos hídricos, ampliação do sistema de coleta e tratamento de esgoto, descarte ilegal de resíduos sólidos nos corpos hídricos, melhoria do sistema de drenagem, recuperação das várzeas dos rios, transporte fluvial.

**ID das propostas:** P106, F038.1.

**Análise técnica:** As contribuições apresentadas vão ao encontro das diretrizes e dos objetivos do PDE, especialmente em seus artigos 6º, no que diz respeito a proteção da paisagem dos bens e dos recursos naturais, e no artigo 7º, no que diz respeito a proteção das áreas de preservação permanente, das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais e biodiversidade, a ampliação e qualificação dos espaços públicos, das áreas verdes e permeáveis e da paisagem, a contribuição para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos e a mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática.

Tomando como balizador o documento publicado na Etapa 2, *Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão*, que esclarece os limites da presente revisão e o papel dos demais integrantes do sistema municipal de planejamento urbano, as contribuições já estão abarcadas no PDE vigente, sendo previstas como diretrizes e ações prioritárias nas seções específicas, além de previsão nos planos setoriais e, de uma maneira conjunta, no programa de recuperação ambiental de fundos de vale. Sob vários aspectos, foram abordadas nos relatórios temáticos 9A, 9B, 9C, 10C, 11A e 11B da Etapa 2 da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico.

Dentre as disposições do PDE vigente que abordam os objetivos propostos, destacamos:

Art. 25. Os objetivos urbanísticos e ambientais estratégicos relacionados à recuperação e proteção da rede hídrica ambiental são os seguintes:

I - ampliar progressivamente as áreas permeáveis ao longo dos fundos de vales e cabeceiras de drenagem, as áreas verdes significativas e a arborização, especialmente na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, para minimização dos processos erosivos, enchentes e ilhas de calor;

II - ampliar os parques urbanos e lineares para equilibrar a relação entre o ambiente construído e as áreas verdes e livres e garantir espaços de lazer e recreação para a população;

III - integrar as áreas de vegetação significativa de interesse ecológico e paisagístico, protegidas ou não, de modo a garantir e fortalecer sua proteção e preservação e criar corredores ecológicos;

IV - proteger nascentes, olhos d'água, cabeceiras de drenagem e planícies aluviais;

V - recuperar áreas degradadas, qualificando-as para usos adequados;

VI - articular, através de caminhos de pedestres e ciclovias, preferencialmente nos fundos de vale, as áreas verdes significativas, os espaços livres e os parques urbanos e lineares;

[...]

Art. 200. São objetivos do Sistema de Saneamento Ambiental:

I – acesso universal ao saneamento básico;

II – conservação dos recursos ambientais;

III – recuperação ambiental de cursos d'água e fundos de vale;

IV – não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

[...]

Art. 211. São diretrizes do Sistema de Esgotamento Sanitário:

I – articular a expansão das redes de esgotamento sanitário às ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários;

II – eliminar os lançamentos de esgotos nos cursos d'água e no sistema de drenagem e de coleta de águas pluviais, contribuindo para a recuperação de rios, córregos e represas;

III – complementar os sistemas existentes, inclusive com a implantação de sistema isolados;

IV – manter e cadastrar as redes existentes.

[...]

Art. 215. São objetivos do Sistema de Drenagem:

I – redução dos riscos de inundação, alagamento e de suas consequências sociais;

II – redução da poluição hídrica e do assoreamento;

III – recuperação ambiental de cursos d'água e dos fundos de vale.

Art. 216. São diretrizes do Sistema de Drenagem:

I – adequar as regras de uso e ocupação do solo ao regime fluvial nas várzeas;

II – preservar e recuperar as áreas com interesse para drenagem, principalmente várzeas, faixas sanitárias, fundos de vale e cabeceiras de drenagem;

[...]

Art. 224. O Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, elaborado com base na legislação federal, municipal e estadual vigente, deverá contemplar ações de

responsabilidade pública, privada e compartilhada, relativas aos resíduos gerados no território do Município.

[...]

VII – ações que compatibilizem com as políticas relativas aos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e de drenagem.

Destacamos ainda que o PDE prevê que os planos setoriais contemplem soluções para o descarte ilegal de resíduos sólidos, a poluição difusa, o assoreamento dos corpos hídricos, a expansão das redes de esgotamento sanitário e a eliminação dos lançamentos de esgotos nos cursos d'água e no sistema de drenagem e coleta de águas pluviais.

Além do exposto, o artigo 44 da minuta contempla a observação do PDE ao Novo Marco Legal de Saneamento Básico, Lei Federal 14.026/20, e atualiza a legislação para observância à Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas, Lei Municipal 17.104/19.

Em alinhamento ao *Relatório Temático 9B – Sistema de Drenagem da Etapa 2 da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico*, as soluções baseadas na natureza convergem para o abordado nas contribuições quanto a recuperação das várzeas dos rios, a melhoria do sistema de drenagem e o disposto no artigo 25 do PDE. Neste sentido, encaminhamos na seção 3 deste documento proposta para a minuta da revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico.

Quanto ao sistema hidroviário abordado, atualmente ele é previsto nos artigos 255 a 257 e abordado no PlanMob (Plano de Mobilidade Urbana do Município de São Paulo). Salienta-se que, conforme informado pela SMT/SPTTrans, para o transporte aquático é prevista a instalação de quatro terminais de ônibus que, simultaneamente, terão a função de atracadouro. Nesta revisão intermediária, tais terminais-atracadouro foram incorporados ao Mapa 9 - Ações Prioritárias no Sistema de Transporte Público Coletivo, sendo eles: Pedreira, Cocaia, Cantinho do Céu e Jardim Apurá, com denominação ainda não oficializada. Esse sistema intermodal possui um caráter estrutural para a cidade, o que reforça sua importância e a necessidade de incluí-lo ao mapa 9 do PDE. Além disso, está em avaliação a inclusão ao PDE da necessidade de aprovação de um Plano Municipal Hidroviário.

**Contribuição-Síntese:** Proposta para sistemas de captação de água pluvial na área interna do lote.

**ID das propostas:** F710.

**Análise técnica:** A contribuição extrapola os limites do escopo da revisão intermediária do PDE uma vez que o lote privado é regulado por legislação específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, lei 16.402/16, e pelo código de obras e edificações do município (especialmente item 3.4.2 do COE e 3.E.2.1 a 3.K do decreto), lei 16.642/17, e entendemos que os incisos VIII, IX e V do artigo 217 e incisos IV e V do artigo 27 já contemplam o pretendido no âmbito do PDE. Especialmente o inciso IX do artigo 217 aborda o que compete ao PDE neste tema, estabelecendo como uma das ações prioritárias do sistema de drenagem: *implementar medidas de controle dos lançamentos na fonte em áreas privadas e públicas*. Ação prioritária esta que deverá ser aprofundada na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e no plano setorial.

A publicação *Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão*, disponível em <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/>, esclarece os limites da presente revisão e o papel dos demais integrantes do sistema municipal de planejamento urbano.

**Contribuição-Síntese:** As contribuições sugerem as seguintes alterações e inclusões, em negrito, no artigo 199 do PDE:

“Art. 199. O Sistema de Saneamento Ambiental é integrado pelos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem e de gestão integrada de resíduos sólidos e composto pelos serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais, **deverá ser totalmente instalado e estar em pleno funcionamento previamente à aprovação de empreendimentos de ocupação e/ou ao adensamento urbano, seja de que natureza forem, concomitantemente com os** processos necessários para viabilizar:

(...)

III – o manejo das águas pluviais, compreendendo desde o transporte, detenção, retenção, absorção e o escoamento, deve ser articulado ao planejamento integrado da



~~ocupação dos fundos de vale~~ **urbana de toda a bacia hidrográfica, abrangendo as áreas públicas e privadas.**

**VI - Os empreendimentos de parcelamento do solo, seja de que natureza forem, deverão obedecer às condições naturais originais da respectiva bacia hidrográfica, observados os termos dos artigos 24 e 25 desta lei, respeitando todas as diretrizes determinadas pela Política Nacional do Meio Ambiente, pela legislação federal, estadual e municipal.**

**VII - Os empreendimentos que incrementam a área construída, naquilo que lhes compete, deverão ter na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitando as diretrizes determinadas pelos Planos de Saneamento e de Drenagem do Município.**

**ID das propostas:** C059, C101, R137, C100

**Análise técnica:** Quanto ao acréscimo sugerido no caput do artigo 199 (“deverá ser totalmente instalado e estar em pleno funcionamento previamente à aprovação de empreendimentos de ocupação e/ou ao adensamento urbano, seja de que natureza forem, concomitantemente com os (...)”) e a inclusão de inciso para criar obrigações ao parcelamento do solo, as propostas fogem do escopo da revisão intermediária do PDE, uma vez que há legislação específica de parcelamento, uso e ocupação do solo. A lei 16.402/16 em seu título III – do Parcelamento do Solo Urbano disciplina o parcelamento do solo e em seu Título IV – da Ocupação do Solo, dá os parâmetros de ocupação do solo. O sugerido nesta contribuição altera o disposto nestes Títulos e respectivos Quadros da mesma lei 16.402/16, ultrapassando o escopo do PDE.

Quanto a proposta de alteração no inciso III do artigo 199 visando trocar o termo fundos de vale por bacia hidrográfica, em se tratar de revisão intermediária, avaliamos não representar expressiva modificação no contexto do planejamento do sistema de drenagem. Afinal, já se pressupõe que o planejamento do sistema de drenagem seja realizado tomando como unidade a bacia hidrográfica, tal como preconiza o inciso V do artigo 216.

O restante da alteração no inciso III do artigo 199, “abrangendo áreas públicas e privadas”, assim como a contribuição para inclusão de novo inciso que cria obrigações sobre a permeabilidade do solo aos empreendimentos que incrementem área construída, fortalecem a perspectiva da contribuição do lote privado para o sistema de drenagem, porém fogem do escopo da revisão intermediária do PDE, uma vez que o

lote é regulado por legislação específica de parcelamento, uso e ocupação do solo. Conforme artigo 27 do PDE, que dá as diretrizes para a LPUOS, e seu inciso V: *criar parâmetros de ocupação do solo relacionados a aspectos geológicos, geotécnicos e hidrológicos*, tal matéria é tratada na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, por exemplo, através dos quadros que estabelecem os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, quota ambiental e demais instrumentos da lei 16.402/16. O Título IV - da Ocupação do Solo da lei 16.402/16 disciplina a ocupação do solo, inclusive o que diz respeito a permeabilidade, visando qualificar os lotes ambientalmente, com ênfase nos aspectos de drenagem urbana e cobertura vegetal. Assim, ambas as propostas extrapolam o escopo e os limites da revisão intermediária do PDE, conforme dispõe a publicação *Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão*, disponível em <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/>, devendo ser matéria da LPUOS, lei 16.402/16. No âmbito do PDE, o tema já é abordado como ação prioritária do sistema de drenagem no inciso IX do artigo 217 do PDE e, como mencionado acima, nas diretrizes para a LPUOS definidas no artigo 27, através dos incisos III, IV e V. Além do inciso VIII do artigo 29.

**Contribuição-Síntese:** As contribuições questionam o Mapa 12, anexo a minuta de revisão intermediária do PDE, sugerem que os adensamentos dos EETU estejam sendo realizados sem que as estruturas de drenagem antecedam os adensamentos e apontam que os recursos disponíveis para a implantação das obras do sistema de drenagem são insuficientes.

**ID das propostas:** R147.1 e R151

**Análise técnica:** Conforme Relatório Temático 9B – Sistema de Drenagem da Etapa 2 da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico:

*A pertinência de constar este mapa no PDE com o sistema de drenagem proposto é, para além de fortalecer o pleito de recursos junto ao FUNDURB (Fundo de Desenvolvimento Urbano), importante camada a ser considerada no ordenamento territorial, sendo a apresentação das ações prioritárias do Sistema de Drenagem consonante ao estabelecido na subseção II – da Rede Hídrica Ambiental, Seção III – da Rede de Estruturação e Transformação Urbana, do Título II – da Ordenação Territorial, assim como os demais mapas consequência do título III do PDE.*

Para além da pertinência do Mapa 12 proposto nesta revisão intermediária, encaminhamos na seção 3 deste documento proposta para a minuta da revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico, visando submeter as infraestruturas planejadas para o Sistema de Drenagem, constantes no Mapa 12 e plano setorial, à priorização de Soluções Baseadas na Natureza.

Quanto ao adensamento ao longo dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, o planejamento do Sistema de Drenagem que vêm sendo elaborado por SIURB através dos cadernos de bacias hidrográficas têm dentre as premissas a adoção do cenário de ocupação máxima permitida pelo LPUOS – Lei 16.402/16. Conclui-se então que as modelagens matemáticas e monitoramento hidráulico e hidrológico de cada bacia, conforme estabelece o inciso II do parágrafo 2º do artigo 217 da lei 16.050/14, têm sido realizados com base nos índices urbanísticos da LPUOS – Lei 16.402/16. Assim, embora a contribuição seja pertinente e aderente aos objetivos do PDE, ela já está prevista no inciso XI do artigo 216 do PDE e tem sido observado no planejamento setorial.

Quanto aos recursos disponíveis para a implantação das obras do sistema de drenagem serem insuficientes, foge do escopo da revisão intermediária do PDE a previsão de recursos específicos nesta etapa de revisão, podendo ainda ser reclamado em outras etapas do planejamento urbano municipal, como expõe o artigo 3º do PDE.

Encaminhamos na seção 3 deste documento proposta para a minuta da revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico no que diz respeito a soluções baseadas na natureza para o Sistema de Drenagem.

**Contribuição-Síntese:** Solicitação para que se disponibilize o mapeamento completo da rede hídrica do município.

**ID das propostas:** P1235 e F2234.

**Análise técnica:** A contribuição é aderente aos objetivos do plano diretor, face o princípio do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, as diretrizes de utilização racional dos recursos naturais e da preservação das áreas de proteção permanente e face a estruturação e ordenação territorial ter, como um de seus elementos, a rede hídrica e ambiental. Porém, a proposta foge do escopo da presente Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico uma vez que a escala dos mapas

presentes no plano diretor não permite abordar este nível de detalhamento. Atualmente, o Mapa Digital da Cidade de São Paulo tem disponibilizado o mapeamento dos corpos hídricos e permite, a partir das informações da camada, obter dados dos trechos dos corpos d'água.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição para que o planejamento do sistema de drenagem considere os índices urbanísticos das legislações que disciplinam o parcelamento, uso e ocupação do solo.

**ID das propostas:** P1357 e P1358.

**Análise técnica:** Conforme dispõem os cadernos de bacias hidrográficas nas Definições de Diretrizes Básicas dos Estudos, a exemplo, o disposto no Caderno de Bacia Hidrográfica da Bacia do Córrego Anhangabaú:

*“O Caderno de Bacia Hidrográfica foi desenvolvido com base em um conjunto de princípios, fundamentados na adoção da bacia hidrográfica como unidade de planejamento. É um instrumento de planejamento e gestão que trata da questão do controle de cheias, propondo ações integradas com os demais planos setoriais.*

*Dentre os princípios, objetivos e premissas do desenvolvimento do Caderno, estão:*

- Dotar a prefeitura do município de um instrumento de planejamento que possibilite minimizar, em um prazo pré-definido, os graves problemas de inundação que assolam a cidade, com definição de:*
- **Cenário de projeto para a ocupação máxima permitida pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS – Lei nº 16.402/2016).***
- Metas de curto, médio e longo prazos.”*

O Sistema de Drenagem planejado, que vêm sendo elaborados por SIURB através dos cadernos de bacias hidrográficas, têm dentre as premissas a adoção do cenário de ocupação máxima permitida pelo LPUOS – Lei 16.402/16. Conclui-se então que as modelagens matemáticas e monitoramento hidráulico e hidrológico de cada bacia, conforme estabelece o inciso II do parágrafo 2º do artigo 217 da lei 16.050/14, têm sido realizados com base na LPUOS – Lei 16.402/16.

Assim, embora a contribuição seja aderente aos objetivos do PDE, ela já está prevista no inciso XI do artigo 216 do PDE e já está contemplada no plano setorial.

Complementarmente ao exposto acima, o item 4.1.4 do Relatório Temático 9B – Sistema de Drenagem da Etapa 2 explora mais sobre quais as bases utilizadas no planejamento do sistema de drenagem e quais as interfaces com os instrumentos de planejamento, tais como Plano Diretor Estratégico e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Ademais, o artigo 27 do PDE, que dá as diretrizes para a LPUOS, dispõe em seu inciso V: *criar parâmetros de ocupação do solo relacionados a aspectos geológicos, geotécnicos e hidrológicos*. Tal matéria é tratada na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, por exemplo, através dos quadros que estabelecem os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, quota ambiental e demais instrumentos da lei 16.402/16. O Título IV - da Ocupação do Solo da lei 16.402/16 disciplina a ocupação do solo, inclusive o que diz respeito a permeabilidade, visando qualificar os lotes ambientalmente, com ênfase nos aspectos de drenagem urbana e cobertura vegetal. No âmbito do PDE, destacamos também as diretrizes para a LPUOS definidas no artigo 27, através dos incisos III, IV, V e VI. Além do inciso XII do artigo 29.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que os Planos de Bairro identifiquem as bacias hidrográficas e solicita a exploração do tema de microdrenagem nos lotes e do papel que os espaços podem cumprir com a agricultura.

**ID das propostas:** R023.3 e R024.1.

**Análise técnica:** Quanto a identificação das bacias hidrográficas nos Planos de Bairro, os parágrafos 1º e 2º do artigo 348 estabelecem que os Planos de Bairro deverão ser elaborados de forma compatível com as subdivisões dos setores censitários, com as áreas dos distritos instituídos pela Lei 11.220/92 e a partir de identidades comuns em relação a aspectos socioeconômicos, culturais e religiosos. E o artigo 349 estabelece:

*Art. 349. Os conteúdos do Plano de Bairro deverão ser elaborados a partir das seguintes diretrizes:*

*I - identificação de diferentes demandas urbanas, sociais e ambientais a partir de:*

- a) pesquisas de campo realizadas junto aos moradores dos bairros;
  - b) análises de dados secundários produzidos por diferentes órgãos de pesquisa;
  - c) análises de estudos existentes;
- II - utilização de metodologias participativas nas diferentes etapas de elaboração;
- III - utilização de abordagens interdisciplinares.

Também o Artigo 351 e seu inciso 1º estabelecem:

Art. 351. O Plano de Bairro poderá conter, entre outras, propostas para melhorar:

I - a infraestrutura de microdrenagem e de iluminação pública;

(...)

Assim, entendemos que, se a demanda do Plano de Bairro identificar que se faz necessária a identificação das bacias hidrográficas e pretender fazer propostas para a microdrenagem nos espaços públicos para atender aos objetivos identificados, estas estão contempladas pelas disposições da Seção III, do Capítulo V, do Título IV do PDE.

Quanto a exploração da microdrenagem nos lotes e seu papel na agricultura, esta sugestão aborda a perspectiva da contribuição do lote privado para o sistema de drenagem e foge do escopo da revisão intermediária do PDE, uma vez que o lote é regulado por legislação específica de parcelamento, uso e ocupação do solo. Conforme artigo 27 do PDE, que dá as diretrizes para a LPUOS, e seu inciso V: *criar parâmetros de ocupação do solo relacionados a aspectos geológicos, geotécnicos e hidrológicos*, tal matéria é tratada na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, por exemplo, através dos quadros que estabelecem os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, quota ambiental e demais instrumentos da lei 16.402/16. O Título IV - da Ocupação do Solo da lei 16.402/16 disciplina a ocupação do solo, inclusive o que diz respeito a permeabilidade, visando qualificar os lotes ambientalmente, com ênfase nos aspectos de drenagem urbana e cobertura vegetal. Assim, ambas as propostas extrapolam o escopo e os limites da revisão intermediária do PDE, conforme dispõe a publicação *Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão*, disponível em

<https://planodiretor.sp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/>, devendo ser matéria da LPUOS, lei 16.402/16. No âmbito do PDE, o tema é abordado nas diretrizes para a LPUOS definidas no artigo 27, através dos incisos III, IV e V. Além do inciso VIII do artigo 29.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que haja um cruzamento de estudos das bacias hidrográficas com a interdisciplinaridade do Plano Diretor Estratégico, diante de uma realidade perversa da urbanização sobre os cursos d'água. Ademais, sugere a previsão de um órgão ou conselho para estudar a interpenetração entre drenagem e urbanização, e flexibilidade de ações face situações conflitantes.

**ID das propostas:** R035.

**Análise técnica:** Conforme dispõem os cadernos de bacias hidrográficas nas *Definições de Diretrizes Básicas dos Estudos*, a exemplo, o disposto no *Caderno de Bacia Hidrográfica da Bacia do Córrego Anhangabaú*:

*“O Caderno de Bacia Hidrográfica foi desenvolvido com base em um conjunto de princípios, fundamentados na adoção da bacia hidrográfica como unidade de planejamento. É um instrumento de planejamento e gestão que trata da questão do controle de cheias, propondo ações integradas com os demais planos setoriais.*

*Dentre os princípios, objetivos e premissas do desenvolvimento do Caderno, estão:*

- Dotar a prefeitura do município de um instrumento de planejamento que possibilite minimizar, em um prazo pré-definido, os graves problemas de inundação que assolam a cidade, com definição de:*
- **Cenário de projeto para a ocupação máxima permitida pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS – Lei nº 16.402/2016).***
- Metas de curto, médio e longo prazos.”*

O Sistema de Drenagem planejado, que vêm sendo elaborados por SIURB através dos cadernos de bacias hidrográficas, têm dentre as premissas a adoção do cenário de ocupação máxima permitida pelo LPUOS – Lei 16.402/16. Conclui-se então que as modelagens matemáticas e monitoramento hidráulico e hidrológico de cada bacia,

conforme estabelece o inciso II do parágrafo 2º do artigo 217 da lei 16.050/14, têm sido realizados com base na LPUOS – Lei 16.402/16. O Relatório Temático 9B – Sistema de Drenagem da Etapa 2, em seu item 4.1.4, explora mais quais as bases utilizadas no planejamento do sistema de drenagem e quais as interfaces com os instrumentos de planejamento, tais como Plano Diretor Estratégico e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Também neste sentido, o inciso IX do artigo 216 o PDE estabelece: *promover a articulação com instrumentos de planejamento e gestão urbana e projetos relacionados aos demais serviços de saneamento*. Conforme o parágrafo 1º do artigo 217, tal diretriz deve ser atendida no Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais ainda não elaborado.

Para além disso, o PDE, em seu inciso II do artigo 217, prevê a criação de um *órgão municipal de planejamento e gestão de drenagem e dos recursos hídricos*. Na Etapa 2, o Relatório Temático 9B – Sistema de Drenagem explica melhor o tema e esclarece como a Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas, instituída pela Lei 17.104/2019 e incorporada na Minuta da Revisão Intermediária do PDE através do artigo 44, prevê a criação de uma instância hídrica ainda não instituída claramente.

Assim, embora a contribuição seja aderente aos objetivos do PDE, ela já está prevista, conforme apontado acima.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que, no âmbito do planejamento do saneamento e drenagem, seja feita uma articulação com as políticas de mobilidade, no que tange ao transporte hidroviário - eixo de transporte coletivo.

**ID das propostas:** R038.

**Análise técnica:** O inciso XI do artigo 216 prevê: *promover a articulação com instrumentos de planejamento e gestão urbana e projetos relacionados aos demais serviços de saneamento*. E o artigo 217, estabelece:

*Art. 217. As ações prioritárias no Sistema de Drenagem são:*

*I - Elaborar o Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais, consideradas as ações de limpeza urbana previstas no Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;*



*II ao XI - ...*

*§ 1º - O Plano Diretor de Drenagem é o instrumento para a gestão sustentável da drenagem, atendendo aos objetivos e diretrizes dos arts. 215 e 216 desta lei.*

*§ 2º O Plano Diretor de Drenagem deverá conter, no mínimo:*

*I - ...*

*II - ...*

*III - ...*

*IV - Metas de curto, médio e longo prazo para melhorar o sistema de drenagem do Município, observando a compatibilidade com os demais planos setoriais e identificando possíveis fontes de financiamento.*

O artigo 257 também prevê em seu inciso V a articulação do Sistema Hidroviário com os Planos de Mobilidade, de Saneamento Ambiental Integrado, de Drenagem e de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

Assim, a contribuição é aderente aos objetivos do PDE mas já está prevista em ambas as seções do Título III – da Política e Sistemas Urbanos e Ambientais, a saber: na Seção V – do Sistema de Drenagem, do Capítulo IV – da Política e do Sistema de Saneamento Ambiental, e na Seção IX - do Sistema Hidroviário, do Capítulo V – da Política e do Sistema de Mobilidade.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que a rede hídrica soterrada nas Subprefeituras seja recuperada e que se criem garantias para a proteção de nascentes na cidade de São Paulo.

**ID das propostas:** R063.3.

**Análise técnica:** A contribuição é aderente aos objetivos do PDE, aos objetivos da Rede Hídrica Ambiental estabelecidos no artigo 25 do PDE e aos objetivos do Sistema de Drenagem, especialmente o disposto no inciso III do artigo 215 do PDE: *recuperação ambiental de cursos d'água e dos fundos de vale*. Também vai ao encontro da adoção de soluções baseadas na natureza, conforme analisado na Etapa

2, no item 4.1.1 do Relatório Temático 9B – Sistema de Drenagem, e conforme apontado na seção 3 do presente documento.

Quanto a proteção de nascentes, a Área de Proteção Permanente, em zonas rurais ou urbanas, é instituída pelo Código Florestal, Lei Federal 12.651/2012, em seu artigo 4º. Além disso, o inciso IV do artigo 25 do PDE dispõe: *proteger nascentes*, olhos d'água, cabeceiras de drenagem e planícies aluviais.

Assim, encaminhamos na seção 3 deste documento proposta para a minuta da revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico quanto as soluções baseadas na natureza para o Sistema de Drenagem.

**Contribuição-Síntese:** Sugere a revisão de obras para escoamento eficiente de águas pluviais nos bairros.

**ID das propostas:** F1663.

**Análise técnica:** A contribuição não faz proposição específica. O abordado já está compreendido, no âmbito do disposto nos incisos II e III do artigo 214 do PDE, nos artigos 215 a 218 com seus objetivos, diretrizes e ações prioritárias. No âmbito da contribuição do lote para o tratamento das águas pluviais, destacamos os incisos VIII, IX e V do artigo 217 e incisos IV e V do artigo 27 do PDE.

Para além disso, o *Mapa 12 - Ações Prioritárias no Sistema de Drenagem* prevê uma série de intervenções no Sistema de Drenagem que visam atingir o disposto na Seção V – do Sistema de Drenagem, do Capítulo IV – da Política e do Sistema de Saneamento Ambiental, do Título III – da Política e Sistemas Urbanos e Ambientais do Plano Diretor Estratégico.

Assim, a contribuição é aderente aos objetivos do PDE, mas já está prevista, tendo em vista os limites da argumentação da proposta.

---

## Resíduos Sólidos

**Contribuição-Síntese:** As contribuições encontram-se no âmbito da ampliação da coleta seletiva dos resíduos sólidos no Município, bem como, ações tais como: implantação de composteiras domésticas e implantação de hortas urbanas.

**ID das propostas:** P067, P1513, R061.1, R063.2

**Análise técnica:** Entende-se que as contribuições estão respaldadas e previstas no âmbito do Plano de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos (decreto nº 55.113/14), Plano Municipal de Agroecologia e Desenvolvimento Rural Sustentável (2022 – 2030), na Ação 1.1.1. Hortas Urbanas, entre outras ações programadas, sendo contemplado nos Planos Setoriais.

---

## Mudanças Climáticas

**Contribuição-Síntese:** a contribuição questiona a ausência de plano de ação para o atingimento das metas previstas no PDE, notadamente quanto às medidas de combate à poluição.

