



Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL

Coordenadoria de Planejamento Urbano – Planurb

Divisão de Monitoramento e Avaliação – DMA

Relatório das Atividades de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor Estratégico do ano 2024

SÃO PAULO

2025

TUTORIAL PARA NAVEGAÇÃO EM DOCUMENTOS ACESSÍVEIS (PDF)

Para usuários de software leitor de tela, abaixo segue algumas dicas para a leitura do documento:

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, tabela e o sumário estão hiperlinkados facilitando a navegação pelo documento. Assim, bastará teclar enter sobre um item das listas ou um tópico do sumário para acessá-lo diretamente.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – EETU: ano de ativação.....	19
Figura 2 – ZEU: Alterações de perímetro	21
Figura 3 - Acessos mensais na Plataforma de Monitoramento do PDE (12/2023 a 12/2024).....	27

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Processos GTIs	10
Tabela 2 - Reuniões realizadas e principais assuntos – GT GA	12
Tabela 3 - Reuniões realizadas e principais assuntos – GT IFSP	13
Tabela 4 - Reuniões realizadas e principais assuntos GT RF.....	14
Tabela 5 - Reuniões realizadas e principais assuntos – GT DC	15
Tabela 6 - Mudanças na legislação urbanística - UTA	20
Tabela 7 - Visitas na plataforma de monitoramento do PDE.....	27
Tabela 8 - Ranking dos países	28

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

AAE – Avaliação Ambiental Estratégica

AIU – Área de Intervenção Urbana

ATAJ – Assessoria Técnica e Jurídica

ATECC – Assessoria Técnica de Comissões e Colegiados

CIMPDE – Comitê Intersecretarial de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico

DMA – Divisão de Monitoramento e Avaliação

EAS – Estudo Ambiental Simplificado

EETU – Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

EIA – Estudo de Impacto Ambiental

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

EVA – Estudo de Viabilidade Ambiental

GEOINFO – Coordenadoria de Produção e Análise de Informação

GT – Grupo de Trabalho

GTI – Grupo de Trabalho Intersecretarial

HIS – Habitação de Interesse Social

HMP – Habitação de Mercado Popular

IPTUp – Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

IPTU EG – Imposto Predial e Territorial Urbano Emissões Gerais

LPUOS – Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

OODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir

OUC – Operação Urbana Consorciada

PAIRE – Plano Municipal de Articulação e Integração das Redes de Equipamentos Urbanos e Sociais

PDE – Plano Diretor Estratégico

PEDE – Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico

PIDE – Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico

PIU – Plano de Intervenção Urbana

PLANURB – Coordenadoria de Planejamento Urbano

PSA – Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais

RAIS – Relatório Anual de Informações Sociais

REURB – Regularização Fundiária Urbana

RIMA – Relatório de Impacto Ambiental

RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança

SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação

SF – Secretaria Municipal da Fazenda

SGM – Secretaria de Governo Municipal

SQL – Setor Quadra Lote

SQL – Structured Query Language

SISACOE – Sistema de Controle de Obras e Edificações

SMUL – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

STEL – Supervisão de Licenciamento Eletrônico e Análise de Dados

SVMA – Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente

TAC – Termo de Ajustamento de Conduta

TCA – Termo de Compromisso Ambiental

TDC – Transferência do Direito de Construir

UTA – Unidade Territorial de Análise

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental

ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

ZEUp – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto

SUMÁRIO

Introdução	7
1. Atividades Realizadas em 2024	9
1.1. Revisão dos indicadores.....	10
1.1.1 Elaboração dos Grupos de Trabalho	10
1.1.2 GTI - Gestão Ambiental	11
1.1.3. GT - Indutores da Função Social da Propriedade.....	13
1.1.4. GT - Regularização Fundiária.....	14
1.1.5 GT dos instrumentos do direito de construir.....	15
1.2. Licenciamento (metodologia de monitoramento).....	16
1.3. Unidades Territoriais de Análise.....	18
1.4. Internalização da manipulação de dados do cadastro imobiliário e nova classificação de uso e verticalidade para monitoramento da implementação do PDE (IPTU-EG)	22
1.5. Estruturar o monitoramento das ações prioritárias.....	24
1.6. Audiência da Plataforma de monitoramento	26
2. Próximos Passos	29
2.1 Atualização do Plano de Trabalho	29

Introdução

Este relatório visa à apresentação das principais atividades desenvolvidas pela Divisão de Monitoramento e Avaliação da Coordenadoria de Planejamento Urbano DMA/Planurb no ano de 2024.