*Novamente, o Plano Diretor se limita a definições e atribuições, sem um plano de ações para atingir essas metas. Um exemplo é que apesar da poluição atmosférica de São Paulo estar muitas vezes acima do recomendado pela OMS, não há intenção de estabelecer ações para reduzi-la, como a inspeção veicular ou controle das emissões de poluentes das fábricas. A substituição dos ônibus a diesel por VLT reduziria a poluição atmosférica e sonora, mas parece que a prefeitura não está disposta a enfrentar o cartel das empresas de ônibus, mesmo que isso melhore a saúde dos paulistanos. A PMSP pretende agravar a poluição sonora aumentando o limite de barulho das arenas e casas de shows.*

**ID das propostas:** P103

**Análise técnica:** Conforme Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão, “a partir do PDE, que é seu

*instrumento básico e norteador, a política de desenvolvimento urbano do município é desdobrada em outros dispositivos legais, planos, projetos e programas, compondo um sistema, cujas diretrizes e objetivos estratégicos do PDE vão sendo traduzidos em objetivos e ações específicos, conforme as competências e finalidades de cada elemento. Esta visão da política de desenvolvimento urbano como um sistema de planejamento e normas é importante para a noção de que o enfrentamento dos problemas identificados a partir da aprovação do PDE e a necessidade de ajustes podem estar tanto no próprio Plano Diretor Estratégico quanto nos demais elementos desse sistema. A partir da determinação de compatibilidade entre o PDE e as demais normas dele derivadas, reconhece-se as definições e regulamentações inerentes a cada elemento, de modo a evitar que o PDE, em seu processo de revisão, replique disposições de outras normas e preserve seu papel norteador da política de desenvolvimento urbano da cidade” (pp. 2-3).*

Nesse sentido, em relação à poluição atmosférica e ao controle da emissão de gases de efeito estufa, a Lei nº 14.933/2009, que institui a Política de Mudança do Clima no Município de São Paulo, dispõe sobre uma série de diretrizes e medidas a serem adotadas nas áreas de transportes, energia, gerenciamento de resíduos, saúde, construção e uso do solo, bem como cria instrumentos de informação e gestão, comando e controle, e econômicos. Dentre os Instrumentos de Informação e Gestão, a lei determina a publicação a cada 5 (cinco) anos de relatório contendo “inventários de emissões antrópicas por fontes e de remoções antrópicas por sumidouros de gases de efeito estufa”, sendo que em 2022, foi publicado o Inventário de Emissões e Remoções Antrópicas de Gases de Efeito Estufa do Município de São Paulo 2010 – 2018 (acessível em [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio\\_ambiente/Invent%C3%A1rio%20GEE%202010-2018%20-%20vers%C3%A3o%20final\(1\).pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/Invent%C3%A1rio%20GEE%202010-2018%20-%20vers%C3%A3o%20final(1).pdf) ).

A Lei nº 16.402/2016 (LPUOS) define em seu Quadro 4B os parâmetros de incomodidade por zona, considerando a emissão de ruído, a vibração associada, a emissão de radiação, a emissão de odores e a emissão de gases, vapores e material articulado.

Ressalta-se, ainda, a publicação do Decreto nº 60.289/2021, que instituiu o Plano de Ação Climática do Município de São Paulo, que trata de questões referentes aos eventos climáticos extremos, e às ações necessárias ao enfrentamento dos impactos da mudança do clima.

O PlanClima estrutura-se em 05 estratégias: 1. Rumo ao carbono zero em 2050 (18 ações); 2. Adaptar a cidade de hoje para o amanhã (11 ações); 3. Proteger pessoas e bens (07 ações); 4. Mata Atlântica, precisamos de você! (03 ações); e 5. Gerar trabalho e riqueza sustentáveis (04 ações). Cada uma dessas estratégias possui objetivos específicos de mitigação e adaptação, consolidados em 43 ações, que são periodicamente monitoradas

([https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/secretaria\\_executiva\\_de\\_mudancas\\_climaticas/arquivos/planclimasp/Relatorio\\_de\\_acompanhamento.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/secretaria_executiva_de_mudancas_climaticas/arquivos/planclimasp/Relatorio_de_acompanhamento.pdf)).

Dentre as ações, destacam-se a ação 09, que tem como meta promover a substituição gradativa das frotas de ônibus municipais para veículos zero emissões, conforme Lei Municipal nº 16.802/2018 e a ação 20 que tem como meta aperfeiçoar o monitoramento da aplicação, eficiência e eficácia dos instrumentos urbanísticos utilizados com a finalidade de promover a mitigação de emissões de gases de efeito estufa e a adaptação aos impactos da mudança do clima, bem como a adoção de fontes renováveis de energia e a construção sustentável, em consonância com o artigo 7º, inciso XI do PDE.

A contribuição questiona a ausência de plano de ação para o atingimento das metas previstas no PDE, notadamente quanto às medidas de combate à poluição, mas não apresenta proposta de alteração do artigo. Portanto, não enseja complementação ao artigo 4º da Minuta (referente ao artigo 2º do PDE).

**Contribuição-Síntese:** a contribuição aponta a necessidade de diálogo entre o PDE e a LPUOS com o Planclima, especialmente com relação às áreas de risco e ao plano habitacional.

*Reforça a importância do diálogo entre o PDE e o Plano de Ação Climática - PlanClima. Cita que o PlanClima indica a necessidade de correção no PDE e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS quanto ao que será feito em relação às áreas de risco e áreas inundáveis de risco, já que são áreas que afetam muitas pessoas na cidade. Necessário também dialogar com o plano habitacional, atuando em todas as questões envolvidas para essas áreas.*

**ID das propostas:** R093.3

**Análise técnica:** Na Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE o tema das Mudanças Climáticas foi tratado por meio do Relatório Temático nº 10 – Política Ambiental e Mudanças Climáticas (em especial relatório 10A).

A minuta do projeto de lei, na versão disponibilizada para a Etapa 3, determina expressamente que a política de desenvolvimento urbano passa a ser orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 e por ações para o enfrentamento dos impactos decorrentes das mudanças climáticas:

*Art. 2º Ficam mantidos os princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecidos pela Lei nº 16.050, de 2014.*

*Parágrafo único. A aplicação da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecida pela Lei nº 16.050, de 2014, em face de seus princípios, diretrizes e objetivos, passa a ser orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, bem como pelas ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais.*

Conforme Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão, “a partir do PDE, que é seu instrumento básico e norteador, a política de desenvolvimento urbano do município é desdobrada em outros dispositivos legais, planos, projetos e programas, compondo um sistema, cujas diretrizes e objetivos estratégicos do PDE vão sendo traduzidos em objetivos e ações específicos, conforme as competências e finalidades de cada elemento. Esta visão da política de desenvolvimento urbano como um sistema de planejamento e normas é importante para a noção de que o enfrentamento dos problemas identificados a partir da aprovação do PDE e a necessidade de ajustes podem estar tanto no próprio Plano Diretor Estratégico quanto nos demais elementos desse sistema. A partir da determinação de compatibilidade entre o PDE e as demais normas dele derivadas, reconhece-se as definições e regulamentações inerentes a cada elemento, de modo a evitar que o PDE, em seu processo de revisão, replique disposições de outras normas e preserve seu papel norteador da política de desenvolvimento urbano da cidade” (pp. 2-3).

Neste sentido, destaca-se a publicação do Decreto nº 60.289/2021, que instituiu o Plano de Ação Climática do Município de São Paulo, que trata de questões referentes aos eventos climáticos extremos, e às ações necessárias ao enfrentamento dos impactos da mudança do clima.

O artigo 299, inciso I do PDE/2014 prevê dentre as ações prioritárias para as áreas de risco a elaboração do Plano Municipal de Redução de Risco. Este, contudo, ainda não foi elaborado.

Embora a contribuição não apresente proposta de alteração do artigo, traz aspecto relevante quanto à necessidade de elaboração do Plano Municipal de Redução de Risco.

**Contribuição-Síntese:** a contribuição critica a revisão do PDE em curso, pois esta não teria abordado questões relativas às mudanças climáticas.

*Lembra que a revisão não abordou questões relativas às mudanças climáticas, o que deveria ter feito em relação sobre quais os impactos maiores no clima que o PDE deveria mitigar e obrigar a mitigação. Fala sobre a criação de uma Secretaria de Mudanças Climáticas, mas ela, em nenhum momento, agendou reunião no Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, na Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, com a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, não havendo propostas da Secretaria de Mudanças Climáticas.*

**ID das propostas:** R141.2

**Análise técnica:** Na Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE o tema das Mudanças Climáticas foi tratado por meio do Relatório Temático nº 10 – Política Ambiental e Mudanças Climáticas (em especial relatório 10A).

A minuta do projeto de lei, na versão disponibilizada para a Etapa 3, determina expressamente que a política de desenvolvimento urbano passa a ser orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 e por ações para o enfrentamento dos impactos decorrentes das mudanças climáticas:

*Art. 2º Ficam mantidos os princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecidos pela Lei nº 16.050, de 2014.*

*Parágrafo único. A aplicação da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecida pela Lei nº 16.050, de 2014, em face de seus princípios, diretrizes e objetivos, passa a ser orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, bem como pelas ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais.*

Conforme Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - Relatório Devolutivo Da Etapa 1 - Escopo Da Revisão, “a partir do PDE, que é seu instrumento básico e norteador, a política de desenvolvimento urbano do município é desdobrada em outros dispositivos legais, planos, projetos e programas, compondo um sistema, cujas diretrizes e objetivos estratégicos do PDE vão sendo traduzidos em objetivos e ações específicos, conforme as competências e finalidades de cada elemento. Esta visão da política de desenvolvimento urbano como um sistema de planejamento e normas é importante para a noção de que o enfrentamento dos problemas identificados a partir da aprovação do PDE e a necessidade de ajustes podem estar tanto no próprio Plano Diretor Estratégico quanto nos demais elementos desse sistema. A partir da determinação de compatibilidade entre o PDE e as demais normas dele derivadas, reconhece-se as definições e regulamentações inerentes a cada elemento, de modo a evitar que o PDE, em seu processo de revisão, replique disposições de outras normas e preserve seu papel norteador da política de desenvolvimento urbano da cidade” (pp. 2-3).

Neste sentido, destaca-se a publicação do Decreto nº 60.289/2021, que instituiu o Plano de Ação Climática do Município de São Paulo, que trata de questões referentes aos eventos climáticos extremos, e às ações necessárias ao enfrentamento dos impactos da mudança do clima.

O PlanClima estrutura-se em 05 estratégias: 1. Rumo ao carbono zero em 2050 (18 ações); 2. Adaptar a cidade de hoje para o amanhã (11 ações); 3. Proteger pessoas e bens (07 ações); 4. Mata Atlântica, precisamos de você! (03 ações); e 5. Gerar trabalho e riqueza sustentáveis (04 ações). Cada uma dessas estratégias possui objetivos específicos de mitigação e adaptação, consolidados em 43 ações, que são periodicamente monitoradas

([https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/secretaria\\_executiva\\_de\\_mudancas\\_climaticas/arquivos/planclimasp/Relatorio\\_de\\_acompanhamento.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/secretaria_executiva_de_mudancas_climaticas/arquivos/planclimasp/Relatorio_de_acompanhamento.pdf)).

Embora a contribuição não apresente proposta de alteração de artigo, traz aspecto relevante quanto à importância de integração do PDE com as políticas setoriais.

---



## Educação Ambiental

**Contribuição-Síntese:** A contribuição propõe política de incentivo nas escolas com a difusão de arborização e hortas. Inclusão do Plano Municipal de Educação Ambiental – PMEa como meio de articulação das políticas setoriais, Sistemas e estratégicas no desenvolvimento econômico. Necessidade de pontos de coleta seletiva como meio de conscientização dos alunos sobre a temática.

**ID das propostas:** F038.3, P842, A028.2

**Análise técnica:** Entende-se que a contribuição está respaldada e prevista no âmbito do Plano Municipal de Agroecologia e Desenvolvimento Rural Sustentável, por meio da Ação 2.2.2 Educação Ambiental Agroecológica e 1.1.1. Hortas Urbanas, sendo contemplado nos Planos Setoriais citados anteriormente.

Em relação a proposta de incorporação do Plano Municipal de Educação Ambiental – PMEa o relatório temático (10 – Política Ambiental e Mudanças Climáticas, 10C Educação Ambiental) da Etapa 2 reforça a proposta do PMEa seja considerado na Minuta de Projeto de Lei da revisão do PDE. Sendo a proposta pertinente e considerada tecnicamente relevante e viável para incorporar na Minuta de Projeto de Lei.

A contribuição em relação aos pontos de coleta seletiva encontra-se no âmbito do Plano de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos (decreto nº 55.113/14), já prevista no plano setorial.

---

## Áreas Verdes e Quadro 7

**Contribuição-Síntese:** Ampliação da arborização urbana com sugestão de uso de plantas nativas, visando a redução da temperatura e melhoria da qualidade de vida. Em adição, apontamentos sobre o manejo arbóreo, considerando inspeção, poda e replantio de espécimes.

**ID das propostas:** F038.1, F104.1.

**Análise técnica:** A contribuição é aderente aos objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor Estratégico (PDE/2014) para o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL). Lembra-se que o Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto pelo Plano Diretor Estratégico e demais planos e políticas setoriais dele derivados ou a ele integrados, que detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais.

Entre as ações prioritárias para o SAPAVEL (art. 288), o PDE/2014 estabeleceu a elaboração do Plano Municipal de Arborização Urbana (PMAU), instrumento que define o planejamento, implantação e manejo da arborização urbana no Município. Aponta-se que o PMAU foi elaborado e ainda que, através do Decreto Municipal nº 58.625/19, foi criada a Divisão de Arborização Urbana (DAU) vinculada à Coordenação de Gestão de Parques e Biodiversidade Municipal (CGPABI) da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA) com atribuição de gerenciar o sistema de gestão de arborização urbana no âmbito municipal.

**Contribuição-Síntese:** *Referente criação de parques, jardins, praças, e assemelhados: Essas ações somente serão tomadas após avaliação custo versus benefício para a comunidade e para o município. Deve haver estudos comprobatórios de que realmente ação é necessária impacta positivamente a população e o município.*

**ID das propostas:** F175.

**Análise técnica:** Conforme disposto no art. 7º do PDE/2014, os objetivos estratégicos pactuados na lei se desdobram nos objetivos específicos para porções do território e nas políticas setoriais. Dessa forma, relacionado à recuperação e proteção da Rede Hídrica Ambiental e para o equilíbrio e sustentabilidade urbanos, determina-se a implantação de parques propostos no quadro 7.

Em complementação, lembra-se que o Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto pelo Plano Diretor Estratégico e demais planos e políticas setoriais dele derivados ou a ele integrados, que detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais. Ao Plano Municipal de Áreas Verdes, Áreas Protegidas e Espaços Livres (PLANPAVEL) — elaborado pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) — compete o estabelecimento de prioridades

territoriais, metas de implantação, previsão de recursos financeiros, mecanismos de monitoramento, entre outros.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição trata do zoneamento em quadra específica no distrito Campo Limpo (Setor 160, Quadra 028), em que parte é Zona Mista (ZM) e parte Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM). Questiona a demarcação de ZEPAM em lotes sem vegetação, o que “inviabiliza o uso racional dos recursos públicos já investidos e um melhor aproveitamento urbanístico”.

**ID das propostas:** F115, P005.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, o Plano Diretor Estratégico definiu e demarcou zonas especiais no município de São Paulo e, entre elas, a Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM). Por meio do artigo 375 do PDE/2014, foi estabelecido o enquadramento direto como ZEPAM dos parques proposto, com exceção da categoria linear, integrantes do Quadro 7 e Mapa 5 anexos à Lei. A demarcação desses perímetros como zona especial indica a intenção de manter as condições para implementação de futuros parques conforme interesse público. Em consonância, a LPUOS/2016 determinou parâmetros urbanísticos restritivos, sendo o Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo e a Taxa de Ocupação máxima iguais a 0,1.

Dessa forma, o zoneamento atrelado ao setor/quadra em questão se origina da proposta de implantação de parque urbano na área (PQ\_CL\_04), demarcado no Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014. Aponta-se, ainda, que o Plano de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL) manteve o perímetro de parque urbano proposto, fato reproduzido nos anexos III e IV do Projeto de Lei da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição propõe que sejam definidos prazos para que outros zoneamentos se adequem ao Plano Diretor vigente. Cita o caso do zoneamento da APA Municipal do Capivari-Monos, não realizado até o momento, o que traz “*insegurança jurídica pelo conflito de leis municipais*”.

**ID das propostas:** P072.

**Análise técnica:** Aponta-se que é atribuição do Conselho Gestor da referida Área de Proteção Ambiental a aprovação, no âmbito de sua competência, das possíveis alterações no zoneamento geoambiental, estabelecido na Lei nº 13.706/2004, bem como no plano de manejo, reconhecido pela Portaria nº 35/SVMA.G/2011. Em complementação, ressalta-se que nos casos de conflitos entre diferentes legislações municipais e estaduais, em geral, são observados os parâmetros mais restritivos para a aprovação do licenciamento.

**Contribuição-Síntese:** *“Toda remuneração com concessões deve ser direcionado a manter as áreas e a criação de áreas ainda sem este fim, como praças e área de preservação ambiental”.*

**ID das propostas:** F331.

**Análise técnica:** Aponta-se que a questão foi abordada no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres quanto à regulamentação do Fundo Municipal de Parques (FMP) e observa a possibilidade de inserir, como fonte de recursos do Fundo, a outorga oriunda da concessão dos parques municipais. Entretanto, ponderando-se sobre a eventual necessidade de ajustes na Lei nº 16.651/2017 que cria o Fundo Municipal de Desenvolvimento Social (FMD) para a viabilização do direcionamento de tal verba ao FMP.

**Contribuição-Síntese:** *“Aumentar além das áreas já demarcadas todo o raio das áreas privadas e públicos de proteção de mananciais e espécies para gerar água e fonte de energia para uso público”.*

**ID das propostas:** F332.

**Análise técnica:** As Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM) tratam de sub-bacias hidrográficas de interesse regional para o abastecimento público e, portanto, suas diretrizes e normas urbanísticas e ambientais são regidas através de lei estadual. Dessa forma, embora a atenção à proteção de mananciais seja legítima, a proposta apresentada trata de tema que extrapola a governança municipal.

**Contribuição-Síntese:** Inclusão de novo parque proposto na área do Jardim Alfomares, na Rua Visconde Porto Seguro, Subprefeitura de Santo Amaro.

**ID das propostas:** P138, P210, P211, P212, P216, P217, P218, P219, P237, P240, P248, P249, P250, P251, P252, P253, P267, P268, P269, P270, P272, P273, P275, F542, F703, F705, F706, P289, P300, P302, P319, P322, P329, P335, P336, P339, P348, P351, P358, P363, P368, P372, P374, P389, P390, P393, P400, P403, P404, P410, P412, P413, P420, P427, P431, P447, P460, P462, P474, P479, P480, P482, P485, P489, P492, P496, P498, P500, P501, P507, P514, P517, P521, P525, P527, P532, P546, P551, P552, P556, P567, P569, P573, P576, P583, P586, P588, P610, P629, P630, P631, P643, P647, P651, P653, P659, P665, P666, P672, P683, P706, P715, P716, P721, P724, P732, P745, P750, P752, P758, P764, P768, P771, P783, P785, P796, P797, P800, F807, F808, F831, P829, P830, P831, P838, P843, P884, P901, P903, P908, P911, P913, P914, P915, P944, P953, P954, P968, P988, P999, P1000, P1002, P1025, P1045, P1050, P1053, P1066, P1085, P1096, P1097, P1100, P1103, P1104, P1110, F1251, F1305, F1379, F1436, 2082, P1234, P1347, P1437, P1541.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Aponta-se que, na presente revisão, a demarcação de novos perímetros de parques observou as propostas elaboradas pela respectiva secretaria, considerando a necessária avaliação da viabilidade de implantação.

Complementa-se que, a área do Jardim Alfomares foi proposta específica de inclusão no quadro 7 durante a Etapa 3 pela SVMA.

**Contribuição-Síntese:** Ampliação do Parque Burle Marx com inclusão de área envoltória, no distrito Vila Andrade, Subprefeitura Campo Limpo.

**ID das propostas:** P274, F624, F625, F627, F628, F670, F713, F782, F806, P284, P285, P286, P287, P288, P290, P291, P292, P293, P294, P295, P296, P297, P298, P299, P301, P320, P321, P323, P324, P325, P326, P327, P328, P330, P331, P332, P333, P334, P337, P338, P340, P341, P342, P343, P344, P345, P346, P347, P349, P350, P352, P353, P354, P356, P357, P359, P360, P361, P362, P364, P365, P366, P367, P369, P370, P371, P373, P375, P376, P377, P378, P379, P380, P381, P382, P383, P384, P385, P386, P387, P388, P391, P392, P394, P395, P396, P397, P398, P399, P401, P405, P407, P408, P409, P411, P414, P415, P416, P417, P418, P419,

P421, P422, P423, P424, P426, P428, P429, P430, P432, P433, P434, P435, P436, P440, P441, P442, P443, P444, P445, P446, P448, P449, P451, P452, P453, P456, P457, P458, P459, P461, P463, P464, P465, P466, P467, P474, P475, P476, P477, P478, P481, P483, P484, P486, P487, P488, P490, P491, P493, P494, P495, P497, P499, P502, P503, P504, P505, P506, P508, P509, P510, P511, P512, P513, P515, P516, P518, P519, P520, P522, P524, P526, P528, P529, P530, P531, P534, P535, P536, P537, P538, P539, P540, P541, P542, P543, P544, P545, P547, P548, P549, P553, P554, P555, P557, P558, P559, P560, P561, P562, P563, P565, P566, P568, P570, P571, P572, P574, P575, P577, P578, P579, P582, P584, P585, P587, P589, P590, P591, P592, P593, P594, P595, P596, P597, P598, P600, P601, P602, P603, P604, P607, P608, P609, P611, P612, P613, P615, P616, P617, P618, P619, P620, P621, P622, P623, P624, P625, P626, P627, P628, P632, P633, P634, P635, P636, P637, P638, P639, P640, P641, P642, P644, P645, P646, P648, P649, P650, P652, P654, P655, P657, P658, P660, P661, P662, P663, P664, P667, P668, P669, P670, P671, P673, P674, P675, P676, P677, P678, P679, P680, P681, P682, P684, P685, P686, P700, P701, P702, P703, P704, P705, P707, P708, P709, P711, P712, P713, P714, P717, P718, P720, P722, P723, P725, P726, P727, P728, P729, P730, P731, P733, P734, P735, P736, P737, P738, P739, P741, P742, P743, P744, P746, P747, P748, P749, P751, P753, P754, P755, P756, P757, P759, P760, P761, P762, P763, P765, P766, P767, P769, P770, P772, P773, P774, P775, P776, P777, P778, P780, P781, P782, P784, P786, P788, P789, P790, P791, P792, P793, P794, P795, P798, P799, P801, P802, P803, P804, P806, P807, P808, P809, P810, P827, P832, P834, P841, P845, P865, P880, P881, P882, P883, P910, P912, P991, P1016, P1022, P1024, P1048, P1052, P1075, P1086, P1091, P1112, P1116, F1520, P1163, P1170, P1206, P1207, P1209, P1284, P1317, P1350, P1396, P1406, P1438, P1461, P1467, P1492.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Aponta-se que, na presente revisão, a demarcação de novos perímetros de parques observou as propostas elaboradas pela respectiva secretaria, considerando a necessária avaliação da viabilidade de implantação.

**Contribuição-Síntese:** Inclusão de novo parque proposto Rio Bixiga, no distrito República, Subprefeitura Sé.

**ID das propostas:** F955, F956, P828, P833, P835, P836, P837, P846, P847, P848, P862, P863, P864, P877, P878, P885, P902, P904, P905, P906, P907, P909, P916, P933.3, P934, P940, P941, P943, P959, P960, P962, P967, P969, P970, P986, P987, P989, P990, P992, P998, P1004, P1012.3, P1014, P1017, P1018, P1019, P1020, P1021, P1026, P1033, P1044, P1046, P1047, P1049, P1051, P1054, P1055, P1056, P1065, P1074, P1076, P1077, P1078, P1079, P1081, P1087, P1089, P1092, P1094, P1095, P1101, P1102, P1105, P1106, P1107, P1111, P1113, P1114, P1115, P1117, P1118, P1119, P1120, P1121, P1124, P1125, F1244, F1245, F1475, F1940, F1948, P1141, P1162, P1164, P1172, P1173, 1178, P1180, P1215, P1280, P1281, P1283, P1285, P1353, P1393, P1432, P1459, P1462, P1465, P1491, P1493, P1494, P1496, P1497, P1514, P1537.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Aponta-se que, na presente revisão, a demarcação de novos perímetros de parques observou as propostas elaboradas pela respectiva secretaria, considerando a necessária avaliação da viabilidade de implantação.

**Contribuição-Síntese:** Inclusão de novo parque proposto em área da Cruz Vermelha, no distrito Saúde, Subprefeitura Vila Mariana.

**ID das propostas:** P1093.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Aponta-se que, na presente revisão, a demarcação de novos perímetros de parques observou as propostas elaboradas pela respectiva secretaria, considerando a necessária avaliação da viabilidade de implantação.

**Contribuição-Síntese:** Inclusão de novo parque proposto no distrito Rio Pequeno, Subprefeitura Butantã.

**ID das propostas:** F600, F601.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Aponta-se que, na presente revisão, a demarcação de novos perímetros de parques observou as propostas elaboradas pela respectiva secretaria, considerando a necessária avaliação da viabilidade de implantação.

**Contribuição-Síntese:** Inclusão de novo parque proposto Mata Esmeralda, na Av. Diogo Gomes Carneiro, distrito Raposo Tavares, Subprefeitura Butantã.

**ID das propostas:** P1001, P1090, P1123, F2175, P1165, P1168, P1181, P1208, P1210, P1212, P1224, P1240, P1245, P1274, P1314, P1348, P1402, P1428, P1491, P1533.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Aponta-se que, na presente revisão, a demarcação de novos perímetros de parques observou as propostas elaboradas pela respectiva secretaria, considerando a necessária avaliação da viabilidade de implantação.

**Contribuição-Síntese:** Inclusão de novo parque proposto na Rua Sebastião Fernandes de Sousa, no distrito Vila Sônia, Subprefeitura Butantã.

**ID das propostas:** F612, F622, F834, F837, F843, F845, F849, F959.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do



Meio Ambiente (SVMA). Aponta-se que, na presente revisão, a demarcação de novos perímetros de parques observou as propostas elaboradas pela respectiva secretaria, considerando a necessária avaliação da viabilidade de implantação.

**Contribuição-Síntese:** Inclusão de novo parque proposto em área contígua ao parque municipal existente Colinas de São Francisco, no distrito Rio Pequeno, Subprefeitura Butantã.

**ID das propostas:** F809, F1821, F1822, F1823, F1825, F1826, F2209, F2235.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Aponta-se que, na presente revisão, a demarcação de novos perímetros de parques observou as propostas elaboradas pela respectiva secretaria, considerando a necessária avaliação da viabilidade de implantação.

**Contribuição-Síntese:** Inclusão de novo parque proposto Viveiro II, no distrito Butantã, Subprefeitura Butantã.

**ID das propostas:** A003.1.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Aponta-se que, na presente revisão, a demarcação de novos perímetros de parques observou as propostas elaboradas pela respectiva secretaria, considerando a necessária avaliação da viabilidade de implantação.

**Contribuição-Síntese:** Inclusão de novo parque proposto no Eco-Parque Philó, no distrito Perus, Subprefeitura Perus.

**ID das propostas:** F1975, F1981, P1501.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Aponta-se que, na presente revisão, a demarcação de novos perímetros de parques observou as propostas elaboradas pela respectiva secretaria, considerando a necessária avaliação da viabilidade de implantação.

**Contribuição-Síntese:** Questiona a demarcação do Parque Urbano Otávio Ferrari inserido na revisão do Quadro 7 e Mapa 5, no distrito Morumbi, Subprefeitura Butantã.

**ID das propostas:** C73.1.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a atualização do Quadro 7 e Mapa 5 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Aponta-se que o Parque Urbano Otávio Ferrari é um parque proposto inserido na presente revisão e seu perímetro consta no Mapa 5 em concordância ao planejamento da referida secretaria.

**Contribuição-Síntese:** Alteração do Mapa 1, anexo ao PDE/2014, para inclusão da Vila São Francisco e Parque dos Príncipes na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

**ID das propostas:** F809, F1364, F1821, F2209.

**Análise técnica:** De acordo com o Art. 9º do PDE/2014, a estratégia territorial do Plano Diretor se estrutura a partir dos elementos (I) macrozonas e macroáreas e (II) rede de estruturação e transformação urbana. Dessa forma, conforme exposto no Relatório Devolutivo da Etapa 1 – Escopo da Revisão, os perímetros demarcados no Mapa 1 – Macrozoneamento são elementos definidores da Política de Desenvolvimento Urbano e, portanto, sua alteração não integra o escopo da revisão intermediária.

**Contribuição-Síntese:** Alteração do Mapa 5, anexo ao PDE/2014, para inclusão do Parque dos Príncipes, suas áreas verdes e APPs, como área de preservação ambiental.

**ID das propostas:** F809, F1364, F1823, F1826, F1949, F2209, F2210.

**Análise técnica:** Os perímetros demarcados no Mapa 5 – Rede Hídrica Ambiental e Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres decorrem da política setorial para o território, especialmente observando as diferentes categorias de parques e unidades de conservação existentes e propostos. Na revisão intermediária, as atualizações do Quadro 7 e do Mapa 5 acompanharam disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA).

Muito embora as áreas verdes citadas não constem como parques propostos no Quadro 7 e Mapa 5, aponta-se que parte significativa é área pública enquadrada como zona de uso “praça/canteiro”, as quais incidem parâmetros urbanísticos mais restritivos, conforme Art. 275 do PDE/2014.

**Contribuição-Síntese:** Trata da implantação do parque proposto na Av. Roberto Lorenz e R. João Scaciotti, no distrito do Morumbi, Subprefeitura do Butantã, com apontamentos sobre seu perímetro, aplicação da Transferência do Direito de Construir e alteração do zoneamento do entorno.

**ID das propostas:** P250, P1464.

**Análise técnica:** Aponta-se que o Parque Linear Caxingui consta no Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 com o código PQ\_BT\_06. Conforme o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL) – elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) –, o referido parque foi mantido como proposto sem alteração de perímetro, fato reproduzido nos anexos III e IV da Minuta do Projeto de Lei, sendo sua implantação a cargo da respectiva secretaria municipal. Complementa-se que a totalidade da área do parque e parte de seu entorno foram demarcadas como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) pela LPUOS/2016.

Conforme disposições do PDE/2014, a Transferência do Direito de Construir (TDC) para áreas verdes pode ser aplicada na modalidade com doação do imóvel cedente para implementação de parques propostos no Quadro 7. Tal aplicação se dá observando o caráter discricionário do instrumento, ou seja, pressupõe a avaliação de

conveniência e interesse público para o recebimento da área como alternativa à desapropriação. A respeito da demanda sobre alteração de zoneamento da área do entorno do parque, afirma-se que não integra o escopo da revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico.

**Contribuição-Síntese:** Ampliação de perímetro do parque proposto Cabeceiras do Aricanduva.

**ID das propostas:** P915.

**Análise técnica:** Aponta-se que o Parque Natural Cabeceiras do Aricanduva consta no Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 com o código PQ\_SM\_07. Conforme o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL) – elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) –, o referido parque foi mantido como parque natural proposto, fato reproduzido nos anexos III e IV da Minuta do Projeto de Lei, inclusive em sua delimitação de perímetro.

**Contribuição-Síntese:** Aponta correções necessárias no mapa 5, como a reversão da supressão de área do Parque Anhanguera e a verificação do perímetro do Parque Estadual Jaraguá. Sugere a inclusão de dispositivos do Plano Municipal de Mata Atlântica (PMMA) e do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), em especial as áreas de Mata Atlântica e os corredores ecológicos. Sugere a realização de Plano de Monitoramento e Ações de Recuperação de APPs, cursos d'água e corredores ecológicos de Mata Atlântica com elaboração de cartografia e adequação às especificidades locais onde haja habitações consolidadas, conforme Novo Código Florestal.

**ID das propostas:** F1982, P1506, P1507, P1508, P1509.

**Análise técnica:** Os temas apontados pela contribuição foram abordados no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, produto da Etapa 2 da Revisão Intermediária. Lembra-se que o Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto pelo Plano Diretor Estratégico e demais planos e políticas setoriais dele derivados ou a ele integrados, que detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais.

A atualização do Quadro 7 e Mapa 5 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), que observa outros planos elaborados anteriormente, como o Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA).

A respeito do citado Parque Anhanguera, aponta-se que sua menção foi retirada do Quadro 7 devido ao reenquadramento de categoria como Unidade de Conservação - Refúgio da Vida Silvestre e, por incorreção, seu perímetro suprimido do Mapa 5, fato revisado. A respeito do perímetro do Parque Estadual do Jaraguá, afirma-se que observa a feição geográfica disponibilizada pela secretaria responsável.

Quanto aos apontamentos vinculados às Áreas de Proteção Permanente (APPs) de cursos d'água, observa-se sua aderência aos objetivos estratégicos estabelecidos no PDE/2014, em especial, quanto à Rede Hídrica Ambiental definida nos artigos 24 e 25. Para o alcance de tais objetivos, o Plano Diretor determina a implantação do Programa de Recuperação de Fundos de Vale, detalhado no art. 272. Em complementação, cita-se que o PLANPAVEL propõe uma série de ações vinculadas ao tema, como elaborar programa de conservação e recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APP) de cursos d'água e nascentes de titularidade pública, criar programa de abertura de nascentes e cursos d'água tamponados, entre outros.

**Contribuição-Síntese:** Implantação do Parque Linear Itapaiúna, no distrito Vila Andrade, subprefeitura Campo Limpo.

**ID das propostas:** P321, P353, P379, P381, P386, P416, P435, P488, P515, P524, P595, P626, P635, P644, P674, P703, P704, P719, P755, P761, P763, P765, P808, P1116.

**Análise técnica:** Aponta-se que o Parque Linear Itapaiúna consta no Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 com o código PQ\_CL\_10. Conforme o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL) – elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) –, o referido parque foi mantido como proposto, fato reproduzido nos anexos III e IV da Minuta do Projeto de Lei, sendo sua implantação a cargo da respectiva secretaria municipal.

**Contribuição-Síntese:** Implantação do Parque Verde do São Lucas, no distrito São Lucas, subprefeitura Vila Prudente.

**ID das propostas:** F267.

**Análise técnica:** Aponta-se que o Parque Verde do São Lucas consta no Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 com o código PQ\_VP\_01. Conforme o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL) – elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) –, o referido parque foi mantido como parque urbano proposto e teve seu perímetro revisado, fatos reproduzidos nos anexos III e IV da Minuta do Projeto de Lei, sendo sua implantação a cargo da respectiva secretaria municipal.

**Contribuição-Síntese:** Implantação do Parque dos Búfalos, no distrito Pedreira, subprefeitura Cidade Ademar.

**ID das propostas:** P1428.

**Análise técnica:** Aponta-se que o Parque dos Búfalos consta no Quadro 7 e Mapa 5 do PDE/2014 com o código PQ\_AD\_02. Conforme o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL) – elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) –, o referido parque foi mantido como proposto e teve seu perímetro e categoria revisados, fatos reproduzidos nos anexos III e IV da Minuta do Projeto de Lei, sendo sua implantação a cargo da respectiva secretaria municipal.

**Contribuição-Síntese:** Trata do manejo do parque Alfred Usteri visando à preservação dos Campos Cerrados, removendo espécies invasoras ou inadequadas e plantando espécies nativas típicas.

**ID das propostas:** P741.

**Análise técnica:** O Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto pelo Plano Diretor Estratégico e demais planos e políticas setoriais dele derivados ou a ele integrados, que detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais.

Cita-se que o Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA), elaborado pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), observou a tipologia Campo Gerais no mapeamento de remanescentes da Mata Atlântica e que, nessa categoria, podem ser

encontradas espécies típicas de Cerrado, que carecem de proteção legal. Nesse sentido, o plano prevê ações relacionadas ao tema, como a criação de instrumento legal para garantir a conservação de campos em novos empreendimentos e a realização de manejo adequado de áreas campestres. Para tal, propõe o controle das populações de espécies exóticas, a diretriz de não realizar plantios de árvores que descaracterizem a fisionomia e a produção de mudas de espécies típicas de fisionomias campestres nativas do município de São Paulo para utilização em recuperação de áreas degradadas e utilização em paisagismo.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição trata de ampliação ou implantação de parque sem especificá-lo.

**ID das propostas:** P402, P406, P740, P1266, P1431.

**Análise técnica:** Aponta-se que a inclusão ou alteração de perímetros de parques acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA).

**Contribuição-Síntese:** Contribuição trata da ampliação de áreas verdes e de lazer no município de forma genérica.

**ID das propostas:** P564, P656.

**Análise técnica:** A contribuição é aderente aos objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor Estratégico (PDE/2014) para o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL). Lembra-se que o Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto pelo Plano Diretor Estratégico e demais planos e políticas setoriais dele derivados ou a ele integrados, que detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição trata da necessidade de preservação de todas as áreas verdes particulares com estabelecimento de mecanismos e critérios para tal, apontando que devem ser objeto de projeto de arquitetura paisagística e participação social.

**ID das propostas:** P303.1, P304.1, P861.1, P869, P870.1, P900.1, P933.1, P1012.1, P1013.1, P1205.

**Análise técnica:** Os mecanismos e instrumentos de incentivo à proprietários particulares para preservação de áreas verdes foram abordados no relatório temático 11 - Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres. Tratando especificamente de áreas demarcadas como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e que não integram Quadro 7 anexo ao PDE/2014, lembra-se a previsão de aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC) sem doação, fundamentado na transferência do potencial construtivo para outro imóvel ou na comercialização desse potencial no mercado imobiliário.

Ainda, conforme artigos 158 a 163 do PDE/2014, cita-se o instrumento Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), que institui retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou possuidores pela proteção de ecossistemas e seus serviços. Entre as ações, considera-se, entre outras, a manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais, nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente. Embora tenha sido regulamentado inicialmente para áreas de mananciais (PSA Mananciais), não se verificam impedimentos para a viabilização de outros programas a partir de critérios estabelecidos pela secretaria responsável. Conforme determinado pelo PDE/2014, lembra-se que o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, apresenta diretrizes e áreas prioritárias para a aplicação do instrumento.

Ainda, aponta-se que o artigo 195 do PDE/2014 prevê, a partir de regulamentação específica, a possibilidade de utilização de incentivos fiscais, tais como o IPTU Verde, como estímulo a ações sustentáveis.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição sugere a incorporação de membro do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES) à Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo (CAIEPS); sugere a utilização de fundo público municipal, como o Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA), para indenizar proprietários que preservem áreas verdes em todos licenciamentos construtivos do município.

**ID das propostas:** P869.



**Análise técnica:** Aponta-se que a composição da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo (CAIEPS), vinculada à Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), não é objeto do Plano Diretor Estratégico e, portanto, sua alteração não integra o escopo da revisão intermediária.

Os mecanismos e instrumentos de incentivo à proprietários particulares para preservação de áreas verdes foram abordados no relatório temático 11 - Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres. Tratando especificamente de áreas demarcadas como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e que não integram Quadro 7 anexo ao PDE/2014, lembra-se a previsão de aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC) sem doação, fundamentado na transferência do potencial construtivo para outro imóvel ou na comercialização desse potencial no mercado imobiliário.

Ainda, conforme artigos 158 a 163 do PDE/2014, cita-se o instrumento Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), que através de recursos do Fundo Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA), institui retribuição aos proprietários ou possuidores pela proteção de ecossistemas e seus serviços. Embora tenha sido regulamentado inicialmente para áreas de mananciais (PSA Mananciais), não se verificam impedimentos para a viabilização de outros programas a partir de critérios estabelecidos pela secretaria responsável. Conforme determinado pelo PDE/2014, lembra-se que o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, apresenta diretrizes e áreas prioritárias para a aplicação do instrumento.

Por fim, aponta-se que o artigo 195 do PDE/2014 prevê, a partir de regulamentação específica, a possibilidade de utilização de incentivos fiscais, tais como o IPTU Verde, como estímulo a ações sustentáveis.

Por fim, ressalta-se o papel desempenhado pela UMAPAZ — Departamento de Educação Ambiental da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), na conscientização e difusão de conhecimentos que visam incentivar a participação social na melhoria ambiental através de cursos e atividades desenvolvidos por equipes multidisciplinares, com presença de profissionais biólogos, agrônomos, comunicadores sociais, pedagogos, sociólogos, geólogos, geógrafos, arquitetos, de saúde, entre outros.

**Contribuição-Síntese:** Solicita inclusão, no Mapa 5 anexo ao PDE, das áreas de Mata Atlântica mapeadas pelo PMMA.

**ID das propostas:** P1189, R105.1, R111.

**Análise técnica:** O mapeamento dos remanescentes de Mata Atlântica no Município de São Paulo é um dos produtos do Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA), elaborado pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), e disponibilizado em camada do GeoSampa. Conforme dados do plano, o mapeamento identificou seis categorias de vegetação — Mata Ombrófila Densa, Mata de Várzea, Bosque Heterogêneo, Campos Gerais, Campos Alto-Montanos e Campos de Várzea —, que correspondem a 30,4% do território municipal.

Considerando a frequente sobreposição entre os remanescentes de Mata Atlântica e os perímetros de parques e unidades de conservação existentes e propostos que constam no Mapa 5, bem como a disponibilidade da informação no mapa digital da cidade, tal mapeamento não foi incorporado ao Mapa 5 anexo do Plano Diretor Estratégico.

Ressalta-se que, a partir do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado por SVMA, foram atualizados o Mapa 5, o Quadro 7 - Parques Municipais existentes e propostos e incluído o Quadro 15 - Unidades de Conservação Municipais existentes e propostas. Originadas no PMMA, aponta-se a demarcação de novos Parques Naturais propostos (Mananciais Paulistanos – Paiol Jusa, Serra do Mar – Bela Vista e Serra do Mar – Evangelista de Souza) e da Área de Proteção Ambiental proposta Embura-Jaceguava, localizados na subprefeitura de Parelheiros.

**Contribuição-Síntese:** Sugere o estabelecimento de área envoltória de proteção aos parques municipais, impedindo construções com mais de 10 andares.

**ID das propostas:** P1216.

**Análise técnica:** Aponta-se que disposições do PDE/2014 preveem o enquadramento dos parques existentes como Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM) e das Unidades de Conservação existentes como Zona Especial de Preservação (ZEP) e,

em complementação, a LPUOS/2016 estabeleceu parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo circunscritos a tais áreas.

A proposta apresentada consiste em alterações de parâmetros urbanísticos já consolidados e regulamentados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo que implicam em outras categorias de zoneamento, não sendo parte do escopo da revisão a alteração de legislação correlata ao PDE.

**Contribuição-Síntese:** Sugere o estabelecimento de cadastro de praças e canteiros com dados de identificação e sua disponibilização no GeoSampa e outros dispositivos de divulgação pública municipal.

**ID das propostas:** P1231.

**Análise técnica:** Conforme disposto no inciso XV do Art. 288 do PDE/2014, entre as ações prioritárias do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres consta a estruturação e publicização do cadastro georreferenciado das praças municipais.

**Contribuição-Síntese:** Quanto ao Quadro 7, questiona a ordem cronológica entre as definições “em planejamento” e “proposto”.

**ID das propostas:** R061.2.

**Análise técnica:** Conforme exposto no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, a coluna “situação” do Quadro 7 original do PDE/2014 apresenta os termos “em planejamento” e “em implantação”. Na proposta de revisão intermediária, acatando a demanda apresentada pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA) e visando simplificar o entendimento da política pública e o monitoramento de sua implantação, tais termos foram unificados em “proposto”, conforme disposto no PLANPAVEL.

**Contribuição-Síntese:** Quanto ao Quadro 7, questiona sobre a disponibilização de comparativo do quadro original e a proposta de revisão e sobre o enquadramento de categoria do Córrego da Coruja, do Lions Clube Pena e do Tenente Roberto Faria Lima.

**ID das propostas:** R064.1.

**Análise técnica:** Ressalta-se que a proposta de revisão do Quadro 7 acompanhou disposições do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL) e os pormenores estão detalhados no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres. Nessa perspectiva, a definição de categorias e o enquadramento dos parques mencionados acatam o disposto no PLAPAVEL que, conforme PDE/2014, é o plano setorial com atribuição para tal.

**Contribuição-Síntese:** Sugere revisão do PLANPAVEL quanto à formação dos corredores ecológicos para conexão das áreas verdes e a priorização da arborização desses corredores. Ainda, sugere adição do programa de nascentes e recuperação de córregos com o aprimoramento das técnicas de permeabilidade.

**ID das propostas:** R066.3.

**Análise técnica:** Lembra-se que o Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto pelo Plano Diretor Estratégico e demais planos e políticas setoriais dele derivados ou a ele integrados, que detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais.

O Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL) – elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) – propõe a Rede de Corredores Verdes (expostos no Quadro 23 e Mapa 30 do referido plano) para conexão dos diferentes componentes do sistema, com determinação de diferentes tipologias e observando os corredores ecológicos previstos pelo Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA). No mesmo sentido, o PLANPAVEL propõe uma série de ações vinculadas à recuperação e proteção de nascentes e cursos d'água, como elaborar programa de conservação e recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APP) de cursos d'água e nascentes de titularidade pública, criar programa de abertura de nascentes e cursos d'água tamponados, entre outros.

**Contribuição-Síntese:** Ao art. 266, sugestão de acrescentar como componente do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, “*Espaços Comuns que podem ser de natureza pública e/ou privada com gestão comunitária ou em parceria com o Poder Público ou Setor Privado para fins de uso social, econômico e cultural*”

*tais como produção agrícola, educação, turismo, esporte, lazer, habitação social, manejo de resíduos”.*

**ID das propostas:** C151.

**Análise técnica:** Aponta-se que o referido artigo trata de rol de áreas públicas e áreas privadas que compõem o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), independente do seu tipo de gestão. Entre os tipos de áreas públicas e privadas, conforme item f do inciso I e inciso c do inciso II, consta espaços livres e áreas verdes de instituições e serviços públicos e privados de educação, saúde, cultura, lazer, abastecimento, saneamento, transporte, comunicação, segurança e cemitérios. Portanto, o texto da lei contempla a sugestão.

**Contribuição-Síntese:** Trata da importância da proteção e cadastramento das nascentes para aumento da resiliência urbana, e necessidade de estipular como serão protegidas.

**ID das propostas:** R093.2, P010.

**Análise técnica:** A contribuição é aderente aos objetivos estratégicos estabelecidos no PDE/2014, em especial, quanto a Rede Hídrica Ambiental, definida nos artigos 24 e 25. Conforme estabelecido pelo PDE/2014, deve ser implementado o Programa de Recuperação dos Fundos de Vale – detalhado no art. 272 –, que possui, entre seus objetivos, o mapeamento e georreferenciamento das nascentes. Em complementação, aponta-se que o Plano Municipal de Áreas Verdes, Áreas Protegidas e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), propõe uma série de ações vinculadas ao tema, como elaborar programa de conservação e recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APP) de cursos d’água e nascentes de titularidade pública, criar programa de abertura de nascentes e cursos d’água tamponados, entre outros.

**Contribuição-Síntese:** Sugere a revisão do inciso I do art. 268, conforme segue: *“Ampliar a oferta de áreas verdes públicas, com prioridade à implementação com proporcionalidade anual dos parques previstos até 2029, mediante a aplicação dos recursos do Fundo Estadual do Meio Ambiente - FEMA e de outras fontes de financiamento, com o início nos dez primeiros parques em bairros com menor índice de áreas verdes por habitante, mediante monitoramento dos CADES, fiscalização dos*

*Conselhos Gestores do FEMA, e na execução orçamentária com transparência e prestação de contas periódicas”.*

**ID das propostas:** R140, R156.

**Análise técnica:** O Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto pelo Plano Diretor Estratégico e demais planos e políticas setoriais dele derivados ou a ele integrados, que detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais.

Conforme estabelecido no art. 284 do PDE/2014, compete ao Plano Municipal de Áreas Verdes, Áreas Protegidas e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), estabelecer as prioridades territoriais para implantação de unidades de conservação e demais áreas verdes, as metas de implantação, a previsão de recursos financeiros, os mecanismos de monitoramento, as formas de gestão participativa, entre outros.

Para a implementação do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), o art. 265 estabelece que devam ser utilizados, além de recursos orçamentários, recursos do Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA), regulamentado pelo Decreto nº 59.505/2020.

Tal regulamentação estabelece o cumprimento de etapas para a destinação de recursos do Fundo, que observa diretrizes, prioridades e programas estabelecidos anualmente pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES) para formulação do Plano Anual a ser validado pelo Conselho do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CONFEMA).

O gerenciamento dos recursos do FEMA é atribuído à Divisão de Gestão do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (DGFEMA) da Coordenação de Gestão dos Colegiados (CGC), e a execução orçamentária realizada pela SVMA e outras Secretarias que implantam parques como parte de suas políticas, sendo o acompanhamento e controle da receita arrecadada e das despesas realizadas mediante a apresentação de relatórios periódicos à coordenação do CONFEMA.

**Contribuição-Síntese:** Sugere acréscimo, à definição de parque público, da instalação de equipamentos de cultura e educação ambiental.

**ID das propostas:** P1227, P1233, A028.1

**Análise técnica:** Conforme art. 275 do PDE/2014, está prevista a possibilidade de implantação de instalações de lazer e recreação de uso coletivo nas áreas verdes públicas integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), observando os parâmetros urbanísticos determinados para tais áreas. Conforme parágrafo 4º do referido artigo, entre os espaços de lazer de uso coletivo, consideram-se aqueles destinados às atividades culturais e educativas, além de suas respectivas instalações de apoio.

**Contribuição-Síntese:** Trata da revisão de artigos que tratam do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL). Ao art. 266, sugere a inclusão dos componentes corredores ecológicos de ligação, nascentes abertas ou canalizadas, sistema de permeabilização natural. Ao art. 267, sugere a alteração no inciso V para assegurar a manutenção de todas as áreas verdes particulares, assegurando indenização advinda do FEMA e de taxaço sobre o licenciamento construtivo; ao inciso VI, adiciona a previsão de novos corredores em áreas públicas e terrenos particulares. Ao art. 269, sugere o acréscimo de parágrafo tratando da recuperação e conservação de APPs pelos proprietários nas áreas rurais ou pela administração pública nas áreas urbanas. Ao art. 273, sugere a inclusão no parágrafo 3º do Conselho Regional de Meio Ambiente Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz da Subprefeitura. Ao art. 284, sugere a alterações dos inciso I e II para contemplar corredores ecológicos e recursos hídricos. Ao art. 286, sugere a alterações dos inciso II para contemplar corredores ecológicos e inciso III para incluir ajardinamento nas calçadas e sistemas de permeabilização da água natural. Ao art. 288, sugere a alterações do inciso I para tornar todas as áreas verdes da cidade como propriedade pública, do inciso II para inclusão de Plano de Recursos Hídricos e do inciso IV para incluir corredores ecológicos no Plano Municipal de Arborização Urbana. Ao art. 289, sugere alteração do caput e do primeiro parágrafo propondo reserva pública de todas as áreas verdes da cidade para posterior implantação dos parques propostos no Quadro 7 e insere novo inciso tratando de taxaço a ser criada sobre o licenciamento construtivo para reserva pública de todas as áreas verdes da cidade.

**ID das propostas:** F1960

**Análise técnica:** Os temas apontados na contribuição foram tratados no Relatório Temático 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, produto da Etapa 2 da Revisão Intermediária.

Conforme definição presente no art. 265, o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) inclui áreas públicas e áreas particulares consideradas de interesse público. Entende-se, portanto, que a proposta de aquisição de todas as áreas verdes para posterior implantação de parques diverge de conceitos e estratégias estruturadores da política urbana estabelecida, que prevê mecanismos e incentivos específicos aos proprietários particulares. Com relação à instituição de taxa sobre as licenças edilícias, observa-se que a matéria está disciplinada pelo Código de Obras e Edificações (Lei nº 16.642/2017, regulamentado pelo Decreto nº 57.776/2017).

A partir do Plano Diretor Estratégico, os demais planos e políticas setoriais detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, sendo a implantação do planejamento a cargo das respectivas secretarias municipais. Para o SAPAVEL, o PDE/2014 determinou a elaboração de quatro principais planos, o Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA), o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA), o Plano Municipal de Arborização Urbana (PMAU) e o Plano Municipal de Áreas Verdes, Áreas Protegidas e Espaços Livres (PLANPAVEL), todos já elaborados pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA).

De forma sintética, aponta-se que PLANPAVEL, último plano elaborado, observa as convergências com os demais planos e propõe ações estratégicas de articulação metropolitana, municipal e local. Para tal, estabelece a rede de corredores verdes com diferentes categorias, incluindo os corredores ecológicos da Mata Atlântica previstos no PMMA, para promover a conexão dos componentes do sistema como rede hídrica, rede de áreas protegidas e rede de parques, praças e áreas verdes.

**Contribuição-Síntese:** Trata da necessidade de elaboração de plano de identificação, mapeamento e conservação de cursos d'água e nascentes, bem a inclusão de definição dos cursos d'água existentes na cidade.

**ID das propostas:** P069.



**Análise técnica:** A contribuição é aderente aos objetivos estratégicos estabelecidos no PDE/2014, em especial, quanto a Rede Hídrica Ambiental, definida nos artigos 24 e 25. Conforme estabelecido pelo PDE/2014, deve ser implementado o Programa de Recuperação de Fundos de Vale – detalhado no art. 272 –, que possui, entre seus objetivos, o mapeamento e georreferenciamento das nascentes e a ampliação de áreas verdes permeáveis, como parque lineares, através da atuação intersetorial.

Em complementação, aponta-se que o Plano Municipal de Áreas Verdes, Áreas Protegidas e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), propõe uma série de ações vinculadas ao tema, como elaborar programa de conservação e recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APP) de cursos d'água e nascentes de titularidade pública, criar programa de abertura de nascentes e cursos d'água tamponados, entre outros.

---

## **Programa de Recuperação de Fundo de Vales**

**Contribuição-Síntese:** “Arborização das margens dos rios, para melhor controle das enchentes. O rio Tamandateí (Avenida do Estado) precisa de recuperação.”

**ID das propostas:** P003.

**Análise técnica:** A contribuição é aderente aos objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor Estratégico (PDE/2014) para a Rede Hídrica Ambiental (Art. 25), vinculada ao Programa de Recuperação de Fundos de Vale (Art. 272).

O Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto pelo Plano Diretor Estratégico e demais planos e políticas setoriais dele derivados ou a ele integrados, que detalham e definem ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais.

Para o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), o PDE/2014 estabeleceu, entre as ações prioritárias, a elaboração do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL). Publicado em 2022 pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), o PLANPAVEL reforça a criação dos Parques Lineares previstos no PDE/2014 e, para locais em que não há área suficiente para a implantação de parques, propõe a implantação de

corredores verdes. Especificamente para o Rio Tamanduateí, é proposto um corredor de polinizadores.

Ainda relacionado ao Rio Tamanduateí, lembra-se que a Lei Municipal nº 17.844/ 2022 aprovou o Plano de Intervenção urbana (PIU) Setor Central e instituiu a Área de Intervenção Urbana (AIU) do Setor Central, com proposta de qualificação ambiental através da implantação de caminho verde junto ao curso d'água.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição insere inciso ao parágrafo 4º do art. 25: *“1 - Cada bacia hidrográfica de rios municipais, das já definidas pela Lei nº 16.337, de 1997 ou não, independente de sua escala, deve conter um parque fluvial urbano na foz e na nascente de seu curso d'água principal”.*

**ID das propostas:** F248.

**Análise técnica:** Conforme o exposto no relatório temático 11 - Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, em especial tratando do Programa de Recuperação de Fundos de Vale, no decorrer do processo de expansão urbana na cidade de São Paulo, os cursos naturais de rios e córregos foram alterados por meio de intervenções de drenagem, saneamento e mobilidade, e as áreas de várzeas, ocupadas de forma regular ou irregular, expõem problemas urbanos e ambientais. Assim, a previsão de implantação de parques lineares se relaciona à ideia de reinserção dos cursos d'água na vida urbana, visando a garantia do equilíbrio e da sustentabilidade urbanos, tratados em diversos artigos ao longo do PDE/2014 (artigos 25, 214, 218, 270, 271, 272 e 273).

Aponta-se que o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), reforça a criação dos parques lineares previstos no PDE/2014, porém, para alguns casos, tal planejamento foi considerado inviável devido ao fato de se tratar de áreas de urbanização consolidada, em especial pela presença de vias, onde não há área suficiente para a instalação de parque linear.

Embora a contribuição seja aderente aos objetivos estratégicos estabelecidos para a Rede Hídrica Ambiental e a atenção à proteção de Áreas de Preservação Permanente (APPs) de cursos d'água seja fundamental, depreende-se que a determinação categórica de solução para o conjunto do território pode não ser factível.

---

## Fundo Municipal de Parques (FMP)

**Contribuição-Síntese:** a contribuição trata da preservação das áreas verdes, sugerindo a unificação do FEMA e do FMP, bem como a instituição de taxa sobre as licenças edilícias.

*Apona que não é necessário destruir áreas verdes para fazer mais construções, e que muitas áreas verdes são particulares. Sugere então que se una o Fundo do Meio Ambiente com o Fundo Municipal de Parques, complementado com uma taxa que incida proporcionalmente sobre as licenças construtivas da cidade, para que se tire da iniciativa privada essas áreas e elas sejam preservadas.*

**ID das propostas:** R066.1

**Análise técnica:** Na Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE os temas apontados na contribuição foram tratados por meio do Relatório Temático nº 11 – Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres.