No primeiro semestre foi elaborado o plano de trabalho de DMA para 2024, que fundamentou as atividades desenvolvidas e que, orienta a organização deste relatório. O plano de trabalho foi elaborado com base no seguinte arcabouço legal:

- Lei Municipal nº 16.050/2014, em especial o artigo 358, que estabelece o escopo do monitoramento e avaliação do PDE;
- Decreto Municipal nº 57.490/216, que regulamenta as atividades de monitoramento e avaliação do PDE;
- Decreto Municipal nº 60.062021, art. 29, que define as atribuições de DMA.

O texto deste relatório está estruturado em duas partes, a primeira é dedicada ao relato das atividades de 2024 com base no plano de trabalho de DMA. A segunda parte tem por finalidade apresentar, em linhas gerais, as prioridades das atividades para 2025 tendo por insumo os resultados alcançados em 2024.

Em consonância com o art. 356 do PDE, em especial no que diz respeito ao controle da implementação do PDE, referenciamos os processos administrativos em que registramos as atividades desenvolvidas.

DMA contou em 2024 com uma equipe de 09 pessoas, sendo o diretor, 06 técnicos, uma residente e duas estagiárias.

No entanto, destaca-se que ao longo do ano, parte da equipe foi designada para atividades adicionais, conforme a necessidade da Coordenadoria. Essas atividades não serão detalhadas neste documento, pois não se relacionam diretamente com o tema proposto. Dentre elas, destacam-se:

- a. Elaboração do Plano Municipal de Articulação e Integração das Redes de Equipamentos Urbanos e Sociais (PAIRE);
- b. Desenvolvimento da metodologia para os Planos de Ação das Subprefeituras;

- c. Definição de metodologia para a compatibilização do Programa de Metas com o Sistema de Planejamento Urbano;
- d. Atividades relacionadas aos bolsistas do CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo);
- e. Projeto de análise de políticas setoriais.

1. Atividades Realizadas em 2024

As atividades realizadas em 2024 foram o desdobramento do plano de trabalho, registrado no processo 6068.2024/0006001-5, no qual se estabeleceram os objetivos estratégicos de DMA/PLANURB a serem alcançados até dezembro de 2028, com base no art. 358 da Lei Municipal nº 16.050/2014 (PDE):

- 1 – Ampliar e consolidar os indicadores para o monitoramento dos desempenhos de todos os instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos no Plano Diretor Estratégico.
- 2 – Elaborar indicadores para o monitoramento dos avanços em relação à realização das ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais previstas no Plano Diretor Estratégico.
- 3 – Elaborar indicadores para o monitoramento dos resultados alcançados em relação aos objetivos do Plano Diretor Estratégico, das Macroáreas e das Zonas Especiais.

Para o ano de 2024 foram definidas 06 metas com suas respectivas linhas de ação, ou seja, roteiros para que a meta seja atingida. O resultado alcançado até o final de 2024 é o insumo para o plano estratégico de DMA 2025-2028.

A princípio, apenas os objetivos estratégicos 1 e 2 de DMA foram contemplados no planejamento das atividades de 2024. No entanto, há metas com caráter básico para atendimento dos três objetivos, que são as metas 2, 3 e 4 abaixo relacionadas.

A apresentação está estruturada na ordem das metas:

1. Revisão dos indicadores - 1 (Instrumentos monitorados)
2. Licenciamento (metodologia de monitoramento)
3. Unidades Territoriais de Análise (Fase 1)
4. Tratamento da Base de Dados - IPTU-EG
5. Estruturar o monitoramento das ações prioritárias

Em seguida será relatada a audiência da plataforma de monitoramento e avaliação da implementação do PDE.

1.1. Revisão dos indicadores

1.1.1 Elaboração dos Grupos de Trabalho

A linha de ação foi a parte preliminar do trabalho de Revisão dos Indicadores da Plataforma de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico e tem como objetivo principal a articulação intersetorial para efetivação dos Grupos de Trabalho que irão desenvolver a revisão dos indicadores.