A contribuição aborda tema já tratado pelo PDE, considerando que o artigo 289, cria o Fundo Municipal de Parque (FMP) com o objetivo de aquisição das áreas necessárias para a viabilização dos parques propostos, devendo o FMP atuar de forma complementar e articulada ao Fundo Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA). O FMP, contudo, até o momento não foi regulamentado, sendo passível de eventual ajuste na Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico.

Com relação à instituição de taxa sobre as licenças edilícias, observa-se que a matéria está disciplinada pelo Anexo II – Tabela de Taxas do Código de Obras e Edificações do município (Lei nº 16.642/2017, regulamentada pelo Decreto nº 57.776/2017).

---

## Instrumentos de Proteção ao Patrimônio

**Contribuição-Síntese:** há contribuições sugerindo a inclusão de complemento aos artigos 16, 19, 27, 31, 41, 50 e 52 da Minuta de Projeto de Lei da revisão intermediária do PDE, na versão disponibilizada para a Etapa 3, visando a preservação do patrimônio cultural.

*Artigo 16 Preservação de patrimônio histórico e cultural*

*Artigo 19 Exceção aos imóveis que constituem patrimônio histórico e cultural*

*Artigo 27 Preservar também áreas de interesse histórico e cultural*

*Artigo 31 Preservar áreas verdes, históricas e culturais*

*Artigo 41 Preservando áreas verdes e patrimônio histórico cultural*

*Artigo 50 Preservar as características e aspectos históricos dos bairros*

*Artigo 52 Definir bens históricos e culturais*

**ID das propostas:** F1270, F1273, F1281, F1285, F1295, F1298, F1299

**Análise técnica:** Na Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE o tema apontado nas contribuições foram tratados por meio do Relatório Temático nº 12 – Patrimônio Cultural – Política e Instrumentos.

As contribuições fazem referências genéricas em favor da preservação do patrimônio cultural, inserindo complementação em vários artigos da minuta.

O PDE já estabelece como uma das diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano a “*proteção da paisagem dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos superficiais e subterrâneos de abastecimento de água do Município*” (art. 6º, inciso VI) e como um dos objetivos estratégicos “*proteger o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade*” (art. 7º, inciso XII).

Ademais, o PDE procura viabilizar a estratégia de preservar o patrimônio e valorizar iniciativas culturais, por meio do seguinte:

Definição das Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) – artigos 61 a 68, ampliando o conceito em relação ao PDE 2002 e introduzindo uma nova categoria, a ZEPEC-APC.

Aplicação de instrumentos de política urbana – artigo 65, tais como transferência do potencial construtivo, incentivos fiscais, isenção de taxas municipais e simplificação de procedimentos.

Definição de diretrizes para a elaboração do Plano de Ordenamento e Proteção da Paisagem – artigos 86 a 88, ainda não desenvolvido.

Incorporação dos instrumentos de identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural paulistano – artigos 172 -173, correspondendo aos instrumentos legais do tombamento, registro, chancela da paisagem cultural, inventários, entre outros.

Criação do Sistema Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural - artigos 310 a 313.

Criação dos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem – artigos 314 a 317.

Desta forma, as contribuições inserem conteúdos aderentes aos objetivos e às diretrizes do PDE já tratados em diversos artigos, e, portanto, não enseja complementação aos artigos da Minuta.

---

## **Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) e Proteção da Paisagem**

**Contribuição-Síntese:** a contribuição indica a necessidade de previsão de incentivos financeiros para imóveis em áreas tombadas e envoltórias.

*Imóveis inseridos em áreas tombadas e envoltórias, por assegurarem direitos difusos devem receber incentivos financeiros na forma de redução de IPTU*

**ID das propostas:** P123

**Análise técnica:** A proposta indica a necessidade de previsão de incentivos financeiros na forma de redução de IPTU para áreas tombadas e áreas envoltórias.

Os imóveis tombados instituem as ZEPEC, que são classificadas em 04 categorias (ZEPEC-BIR, ZEPEC-AUE, ZEPEC-APPa e ZEPEC-APC) de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção (artigo 63). O PDE indica em seu artigo 65 os instrumentos de política urbana e patrimonial aplicáveis nas ZEPEC, e dentre eles, estão previstos incentivos fiscais de IPTU para ZEPEC-BIR e ZEPEC-APC, que devem ser regulamentados por lei específica.

Dessa forma, as áreas tombadas (como os bairros ambientais), que são classificadas como ZEPEC-AUE, não são atingidas pela eventual possibilidade de redução de IPTU. As áreas envoltórias, por sua vez, não são enquadradas como ZEPEC e, portanto, não são atingidas pelos instrumentos aplicados às ZEPECs.

Conforme artigo 66, § 2º do PDE, a concessão de incentivo fiscal de IPTU (e também a concessão de outros benefícios, como a TDC) está condicionada à restauração,

conservação, manutenção e não descaracterização do bem tombado, e essa condicionante não é aplicável para todas as áreas tombadas, pois, nos casos dos bairros ambientais, por exemplo, as edificações não são tombadas individualmente.

Desta forma, apesar de a sugestão trazer aspecto relevante quanto ao fato de *imóveis inseridos em áreas tombadas (...) assegurarem direitos difusos*”, a proposta não enseja alterações na minuta.

**Contribuição-Síntese:** as contribuições abaixo relacionadas indicam a criação de uma nova seção no PDE para introduzir uma nova zona especial de preservação, denominadas ora por Zona Especial de Preservação Urbana de Interesse Local – ZEPUIL (contribuição P155), ora por Zona Especial Microzona de Exceção e Preservação – ZEMEP (contribuições P1032, P1072, P1073, P1360.1, P1471.1).

A contribuição P1072 propõe, como decorrência da criação de nova zona, a alteração no artigo 32 do PDE de modo a ser incluído o inciso “*XIV - Zona Especial Microzona de Exceção e Preservação – ZEMEP*”, além de inserir novo parágrafo neste mesmo artigo.

**ID das propostas:** P155, P1032.1, P1072.1, P1073.1, P1360.1, P1471.1

**Análise técnica:** Na Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE o tema das Zonas Especiais de Preservação Cultural e da Proteção da Paisagem foi tratado por meio do Relatório Temático nº 13 – Paisagem Urbana.

Tanto na Etapa 2 quanto nesta Etapa 3 houve contribuições sugerindo a criação de novas Zonas Especiais com o objetivo de permitir a proteção de porções do território que não estariam protegidos pelos instrumentos de proteção do patrimônio ou por meio das ZEPECs.

Contudo, conforme o escopo da revisão intermediária, a alteração de zoneamento não é objeto de revisão e dessa forma, não caberia, nesse momento, a criação de novas zonas, podendo futuramente isso ser discutido no âmbito da revisão da LPUOS. Dessa forma, fica prejudicada a proposta de alteração no artigo 32 do PDE de modo a ser incluído o inciso “*XIV - Zona Especial Microzona de Exceção e Preservação – ZEMEP*”, além de inserir novo parágrafo neste mesmo artigo.

Os principais argumentos alegados a favor da criação dessas zonas referem-se aos impactos negativos que o processo de transformação urbana estaria provocando, e a

ausência no PDE de instrumentos para a proteção e preservação da paisagem e do patrimônio ambiental urbano, considerando que (1) o plano de paisagem previsto não foi elaborado; (2) os instrumentos legais do patrimônio cultural podem não ser adequados ao tipo de proteção necessária; e (3) a ZEPEC (salvo a ZEPEC-APC) também não seria efetiva, pois vinculada aos instrumentos legais de proteção.

O PDE procura viabilizar a estratégia de preservar o patrimônio e valorizar iniciativas culturais, por meio do seguinte:

Definição das Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) – artigos 61 a 68, ampliando o conceito em relação ao PDE 2002 e introduzindo uma nova categoria, a ZEPEC-APC.

Aplicação de instrumentos de política urbana – artigo 65, tais como transferência do potencial construtivo, incentivos fiscais, isenção de taxas municipais e simplificação de procedimentos.

Definição de diretrizes para a elaboração do Plano de Ordenamento e Proteção da Paisagem – artigos 86 a 88, ainda não desenvolvido.

Incorporação dos instrumentos de identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural paulistano – artigos 172 -173, correspondendo aos instrumentos legais do tombamento, registro, chancela da paisagem cultural, inventários, entre outros.

Criação do Sistema Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural - artigos 310 a 313.

Criação dos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem – artigos 314 a 317.

Ademais, há na LPUOS disposições específicas para proteção de vilas, quanto à definição de faixa envoltória, e quanto à proibição de remembramentos com lotes externos (art 64 e Quadro 1 da LPUOS, e Resolução SMUL/ ATECC/ CTLU /001/ 2022).

As propostas avançam na conceituação das zonas propostas e apresentam aspectos comuns quanto ao objeto que se pretende preservar como “espaços de referências culturais para a população moradora local”:

- as ZEMEP são conceituadas como *porções do território caracterizadas pela combinação de tipologias de edificações e espaços livres representativas de determinados períodos históricos da formação do bairro associadas a usos culturais e sociais que lhe conferem identidade a serem preservados e que sejam **espaços de***

**referência da cultura e da história urbana local com valor afetivo para a população moradora ou usuária do local** como território de interesse urbanístico e do respeito às condições ambientais que possam garantir a sustentabilidade ambiental e urbana.

- as ZEPUIL são conceituadas como **porções do território de importância para a história e cultura dos espaços urbanos locais**, na escala do distrito ou da subprefeitura, constituindo-se por ocupações urbanas ou edificações que:

*I – Sejam espaços de referência da cultura e da história urbana local com valor afetivo para a população moradora ou usuária do local como território de comércio, serviço, lazer, cultura, moradia, entre outros;*

*II – Caracterizam-se como elementos singulares da paisagem urbana local, que por meio da diversidade tipológica, socioeconômica, de uso, e do respeito às condições ambientais e de infraestrutura locais possam garantir a sustentabilidade ambiental e urbana.*

No caso da proposta de ZEPUIL, por exemplo, observa-se que, embora sejam criadas com vistas a proteger bens que não se enquadrariam como ZEPEC (por não serem reconhecidos por instrumento de preservação do patrimônio como o tombamento, por exemplo), as ZEPUIL acabam por serem enquadradas, conforme parágrafo primeiro da proposta, como Área de Urbanização Especial (AUE), que é justamente uma tipologia de ZEPEC (art 63).

*Art. 63, II: Áreas de Urbanização Especial (AUE) – porções do território com **características singulares** do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, **ou do ponto de vista cultural e simbólico**, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;*

Ressalta-se que o Relatório Temático nº 13 – Paisagem Urbana sugere a **regulamentação infralegal do artigo 64**, “de forma a reger o pedido de iniciativa popular de identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC”, além de reiterar a importância da **elaboração do Plano de Ordenamento e Proteção da Paisagem**.

Embora as sugestões sejam aderentes aos objetivos do plano diretor, pois visam à *proteção da paisagem dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso* (art 6º,



inciso VI, diretrizes do PDE) e *proteger o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade* (art. 7º, inciso XII – objetivos estratégicos do PDE), a criação de novas zonas não está dentro do escopo proposto para a revisão intermediária.

Desta forma, reitera-se a conclusão do Relatório Temático nº 13 – Paisagem Urbana pela elaboração do Plano de Ordenamento e Proteção da Paisagem e pela regulamentação do artigo 64, e aponta-se, ainda, a necessidade de inclusão de disposição na minuta que reafirme a importância da elaboração dos estudos com vistas à proteção de “*espaços de referências culturais para a população moradora local*”, de forma a serem eventualmente incorporados por ocasião da revisão de LPUOS.

**Contribuição-Síntese:** as contribuições em questão solicitam a revisão do conceito de “vila” e a inserção de regra no PDE que impeça o remembramento entre lotes internos de vilas. Há contribuições que indicam que essas alterações deveriam ser feitas por meio de alterações no artigo 29 do PDE, além de indicar alterações no artigo 64 da LPUOS.

*Art. 29. A legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS deverá apresentar estratégia para controle de:*

.....

*Paragrafo único. A LPUOS poderá também rever a chamada “Lei das vilas” principalmente incluindo vias com ou sem saída e proibindo também o remembramento interno entre lotes internos adequando essa disciplina às diretrizes mencionadas o caput do art. 64 e adequações nos itens entre outras providencias.” (NR)*

Há ainda contribuição em sentido contrário indicando que “*os imóveis lindeiros a vilas e ruas sem saída não devem ter restrições urbanísticas impostas pelas mesmas, especialmente nas ZEUS*”.

**ID das propostas:** P1031, P1069, P1361, P1385.2, R089.1, R112.2 e A014.2

**Análise técnica:** A maioria das propostas tem por objetivo a alteração do conceito de vila com a introdução de determinados parâmetros no PDE, apenas uma sugere que

não deva haver restrições urbanísticas decorrentes de vilas e ruas sem saída em ZEUs.

As vilas estão conceituadas e regulamentadas pelo artigo 64 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, e Resolução SMUL.ATECC.CTLU/001/2022, não sendo pertinente à Revisão Intermediária do PDE a alteração nas disposições da LPUOS (conhecida como lei de zoneamento, Lei nº 16.402/2016) ou do Código de Obras e Edificações (Lei nº 16.642/2017), incluindo alterações nos perímetros de zonas de uso, parâmetros e demais regulamentações, conforme sugerem as contribuições apresentadas.

Embora seja matéria já regulamentada pela LPOUS, as contribuições trazem aspecto relevante quanto à necessidade de proteção das vilas e, assim, aponta-se a necessidade de inclusão de disposição na minuta que reafirme a importância da elaboração dos estudos com vistas à proteção desses espaços e ambiência urbana, de forma a serem eventualmente incorporados por ocasião da revisão de LPUOS.

**Contribuição-Síntese:** as contribuições em questão apontam para a necessidade de inclusão e proteção de espaços e lugares referentes à população negra, incluindo áreas de quilombos.

A contribuição P1032 indica a inclusão do termo “quilombolas” ao inciso XI do artigo 62 do PDE, a partir do artigo 11 da minuta do projeto de lei, na versão disponibilizada para a Etapa 3:

*IX – proteger as áreas indígenas e quilombolas demarcadas pelo governo federal, promovendo o reconhecimento e preservação do modo de vida dos povos originários, incentivando a conservação e valorização de seu patrimônio cultural, segundo seus usos e costumes;*”

A contribuição C150 sugere a inclusão de novo inciso ao artigo 62 do PDE, com o seguinte texto:

*Art. 62. A ZEPEC tem como objetivos:*

*- Identificar e preservar os espaços e lugares históricos e culturais da população negra que resgatem e valorizem a sua memória e identidade e suas formas de viver e de se expressar.*

**ID das propostas:** P122, P1032.3, C150, P1275

**Análise técnica:** Na Etapa 2 da Revisão Intermediária do PDE o tema das Zonas Especiais de Preservação Cultural e da Proteção da Paisagem foi tratado por meio do Relatório Temático nº 13 – Paisagem Urbana.

As propostas em questão indicam a necessidade de inclusão no PDE do tema da preservação de espaços e lugares referenciais à população negra. O relatório apontou que não consta no PDE referência a “*sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos*”, e que no caso de eventual identificação e reconhecimento de quilombo, caberia, alternativamente, o enquadramento como ZEPEC-APPa.

Entende-se que a questão quilombola e a questão indígena são temas complexos e independentes e, por esses motivos, devem ser tratados de forma autônoma, e não no mesmo inciso conforme uma das contribuições sugere.

Dessa forma, entende-se que a proposta da contribuição C150, ao sugerir a inclusão aos objetivos da ZEPEC de novo inciso referente aos “*espaços e lugares históricos e culturais da população negra*”, contribui para a superação da ausência apontada no PDE quanto ao tratamento do patrimônio cultural da população negra, e afirma a importância na identificação e preservação desses espaços, valorizando a memória da população negra e suas formas de viver e se expressar, ensejando alteração ao artigo 11 da minuta de projeto de lei, na versão disponibilizada para a Etapa 3 (artigo 62 do PDE).

---

### **Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico (PEDE) e Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico (PIDE)**

**Contribuição-Síntese:** Fala do quão carente é a região que reside e cita o Eixo Jacu Pêssego e da proposta deste eixo se tornar um Polo Industrial, mas que ainda é muito carente, por conta da mobilidade e das ruas que desembocam na Avenida Jacu Pêssego. Informa fazer parte de um grupo no Jardim Palanque, há 3km do Eixo Jacu Pêssego, tratava-se de uma região de chácaras que, com o desenvolvimento dos últimos anos, se tornou uma região mista, com cerca de 100 empresas que empregam cerca de 4 mil habitantes daquela região e fomenta o crescimento econômico local.

**ID da proposta:** A026.1

**Análise técnica:** A contribuição apresenta diversos questionamentos. Sobre a questão do desenvolvimento econômico da região apontada, esta já se encontra presente nas postulações do PDE/2014. De acordo com o mapa 2A, as áreas indicadas se localizam principalmente na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, no setor Arco Jacú-Pêssego. O Relatório Temático nº14 – Desenvolvimento Econômico Sustentável – Polos e Zonas de Desenvolvimento Econômico (<https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/>) demonstra que o tema “Desenvolvimento Econômico Sustentável encontra respaldo no Ordenamento Territorial e nos elementos que o compõe (PDE/art. 8º). O PDE aponta a Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM como a região prioritária para a conversão econômica em função da existência de processos de alteração nos padrões de uso e ocupação do solo, apresentando oportunidades de trabalho e emprego decorrentes da existência de legados industriais, outras atividades produtivas, polos terciários e sistema viário estrutural e infraestruturas de transporte de massa (PDE/art. 9º) Dentro desta macroárea, o PDE ainda identifica o chamado Setor Eixos de Desenvolvimento, que objetiva o maior aproveitamento do território com a intensificação das atividades não residenciais voltadas para a economia, para o incentivo às atividades industriais em escala metropolitana para ampliação da geração de emprego e renda (PDE/art.12). Previstos para serem implantados nos territórios do Setor Eixos de Desenvolvimento, o PDE propõe a criação dos polos estratégicos de desenvolvimento econômico – PEDE. São eles: Polos **Leste** (Arco Leste e Arco Jacu – Pêssego), Sul, Noroeste, Norte e Fernão Dias. Nos PEDEs está previsto o não pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir para os usos não residenciais, pois estão localizados nos setores da MEM, beneficiados pelo Fator de Planejamento -  $F_p=0$  para usos não residenciais (PDE/arts. 177 a 179 – Quadro 6). Além destes instrumentos citados de ordenamento territorial, voltados inclusive para as atividades produtivas, foram também previstos nas Disposições Finais e Transitórias do PDE os chamados “Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico – PIDE”. Dentre eles destaca-se o PIDE Jacú Pêssego. Para esse perímetro foi definido o Coeficiente de Aproveitamento máximo -  $CA=4$  e Outorga Onerosa do Direito de Construir -  $OODC=0$  para usos não residenciais. Esse perímetro se sobrepõe ao perímetro definido para o PEDE, com exceção de 4 áreas delimitadas fora deste, no interior do Subsetor Jacu-Pêssego do setor Eixos de Desenvolvimento (PDE/ Mapas 2A e 11). Nesta revisão propomos a absorção do PIDE pelo PEDE. O relatório do Diagnóstico de Aplicação do Plano Diretor estratégico 2014 – 2021 mostrou que as atividades produtivas situadas no interior dos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico – PIDE, tanto em relação ao número de estabelecimentos, quanto em relação aos empregos

gerados, houve variação negativa, assim como no resto do município. Além dos incentivos urbanísticos recebidos, incidia na região a Lei nº 15.931/2013, referente à criação do Programa de Incentivos Fiscais para prestadores de serviços em região da Zona Leste do município.

No PIDE Jacu – Pêssego, em 2014 havia 4.620 estabelecimentos produtivos e 4.546 em 2020, ocorrendo uma redução da ordem de 2% no número de estabelecimentos existentes. Porém, em 2014 havia 61.655 empregos gerados e 66.641 em 2020, ocorrendo, apesar da redução no número de empresas, um aumento da ordem de 8% no número de empregos. A aposta no futuro se concentrou principalmente nas áreas 1 (Av. Jace-Pêssego) e 5 (Av. Forte do Leme) apresentando relativa resposta aos incentivos urbanísticos. Após 2015 houve o licenciamento de 20 novos empreendimentos não residenciais, apesar de 15 terem sido licenciados de acordo com a LPUOS anterior, Lei 13.885/2004. Cabe destacar que estas duas áreas estão localizadas na MEM, isto é, no PEDE Jacu – Pêssego. Além disso, possuem Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - EETU em grande parte do território, sendo que a maior parte dos licenciamentos não residenciais tenha se dado em ZEU.

Apesar desse desempenho medíocre das atividades produtivas ocorrida na região, precisamos destacar que a retração econômica afetou todo o município. Nas demais áreas da cidade houve uma redução em torno de 8% no número de estabelecimentos produtivos e uma redução de 7% no número de empregos gerados. Não esquecendo que a retração econômica ocorreu no país inteiro de 2014 a 2019 e, a partir de 2020, se acentuou com a pandemia de Covid 19. Diante dessa situação, torna urgente a retomada do crescimento econômico, reforçando a premissa dada pelo PDE e destacada no PMDE através da “promoção e impulsão de potencialidades e vocações econômicas com a implementação de estratégias como polos estratégicos de desenvolvimento econômico e distritos econômicos”, para a geração de impactos profundos e estruturantes de médio prazo.

---

## Áreas de Risco

**Contribuição-Síntese:** A contribuição propõe que na remoção em áreas de risco seja precedida de justificativa técnica da impossibilidade da eliminação ou minimização do risco apontado, oficiando os moradores sobre o conteúdo do processo de remoção, bem como promover o atendimento habitacional.

**ID das propostas:** C118

**Análise técnica:** Entende-se que a contribuição objetiva assegurar aos moradores de áreas de risco segurança jurídica por meio de acesso aos planos e programas dedicados a temática habitacional, promovendo moradia digna e proteção a vida e à família. Neste caso, o Plano Municipal de Habitação – PMH que aguarda análise e aprovação na Câmara Municipal de São Paulo - CMSP e a elaboração do Plano Municipal de Redução de Risco pelo Executivo – aguarda elaboração pelo Executivo - são peças fundamentais no enfrentamento desta problemática. No Relatório Temático 03 – Habitação de Interesse Social – ZEIS, bem como, no relatório 05 – Regularização fundiária, ambas proporcionam análises técnicas e promovem esclarecimentos quanto ao prejuízo causado com a falta da implementação de tais planos.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição propõe a criação de conselho municipal de acompanhamento de áreas de risco com atribuição deliberativa, consultiva e assessoramento, com representantes do poder público, sociedade civil e técnicos.

**ID das propostas:** C119

**Análise técnica:** Entende-se que a contribuição objetiva o acompanhamento das áreas de risco no Município por meio de um conselho deliberativo, consultivo e de assessoramento. A pertinência da proposta e a relevância com a temática das mudanças climáticas e proteção da vida humana, diante dos eventos climáticos ocorridos nos últimos anos no país, demonstra que a temática poderia integrar a Minuta de Projeto de Lei da revisão intermediária do PDE.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição propõe fixar prazo de 180 para elaboração Plano Municipal de Redução de Risco - PMRR, promovendo medidas de habitação, assistência social e defesa civil em cooperação com a sociedade civil, com audiências públicas, amplo acesso à informação em linguagem simples e de fácil compreensão (antes, durante e depois das audiências públicas)

**ID das propostas:** C120, C132 e A005.4

**Análise técnica:** Recorrente temática, a cerca das áreas de risco, avizinha com proposta de inserção na Minuta do Projeto de Lei do PDE, estabelecendo prazo para elaboração do Plano Municipal de Redução de Risco – PMRR. Neste sentido, a

pertinência da proposta e a relevância com a temática das mudanças climáticas e proteção à vida humana, diante dos eventos climáticos ocorridos nos últimos anos no país, demonstra que a temática deva integrar a Minuta de Projeto de Lei da revisão intermediária do PDE, fixando prazo para elaboração do PMRR.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição propõe a elaboração Plano Municipal de Redução de Risco – PMRR.

**ID das propostas:** C152

**Análise técnica:** A proposta integra o relatório de diagnóstico do PDE com a necessidade de elaboração pelo Executivo do Plano Municipal de Redução de Risco – PMRR.

---

## **Política de Desenvolvimento Econômico e Centralidades**

**Contribuição-Síntese:** Sugestões para inclusão de perímetro de Polo de Economia Criativa

**ID das propostas:** F697.

**Análise técnica:** Sendo uma lei generalista, o PDE estabelece estratégias, instrumentos e seus respectivos objetivos e aplicabilidade, que subsidiam posterior regulamentação. E embora tenha definido, no Quadro 11, o perímetro Sé/República como o primeiro de Polo de Economia Criativa, o PDE estabelece que novas áreas podem ser estabelecidas junto aos planos regionais e lei específica.

**Contribuição-Síntese:** Sugestões para complementação dos objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável

**ID das propostas:** F963, F454, F961, R039.2, R098.4

**Análise técnica:** Considerando o Escopo da revisão e os relatórios técnicos disponibilizados na revisão intermediária, entende-se que os objetivos específicos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável, definidos no art. 176 do PDE,

são suficientemente abrangentes para direcionar ações e estratégias. Lembra-se, ainda, que o sistema municipal de planejamento não se esgota no PDE, cabendo aos planos setoriais definições mais específicas para a aplicabilidade das estratégias definidas.

**Contribuição-Síntese:** Contribuição que destaca a importância da estratégia de aproximar emprego e moradia.

**ID das propostas:** F2224.1, F2226.1, F298, P1265, P140, P1395

**Análise técnica:** De fato, dentre as diretrizes que orientam a Política de Desenvolvimento Urbano vigente, destaca-se, no art. 6º do PDE, o seguinte inciso:

IX - Planejamento e distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;

A essa diretriz apoia-se a própria Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável, cujas estratégias relacionam-se com o ordenamento territorial e são assim definidas no art. 176 do PDE: os Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico, as Centralidades polares e lineares, os Polos de Economia Criativa, os Parques Tecnológicos, os Polos de Desenvolvimento Rural Sustentável e a Zona Predominantemente Industrial – ZPI.

A presente revisão aperfeiçoa algumas dessas estratégias, no intuito de simplificar e fomentar sua implementação e estabelecer maior equilíbrio na distribuição da atividade econômica, sobretudo em regiões periféricas com forte potencial de desenvolvimento.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento quanto à definição da área da rodovia Raposo Tavares como centralidade e não como eixo de desenvolvimento.

**ID das propostas:** A003.4, P1192

**Análise técnica:** O escopo da revisão do PDE, definido pela equipe de SMUL com base na primeira etapa do processo participativo, estabeleceu que não é objeto desta revisão a redefinição de conceitos e perímetros de zonas e macroáreas. Os eixos de desenvolvimento são um dos subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana



(MEM), e não abrangem o eixo da Rodovia Raposo Tavares. Entretanto, sem prejuízos a possibilidades de incentivos fiscais, urbanísticos e até mesmo projetos específicos, a definição da referida área como uma centralidade é um ganho para a política de desenvolvimento econômico sustentável, cujos objetivos são definidos no art. 176 do PDE. Destaca-se, ainda, que posterior regulamentação poderá estender à área ações específicas para as centralidades polares e lineares, conforme art. 181.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento quanto a eventuais prejuízos a empregos na região central em função de questões socioeconômicas e problemas de infraestrutura.

**ID das propostas:** A027.2

**Análise técnica:** O PDE previu uma série de ações inseridas a políticas setoriais específicas a fim de fomentar maior dinamismo econômico e melhoria das condições de vulnerabilidade social presentes da região central da cidade, com consequente atração de novos moradores. Dentre as estratégias previstas, destaca-se a AIU Setor Central, já em vigor, e que prevê um conjunto importante de intervenções no espaço público, além de ações para combate ao déficit habitacional e incentivo a atividades do setor terciário. Além da AIU Setor Central, o PDE também prevê para a região central a implementação de estratégias que se complementam, embora estejam inseridas a políticas setoriais distintas. Dentre elas, destacam-se os perímetros do TICP Paulista-Luz e o do Distrito Criativo Sé-República, que demandam de regulamentação.

---

## Sistema de Transporte Público Coletivo

**Contribuição-Síntese:** Sugere que seja definido o conceito de “transporte coletivo de alta e média capacidade”.

**ID das propostas:** P059.

**Análise técnica:** O conceito solicitado pelo munícipe já se encontra especificado nas definições do PDE vigente, em seu Quadro 1, conforme se lê:

Transporte Coletivo de Média Capacidade corresponde aos veículos leves sobre trilhos (VLTs e metrô leves) ou veículos coletivos sobre pneus dispostos em corredores viários segregados ou com operação em faixa exclusiva à esquerda do

tráfego geral, com capacidade entre 20.000 e 40.000 passageiros por hora e por sentido;

Transporte Coletivo de Alta Capacidade corresponde aos veículos coletivos articulados sobre trilhos (metrô e trens urbanos e metropolitanos), com capacidade superior a 60.000 passageiros por hora e por sentido.

**Contribuição-Síntese:** Integrar ao Sistema de Transporte Público Coletivo o transporte hidroviário, também conhecido como aquático, de modo a considerar os rios urbanos como vias (revisão do mapa 9). Segundo a proposta, os rios “Tietê e Pinheiros são justamente o elo entre a zona periférica e central da cidade, além de permearem uma área geográfica significativa”.

Ainda considerando os recursos hídricos, há propostas que reivindicam a implantação de outros meios de engenharia para o transporte público no município, sendo sugerido um “Projeto Tieteférico”, um sistema teleférico com a utilização de energia solar, que reduziria os impactos da poluição atmosférica. Tais propostas consideram esse projeto como uma possibilidade de solução aos problemas atuais e futuros de transporte e recuperação do Rio Tietê e Rio Pinheiros.

**ID das propostas:** P068, P150 P151, P152, F1506

**Análise técnica:** O Sistema Hidroviário está previsto no PDE vigente, entre os artigos 255 e 257, sendo definido como “o conjunto de componentes necessários para realização do serviço de transporte de cargas e passageiros por vias navegáveis”.

A inclusão do transporte hidroviário ao Sistema de Transporte Público Coletivo é uma proposta pertinente ao escopo desta revisão intermediária, e está alinhada aos objetivos e diretrizes do Sistema de Mobilidade. Quanto a isso, destaca-se que no

**Relatório 17 - Política e Sistema de Mobilidade** (disponível em:

[https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/17\\_Politica-e-Sistema-de-Mobilidade.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/17_Politica-e-Sistema-de-Mobilidade.pdf)), quando das tratativas intersetoriais (página 10), indicou-se a relevância desse novo sistema, previsto no Programa de Metas do município (2021-2024). Salienta-se que, conforme informado pelas secretarias municipais, para o transporte aquático é prevista a instalação de quatro terminais de ônibus que, simultaneamente, terão a função de atracadouro. Nesta revisão intermediária, sugere-se que terminais-atracadouro sejam incorporados ao mapa 9 - Ações Prioritárias no

Sistema de Transporte Público Coletivo, sendo eles: Pedreira, Cocaia, Cantinho do Céu e Jardim Apurá, com denominação ainda não oficial.

Esse sistema intermodal contribui para a diversificação da mobilidade urbana, o que reforça sua importância e a necessidade de incluí-lo ao mapa 9 do PDE. Além disso, está em avaliação a inclusão ao PDE da necessidade de aprovação de um Plano Municipal Hidroviário, que possivelmente será articulado aos Planos Municipais de Mobilidade Urbana, ao Plano de Saneamento Ambiental Integrado, ao Plano Diretor de Drenagem e ao Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

Em relação à proposta do “Projeto Tieteférico”, indica-se que os teleféricos são bastante conhecidos por transportar pessoas em locais íngremes, e possuem a vantagem de serem um meio de transporte limpo e de execução mais prática, se comparado a outras obras de infraestrutura viária. Como exemplo, destacam-se o Metrocable em Medellín, na Colômbia, que conecta os principais morros da cidade à região central, e permite a integração com o metrô; além do sistema teleférico do Rio de Janeiro, que conecta comunidades no Complexo do Alemão. Apesar de seus benefícios, entende-se que o sistema teleférico precisa ser avaliado pelas secretarias competentes quanto à sua compatibilização com o PlanMob, bem a viabilidade técnica de sua implementação. Sendo assim, embora a proposta apresente sugestões de aprimoramento para a política urbana, encontra-se fora do escopo desta revisão, e deve ser analisada em momento oportuno pelo setor responsável, para eventual incorporação em outros planos e legislações que compõem o Sistema Municipal de Planejamento Urbano.

**Contribuição-Síntese:** Reivindicação por estações de metrô em bairros periféricos do município. Nesse sentido, houve também uma contribuição questionando a carência de projetos para a Zona Leste, região populosa que utiliza as redes de transporte público, mas que, segundo a contribuição, não foram contempladas dentro das diretrizes da minuta. Outra contribuição ainda sugere aprimorar e expandir o acesso às áreas mais distantes da Zona Sul de São Paulo.

**ID das propostas:** F095, R007.2, F354.

**Análise técnica:** As reivindicações supracitadas estão alinhadas aos objetivos e diretrizes do Sistema de Mobilidade previstos no PDE, tais como o objetivo de promover igualdade nas condições de macroacessibilidade entre diferentes regiões do Município, previsto no artigo 227, inciso II. Além disso, é importante mencionar a

diretriz que busca reduzir o desequilíbrio existente na apropriação do espaço utilizado para a mobilidade urbana, favorecendo os modos coletivos que atendam à maioria da população, sobretudo aos extratos populacionais mais vulneráveis, conforme artigo 228, inciso II. Nesse sentido, o mapa 9 prevê ações prioritárias do Sistema de Transporte Público Coletivo, onde são indicados corredores municipais, linhas de trem e metrô para todo o município de São Paulo, buscando aumentar a capilaridade do serviço e da rede de transporte público coletivo, ou seja, expandir sua abrangência. Essas ações foram detalhadas pelo PlanMob, cujo planejamento e etapas de implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais. É importante enfatizar que o PlanMob de ser revisado de forma participativa (artigo 229, § 1º) e, dessa forma, em momento oportuno de revisão desse plano setorial, as ações previstas podem ser debatidas e aprimoradas junto à população.

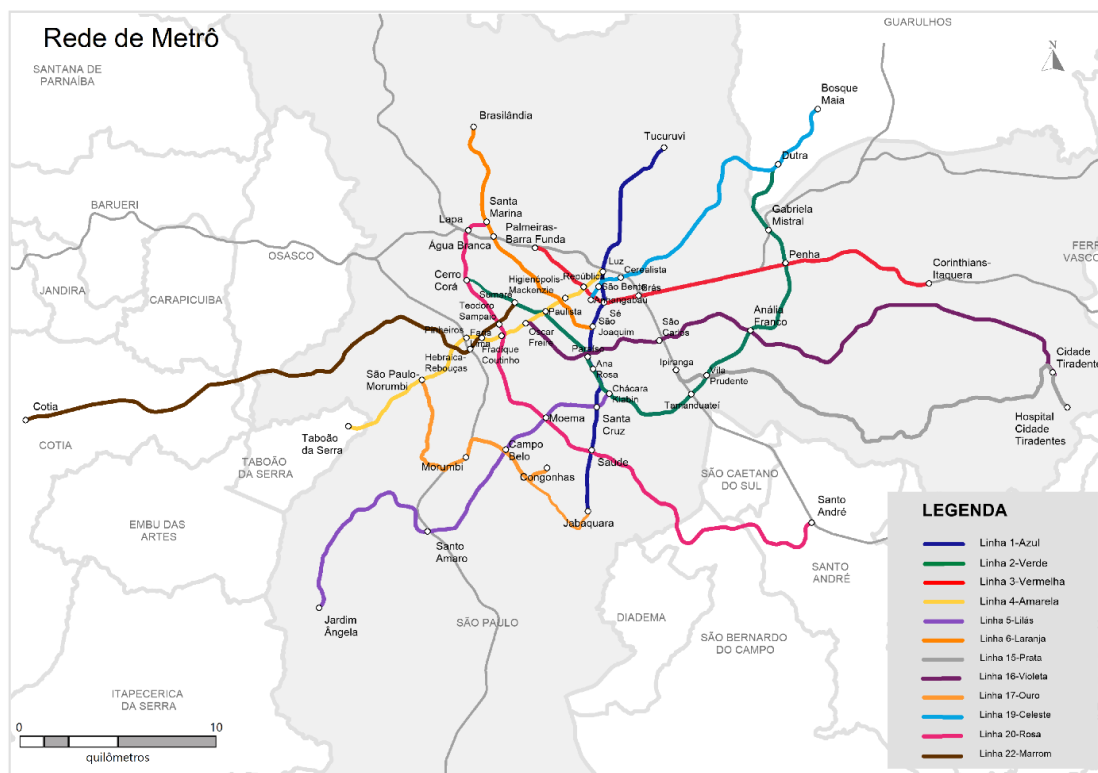
De acordo com o Relatório 17 - Política e Sistema de Mobilidade, a partir das tratativas com as secretarias municipais e estadual, e considerando o processo participativo, foram propostos os ajustes necessários ao Sistema de Transporte Público Coletivo que subsidiaram a revisão do mapa 9. Destaca-se que na proposta foram mantidas praticamente todas as ações prioritárias para o sistema de Transporte Público Coletivo previstas em 2014, sendo indicados os trechos a modificar, com destaque para o corredor de ônibus entre o Terminal Lapa e Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, que passará a seguir por viário interno à Lapa. Conforme indicado no relatório, foram raros os trechos que não puderam ser mantidos, considerando o planejamento setorial e o avanço no detalhamento das ações prioritárias.

Em relação ao metrô, indica-se que o assunto é relativo a outras esferas de governo e extrapolam o território ou a governança municipal. Isso porque, os sistemas metroviário, ferroviário, de ônibus e trólebus, e demais modais de interesse metropolitano, estão inseridos na política estadual de transportes metropolitanos de passageiros para as regiões metropolitanas. A execução desses sistemas constitui o campo funcional da Secretaria dos Transportes Metropolitanos (STM), conforme dispõe artigo 2º, inciso I, da Lei nº 7.450/1991, que cria a Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos e dá providências correlatas, e o Decreto Nº 49.752/2005, que reorganiza a Secretaria dos Transportes Metropolitanos.

Contudo, entende-se a necessidade de expansão da rede de transporte público coletivo nos seus diversos modais, sobretudo em regiões periféricas do município. Destaca-se que o Plano Integrado de Transportes Urbanos da Região Metropolitana de São Paulo – PITU 2040 está em fase de elaboração, e pelas informações prévias

disponibilizadas pela STM, nota-se a possibilidade futura de ampliação da rede metroviária para regiões além da zona central e oeste, conforme Mapa 1. Além disso, é fundamental ponderar que o planejamento e execução das obras do sistema metroviário apresentam alto grau de complexidade, o que torna sua implementação e expansão ainda mais desafiadoras.

Mapa 1 - Rede metroviária completa



Fonte: Secretaria de Transportes Metropolitanos (STM), incluindo Companhia do Metropolitano de São Paulo (Metrô), 2022.

Texto alternativo: O Mapa 1 apresenta um recorte do município de São Paulo, em fundo cinza, com a indicação dos municípios adjacentes e suas respectivas divisões administrativas, em linhas cinzas sobre fundo branco. Nesse mapa está representada a rede metroviária completa, na qual indicam-se as linhas de metrô/estações planejadas e existentes. Percebe-se a possibilidade futura de ampliação da rede metroviária para regiões além da zona central e oeste.

Em relação às áreas mais distantes da Zona Sul de São Paulo, é importante destacar a proposta de instalação do transporte aquático. Conforme dito anteriormente, sugere-se a incorporação de quatro terminais-atracadouro ao mapa 9 - Ações Prioritárias no Sistema de Transporte Público Coletivo, sendo eles: Pedreira, Cocaia, Cantinho do

Céu e Jardim Apurá, com denominação ainda não oficial. A proposta desse novo modal possibilitará a ampliação dos meios de transporte público, e poderá facilitar o acesso às regiões mais afastadas da área central do município, especialmente na Zona Sul.

**Contribuição-Síntese:** Indicação de que o sistema de transporte é insuficiente, e que precisa se tornar uma rede de alta capacidade.

Ainda nessa perspectiva, outra proposta indicou a necessidade de se “promover campanhas de estímulo ao uso do transporte coletivo em São Paulo, com metas de ampliação do número de usuários e otimização do sistema”.

**ID das propostas:** R002.2, P1269.

**Análise técnica:** A definição do Transporte Coletivo de Média e Alta Capacidade está disponível no Quadro 1 do PDE, conforme texto a seguir:

Transporte Coletivo de Média Capacidade corresponde aos veículos leves sobre trilhos (VLTs e metrô leves) ou veículos coletivos sobre pneus dispostos em corredores viários segregados ou com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, com capacidade entre 20.000 e 40.000 passageiros por hora e por sentido; Transporte Coletivo de Alta Capacidade corresponde aos veículos coletivos articulados sobre trilhos (metrô e trens urbanos e metropolitanos), com capacidade superior a 60.000 passageiros por hora e por sentido.

Pelas definições apresentadas, entende-se que o Sistema de Mobilidade vigente e previsto no PDE já apresenta o transporte coletivo de média e alta capacidade. Além disso, o mapa 9 prevê ações prioritárias do Sistema de Transporte Público Coletivo, onde são indicados corredores municipais, linhas de trem e metrô para todo o município de São Paulo, buscando aumentar a capilaridade do serviço e da rede de transporte público coletivo, ou seja, expandir sua abrangência. Essas ações foram detalhadas pelo PlanMob, cujo planejamento e etapas de implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais. É importante enfatizar que o PlanMob deve ser elaborado de forma participativa (artigo 229, § 1º) e, dessa maneira, em momento oportuno de revisão desse plano setorial, as ações previstas podem ser debatidas e aprimoradas junto à população.

Portanto, entende-se que a proposta contém elementos fora do escopo do Plano Diretor Estratégico e, embora apresente sugestões de aprimoramento para a política

urbana, deve ser analisada em momento oportuno pelo setor responsável, para sua eventual incorporação em outros planos e legislações que compõem o Sistema Municipal de Planejamento Urbano.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição apresenta diversos ajustes no texto da Lei 10.050/2014, mais especificamente no Capítulo 5, que trata da Política e do Sistema de Mobilidade, sendo mencionados os seguintes artigos:

Artigo 227, incisos I, II e IV – Os objetivos do Sistema de Mobilidade;

Artigo 229, incisos II e IV do § 1º - Do Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

Artigo 245, incisos VI, VII, VIII, IX e X - As ações estratégicas do Sistema de Transporte Público Coletivo. Informa-se que, na proposta foi indicado o artigo 244 porém, pelas disposições indicadas na contribuição, entende-se que esteja se referindo, na verdade, ao artigo 245, motivo pelo qual foi realizada a correção na análise.

Conforme justificativa indicada na contribuição: “Haja vista a abrangência e o escopo de atuação do PDE, enxergamos como aderente e facilitador à política de mobilidade urbana a exclusão e alteração de termos e definições que, numa escala de projeto, não cabem à escala global da política urbana municipal. Nesse viés, indicamos a seguir as definições que poderiam ser ajustadas no texto da lei de forma a não o limitar nesta etapa, uma vez que o Plano Municipal de Mobilidade (PlanMob 2015) é o elemento definidor desta temática”.

**ID da proposta:** P1512.

**Análise técnica:** A proposta é pertinente ao PDE e encontra-se dentro do Escopo desta revisão intermediária pois, conforme publicado no Relatório Devolutivo da Etapa 1, disponível no site [Plano Diretor SP](#) poderão ser feitas corrigendas e atualizações de terminologias. Entretanto, pondera-se que devem ser preservados os princípios, objetivos e diretrizes originais, mantendo-se ainda a compatibilidade entre o PDE e o Estatuto da Cidade.

De acordo com a proposta, os incisos I, II e IV do artigo 227 que tratam dos objetivos do Sistema de Mobilidade, onde atualmente consta o texto a seguir:

I – melhoria das condições de mobilidade da população, com conforto, segurança e modicidade, incluindo os grupos de mobilidade reduzida;

II – homogeneização das condições de macroacessibilidade entre diferentes regiões do Município;

[...]

IV – redução do tempo de viagem dos munícipes;

Passariam a vigorar com a seguinte redação:

“I – **adequação** das condições de mobilidade da população, com conforto, segurança e modicidade, incluindo os grupos de mobilidade reduzida **dentro de parâmetros de qualidade estabelecidos no planos e contratos**;

II – **adequação equitativa** das condições de macroacessibilidade entre diferentes regiões do Município;

[...]

IV – **adequação** do tempo de viagem dos munícipes **aos parâmetros contratados;**”

Os incisos II e IV do § 1º do artigo 229, que tratam dos elementos mínimos do PlanMob, onde atualmente consta o texto a seguir:

II – ações para a ampliação e aprimoramento do sistema de transporte público coletivo no Município, considerando todos os seus componentes, como infraestrutura viária, terminais e estações, sistemas de monitoramento remoto, material rodante, entre outros;

[...]

IV – programa para o gerenciamento dos estacionamentos no Município com controle de estacionamento nas vias públicas, limitação de estacionamentos nas áreas centrais e implantação de estacionamentos públicos associados com o sistema de transporte público coletivo, o compartilhamento de automóveis, as centralidades urbanas e as rodovias;

Passariam a vigorar com a seguinte redação:

“II – ações para a **adequação** do sistema de transporte público coletivo no Município **para atingir parâmetros de qualidade e atendimento programados em determinado prazo**, considerando todos os seus componentes, como



infraestrutura viária, terminais e estações, sistemas de monitoramento remoto, material rodante, entre outros;

[...]

IV – programa para o gerenciamento dos estacionamentos no Município com controle e remuneração de estacionamento nas vias públicas, limitação de estacionamentos nas áreas centrais e implantação de estacionamentos públicos associados com o sistema de transporte público coletivo, o compartilhamento de automóveis, as centralidades urbanas e as rodovias;”

Os incisos VI, VII, VIII, IX e X do artigo 245, que indicam ações estratégicas do Sistema de Transporte Público Coletivo, onde atualmente consta o texto a seguir:

VI – aperfeiçoar a bilhetagem eletrônica existente, mantendo-a atualizada em relação às tecnologias disponíveis e implantar o bilhete mensal;

VII – adotar novas formas de operação e estratégias operacionais para o Sistema de Transporte Público Coletivo Municipal;

VIII – colaborar com a implantação de novos corredores metropolitanos, conforme o Mapa 10 anexo, além de terminais, estacionamentos e estações de transferência de ônibus municipais e metropolitanos.

Passariam a vigorar com a seguinte redação:

“VI – aperfeiçoar a bilhetagem eletrônica existente, mantendo-a atualizada em relação às tecnologias disponíveis;

VII – utilizar formas adequadas de operação e estratégias operacionais para o Sistema de Transporte Público Coletivo Municipal;

VIII – colaborar com a implantação de novos corredores metropolitanos, além de terminais, estacionamentos e estações de transferência de ônibus municipais e metropolitanos;

IX – colaborar com a implantação de novas linhas e estações do Sistema de Transporte Público Coletivo de Alta Capacidade;

X – manter a frota de veículos de transporte coletivo adequada às qualidades especificadas para o serviço, utilizando soluções tecnológicas avançadas e tecnologias sustentáveis;”

Percebe-se que as corrigendas indicam ajustes de palavras por outras semelhantes, corrige equívoco na indicação do mapa 10, sugere estratégias associadas ao PlanMob e propõe exclusão de alguns dos termos. Considerando que a Revisão Intermediária trata de ajustes para se alcançar os objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor Estratégico, tais ajustes foram levadas para avaliação jurídica. Além disso, como diretrizes para esta revisão intermediária, a proposta de minuta evita corrigendas que não implicam em aplicação incorreta da lei.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição destaca a mobilidade como uma questão fundamental na cidade, e critica a falta de avanço nessa área desde 2004. Menciona que o Plano Municipal de Mobilidade – PlanMob, aprovado em 2015, propôs uma série de novos corredores para os anos de 2016, 2022 e 2024, mas de acordo com um estudo recente do Centro de Estudos da Metrópole, apenas 5% do que foi proposto foi implementado. Sugere que a revisão do PDE seja mais contundente nessa questão, e insiste na necessidade de revisão do PlanMob de 2015.

**ID das propostas:** R097.2.

**Análise técnica:** A proposta contém elementos fora do escopo do Plano Diretor Estratégico, relativos aos PlanMob, que é derivado e integrado ao PDE. O PlanMob detalha e define ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e etapas de implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais.

O PlanMob/2015 definiu a estratégia de implantar 150 km de corredores a cada quatro anos, com a previsão de atingir 600 km de corredores até 2028. Constatou-se que desde 2014 foram implementados apenas os corredores Leste-Itaquera (2,1km), Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini (7,1km), Nove de Julho - Santo Amaro (2,2km) e Ponte Baixa (4,6km), conforme dados publicados no Diagnóstico de Aplicação do Plano Diretor Estratégico 2014 – 2021 (Link de acesso ao Diagnóstico: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/07/20220413\\_DIAGNOSTICO\\_FINAL\\_.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/07/20220413_DIAGNOSTICO_FINAL_.pdf)). Por outro lado, de acordo com o Programa de Metas (2021-2024), há previsão para implantação de 2 corredores BRTs (BRT Aricanduva e BRT Radial Leste) e de 40 km de novos corredores (Corredor Itaquera-Líder; Corredor Celso Garcia; Corredor Itaim - São Mateus; Corredor Miguel Yunes e Corredor Nossa Senhora do Sabará).

No Relatório 17 - Política e Sistema de Mobilidade indica-se, de maneira prévia, a proposta de atualização dos prazos para execução dos corredores de ônibus, indicados na Tabela 1. Destaca-se que o horizonte mais distante coincidirá com o PITU 2040, o Plano Integrado de Transportes Urbanos, que se encontra em elaboração.

**Tabela 3 - Proposta de novos horizontes temporais - corredores e terminais**

Corredores		Terminais	
Ano Horizonte	KM	Ano horizonte	Terminais
2024	80,04	2024	7
2028	108,39	2028	8
2032	88,05	2032	8
2036	124,04	2036	6
2040	136,98		
Total geral	537,50	Total geral	29,00

Fonte: São Paulo Transporte - SPTrans, 2022.

**Contribuição-Síntese:** Menciona que o planejamento urbano muitas vezes é guiado pelo planejamento que o metrô e outros órgãos desenvolvem, e pelas estações já existentes. Sugere que o PDE deveria procurar reverter essa lógica, e integrar outros modais de transporte.

**ID das propostas:** A010.1, F1506

**Análise técnica:** O PlanMob - Plano Municipal de Mobilidade Urbana, previsto no artigo 229, detalha e define as ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e etapas de implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais. De acordo com o PDE, o PlanMob deve conter “modelo institucional para o planejamento da mobilidade, promovendo maior integração entre as esferas municipal e estadual, tanto no âmbito da formulação de políticas setoriais, como na esfera do desenvolvimento técnico dos trabalhos, buscando uma maior integração metropolitana” (artigo 229, § 1º, inciso III). Sendo assim, entende-se que o

PlanMob deve buscar integração entre as esferas municipal e estadual, a fim de atender aos objetivos e diretrizes dispostos nos artigos 227 e 228.

Sobre a integração de outros modais, o artigo 228 prevê diretrizes que visam aprimorar essa integração, dentre elas destaca-se:

Art. 228. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Mobilidade devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

[...]

III – promover integração física, operacional e tarifária dos diferentes modos de transporte que operam no Município, reforçando o caráter de rede única com alcance metropolitano e macrometropolitano;

IV – promover os modos não motorizados como meio de transporte urbano, em especial o uso de bicicletas, por meio da criação de uma rede estrutural cicloviária;

V – promover a integração entre os sistemas de transporte público coletivo e os não motorizados e entre estes e o transporte coletivo privado rotineiro de passageiros;

Reitera-se que nesta revisão intermediária foi proposta a incorporação do Aquático SP, pela inclusão de quatro terminais-atracadouro ao mapa 9 - Ações Prioritárias no Sistema de Transporte Público Coletivo, sendo eles: Pedreira, Cocaia, Cantinho do Céu e Jardim Apurá, com denominação ainda não oficial. Entende-se que muitos avanços ainda são necessários, porém, ressalta-se que o Sistema Hidroviário, previsto nos artigos 255 a 257 do PDE vigente, possibilita o aprimoramento da rede de transporte público coletivo, com ênfase na intermodalidade. Esse é um passo para o aprimoramento futuro do Sistema Hidroviário, e sua integração com outros modais relacionados a mobilidade ativa, bem como planos setoriais.

Em relação ao metrô, indica-se que o assunto é relativo a outras esferas de governo que extrapolam o território ou a governança municipal. Isso porque, os sistemas metroviário, ferroviário, de ônibus e trólebus, e demais modais de interesse metropolitano, estão inseridos na política estadual de transportes metropolitanos de passageiros para as regiões metropolitanas. A execução desses sistemas constitui o campo funcional da Secretaria dos Transportes Metropolitanos (STM), conforme dispõe artigo 2º, inciso I, da Lei nº 7.450/1991, que cria a Secretaria de Estado dos

Transportes Metropolitanos e dá providências correlatas; e Decreto Nº 49.752/2005, que reorganiza a Secretaria dos Transportes Metropolitanos.

---

## Sistema Viário

**Contribuição-Síntese:** Estabelecer metas para a ampliação do sistema viário, indicando como ideal o aumento de no mínimo 30% das vias para o transporte público, além de atrelar o crescimento de edificações da cidade com o crescimento de vias. Nesse sentido, a mesma proposta também questiona qual seria o indicador ideal para verificar o adensamento populacional em contraposição à capacidade de atendimento do transporte público coletivo. Proposta semelhante reivindica estudos prévios, a serem elaborados anualmente pelo poder público, acerca da capacidade das vias em contraposição à construção de novos empreendimentos, os quais deveriam subsidiar a construção de novas vias de tráfego a fim de evitar o congestionamento, segundo a sugestão registrada.

**ID das propostas:** P032, F319.

**Análise técnica:** As ações prioritárias do Sistema Viário Estrutural estão descritas nos Mapas 8 e 9 do PDE. Mais especificamente no mapa 8, são previstas intervenções pontuais, vias estruturais a abrir e melhoramentos viários, que tem como objetivo assegurar a execução das obras necessárias à implantação de corredores de ônibus, além de obras viárias complementares. Destaca-se que nesta revisão intermediária o mapa 8 foi atualizado, conforme orientações registradas no **Relatório 17 - Política e Sistema de Mobilidade**, disponível em: [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/17\\_Politica-e-Sistema-de-Mobilidade.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/17_Politica-e-Sistema-de-Mobilidade.pdf)), no item 17B - Sistema Viário.

Considerando tais estratégias, busca-se a ampliação do sistema de transporte público coletivo no Município, diretriz alinhada a três objetivos estratégicos do PDE, conforme artigo 7º, incisos I a IV, sendo eles: 1. Conter o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana, contribuindo para preservar o cinturão verde metropolitano; 2. Acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade; 3. Reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de

moradia; e 4. Expandir as redes de transporte coletivo de alta e média capacidade e os modos não motorizados, racionalizando o uso de automóvel.

Alinhada a esses objetivos, uma das estratégias utilizadas trata-se da demarcação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETUs), que se deu de maneira compatibilizada com o planejamento, a longo prazo, das linhas de metrô e corredores de ônibus. Essas estruturas de transporte de média e alta capacidades possuem alto custo de implantação, e grande eficiência para suprir demandas de deslocamentos intraurbanos. Por isso, pensou-se que essas áreas teriam maior compatibilidade com maior adensamento populacional, construtivo e de atividades. Tal combinação entre densidade e distâncias caminháveis até as estações foi pactuada em 2014, no intuito de se alcançar os objetivos já mencionados.

Em relação ao congestionamento, esse é um desafio que vem sendo enfrentado por grandes centros urbanos desde a década de 1970, quando a paisagem urbana começa a ser marcada por consideráveis infraestruturas viárias, em muitos casos acompanha-se também a substituição do sistema de transporte sobre trilhos pelos automóveis. Para se resolver essa questão, na maioria dos casos, executam-se soluções a curto prazo, em especial propostas para o alargamento e a aberturas de mais vias. Entretanto, destaca-se que tais soluções não resolvem os problemas de congestionamento, ao contrário, a longo prazo podem estimular que mais pessoas optem pela utilização do automóvel, aumentando o tráfego. Há estudos que relacionam essa questão a um conceito presente na área da economia, conhecido como "demanda induzida" (DIAS, 2016) ou, como tem sido reconhecido por especialistas em engenharia de trânsito, demanda latente (Stanley Hart and Alvin Spivak. *The Elephant in the Bedroom: Automobile Dependence and Denial; Impacts on the Economy and Environment*. Pasadena, Calif.: New Paradigm Books, 1993), ou ainda tráfego induzido (DUANY, Andres et al. *Porque a construção de mais vias não alivia os congestionamentos*. Postado em: 28 de outubro de 2015. Disponível em: <https://www.mobilize.org.br/noticias/8905/por-que-a-construcao-de-mais-vias-nao-alivia-os-congestionamentos.html>). De acordo com os economistas Gilles Duranton e Matthew Turner (2011), isso ocorre quando o aumento da oferta de algum produto ou serviço estimula as pessoas a procurarem mais aquilo que é ofertado, que nesse caso são as estradas (Duranton, Gilles, and Matthew A. Turner. 2011. "The Fundamental Law of Road Congestion: Evidence from US Cities." *American Economic Review*, 101 (6): 2616-52. Disponível em: <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.101.6.2616>).

Aprendizados práticos relacionados a tais conceitos vêm sendo observados há algumas décadas, com casos emblemáticos que ensejam mudança de paradigmas. Um desses exemplos é a cidade de Seul, capital da Coreia do Sul, na qual o prefeito propôs a radical demolição de um importante viaduto da cidade, na década de 1990, com o intuito de regenerar urbanisticamente a região, e despoluir o rio. Posteriormente, indicadores mostraram que houve melhora no trânsito da cidade, mesmo com a demolição do viaduto, além dos ganhos ambientais, sociais e de lazer. Nesse ponto, é fundamental destacar que, atualmente, o Metro da cidade de Seul é um sistema ferroviário com mais de 300 quilômetros de extensão, contando com 9 linhas e 300 estações distribuídas por toda a região metropolitana, além da rede integrada ao sistema de ônibus.

A partir das ponderações feitas entende-se que, a longo prazo, aproximar emprego de moradia, adensando áreas com maior infraestrutura de transporte, em associação a ampliação e aprimoramento dos sistemas de transporte público coletivo, podem ser consideradas soluções mais adequadas para os grandes centros urbanos como a cidade de São Paulo. Aliado a essas estratégias, devem ser utilizados instrumentos específicos de desestímulo ao uso do transporte individual motorizado, como por exemplo medidas de pedestrianização e aplicação das taxas de congestionamento, sobretudo com precificação dinâmica (GRAHAMO, Stephen H. São Paulo precisa de uma taxa de congestionamento. Publicado em 30 de janeiro de 2023. Disponível em: <https://caosplanejado.com/sao-paulo-precisa-de-uma-taxa-de-congestionamento/>).

No que se refere ao indicador solicitado na proposta, é relevante mencionar o maior levantamento de mobilidade urbana do país, a Pesquisa Origem Destino, que é realizada a cada 10 anos pelo Metrô de São Paulo. Essa pesquisa tem o objetivo principal de identificar as necessidades de deslocamento de quem vive em São Paulo e da enorme população afluente que, diariamente, se desloca na Região Metropolitana de São Paulo, segundo Relatório Pesquisa Origem Destino 2017 – 50 anos, disponível em: <https://www.metro.sp.gov.br/pesquisa-od/>. Com a pesquisa OD é possível, dentre outras estratégias, orientar o planejamento do transporte público coletivo, e a tomada de decisão acerca de novos investimentos na infraestrutura de mobilidade urbana, especialmente em relação ao sistema metroviário.

Por fim, reitera-se que a Política Urbana prevê a elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), de acordo com as disposições dos artigos 36 e 37 da Lei Nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). O instrumento EIV está recepcionado na LPUOS (artigos 110 e 111), que especifica os critérios para enquadramento dos

Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV), que podem ser revistos por Lei específica, conforme disposto no parágrafo único do artigo 110 (LPUOS/2016).

**Contribuição-Síntese:** Inclusão de novo inciso ao Art. 227, que trata dos objetivos do Sistema de Mobilidade, sendo proposta a seguinte redação:

IX - Melhoria das condições do escoamento da produção agropecuária e trafegabilidade na zona rural por meio de manutenção de estradas vicinais. (NR)

“JUSTIFICATIVA: Essa é uma das principais reivindicações dos agricultores ao Conselho de Desenvolvimento Rural (CMDRSS). Identificamos a necessidade de que o PDE traga de forma mais explícita e explicativa a possibilidade de órgãos municipais (Subprefeituras) poderem atuar no território rural no que se refere à manutenção de estradas rurais, inclusive é uma demanda dos próprios subprefeitos”.

**ID das propostas:** P1187.

**Análise técnica:** A proposta é pertinente ao PDE, e encontra-se dentro do escopo desta revisão intermediária. Dessa maneira, a proposta carece de avaliação setorial e jurídica, considerando que a Revisão Intermediária trata de ajustes para se alcançar os objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor Estratégico.

Destaca-se que o artigo 191 do PDE prevê o Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável, instrumento norteador do desenvolvimento econômico da zona rural.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que a Prefeitura implemente estacionamentos públicos, com a possibilidade de isentar taxas de empresas para que se instalem estacionamentos públicos em seus prédios comerciais, ou que ela possa explorar essa garagem por alguns anos para recuperar o investimento. Cita exemplos de bons projetos de garagens públicas que já foram implementadas, tais como os estacionamentos públicos do Hospital das Clínicas, da Praça do túnel da Avenida Nove de Julho e da Estação Metrô Ana Rosa.

**ID das propostas:** A029.



**Análise técnica:** Considerando que o Plano Diretor Estratégico prevê em seu artigo 229, § 1º, inciso IV, que o PlanMob deve conter programa para implantação de estacionamentos públicos associados, por exemplo, ao sistema de transporte público coletivo, conforme redação a seguir:

Art. 229. A Prefeitura elaborará o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, de acordo com os prazos e determinações estabelecidas pela legislação federal que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana, bem como dos objetivos e diretrizes dos arts. 227 e 228 desta lei.

§ 1º O Plano Municipal de Mobilidade Urbana, cuja elaboração é uma ação prioritária do Sistema de Mobilidade, deverá ser elaborado de forma participativa e conter, no mínimo:

[...]

IV – programa para o gerenciamento dos estacionamentos no Município com controle de estacionamento nas vias públicas, limitação de estacionamentos nas áreas centrais e implantação de estacionamentos públicos associados com o sistema de transporte público coletivo, o compartilhamento de automóveis, as centralidades urbanas e as rodovias;

Sendo assim, a proposta contém elemento fora do escopo do Plano Diretor Estratégico, relativo ao PlanMob, que é derivado e integrado ao PDE. O PlanMob detalha e define ações prioritárias, regulamentações e procedimentos específicos, cujo planejamento e etapas de implantação estão a cargo das respectivas secretarias municipais. É importante enfatizar que o Planmob deve ser elaborado de forma participativa e, dessa forma, em momento oportuno de revisão do plano setorial citado, as ações previstas podem ser debatidas e aprimoradas junto à população.

---

## **Mobilidade Ativa e Acessibilidade**

**Contribuição-Síntese:** A minha sugestão é a inclusão das vagas no recuo das lojas (PNE, Gestante e Idosos) cf lei federal, pois HOJE a maioria das lojas não contemplam

**ID das propostas:** F001.

**Análise técnica:** A Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência) nº 13.146/2015, em seu artigo 47º, dispõe que todas as áreas de estacionamento aberto ao público, de uso público ou privado de uso coletivo e em vias públicas, devem ser reservadas vagas próximas aos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, desde que devidamente identificados. Estas vagas devem representar 2% do total, garantida, no mínimo, 1 vaga devidamente sinalizada e com as especificações de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade. Entende-se que o caso seria a fiscalização dos estabelecimentos que não estão de acordo com o que está definido na legislação federal.

**Contribuição-Síntese:** Acréscimo da via de ciclismo nas regiões das periferias com o término nos terminais de ônibus e definição de um plano básico para tornar ciclo faixas mais seguras.

**ID das propostas:** F094, P036.2.

**Análise técnica:** O Sistema Cicloviário é parte integrante do Plano de Mobilidade de São Paulo (PlanMob/ SP 2015) e do Plano Cicloviário do Município de São Paulo, sendo atribuição da Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito (SMT) regular e fiscalizar o uso da rede municipal de vias e ciclovias. Desta forma, questões relacionadas a implantação de ciclovias e ciclofaixas, bem como a conexão destas com rotas já existentes não é matéria do Plano Municipal de Rotas Acessíveis proposto pelo artigo 45º da minuta.

**Contribuição-Síntese:** Aplicar os recursos financeiros arrecadados, com o IPTU e outros tributos afins, na melhoria de calçadas e urbanização dos bairros.

**ID das propostas:** F105.

**Análise técnica:** Manter a calçada conservada é um dever compartilhado entre proprietário e poder público. No referente a delimitação de utilização de recurso público para adequação e melhoria de calçadas, o Plano Diretor Estratégico (2014) estipula, no Art. 340 inciso II, ao menos 30% dos recursos do FUNDURB sejam destinados à implantação dos sistemas de transporte público coletivo, cicloviário e de circulação de pedestres, ficando a cargo da Secretaria Municipal de Mobilidade e

Trânsito (SMT) destinar a utilização do erário público para a resolução destas problemáticas. A utilização de recursos direto do IPTU para estes fins não é escopo do Plano Diretor Estratégico, sendo objeto de outras regulamentações.

**Contribuição-Síntese:** Fala sobre mobilidade urbana. Apresenta uma dúvida sobre se haverá a remodelação das vias para atendimento aos veículos de piso baixo. E ressalta a importância de que a implantação de botoeiras se expanda além das rotas acessíveis para que outras pessoas possam usufruir desse recurso.

**ID das propostas:** R003.

**Análise técnica:** O Plano Municipal de Rotas Acessíveis será elaborado de forma participativa e respeitando as normas vigentes, ou seja, estará de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade (incluindo a NBR9050), em concordância com a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência). Nas áreas de atuação do Plano Municipal de Rotas Acessíveis (principalmente naquelas geradoras de maior circulação), poderá ser feita a remodelação de vias para atendimento aos veículos de piso baixo. Sobre a implantação de botoeiras, o Art. 235 do Plano Diretor Estratégico (2014) já contempla esta problemática, definindo que: a rede semaforizada destinada à travessia de pedestres deve incorporar gradualmente dispositivos para que a pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida possa atravessar pela faixa de pedestres, com autonomia e segurança, de acordo com a legislação aplicável.

**Contribuição-Síntese:** Os passeios públicos construídos a partir da atualização deste plano devem estar de acordo com a NBR 9050.

**ID das propostas:** F320.

**Análise técnica:** O Plano Municipal de Rotas Acessíveis será elaborado de forma participativa e respeitando as normas vigentes, ou seja, estará de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade (incluindo a NBR9050), em concordância com a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência). Desta forma, nos locais de atuação do Plano, as rotas acessíveis estarão de acordo com as normas de segurança.

**Contribuição-Síntese:** Pergunta se o Plano Diretor Estratégico contempla a elevação de pontos de ônibus. Aponta que, mesmo tendo o piso do veículo baixo, há muita dificuldade em acessar o veículo por conta da grande inclinação da rampa, mantendo a dificuldade ou mesmo impossibilidade de acessar o veículo. Acessibilidade universal ainda não existe, sendo necessário que outras pessoas as ajudem a entrar no meio de transporte coletivo. Propõe mais atenção sobre esta questão.

**ID das propostas:** R069.

**Análise técnica:** De acordo com o Relatório Temático 17 “Política e Sistema de Mobilidade” elaborado na Etapa 2 de Revisão do PDE, o Plano Municipal de Rotas Acessíveis proposto pelo artigo 45 da minuta tem como um de seus objetivos enfrentar a questão de acesso à equipamentos públicos. Conforme definido no § 3º do artigo 41 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), o município deve elaborar Plano de Rotas Acessíveis, que tem como principal objetivo garantir a acessibilidade a todos, conforme as normas técnicas vigentes de acessibilidade (incluindo a NBR9050). Nos locais de atuação do Plano Municipal de Rotas Acessíveis (que concentram os focos geradores de maior circulação de pedestres), serão feitas adequações como elevação de pontos de ônibus, adequação de calçadas e rampas que não estejam de acordo com as normas vigentes.

**Contribuição-Síntese:** Sugere a instalação de pontos de embarque e desembarque para pessoas com deficiência em todas as estações de metro, com bolsão, como previsto na Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência nº 13.146/2015, e também previsto na Norma Brasileira - NBR 9050. Pede que sejam mapeados os pontos de acessibilidade nas estações.

**ID das propostas:** R072.

**Análise técnica:** As normas técnicas vigentes de acessibilidade (incluindo a NBR9050), e a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência) garantem, dentro da legislação vigente, a necessidade de todas as instalações necessárias para garantir a acessibilidade universal, sendo de responsabilidade do órgão responsável pela implementação de fato da política, garantir que as normas sejam atendidas. Além disso, o Plano Municipal de Rotas Acessíveis previsto na minuta prévia prevê, durante a sua elaboração, a identificação e melhoria dos pontos necessários de acessibilidade em áreas relevantes como as estações de metrô.

**Contribuição-Síntese:** PMSP, com participação da sociedade civil, deverá criar programa de incentivo à acessibilidade de empreendimentos de habitação de interesse social, inclusive com instalação de elevadores para isso poderá desenvolver parcerias com universidades e sociedade civil.

**ID das propostas:** C131.

**Análise técnica:** As normas técnicas vigentes de acessibilidade (incluindo a NBR9050), e a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência) garantem, dentro da legislação vigente, os parâmetros que devem ser alcançados para cada tipo de uso, incluindo o residencial. Portanto, cabe ao órgão responsável pela implementação de fato da política atender os requisitos já previstos em lei.

---

## Equipamentos Urbanos e Sociais

**Contribuição-Síntese:** “O Conselho Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional de São Paulo, instância de participação e Controle Social de Políticas Públicas no Sistema de Garantia do Direito Humano à Alimentação e Nutrição Adequada e Sustentável no Município contemple as diretrizes da Política Nacional de Segurança Alimentar e Nutricional criado pela Lei Federal 11.346 de 15.09.2006 que estabelece em seu capítulo I, Art. 2º que “adota as políticas e ações que se façam necessárias para respeitar, proteger, promover e prover o Direito Humano à Alimentação adequada e Segurança Alimentar e Nutricional de toda a população.”

“Propõe incluir a referência de documentos importantes no texto, como a Agenda de Alimentação Urbana (ONU) e o Pacto de Milão (da qual São Paulo é signatário), por exemplo.”

**ID das propostas:** F960, R008

**Análise técnica:** As propostas apresentadas não conflitam com o escopo da revisão, pois complementam seus objetivos e diretrizes. Tais propostas estão em consonância com o Art. 2º da Minuta afirmando que a aplicação da Política de Desenvolvimento Urbano do Plano Diretor está alinhada aos 17 ODS da Agenda 2030, em especial o

*ODS 2: Fome zero e agricultura sustentável: acabar com a fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável, além de estarem em conformidade com ações firmadas em Acordos Internacionais.*

Entende-se que as diretrizes da Política Nacional de Segurança Alimentar e Nutricional que foram estabelecidas pela Lei Federal nº 11.346 de 15 de setembro de 2006 são contempladas na política municipal relativa à Segurança Alimentar e Nutricional, uma vez que esta foi elaborada em consonância com a legislação federal que rege essa matéria, como descrito abaixo:

A Lei nº 15.920, de 18 de dezembro de 2013 estabeleceu os componentes municipais do Sistema Nacional de Segurança Alimentar e Nutricional – SISAN, criado pela Lei Federal nº 11.346/2006. O Art. 1º desta Lei estabelece que os componentes municipais do SISAN, devam estar em consonância com os princípios, diretrizes e definições fixados na Lei Federal nº 11.346/2006, e na sua regulamentação, com vistas a assegurar o direito humano à alimentação adequada, cabendo ao Município adotar as políticas e ações que se façam necessárias para respeitar, proteger, promover e prover o direito humano à alimentação adequada e segurança alimentar e nutricional de toda a sua população.

No Município de São Paulo, além do previsto na Lei Federal nº 11.346/2006, a segurança alimentar e nutricional abrange também:

- I - a adoção de medidas para o enfrentamento dos distúrbios e doenças decorrentes da alimentação inadequada, bem como para a efetivação do controle público quanto à qualidade nutricional dos alimentos, práticas indutoras de maus hábitos alimentares e a desinformação relativa à segurança alimentar e nutricional em nível local;
- II - a educação alimentar e nutricional, visando contribuir para uma vida saudável e para a manutenção de ambientes equilibrados, a partir de processos continuados e estratégias que considerem a realidade local e as especificidades de cada indivíduo e seus grupos sociais.

Existe, portanto, a garantia prevista nas diretrizes da Política Nacional de Segurança Alimentar e Nutricional criada pela Lei Federal nº 11.346/2006, assim como a garantia trazida na revisão intermediária pela vinculação aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS, em conformidade com Acordos Internacionais, como os citados Agenda de Alimentação Urbana (ONU) e Pacto de Milão.

**Contribuição-Síntese:** “No artigo II, poderia ser incluído, além de ampliar os parques, a ampliação de hortas urbanas, pois além da capital ter muitos espaços, as hortas urbanas estão alinhadas aos ODS - Erradicação da pobreza, Fome zero e agricultura sustentável, Saúde e Bem-estar, como a Cidades e Comunidades Sustentáveis, além de criar essa Cultura e Educação em nossa sociedade/população.”

**ID da proposta:** P058

**Análise técnica:** A questão da ampliação de hortas urbanas está contemplada nas diretrizes para as áreas verdes estabelecidas no Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres do Município de São Paulo (PLANPAVEL - O Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, aprovado pela Resolução CADES 228/CADES/2022, constitui um instrumento de planejamento e gestão cujo objetivo primordial é definir uma política de gestão e provisão de áreas verdes e de proteção do patrimônio ambiental do município de São Paulo) que prevê: “Ampliar a oferta de hortas urbanas (No glossário do PLANPAVEL as **Hortas Urbanas** são conceituadas como “pequenas superfícies situadas dentro de uma cidade e destinadas à produção de cultivos para consumo próprio ou venda em mercados” <http://www.dominiopublico.gov.br/download/ea000499.pdf> acesso em 26.ago.2020) em áreas públicas de forma articulada com programas pedagógicos nas unidades escolares, programas de segurança alimentar, de agroecologia e geração de renda”. No Plano Diretor Estratégico este tema é tratado no âmbito do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais associado às ações voltadas à segurança alimentar e nutricional, onde avalia-se ser mais adequada a sua inclusão, uma vez que o inciso II do “caput” do artigo 25 da Lei nº 16.050, de 2014, trata da ampliação dos parques urbanos, urbanos de conservação, orla e lineares no âmbito da recuperação e proteção da rede hídrica ambiental.

**Contribuição-Síntese:** “Pensar em áreas de lazer para crianças, jovens e adultos nos parques e sempre que possível implantar piscinas públicas ou na falta dessas de praças com fontes de água para amenizar os efeitos do calor em uma cidade como São Paulo e em razão das mudanças climáticas. São Paulo não oferece essa oportunidade de lazer para a população, principalmente aquela que, por razões econômicas e de ausência de transporte, não pode se deslocar para o litoral paulista ou para as represas da região metropolitana.”

**ID da proposta:** P057

**Análise técnica:** A política setorial relativa à Esportes e Lazer é estabelecida no PMEL – Plano Municipal de Esportes e Lazer 2018-2025 vinculado à SEME - Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (Decreto nº 58.277/2018). Nele estão definidas as diretrizes para estruturar as políticas públicas de esportes e lazer no município por meio de objetivos estratégicos e ações que contemplam práticas esportivas, corporais, físicas, recreativas e de lazer, além de ações de governança e gestão pública. O PMEL define como diretrizes que: I - o acesso às atividades físicas, esportivas e de lazer deve ser gratuito e universal; II - as ações para formulação, implantação e avaliação da política de esportes e lazer no município devem se dar de forma integrada; III - as políticas de esportes e lazer devem estimular o desenvolvimento social e econômico do município; IV - a transparência deve ser garantida por meio de ações que promovam a participação social e a transparência ativa.

Muitas das ações previstas no PMEL são realizadas em parceria com outras Secretarias, que acontecem com a utilização de parques e praças municipais (Secretaria do Verde e do Meio Ambiente), espaços dos CEU – Centro de Educação Unificado (Educação), reordenamento temporário de vias e logradouros (Subprefeituras), dentre outras.

Vale ressaltar as ações setoriais do PMEL relativas à “Requalificação da rede de equipamentos esportivos municipais e expansão da política de lazer no município”, através dos objetivos de “expandir e requalificar os equipamentos esportivos” e de “reformular e readequar Centros Esportivos” com atenção à demanda local.

Estas ações vêm de encontro às ações prioritárias previstas no PDE no Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais que preveem a expansão da rede de equipamentos esportivos, além da revitalização dos Clubes Desportivos da Comunidade e o fomento ao esporte através da integração com clubes esportivos sociais.

**Contribuição-Síntese:** “Articular e executar ações intersetoriais com os serviços e equipamentos de outras Secretarias, como Educação, Saúde, Cultura etc.”

**ID da proposta:** P038, A003.7

**Análise técnica:** A articulação e execução de ações intersetoriais é uma premissa no planejamento da implantação dos equipamentos urbanos. O PDE dispôs que a Prefeitura deveria elaborar ou revisar os planos setoriais de educação, saúde,



esportes, assistência social, cultura e segurança alimentar e nutricional e estabeleceu que estes deveriam basear-se nas diretrizes das suas respectivas políticas. Os seis planos setoriais previstos (incisos III e IV do art. 305) foram elaborados. O PDE também estabelece que a Prefeitura deverá elaborar o Plano de Articulação e Integração das Redes de Equipamentos (art. 306), através de ação conjunta das secretarias municipais envolvidas e de ampla participação popular. São premissas desse Plano o dimensionamento das demandas por equipamentos urbanos e sociais; o planejamento da distribuição no território de acordo com as necessidades regionais, priorizando as áreas de urbanização precária e/ou incompleta; e a promoção de uma rede básica de equipamentos e de serviços públicos de caráter local em todos os distritos. Esse Plano ainda não foi elaborado.

No processo participativo a contribuição – ID A003.7 – destacou a importância de ser colocado no PDE um prazo para a implementação do Plano Integrado de Equipamentos Urbanos e Sociais, que teve diversas manifestações nas demandas da população local.

#### **Contribuição-Síntese:** SEGURANÇA ALIMENTAR E NUTRICIONAL – SAN

A temática Segurança Alimentar e Nutricional esteve presente em diversas contribuições, destacando-se:

- a importância deste tema ser inserido como eixo transversal do PDE e ser considerado como um dos seus princípios, não sendo lembrado apenas em caráter emergencial e que a partir da Agenda 2030, o PDE precisa incorporar a pauta da Segurança Alimentar;
- a importância da inclusão da referência de documentos no texto, como a Agenda de Alimentação Urbana (ONU) e o Pacto de Milão (da qual São Paulo é signatário);
- que o debate da Segurança Alimentar deve permear todas as zonas da cidade, não apenas a Zona Rural, sendo extensivo às áreas urbanas e periurbanas, haja vista os projetos de hortas comunitárias, hortas escolares, e em conjuntos habitacionais ligados a movimentos sociais destinados a produção de alimento. Indagou-se, também, sobre como os equipamentos se articulam com as áreas de produção e com os

empreendimentos sociais (cozinhas comunitárias), e considerado que o desenvolvimento econômico e social não é visto dentro do PDE, nem dentro das Secretarias;

- a importância em se pensar na gestão da cadeia produtiva (solo, espaço, qualidade), pois a Segurança Alimentar e Nutricional - SAN abrange aspectos biológicos e nutricionais. O PDE pode garantir a SAN nos espaços urbanos e periurbanos.

**ID das propostas:** R004, R008, R011, R012, R013, R015, R017, R018, F005, R029.1

**Análise técnica:** Pode-se dizer que as políticas municipais recentes da cidade de São Paulo, no seu conjunto, buscam fortalecer a agricultura familiar, a segurança alimentar e nutricional e a agroecologia, especialmente após a criação do Plano de Agroecologia e Desenvolvimento Rural, iniciado a partir da 1ª Conferência de Agricultura e Desenvolvimento Rural Sustentável e Solidário, realizada em 2016.

A Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável estabelecida no PDE inclui entre os seus objetivos a promoção de atividades econômicas sustentáveis na zona rural com o apoio à agricultura familiar, em especial a orgânica, e ao turismo sustentável de base comunitária. Prevê para alcançar estes objetivos a implementação de estratégias relacionadas com o ordenamento territorial, como os Polos de Desenvolvimento Rural Sustentável.

A pauta da Segurança Alimentar e Nutricional é incorporada no PDE no Capítulo que trata do Desenvolvimento Social e do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais, sendo que os equipamentos de abastecimento e segurança alimentar se constituem em um dos componentes desse Sistema. Dentre os objetivos e diretrizes do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais está a garantia da segurança alimentar e do direito social à alimentação. Várias ações relativas a esta temática foram estabelecidas no PDE, priorizando-se a elaboração do Plano Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional (PLAMSAN); a promoção de ações de educação para o fortalecimento e integração das iniciativas de hortas comunitárias e urbanas através de Escolas Estufa nas Subprefeituras; a ampliação das feiras orgânicas e de espaços para a comercialização de produtos orgânicos; além da priorização de agricultores familiares orgânicos do Município nas compras institucionais da alimentação escolar e outros programas de compras públicas.

As várias contribuições relativas a esta temática reforçam a necessidade de as diretrizes da segurança alimentar e nutricional e agricultura urbana serem incorporadas ao PDE para as áreas urbanas e periurbanas do município, integrando-se às diretrizes já existentes para a zona rural, o que é considerado bastante pertinente para o fortalecimento da política municipal de desenvolvimento econômico sustentável. Tais diretrizes, conforme Recomendação nº 04/2022 do COMUSAN e do CMDRSS, visam *“promover a coordenação de políticas de agricultura e de segurança alimentar sustentáveis por todas as áreas urbanas, periurbanas e rurais para facilitar a produção, a armazenagem, o transporte e a comercialização de alimentos para os consumidores de maneira adequada e acessível para reduzir as perdas de alimentos, prevenir e reutilizar resíduos alimentares.”* (A Recomendação nº 04/2022 foi protocolada no processo participativo de Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico pelo COMUSAN-SP – Conselho Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional de São Paulo e pelo CMDRSS – Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável e Solidário da Cidade de São Paulo).

A contribuição quanto à inclusão da referência à Agenda de Alimentação Urbana (ONU) e o Pacto de Milão relacionados à Agenda 2030 reforça as diretrizes para segurança alimentar e agricultura urbana nas áreas urbanas e periurbanas. Tal contribuição é pertinente e está em consonância com o Art. 2º da Minuta, no qual se estabelece que a aplicação da Política de Desenvolvimento Urbano do Plano Diretor está alinhada aos 17 ODS da Agenda 2030, em especial o *ODS 2: Fome zero e agricultura sustentável: acabar com a fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável.*

Entende-se, portanto, que a pauta da Segurança Alimentar e Nutricional que esteve presente em diversas contribuições no debate do PDE, está prevista nas diretrizes da Política Nacional de Segurança Alimentar e Nutricional (Lei Federal nº 11.346/2006), nos objetivos do Desenvolvimento Social e do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais da Lei nº 16.050/2014 (PDE), e, também na sua revisão intermediária pela vinculação aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS, em conformidade com Acordos Internacionais. A promoção das atividades econômicas sustentáveis nas áreas urbanas e periurbanas é um objetivo da política de desenvolvimento econômico sustentável importante a ser incorporado na revisão do PDE.

Uma demanda bastante recorrente no debate da revisão intermediária do PDE foi quanto às possibilidades de implantação de Hortas Urbanas. Esta questão é considerada no Plano Diretor Estratégico – PDE em associação aos objetivos do

Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais, no que diz respeito à garantia da segurança alimentar e do direito social à alimentação. A possibilidade de ampliação de hortas urbanas também é considerada no Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres do Município de São Paulo (PLANPAVEL), que prevê dentre as diretrizes da Rede de Parques, Praças, Áreas Verdes e Espaços Livres, *“Ampliar a oferta de hortas urbanas em áreas públicas de forma articulada com programas pedagógicos nas unidades escolares, programas de segurança alimentar, de agroecologia e geração de renda”*.

A Meta 61 do Programa de Metas 2021/2024 da mesma forma, com o objetivo de melhorar a saúde e segurança alimentar e nutricional da população, prevê estruturar 400 hortas urbanas e ações de suporte a negócios rurais, com capacitação ligada à economia verde e fomento a tecnologias ambientais. Dentre as iniciativas previstas estão: publicar o Plano Municipal de Agroecologia e Desenvolvimento Rural Sustentável e Solidário (PMADRSS); beneficiar produtores rurais com assistência técnica; reativar e readequar cinco escolas estufa; qualificar beneficiários do Programa Operação Trabalho (POT) - Hortas e Viveiros da Comunidade; e realizar capacitações em temáticas relacionadas a economia verde (Programa Green Sampa).

### **Contribuição-Síntese:** INTERFACE SAN e HABITAÇÃO SOCIAL

A interface entre a temática Segurança Alimentar e Nutricional e Habitação Social esteve presente nas contribuições:

relativas à falta de referência à produção de alimentos quando se fala em ZEIS; e à apresentação de crítica sobre os projetos de Zonas Especiais de Interesse Social sem consideração às dimensões da cultura e memória alimentar; e

na abordagem do tema com luz às ocupações, sugerindo um levantamento do número de ocupações na cidade e medidas para garantir a Segurança Alimentar e Nutricional - SAN nesses espaços.

**ID das propostas:** R008, R021

**Análise técnica:** Em relação à produção de alimentos em ZEIS, apesar de o PDE não indicar essa associação de forma explícita, é importante destacar que os Planos de Urbanização nas ZEIS 1 e os Projetos de Intervenção de ZEIS 3, atualmente dispostos nos artigos 50 a 52, apresentam elementos básicos para o atendimento habitacional

de famílias em assentamentos precários nas zonas citadas. Dentre esses elementos, destaca-se como próximo à questão levantada a “previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção” (art. 51, inciso VII). Isso porque, as hortas urbanas enquadram-se como áreas verdes pelo PLANPAVEL, e podem ser propostas nessas intervenções em ZEIS, assim como outros usos complementares ao habitacional. Essa proposição dependerá das decisões tomadas na elaboração desses planos/projetos, considerando a participação direta de seus respectivos moradores e conselhos gestores dessas ZEIS (art. 50).

É importante destacar que, conforme indicado no Relatório 03 – Habitação de Interesse Social - ZEIS, para os planos de urbanização de ZEIS 1 e os projetos de intervenção de ZEIS 3 foram sugeridos aprimoramentos, no intuito de unificar ambos os planos, atualizar algumas definições indicadas nos incisos, e ainda indicar fases mais adequadas para a efetivação dos mesmos. Dentre os aprimoramentos, indicou-se o plano de trabalho técnico social, componente estratégico dos projetos habitacionais, consolidado com a criação do Ministério das Cidades. O trabalho técnico social visa garantir a mobilização e fortalecimento social, desenvolvimento socioeconômico para as populações envolvidas em todas as fases dos projetos, dentre outros objetivos (Acesse o Relatório 03 – ZEIS aqui:

[https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/03\\_Habitacao-de-Interesse-Social-ZEIS.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/03_Habitacao-de-Interesse-Social-ZEIS.pdf)).

Em relação à proposta para garantia da SAN nas ocupações, destaca-se que o PDE não indica de forma explícita as ocupações em imóveis abandonados ou ociosos. Entretanto, no caso de grupos beneficiários dos programas de assistência social, está previsto no PDE o Serviço de Moradia Social, que apresenta como um de seus princípios o “acompanhamento socioeducativo, previamente à ocupação das unidades e na sua pós ocupação” (artigo 296, inciso IV). Sendo assim, a partir desse serviço, associado a investimentos em políticas sociais, poderá ser realizado o acompanhamento socioeducativo desses grupos.

Destaca-se ainda que em junho de 2022 foi sancionada pelo Executivo a Política de Segurança Alimentar e Nutricional (Lei nº 17.819/2022), que tem o objetivo de implementar, coordenar e desenvolver programas e ações para aquisição de alimentos, produtos de limpeza, higiene pessoal e demais itens voltados à promoção da saúde e qualidade de vida, para serem destinados a pessoas que vivem em situação de vulnerabilidade social (<https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/agora-e-lei->

politica-de-seguranca-alimentar-e-nutricional-aprovada-na-camara-atendera-populacao-em-situacao-de-vulnerabilidade-social/#:~:text=Integram%20a%20Pol%C3%ADtica%20de%20Seguran%C3%A7a,Cozinha%20Cidad%C3%A3%20e%20Aux%C3%ADlio%20Alimenta%C3%A7%C3%A3o).  
Conforme dispõe o artigo 2º da referida lei:

Art. 2º A Política de Segurança Alimentar e Nutricional constitui-se dos seguintes programas:

I - Armazém Solidário, que corresponde à implementação, manutenção e operação de pontos de venda de produtos tais como gêneros alimentícios, gás de cozinha, produtos de limpeza, higiene pessoal e demais itens voltados à promoção da saúde e qualidade de vida, a preços subsidiados para consumidores de baixo poder aquisitivo, conforme definição no decreto regulamentador;

II - Banco de Alimentos instituído pela Lei Municipal nº 13.327, de 13 de fevereiro de 2002, que são as estruturas físicas e/ou logísticas que ofertam o serviço de captação, recepção ou ainda, aquisição e distribuição gratuita de gêneros alimentícios oriundos de doações dos setores privados e públicos.

III - Cidade Solidária, cujo objetivo é prover a segurança alimentar através da distribuição de cestas básicas e itens de primeira necessidade à população vulnerável, com a colaboração entre Poder Público e organizações privadas;

IV - Bom Prato Paulistano, com o objetivo de fornecer refeições saudáveis e de alta qualidade para a população de baixa renda a custo acessível e para a população de rua constante do cadastro municipal gratuitamente;

V - Rede Cozinha Cidadã, com a finalidade de adquirir de empresas de pequeno porte, previamente credenciadas, refeições prontas para distribuição à população vulnerável na Cidade de São Paulo, e fomentar o desenvolvimento econômico local;

VI - Rede Cozinha Escola, com o objetivo de fornecer capacitação na área de serviços de alimentação e, concomitantemente, produzir refeições para distribuição à população vulnerável da Cidade de São Paulo;

VII - Auxílio Alimentação, no valor a ser definido em decreto, de acordo com as disponibilidades do Fundo de Abastecimento Alimentar de São Paulo, a ser

destinado a famílias na linha de extrema pobreza e pobreza elencadas no CadÚnico.

Portanto, nota-se uma variedade de programas previstos na Política de Segurança Alimentar e Nutricional, os quais poderão ser articulados ao já citado Serviço de Moradia Social, previsto no PDE.

### **Contribuição-Síntese:** INCLUSÃO DE EQUIPAMENTOS

Com relação à inclusão no Plano Diretor Estratégico – PDE de novos equipamentos foram destacadas as seguintes proposições:

projeção de 6 (seis) entrepostos de distribuição de alimentos (equipamentos) para garantir o abastecimento da cidade;

inclusão de Centros de Referência em Segurança Alimentar - CRESANS, Casas de Agricultura e Escolas de Agroecologia, além de assegurar hortas urbanas em equipamentos públicos.

**ID das propostas:** R018, R022.3, R146.2, P1183, P1184

**Análise técnica:** Quanto à demanda de instalação dos entrepostos de distribuição de alimentos consta no PDE, dentre as ações propostas para implementar o Polo de Desenvolvimento Rural Sustentável, “viabilizar a construção de um entreposto de comercialização e distribuição de produtos agropecuários” (Art. 190, VI). A demanda pela expansão destes equipamentos para garantir o abastecimento da cidade é bastante pertinente e importante a ser incorporada como uma ação prioritária no âmbito do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais. No entanto, a inclusão desta ação deve ser avaliada juntamente com a Secretaria Executiva de Segurança Alimentar e Nutricional e Abastecimento (SEABAST) vinculada à Secretaria Municipal das Subprefeituras (SMSUB) para verificação de Programas relacionados a esta temática. É relevante, portanto, a inclusão no Art. 305 do PDE após a avaliação e concordância das secretarias afins.

Com relação aos Centros de Referência em Segurança Alimentar e Nutricional - CRESANS, o PDE já estabelece como uma ação prioritária no Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais (Art. 305, XXV) a expansão da rede destes Centros de Referência.

No que se refere à inclusão das Casas de Agricultura Ecológica – CAE e das Escolas de Agroecologia, além da possibilidade de implantação das hortas urbanas em equipamentos públicos, avalia-se como demandas pertinentes de serem incluídas como ações prioritárias no âmbito do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais.

#### **Contribuição-Síntese:** AÇÕES DE COMPOSTAGEM

“Entende ser importante trazer ao Plano Diretor Estratégico referências às resoluções que facilitam as ações de compostagem, sendo talvez, um instrumento para a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS.”

#### **ID da proposta:** R023.5

**Análise técnica:** O tema referente às ações de compostagem é tratado no PGIRS – Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (O Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos - PGIRS da Cidade de São Paulo, decreto nº 54.991, de 2 de abril de 2014, traz uma ampla e complexa dimensão sobre a coleta, transporte, tratamento e destinação dos resíduos sólidos). Este conceito está relacionado à implantação de pátios de compostagem que são estratégias sustentáveis de destinação dos resíduos e de devolução para o sistema, com a produção do composto para as hortas urbanas. No PGIRS há previsão para implantação de 8 áreas para unidades de compostagem de pequeno porte, entre 5 mil e 10 mil m<sup>2</sup>, com capacidade para 50 toneladas diárias.

No PDE a questão referente à Gestão Integrada de Resíduos Sólidos integra as ações da Política e do Sistema de Saneamento Ambiental. São estabelecidos os objetivos e as diretrizes do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e os seus componentes, que incluem as unidades de compostagem. O PDE estabelece, também, que cabe à Autoridade Municipal de Limpeza Urbana – AMLURB, em conformidade com suas atribuições, definir, por meio de resoluções, as condições de operação e porte dos componentes do sistema de áreas para a gestão integrada de resíduos sólidos. O PDE estabelece, também, o Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais com a indicação de a Prefeitura elaborar o Plano de Gestão das Áreas Públicas (art. 307), no qual pode ser tratado a implementação das ações relacionadas à compostagem de forma integrada aos demais equipamentos.

#### **Contribuição-Síntese:** ASSISTÊNCIA SOCIAL, SAÚDE E DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA



Relativamente a esta temática houve três contribuições específicas:

Moradora do Centro (Subprefeitura Sé), na região conhecida como Cracolândia, ressaltou a ausência de “falas” sobre a questão da segurança e projetos sociais para os usuários de drogas presentes na região.

Houve um questionamento sobre a existência de diretrizes no Plano Diretor Estratégico - PDE voltadas a população LGBTQIA+, e se não houver, sugeriu a inclusão de algo que beneficie e olhe com objetividade essa população, em especial ao grupo dos Transexuais, que segundo ele, são os mais vulneráveis, declarando que essa população está em desamparo até mesmo pelos movimentos de moradia, que não trata as demandas dessa população como prioridade, que tendem a visar somente os formatos “tradicionais” de família.

Na declaração de um munícipe que foi eleito para representar os imigrantes foi questionado sobre quais são os planos que a prefeitura tem para os imigrantes e se há pautas específicas sobre os imigrantes dentro do Plano Diretor Estratégico - PDE. Expôs que essa população enfrenta muitos problemas, dentre eles o Centro de Atendimento aos Imigrantes, que possui somente uma unidade - no Bairro Bela Vista, para atender todos os imigrantes da cidade. Apontou que a maior concentração de imigrantes está na Zona Leste, e que sente falta de uma unidade de apoio aos imigrantes. Falou sobre a dificuldade em obter informações pela falta de instituições de apoio aos imigrantes. Além dessa questão citou que há uma enorme quantidade de imigrantes que se naturalizam e concorrem a cargos públicos, pois as pautas migratórias que eles apresentam não tem visibilidade. Dessa forma, pede para que os imigrantes possam participar dos processos eleitorais, mesmo que somente municipais, para que possam apoiar os seus representantes. Há falta de visibilidade/regulamentação eleitoral que limitam algumas ações dos imigrantes como desenvolver parcerias, de inserção no mercado de trabalho. Declara que precisam de oportunidades para ajudar a construir a cidade de São Paulo.

**ID das propostas:** A031, R119, R120

**Análise técnica:** No PDE as ações definidas no âmbito do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais destacam a prioridade de elaboração dos planos setoriais (incluindo o Plano de Assistência Social e de Saúde), de expansão e requalificação da rede de equipamentos e do aprimoramento das políticas de instalação, visando, em especial, a inclusão e acolhimento das pessoas com necessidades especiais e em situação de vulnerabilidade social. Dentre as ações prioritárias específicas relativas às demandas

solicitadas destacam-se no PDE: - a ampliação da rede de Centros de Referência da Assistência Social – CRAS e a promoção de ações intersecretariais para a implementação de projetos e ações conjuntas; - a implantação de ações e os equipamentos para a inclusão social da população em situação de rua que incluem os Consultórios na Rua com tratamentos relacionados ao abuso de álcool e outras drogas; - a implantação de ações e equipamentos previstos para o combate à homofobia e respeito à diversidade social; e a implantação em todos os distritos da cidade de postos da Guarda Civil Metropolitana.

As ações específicas de assistência aos grupos vulneráveis constam nos planos setoriais elaborados. Destaca-se o Plano Municipal de Assistência Social - PLAS (aprovado através da Resolução SMADS-COMAS-SP n. 1536 de 17 de dezembro de 2019), sob gestão da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) que sintetiza objetivos, prioridades e estratégias de implementação da Política Municipal de Assistência Social para o período de 2018 a 2021 e estabelece metas para promover a inclusão social e combater situações de vulnerabilidade, risco e violações de direitos. A implementação dessa política prevê uma articulação entre seus equipamentos de referência (CRAS, CREAS e Centro Pop), benefícios socioassistenciais e uma rede de serviços. Com a mesma importância, destaca-se o Plano Municipal de Saúde 2022-2025, sob gestão da Secretaria de Saúde (SMS) que coordena a implantação dos Centros de Atenção Psicossocial: CAPS AD (Centros de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas); CAPS IJ (Centros de Atenção Psicossocial Infante-juvenil); e CAPS (Centros de Atenção Psicossocial Adulto). No que se refere às ações da Secretaria de Direitos Humanos e Cidadania (SMDHC), no PDE as ações prioritárias estão voltadas ao aprimoramento das políticas e à instalação de equipamentos para o acolhimento e proteção às mulheres vítimas de violência, homofobia, entre outras situações de vulnerabilidade e conflito social. Foi avaliada como pertinente a inclusão dos CREAS – Centros de Referência Especializados em Assistência Social nas ações prioritárias do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais (Art. 305, VI).

---

## **Sistema Municipal de Planejamento, instâncias de participação social, Planos Regionais e Planos de Bairro**

**Contribuição-Síntese:** Sugere que haja um artigo no PDE que preveja que as revisões do plano ocorram em um intervalo de tempo menor, para evitar defasagens e demora de resposta às transformações da cidade.

**ID das propostas:** R001.4

**Análise técnica:** O Estatuto da Cidade- Lei Federal n. 10257/2001 estabelece que a lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos. No caso do PDE houve a inovação de o próprio plano prever uma revisão intermediária para ajustes em elementos não estruturais na metade da vigência do prazo.

**Contribuição-Síntese:** Ressalta a importância do Plano de Bairro e como o PDE não tem conseguido consolidar a realização desses planos. Propõe que o Plano de Bairro seja algo obrigatório para ordenar o crescimento das localidades, e que nenhum outro instrumento fosse implantando, seja zoneamento ou construção de novas edificações até que o Plano de Bairro esteja elaborado para garantir que haja uma discussão mínima sobre o território antes de qualquer intervenção.

**ID das propostas:** R005.3

**Análise técnica:** Os Planos de Bairro integram o Sistema de Planejamento do Município, subordinando-se às diretrizes definidas pelo PDE, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelos Planos Regionais das Subprefeituras. O Sistema de Planejamento definido pelo PDE pauta-se, portanto na análise do macroplanejamento para o microplanejamento. Ressaltamos a necessidade de regulamentação dos planos de bairro, com definição dos procedimentos para a sua elaboração, aprovação e implementação.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que bairros autossuficientes são mais produtivos e geram maior renda e produtividade pois os moradores não precisam se deslocar de seus bairros e cruzar a cidade para chegarem ao trabalho.

**ID das propostas:** F506

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE, que estabelece como objetivos para o município o modelo de cidade compacta, que aproxima empregos e moradia, e a qualificação da vida urbana dos bairros.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se aumento no número de representantes PCD no C MPU.

**ID das propostas:** F565

**Análise técnica:** O Conselho Municipal de Política Urbana – C MPU conta atualmente com 60 membros, 26 (vinte e seis) membros representantes de órgãos do Poder Executivo e 34 (trinta e quatro) membros da sociedade civil.

Esclarecemos que a alteração proposta na minuta inicial do Projeto de Lei somente apontava o C MPD para ocupar a vaga que estava vazia no Conselho Municipal de Política Urbana. A sugestão realizada, por outro lado, alteraria a composição do C MPU.

Anteriormente, uma vaga no C MPU cabia a um membro do Conselho Municipal de Planejamento e Orçamento Participativos (CPOP), órgão colegiado relacionado às relacionadas à elaboração, execução, monitoramento e avaliação do ciclo de planejamento e orçamento municipal. No entanto, esse órgão foi extinto em 2017 pelo Decreto. n 57.802, que alterou a forma e os mecanismos de participação popular na elaboração e acompanhamento do Programa de Metas, do Plano Plurianual (PPA) e das Leis Orçamentárias Anuais (LOAs). O CEPOP deixa, então, de existir porque a forma de participação dos cidadãos passa ocorrer de forma direta, e não mais indireta, por meio de conselheiros, em audiências públicas regionais, realizadas nas 32 subprefeituras.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a especificação da competência da coordenação dos planos de bairro, assim como definição dos ritos de aprovação, implantação e elaboração.

**ID das propostas:** F803, C98, C99, R130

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE e a revisão posposta para o artigo 347 visa ressaltar a necessidade de regulamentação dos planos de bairro, com definição dos procedimentos para a sua elaboração, aprovação e implementação.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de revisão nos artigos 346, 347 e 348.

Propõe durante a elaboração dos Planos de Bairro a indicação de imóveis e/ou microzonas dotados de interesse afetivo simbólico para a coletividade situados em ZEU e que tenham interesse urbanístico com qualidades consideradas passíveis de manter suas características como áreas reservas de referência urbana suscetíveis ou aptas a serem demarcadas no território através da exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental. Solicita, ainda, a indicação de novas áreas para ZEMEPS e que recursos do FUNDURB/Fundo de Desenvolvimento Urbano possam ser usados para a elaboração dos planos de bairro.

**ID das propostas:** P1068, P1470

**Análise técnica:** A criação de novas zonas ou microzonas não é escopo de revisão do PDE, pois é matéria da Lei Municipal nº 16.402;2016.

O § 4º do artigo 348 estabelece que, após a aprovação do Plano de Bairro, as matérias que dependam de aprovação legislativa nele contidas, tais como uso e ocupação do solo, alinhamento viário, criação de ZEIS, ZEPEC e ZEPAM, dentre outras, deverão ser objeto de lei específica, podendo as demais propostas serem implementadas pelo Poder Público, com o acompanhamento do respectivo Conselho Participativo.

**Contribuição-Síntese:** Solicitação da inclusão no PDE do Plano Diretor Estratégico Distritais do Município de São Paulo- P.D.E.D.M.S.P.

**ID das propostas:** F1752, F1755, F1757, F1760, F1761, F1762, F1753, F1754, F1758, F1756, F1759

**Análise técnica:** Os Planos Regionais das Subprefeituras-PRS, instrumento de planejamento que já consta no PDE como parte integrante do Sistema Municipal de Planejamento já englobam na sua elaboração o olhar distrital.

Cada Subprefeitura é composta por um conjunto de distritos e os planos regionais analisam cada deles durante a sua elaboração. Além disso, os PRS são elaborados com a participação dos Conselhos Participativos Municipais- CPM de cada uma das 32 Subprefeitura, com membros eleitos por distrito do município. O caráter representativo de cada um dos distritos já está contemplado, desta forma, pelos planos regionais das subprefeituras.

**Contribuição-Síntese:** Incluir no artigo 348 do PDE a necessidade de os Planos de Bairro terem que considerar em sua elaboração as sub-bacias hidrográficas contidas em seus limites e áreas fronteiriças.

**ID das propostas:** P1190.2, R023.3

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE, que tem como um dos seus objetivos a incorporação da agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade. Estamos, desta forma, analisando a possibilidade de incluir a análise por sub-bacia como unidade de planejamento para a elaboração dos Planos de Bairro.

**Contribuição-Síntese:** Somos uma sociedade plural e vários aspectos devem ser considerados. Além do art. 327 incluir corretamente um membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência, também deve incluir membros de outros conselhos e movimentos.

**ID das propostas:** P1242, P1261, P1311, P1425, P1530, C60, C95, C139, R140, A005.3

**Análise técnica:** O Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU conta atualmente com 60 membros, 26 (vinte e seis) membros representantes de órgãos do Poder e 34 (trinta e quatro) membros da sociedade civil. Alguns dos conselhos sugeridos pela proposta já possuem vaga no CMPU, tais como, 8 (oito) membros oriundos do Conselho Participativo Municipal-CPM, um de cada macrorregião, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo; 1 (um) membro escolhido dentre os representantes do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES; 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT; 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Habitação – CMH além de 4 (quatro) membros representantes dos

movimentos de moradia; 2 (dois) membros representantes de movimentos ambientalistas; 1 (um) membro representante de entidades religiosas; 2 (dois) membros de entidades acadêmicas e de pesquisa.

Anteriormente, uma vaga no CPMU cabia a um membro do Conselho Municipal de Planejamento e Orçamento Participativos (CPOP), órgão colegiado relacionado às relacionadas à elaboração, execução, monitoramento e avaliação do ciclo de planejamento e orçamento municipal. No entanto, esse órgão foi extinto em 2017 pelo Decreto. n 57.802, que alterou a forma e os mecanismos de participação popular na elaboração e acompanhamento do Programa de Metas, do Plano Plurianual (PPA) e das Leis Orçamentárias Anuais (LOAs). O CEPOP deixa, então, de existir porque a forma de participação dos cidadãos passa ocorrer de forma direta, e não mais indireta, por meio de conselheiros, em audiências públicas regionais, realizadas nas 32 subprefeituras.

Entende-se que a proposta solicita a inclusão de conselhos com notória importância, mas suprime vagas de setores já contemplados, tais como- 4 (quatro) membros representantes de associações de bairros; 4 (quatro) membros representantes do setor empresarial, sendo no mínimo 1 (um) da indústria, 1 (um) do comércio e 1 (um) de serviços; 1 (um) membro representante dos trabalhadores, por suas entidades sindicais; 1 (um) membro de ONGs; 1 (um) membro de entidades profissionais; 1 (um) membro representante de movimentos de mobilidade urbana e 1 (um) membro representante de movimentos culturais. Desta forma, mostra-se necessário ampliar o debate sobre a proposta apresentada na perspectiva da revisão do PDE para 2029.

**Contribuição-Síntese:** Questionamento acerca da omissão na elaboração de Planos de Bairro, que a sociedade organizada pleiteia com tanta veemência, e que mesmo que venha a ser elaborados só poderão existir se não impactar com o zoneamento local.

**ID das propostas:** R077.4

**Análise técnica:** Os Planos de Bairro integram o Sistema de Planejamento do Município, subordinando-se às diretrizes definidas pelo PDE, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelos Planos Regionais das Subprefeituras. O Sistema de Planejamento definido pelo PDE pauta-se, portanto na análise do macroplanejamento para o microplanejamento. Ressaltamos a necessidade de regulamentação dos planos

de bairro, com definição dos procedimentos para a sua elaboração, aprovação e implementação.

A revisão posposta pela minuta prévia no artigo 347 visa ressaltar a necessidade de regulamentação dos planos de bairro, com definição dos procedimentos para a sua elaboração, aprovação e implementação para que assim possam ser implementados de forma mais abrangente no território.

**Contribuição-Síntese:** Sobre a Conferência das Cidades, cita que as agendas federais retornaram sendo muito importante não realizar alterações no texto vigente.

**ID das propostas:** R083.3

**Análise técnica:** A minuta não prevê nenhuma alteração para o referido artigo.

**Contribuição-Síntese:** Proposta de criação da Coordenadoria de Gestão Integrada e Participativa dos Sistemas de Espaços Livres que materializa políticas públicas estruturantes de demandas cotidianas, atuando de forma sistêmica, e representa uma nova instância de participação permanente nos territórios. Este mecanismo terá (1) função pedagógica, com intuito de possibilitar a instrumentalização da população para os processos administrativos e (2) a atribuição de fazer a gestão e o acompanhamento das ações implementadas.

Esta instância será responsável pelo registro e análise das solicitações e demandas populares, de modo a conformar um banco de dados sobre as dinâmicas socioespaciais locais. As informações territoriais coletadas deverão ser consideradas quando interseccionam os perímetros dos Planos de Bairro, Planos de Intervenção Urbana (PIU). Operações Urbanas Consorciadas (OUC). Áreas de Intervenção Urbana (AIU).

**ID das propostas:** P1328, P1330, P1331, P1333, P1329, P1334, P1332

**Análise técnica:** Pela redação entende-se que está sendo proposto a criação de um conselho participativo que atue no sistema de espaços livres e não de uma coordenadoria, uma vez que as coordenadorias são parte da estrutura do Executivo e não são estabelecidas por meio do PDE.



O escopo de atuação sugerido para o conselho se aproxima muito das atribuições de outros dois conselhos já existentes, regulamentados e atuantes - o CPM - Conselhos Participativos Municipais e o CADES- Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, portanto no momento não há a previsão de mais um conselho via plano diretor.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revisão do artigo 26.

**ID das propostas:** C29

**Análise técnica:** Os Planos Regionais das Subprefeituras-PRS e os Planos de Bairro, segundo o PDE, já definem parte da Rede de Estruturação Local. Os Perímetros de Ação estabelecidos pelo PRS e até meio os Planos de Bairro podem ser elaborados via PIU- Planos de Intervenção Urbana e implantados por meio do instrumento de ordenamento e reestruturação urbana denominado AEL- área de estruturação local.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se que a divisão do território municipal em zonas deve observar os objetivos e as diretrizes definidos nesta lei para as macrozonas, macroáreas, rede de estruturação da transformação urbana e rede hídrica ambiental, implementadas em Planos Regionais e de Bairros, entre outros.

**ID das propostas:** C30

**Análise técnica:** Esta proposta está fora do escopo de revisão do PDE, pois sugere alteração em elemento estruturante, que é o Sistema de Planejamento Municipal estabelecido pelo plano diretor.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revisão do Art. 328.

**ID das propostas:** C61

**Análise técnica:** Considera-se que a questão do horário das reuniões pode ser definida por meio de deliberações internas ao CMPU.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revisão do Art. 329, tornando o CPMU deliberativo.

**ID das propostas:** C62, C94, C95, C139, R133.3, R147.2

**Análise técnica:** O CPMU é um conselho municipal que tem a função de debater, fiscalizar e propor aperfeiçoamentos na política urbana municipal, agregando múltiplas visões e experiências de diferentes segmentos da sociedade para balizar a condução da política urbana pelo Executivo Municipal. O controle social exercido pelo Conselho possibilita o aperfeiçoamento do processo decisório, contribuindo diretamente para qualificar o debate e orientar as ações da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento através de seus canais de discussão de prioridades e demandas, gerando resultados de soma positiva para a coletividade. Assim como outros conselhos que debatem políticas públicas, possuem caráter consultivo e orientativo, não possuindo o papel deliberativo reservado ao Executivo, que detém a representatividade necessária para a tomada de decisões.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a menção ao [Decreto nº 57.537/2016](#) de diversos artigos do PDE.

**ID das propostas:** C63, C64, C66, C65

**Análise técnica:** A retirada de menção a outras leis e decretos, com o objetivo de tornar o acesso ao texto do PDE mais claro não é escopo da revisão do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de nova redação para o art. 347 §2º, substituindo “Os Planos de bairro deverão ser considerados” por “Os Planos de Bairro deverão ser implementados antes da revisão dos Planos Regionais.”

**ID das propostas:** C67, P1456

**Análise técnica:** Os Planos de Bairro integram o Sistema de Planejamento do Município, subordinando-se às diretrizes definidas pelo PDE, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelos Planos Regionais das Subprefeituras. O Sistema de Planejamento definido pelo PDE pauta-se, portanto na análise do macroplanejamento para o microplanejamento, absorvendo durante a sua elaboração os planos de bairro já elaborados.

**Contribuição-Síntese:** Sugestão de nova redação para o art. 348, com alterações na forma de delimitação, aprovação e implantação dos Planos de Bairro.

**ID das propostas:** C68

**Análise técnica:** Esta proposta está fora do escopo de revisão do PDE pois sugere alteração intensa em elementos estruturantes do plano e da estrutura do Sistema de Planejamento Municipal estabelecido pelo plano diretor. Regulamentação específica tratará dos aspectos específicos do plano de bairro, prevendo como melhorar sua articulação com o sistema de planejamento vigente e definindo com mais clareza os papéis de cada um dos agentes envolvidos nos ritos de aprovação, elaboração e implantação dos planos de bairro.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revogação do artigo. 349

**ID das propostas:** C69

**Análise técnica:** Esta proposta está fora do escopo de revisão do PDE pois sugere alteração intensa em elementos estruturantes do plano e da estrutura do Sistema de Planejamento Municipal estabelecido pelo plano diretor.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revogação do artigo. 350

**ID das propostas:** C70

**Análise técnica:** Esta proposta está fora do escopo de revisão do PDE pois sugere alteração intensa em elementos estruturantes do plano e da estrutura do Sistema de Planejamento Municipal estabelecido pelo plano diretor.

**Contribuição-Síntese:** Solicita-se a revogação do artigo. 351

**ID das propostas:** C71

**Análise técnica:** Esta proposta está fora do escopo de revisão do PDE pois sugere alteração intensa em elementos estruturantes do plano e da estrutura do Sistema de Planejamento Municipal estabelecido pelo plano diretor.

**Contribuição-Síntese:** Sugere alterações nas competências do CMPU.

**ID das propostas:** C140

**Análise técnica:** Esta proposta está fora do escopo de revisão do PDE pois sugere alteração intensa em elementos estruturantes do plano e da estrutura do Sistema de Planejamento Municipal estabelecido pelo plano diretor.

**Contribuição-Síntese:** Solicita que fique definido em Lei, o órgão responsável pela implementação desses conselhos gestores e suas atribuições.

**ID das propostas:** R118

**Análise técnica:** A proposta é pertinente à política de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE que estabelece a gestão democrática como um dos seus objetivos estratégicos. Estamos estudando a possibilidade de inclusão na minuta da necessidade de regulamentação dos conselhos gestores, assim como estamos dando nova redação aos artigos que tratam deste tema com a finalidade de tornar seu conteúdo mais claro.

**Contribuição-Síntese:** Quanto ao financiamento dos Planos de Bairro, sugere que sejam feitos a partir de recursos do Fundo Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

**ID das propostas:** R141.3, C98, C99

**Análise técnica:** O PDE, no artigo 339 já prevê a possibilidade de utilização dos recursos do FUNDURB para elaboração e implantação dos planos de bairro.

**Contribuição-Síntese:** Comenta positivamente sobre as alterações feitas nos dispositivos que tratam a respeito dos Planos de Bairro, entretanto, indaga sobre qual a previsão temporal para que ocorra efetivamente a realização dos Planos de Bairro, uma vez que, no texto da lei sua realização está vinculada aos Planos Regionais, os quais foram elaborados em 2016.

**ID das propostas:** A022.2

**Análise técnica:** Os planos de bairro, conforme definido pelo PDE, são uma iniciativa das subprefeituras e das associações de representantes de moradores, com a participação dos Conselhos Participativos Municipais e acompanhamento do Legislativo e do Núcleo de Planejamento de cada Subprefeitura. Apesar dos planos de bairro carecerem de melhor regulamentação, nada impede que estes sejam elaborados pelas subprefeituras ou pelas associações de moradores e apresentados para o Executivo. Há alguns casos de planos de bairro elaborados ou em elaboração no município de São Paulo, como o Jardim Lapenna e o Jardim Pantanal.

---

### **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)**

**Contribuição-Síntese:** Esse item agrupa as contribuições que realizaram questionamento sobre a destinação de recursos para habitação e as contribuições com proposição de definição de porcentagem máxima para que os recursos do Fundurb sejam utilizados para a elaboração de PIUs, tanto os propostos pela iniciativa pública como os propostos pela iniciativa privada. Para facilitar a compreensão do conteúdo das propostas algumas ficam registradas na íntegra:

Contribuições na íntegra - Etapa 02

*1 - Sua terceira, é para que haja um maior equilíbrio entre a utilização dos recursos do FUNDURB destinados para habitação de interesse social e para o desenvolvimento de projetos de intervenção urbana, em consonância ao artigo que define a utilização dessas verbas, tendo em vista que hoje está sendo destinado um montante muito maior para projetos de intervenção urbana que não possuem necessariamente uma função social em benefício a população e a cidade.*

*2 - Limitação da utilização de recursos do FUNDURB (10%) para despesas de Projetos de Intervenção Urbana realizados pela SP Urbanismo a partir de Manifestação de Interesse Privado (MIP).*

Contribuições na íntegra - Etapa 03

*1 - Definição de um limite de utilização de recursos do FUNDURB para custear os trabalhos técnicos da SP Urbanismo envolvendo PIUs. Estabelecer um limite vinculado à efetiva implantação nos projetos prioritários para o qual o fundo foi pensado. Isso seria uma forma de incentivar o uso apropriado dos recursos.*

Proposta de redação ao Parágrafo 2º do Art. 340

*2 - § 2º Os recursos especificados no inciso II do “caput”, que não sejam executados no montante mínimo estabelecido, deverão permanecer reservados por um período de 2 (dois) anos, após este prazo, o Conselho Gestor poderá dar destinação diversa conforme previsto no art. 339, com limite de 10% desse valor ao desenvolvimento de projetos de PIUs elaborados pela SP Urbanismo.*

**ID das propostas:** R136, R142, C96, C97, C134

#### **Análise técnica:**

Sobre os recursos do fundo destinados para a área de habitação de interesse social, o valor destinado para esse fim é definido pelo Plano Anual de Aplicação dos recursos do Fundurb, cuja destinação é definida pelas diretrizes dos Arts. 339 e 340. A partir das diretrizes desses artigos, entende-se que os gastos do Fundurb para habitação de interesse social compreende a aquisição de terrenos para fins de provisão habitacional, regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários.

Para avaliar o quanto é destinado para a agenda de habitação e para a realização de projetos urbanos analisou-se, entre os anos de 2016 e 2021, as Resoluções que aprovaram Planos de Aplicação do Fundurb e a Prestação de Contas Anuais.

Para a análise dos Planos Anuais de Aplicação foram consideradas as seguintes resoluções de acordo com ano de vigência:

- 2017: Resolução 001/2016
- 2018: Resolução 003/2017
- 2019: Resolução 005/2018
- 2020: Resolução 003/2019
- 2021: Resolução 008/2020

Para a análise das Prestações de Contas foram consideradas as informações apresentadas nas seguintes resoluções:

- 2016: Resolução 001/2017
- 2017: Resolução 002/2018
- 2018: Resolução 002/2019

- 2019: Resolução 004/2020
- 2020: Resolução 003/2021
- 2021: Resolução 003/2022

Nos documentos citados foram estudados os recursos destinados para a Secretaria Municipal de Habitação (Sehab) considerando o que é distribuído de acordo com o Art. 339, que aparecem nos documentos de Plano Anual de Aplicação com a denominação “SEHAB”; e os recursos destinados para a Sehab de acordo com o Art. 340, que são demonstrados no Plano Anual de Aplicação com a descrição “SEHAB [HAB]”.

Observou-se que os valores destinados pelo Fundurb na categoria “SEHAB [HAB]”, estavam destinados nos Planos Anuais de Aplicação analisados em conformidade com o percentual definido no Art. 340. Enfatiza-se que no início das resoluções que aprovam os Planos Anuais de Aplicação do Fundurb fica descrito o valor global do fundo para o exercício e o valor equivalente aos 30% conforme Art. 340.

As contribuições recebidas comparam os valores destinados para habitação com os valores destinados para PIUs. Em diálogo com essa comparação (e considerando também as mesmas resoluções do fundo que aprovaram Planos de Aplicação Anual do Fundurb), constatou-se que os valores destinados para ações de habitação foram superiores aos valores repassados à SMDU e SMUL para o pagamento de projetos urbanos, entre eles, os PIUs. A comparação descrita pode ser verificada nas Resoluções do Fundurb que aprovam os Planos Anuais de Aplicação dos Recursos.

Apesar das conclusões das análises, considera-se que pode existir diferença entre o que é destinado e o que é executado pela Secretaria da Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), uma vez que ficou constatado (de acordo com o Diagnóstico e Aplicação do PDE - 2014-2021 -, pág. 320-321) que existe uma diferença entre o que é destinado e executado, com execução inferior ao que é destinado pelo Plano Anual de Aplicação. Sobre essa questão, considera-se, que a problemática ultrapassa as competências do PDE e adentra em questões como a capacidade de gestão das secretarias da PMSP que recebem recursos do fundo.

Em relação à fixação de um limite de recursos para PIUs, tanto os propostos via interesse público como os propostos por iniciativa privada, observa-se que nos Planos Anuais de Aplicação do Fundurb constam recursos aplicados à elaboração de PIUs, de proponente público e privado. Dentro das diretrizes de aplicação dos recursos do Fundurb, avaliou-se que a utilização de recursos para a elaboração de PIUs está

baseada no *caput* do Art. 339, assim como no § 1º, logo sem menção a algum limite máximo.

Algumas contribuições sugerem que o limite destinado pelo fundo para a elaboração de PIUs não ultrapasse 10% dos recursos do fundo. Assim, em consulta às Resoluções do Fundurb que aprovaram Planos de Anuais de Aplicação do Fundurb entre os anos 2016 e 2021, foi constatado que a prática de destinação de recursos do Fundurb para PIUs não ultrapassou o limite proposto na contribuição.

Avalia-se que a contribuição necessita de um aprofundamento entre os setores envolvidos na gestão do Fundurb e na elaboração dos PIUs, com debate sobre uma possível definição de um percentual máximo definido para a elaboração de planos, programas e projetos urbanísticos definidos no PDE, considerando as necessidades de ordenamento e direcionamento da estruturação urbana no município como um todo.

**Contribuição-Síntese:** O processo participativo recebeu sugestão para inserção no Art. 340 de um terceiro Inciso, com a seguinte proposta:

*III - 40% (quarenta por cento) destinados às medidas de adaptação climática nos territórios mais vulneráveis da cidade, com base em critérios formulados a partir do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) e dados de risco ambiental.*

(...)

*§ 4º. Para aplicação do previsto no § 4º, deverá ser formulado pelo Município, no primeiro ano a partir da vigência desta lei, o “Programa Municipal de Adaptação às Mudanças Climáticas”.*

*§ 5º. O “Programa Municipal de Adaptação às Mudanças Climáticas” será revisto a cada exercício financeiro para prever a alocação de recursos com base nos objetivos estabelecidos no inciso III deste artigo, devendo para isso estruturar ações com base na utilização dos Planos de Urbanização de ZEIS, bem como dos demais instrumentos de reestruturação urbana, de gestão ambiental, e de gestão democrática previstos no presente Plano Diretor ou que venham a ser criados pela municipalidade.”*

**ID das propostas:** F2072



**Análise técnica:** Compreendeu-se que a partir da inserção do terceiro Inciso no Art. 340 do PDE, os recursos livres compreendidos por 40% dos recursos do Fundurb, dentro de um exercício, ficariam vinculados à proposta sugerida. Compreendeu-se da proposta que essa vinculação esvaziaria a aplicação do fundo para aplicação livre de acordo com o Art. 339.

Uma possível vinculação de recursos do Fundurb no Art. 340 para as ações sugeridas na contribuição necessita de avaliação dos setores responsáveis pela gestão do fundo, debatendo a viabilidade da proposição e possíveis percentuais cabíveis. Faz-se necessário uma delimitação e especificação das intervenções pelas quais se reivindica recursos vinculados no Art. 340. Além disso, considerar se no Art. 339 já existe a possibilidade de utilização dos recursos do fundo a partir de alguma ação setorial das secretarias da PMSF que recebem recursos do Fundurb.

**Contribuição-Síntese:** Foram recebidas proposta para que os recursos do Fundurb fomentem “turismo rural, hortas urbanas e produção agrícola urbana, compatíveis com a preservação de áreas de relevância ambiental em ambas as zonas (rural e urbana) e que inibam a ocupação desordenada destas áreas” (trecho de acordo com a contribuição recebida).

Nesse sentido, foi inserida uma proposta de alteração do Art. 339, com a previsão de execução de programas e projetos dentro desse escopo com a seguinte proposta de redação:

*Execução de programas e projetos de fomento a atividades agrícolas sustentáveis e regenerativa, podendo estar ou não associados a recuperação e conservação de recursos hídricos e maciços vegetais (Trecho da contribuição).*

Na mesma linha há contribuições que questionam a aplicação dos recursos do fundo para Zona Rural e avanta a possibilidade de inserção de um percentual mínimo do fundo para zonas rurais do município.

**ID das propostas:** P1190.1, R105.2

**Análise técnica:** A partir desse grupo de contribuições estudou-se que os recursos do Fundurb podem ser aplicados para as sugestões inseridas, especialmente a partir das diretrizes dos Incisos III, IV e VI do Art. 339, sendo diretrizes aplicáveis integralmente a todo município.

Para fixação de um percentual mínimo vinculado a projetos na zona rural, ponderou-se que a sugestão necessita ser considerada e analisada junto aos setores responsáveis pela gestão do Fundurb e com o setorial que eventualmente estaria no papel receptor do novo recurso vinculado.

**Contribuição-Síntese:** Reúnem-se nesse item as propostas que reivindicaram por maiores recursos do Fundurb para a regularização fundiária. Além da reivindicação geral houve registro para inserção de uma alteração no Art. 340 do PDE, para a criação de uma vinculação de recursos para regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários, com a seguinte proposta de redação:

*III-) ao menos 15% (quinze por cento) destinados a urbanização e regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados no município de São Paulo, com devida assistência técnica prevista no artigo 171 desta lei.*

**ID das propostas:** C122, C135, C122.

**Análise técnica:** Entre as diretrizes de aplicação dos recursos do Fundurb, existe previsão para a utilização em regularização fundiária, com base nos recursos livres regulamentados no PDE de acordo com o Art. 339:

I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária e de parque habitacional público de locação social (Inciso I do Art. 339).

Dessa maneira, a partir de análise dos Planos de Aplicação do Fundurb, foram encontradas aplicações do fundo no tipo de ação que a contribuição reivindica, sendo que os percentuais encontrados nessas ações passaram por variação, de acordo com cada Plano Anual de Aplicação.

Avalia-se que a fixação de um recurso vinculado para projetos de regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários necessita de uma análise pelas agendas setoriais, elencando-se assim, a proposta para aprofundamento de análise, considerando o impacto da vinculação e estudos sobre possíveis valores mínimos para o percentual.

**Contribuição-Síntese:** A contribuição sugere uma distribuição mais territorializada dos recursos do Fundurb para fomentar o financiamento de projetos tanto pela municipalidade quanto pela sociedade civil.

**ID das propostas:** A010.4.

**Análise técnica:** Na Etapa 2 de Revisão Intermediária do PDE foi identificado que a aplicação dos recursos do Fundurb possui uma inclinação mais setorial, conforme as ações setoriais das secretarias da PMSP que estão presentes nos Planos de Aplicação do Fundo. De tal maneira, foi indicada proposição para citação no Art. 339 de planos e projetos inseridos no PDE, e decorrentes dele, assim como as ações estratégicas definidas pelo plano. Essa sugestão técnica teve por objetivo tornar mais explícito as formas de aplicar o recurso do Fundurb de maneira mais territorializada e de acordo com os objetivos, planos e projetos do PDE. Sendo assim, a contribuição fica elencada para análise de acordo com os departamentos envolvidos na organização e gestão do fundo, assim como para debate de revisão do PDE.

**Contribuição-Síntese:** Foram recebidas propostas sugerindo a revisão das previsões de desvinculação dos recursos definidos para mobilidade e habitação no Art. 340, com proposta de aumento do prazo.

No mesmo sentido, outra contribuição sugeriu a seguinte proposta para o texto da lei, abordando o Art. 340 com a proposta de redação que se segue.

*§ 1º Os recursos especificados no inciso I, que não sejam executados no montante mínimo estabelecido, deverão permanecer reservados para redução do déficit habitacional, sem hipótese de prescrição até a redução mínima de 20% do déficit. O Conselho Gestor também poderá destinar parte dos recursos do FUNDURB para subsidiar programas estaduais e federais de provisão de Habitação de Interesse Social.*

*§ 2º Os recursos especificados no inciso II do “caput”, que não sejam executados no montante mínimo estabelecido, deverão permanecer reservados por um período de 2 (dois) anos, após este prazo, o Conselho Gestor poderá dar destinação diversa conforme previsto no art. 339, com limite de 10% desse valor ao desenvolvimento de projetos de PIUs elaborados pela SP Urbanismo.*

**ID das propostas:** C96, C97.

**Análise técnica:** A respeito das previsões de desvinculação dos recursos para mobilidade e habitação, compreende-se que apesar das previsões de desvinculação do artigo, a deliberação sobre a desvinculação fica dependente do Conselho Gestor do Fundurb.

Pondera-se que a proposta deva ser avaliada e debatida pelos setores pertinentes da PMSP responsáveis pela gestão do Fundurb e pelas secretarias da PMSP que recebem recursos de acordo com as diretrizes do Art. 340.

O mesmo se aplica para a proposição de associação dos recursos de habitação de acordo com a diminuição do déficit habitacional. Além disso, fica inserida a necessidade apurar a viabilidade da proposta com os setores responsáveis pela gestão do fundo dentro da PMSP, com a Secretaria Municipal de Habitação e com conselhos municipais envolvidos, com atenção para o impacto da vinculação dos recursos do fundo até a diminuição do déficit habitacional, além de debater de quais formas a redução do déficit será monitorado e mensurado para a permissão de desvinculação.

---

## **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)**

**Contribuição-Síntese 1:** Para enfrentar as mudanças climáticas e cumprir a Agenda 2030 é necessário mobilizar toda sociedade - municípios, órgãos públicos e empresas privadas. Sugiro incluir um artigo que vincule os objetivos da Agenda 2030 às diretrizes do PDE, conforme Artigo 6, do Capítulo II, “A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico se orientam pelas seguintes diretrizes” [...] sobretudo os itens III, IV, V,VI, VII, IX, X, XI, XIII e subitens, e XIV.

§ 3º A aplicação desta lei será orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, bem como pelas ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais.” (NR)

Sugiro rever “[...] bem como pelas ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais, e as diretrizes do Artigo 6, do Capítulo II”

**ID das propostas:** P1244, P1247, P1297, P1346, P1365, P1366.1, P1369.3, P1370.3, P1411, P1477, P1516, P1062.

**Análise técnica:** A minuta do projeto de lei da revisão intermediária do PDE apresentada nesta 3º etapa, em seu 5º artigo passa a incorporar no PDE o Plano de Ação para implementação da Agenda Municipal 2030 em sua totalidade, alterando o Art. 3º I existente no PDE “Art. 3º O Plano Diretor Estratégico orienta o planejamento urbano municipal e seus objetivos, diretrizes e prioridades devem ser respeitados pelos seguintes planos e normas: I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas”

Passando a: “Art. 5º Em decorrência do previsto no parágrafo único do artigo 2º desta lei, o inciso I do artigo 3º da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração: “Art. 3º .....

I – Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual, o Programa de Metas **e o Plano de Ação para implementação da Agenda Municipal 2030;**

.....” (NR)

Conforme citado no relatório temático nº 21 que apresenta quadros comparativos entre a quantidade de indicadores dos ODS já associados ao PDE

“Foi realizada a compatibilização entre os indicadores em operação criados pela comissão ODS com os Objetivos Estratégicos do PDE e resultou em associação de 89 indicadores do total de 362, referentes a 11 ODS e 11 objetivos Estratégicos do PDE” (disponível em <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/>)

Para além da compatibilização existente, a alteração apresentada na Minuta de revisão intermediária do PDE no art 5º mencionado acima passa a orientar que todas as ações sejam respeitadas pelos objetivos da implementação da agenda 2030.

Considerando que o Art. 5º da Minuta de revisão intermediária do PDE já incorpora o Plano de Ação para implementação da Agenda Municipal 2030 nos seus objetivos e diretrizes para todo o Plano Diretor, considera-se que a proposta apresentada já está contemplada na proposta de minuta, não sendo pertinente um novo artigo para implementação da agenda 2030.

---

## Povos e Territórios Indígenas

**Contribuição-Síntese:** É preciso destacar que parte da Macroárea de Estruturação Metropolitana/Polo Noroeste, localizada no distrito de Anhanguera e Jaraguá se sobrepõe à Terra Indígena do Jaraguá, em processo de Demarcação.

**ID da proposta:** P1504

**Análise técnica:** Não faz parte do escopo desta revisão a alteração nos limites das macroáreas. Por outro lado, a Terra Indígena pode ter as suas atividades produtivas incorporadas ao Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico – PEDE Noroeste, podendo se beneficiar dos incentivos que venham a ser propostos quando da elaboração do plano econômico para o Polo.

**Contribuição-Síntese:** Sugere que o EIV/RIV não é suficiente para análise de viabilidade de empreendimentos no entorno das TI. É necessário EIA/RIMA e a Avaliação Ambiental Estratégico. Também sugere a aplicação da Resolução 169 da Organização Internacional do Trabalho - OIT, que defende que, todo o empreendimento e/ou atividade que impactar a vida dos povos indígenas, devem preceder de consulta à população afetada.

Considerar a Lei Complementar 140/2011.

**ID das propostas:** R022.1; R105.4; R108.1

**Análise técnica:** Atualmente esta convenção da OIT está em vigência no Brasil pelo Decreto no 10.088 de 05 de novembro de 2009.

A previsão de realização de EIV/RIV visa atender ao licenciamento urbanístico do empreendimento vizinho as terras indígenas. Quando do licenciamento ambiental desse empreendimento ocorrer, será exigido pelo órgão responsável a realização de EIA/ RIMA ou outro instrumento considerado mais adequado pelo órgão ambiental. A consulta à comunidade indígena vizinha ocorrerá quando da elaboração do EIV/RIV ou do EIA/RIMA, ou de outro instrumento ambiental considerado mais adequado.

A Lei complementar 140/2011 é considerada quando do licenciamento ambiental.

## GRUPO 4: CONTRIBUIÇÕES SOBRE O TEXTO

Foram classificadas como Grupo 4 as contribuições que tratam de revisão direta do texto dos artigos da minuta prévia do projeto de lei, não alterando a essência do proposto, e sim, procurando configurar de forma mais clara as atribuições ou elementos do texto.

Estas contribuições foram levadas durante a revisão da minuta prévia de forma a serem consideradas, para cada artigo da minuta, se havia pertinência na alteração proposta e no novo texto.

Considerando que a Minuta Final do Projeto de Lei da Revisão Intermediária é produto das análises social (uma vez que passa por discussão com a sociedade no processo de gestão democrática), além de técnica e jurídica, cabendo ainda, uma análise final da Gestão sobre a incorporação ou não das contribuições que deixam a proposta da minuta prévia mais consentânea com o juízo de oportunidade e conveniência da Administração, o que agrega diversos fatores, dentre os quais: razões de técnica de redação legislativa, necessidade de compatibilização com outras legislações e com a própria política de desenvolvimento vigente, sem desconfigurar seu conteúdo original.

## REGISTRO DO TRABALHO INTERSETORIAL

No âmbito da revisão intermediária do PDE foi criado, ainda em 2021, processo administrativo para formalização de Grupo de Trabalho Intersecretarial - GTI através do SEI 6068.2021/0003477-9. O GTI foi instituído por meio da PORTARIA SMUL Nº 71/2022/SMUL e recentemente teve alteração de membros por meio da PORTARIA Nº 18/2023/SMUL.G.

Nas etapas anteriores foram realizadas reuniões com o GTI bem como com as diferentes áreas técnicas do poder público. Desta forma foi possível incluir os diversos setores no processo de revisão, debatendo propostas, recebendo suas contribuições técnicas e balizando estas demandas com as contribuições do processo participativo.

O GTI serviu como canal de comunicação para qualquer proposta a ser encaminhada pelas secretarias, desde que formalizada, e durante este período SMUL esteve à postos para realizar os debates necessários para a revisão intermediária conforme a demanda dos diversos setores. Entre fevereiro e março de 2023, durante a Etapa 3, foram realizadas diversas reuniões incluindo secretarias como Secretarias do Verde e Meio Ambiente – SVMA, Secretaria Municipal de Segurança Urbana – SMSU, Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, Secretaria Municipal de Cultura – SMC, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho – SMDDET, Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania – SMDHC, Secretaria de Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, além de outros órgãos e empresas associadas, além de reuniões com todas as Coordenadorias de SMUL, tanto aquelas ligadas a urbanismo como aquelas ligadas a licenciamento.

O processo de trabalho intersecretorial nesta terceira etapa foi enriquecido também através de trocas com órgãos estaduais como a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô e federais como o IBAMA. Portanto, o registro do trabalho realizado serve para demonstrar a tentativa de se alcançar uma minuta final que refletisse as necessidades identificadas nestes últimos anos de implementação do plano diretor tanto para a sociedade como para os diversos órgãos cujas ações se relacionam com a política urbana.



## CONCLUSÕES

O presente relatório apresentou as ações executadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento relativas à Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico, compreendendo as ações relativas à terceira e última etapa da revisão, bem como uma síntese de todo o processo que culminou na consolidação da proposta do Executivo Municipal para o aperfeiçoamento do Plano Diretor Estratégico vigente desde 2014.

Assim como nas etapas anteriores, este relatório buscou demonstrar como o processo participativo embasou, em conjunto com as contribuições dos diversos órgãos municipais, a formulação das propostas que subsidiaram a elaboração do projeto de lei da revisão intermediária do PDE. Para tanto, foram apresentadas as modalidades de participação disponibilizadas, a metodologia de sistematização empregada e, por fim, as respostas às contribuições recebidas que, a partir da análise técnica de SMUL, estão associadas às sugestões de aperfeiçoamento da política urbana instituída pelo PDE.

A partir desse universo de sugestões, os trabalhos de SMUL tiveram continuidade para identificar aspectos como a pertinência, a viabilidade e a compatibilidade com a política urbana, que em seu conjunto podem determinar o acolhimento ou não das contribuições.

A observância do escopo da revisão intermediária não impediu a manifestação de opiniões e visões de diversos setores da sociedade civil, mas, à luz dos princípios da legalidade e da proibição ao retrocesso social, ambiental e urbanístico, justificou a triagem, conforme a pertinência e compatibilidade com a matéria regulada pelo PDE.

No Relatório Devolutivo da Etapa 1 foram destacadas algumas diretrizes dessa Revisão Intermediária do PDE:

- Observar os limites estabelecidos pelos ditames legais vigentes, sem descaracterizar a política de desenvolvimento vigente até 2029;
- Promover ajustes e aperfeiçoamentos nos instrumentos da política urbana e políticas e sistemas setoriais, sem alterar seus princípios, diretrizes e objetivos estratégicos;
- Não interferir em outros temas regulados por legislação própria, como a disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo, outros planos e políticas

setoriais, às quais o PDE se articula, sem a necessidade de regular seus objetos específicos.

Sob o aspecto da compatibilidade com a política urbana, as contribuições cujas propostas foram consideradas incompatíveis com os elementos estruturantes do PDE não foram acolhidas na elaboração da minuta. Assim esses fundamentos justificam o acolhimento de propostas condizentes com as disposições do PDE, possibilitando sua eventual incorporação à minuta do projeto de lei, assim como, o não acolhimento das que lhe seriam contrárias ou não pertinentes. Neste caso, algumas propostas podem ser reservadas para o momento da elaboração de uma nova política em um futuro Plano Diretor, para a elaboração e revisão de outras legislações do Sistema Municipal de Planejamento Urbano ou serem encaminhadas aos respectivos órgãos competentes.

## FICHA TÉCNICA

### Coordenação:

Heliana Lombardi Artigiani  
Fernando Henrique Gasperini  
Guilherme Iseri de Brito

### Corpo Técnico:

Adriana Jardim Gouveia  
Caroline Krobath Luz Pera  
Clayton Erik Teixeira  
Denise Gonçalves Lima Malheiros  
Giovanna Estevam Saquietti  
Giulia Aikawa da Silveira Andrade  
Giulia Farran Matteo  
Guilherme Filocomo  
Gustavo Rogério de Lucca  
Jefferson David Gomes Arruda  
Juliana Mendes Prata  
Luís Octávio da Silva  
Maiara Dos Santos Dias  
Márcia Petrone  
Maria Stella Cardeal de Oliveira  
Mateus Tourinho Borges Penteado  
Pâmela Escolástico Rodrigues  
Raquel Araújo de Jesus Ponte  
Tadeu Lara Baltar da Rocha  
Thalles Marcius de Moraes  
Vitor Godinho Correa dos Santos

### Administrativo/Suporte:

Anderson dos Reis Gonzaga  
Reginaldo Aparecido Gozzo  
Roberta Anjoletto Batarquine

### Estagiários:

Beatriz Cardoso Del Neri  
Fernando Moraes Cordeiro Aidinis  
Gabriel Gorski Junqueira Paiva  
Lara Carceles Santos  
Miguel Settimio Righetto  
Millena da Silva Melo  
Nathalia dos Santos Ribeiro  
Ricardo Barongen Mancini