Ao todo, foram criados seis grupos de trabalho, organizados em torno dos temas dos instrumentos que são indutores da função social da propriedade, abrangendo desde o artigo 89 até o artigo 112; do direito de construir, abarcando do artigo 113 ao 133; dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, englobando do artigo 134 ao 149; da gestão ambiental, contemplando do artigo 150 ao 163; dos instrumentos de regularização fundiária, abrangendo do artigo 164 ao 171; e dos instrumentos de proteção ao patrimônio cultural, nos artigos 172 e 173.

Em fevereiro de 2024, foi realizada em cooperação com SMUL/ATECC a redação da minuta de resolução que cria os GTs, fundamentada nos decretos e leis que definem e regulamentam o monitoramento e avaliação do PDE. O resultado foi levado à discussão na 13ª Reunião Ordinária e obteve o deferimento através de deliberação entre os representantes, por unanimidade de votos.

Em março de 2024, foi publicada a Resolução SMUL.ATECC.CIMPDE/001/2024 criando os seis grupos de trabalho coordenados por SMUL/Planurb, expondo suas finalidades e definindo a necessidade de instituição de portarias que irão nomear representantes e definir plano de trabalho e cronograma.

Com os grupos criados foram instruídos quatro processos com a finalidade de publicação da portaria que define os GTIs.

Tabela 1 - Processos GTIs

Grupo de Trabalho Intersecretarial	Processo Administrativo
Gestão Ambiental	6068.2024/0002829-4
Indutores de Função Social da Propriedade	6068.2024/0002833-2
Direito de Construir	6068.2024/0002826-0
Regularização Fundiária	6068.2024/0002831-6

Com isto todos os nomes para composição dos quatro grupos de trabalho foram coletados, no início do mês de maio de 2024 foram consolidadas as quatro minutas de portarias em trabalho conjunto com SMUL/ATAJ.

No mês de junho de 2024 os quatro processos foram encaminhados a SGM, resultando na publicação das portarias de designação dos grupos de trabalho.

Como resultado apresentam-se os seguintes atos normativos:

- Resolução SMUL.ATECC.CIMPDE/001/2024;
- Portaria SGM nº111 de 27 de junho de 2024 (GTI – Direito de Construir);
- Portaria SGM nº112 de 28 de junho de 2024 (GTI - Gestão Ambiental);
- Portaria SGM nº113 de 28 de junho de 2024 (GTI - Regularização Fundiária);
- Portaria SGM nº118 de 1 de julho de 2024 (GTI - Função Social da Propriedade).

1.1.2 GTI - Gestão Ambiental

A primeira reunião deste GT ocorreu em 19/08/2024 de forma presencial e teve como objetivo apresentar o processo de trabalho e a expectativa de cronograma para a identificação dos aspectos monitoráveis dos instrumentos relacionados aos Indicadores dos Instrumentos de Gestão Ambiental: EIA-RIMA, EIV-RIV, EVA/EAS, TCA, TAC, PSA e AAE.

Ficou acordado que as atividades seriam iniciadas pelos instrumentos: PSA e de forma conjunta os instrumentos de licenciamento ambiental EIA- RIMA, EVA e EAS.

Com um grupo do GT Gestão Ambiental, destacado voluntariamente, foram desenvolvidas as atividades com foco no EIA/RIMA. Decidiu-se deixar os outros instrumentos de licenciamento ambiental para outra etapa e um outro grupo ocupou-se do PSA.

O grupo que trabalhou o EIA/RIMA se reuniu 07 vezes, de maneira virtual, e avançou até a fase de propostas de indicadores (quadro 01).

A etapa de simulação na plataforma de monitoramento e avaliação dos indicadores para fins de priorização será continuada em 2025. As atividades desenvolvidas em 2024 referentes ao instrumento EIA-RIMA estão registradas no processo 6068.2025/0001164-4.

O grupo que trabalhou o PSA se reuniu 05 vezes (quadro 01). Por ser um instrumento com regulamentação e operação recente (primeiro edital foi publicado em 2023) e sem indicadores na plataforma de monitoramento do PDE, as discussões foram entorno do funcionamento e as possibilidades do Programa, considerando a legislação que o regula e o fluxograma da aplicação do instrumento. As atividades desenvolvidas em 2024 referentes ao instrumento Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais estão registradas no processo 6068.2025/0001309-4.

Tabela 2 - Reuniões realizadas e principais assuntos – GT GA

Data	Tema geral	Assunto
29/08/2024	Reunião geral	Apresentação das bases, procedimentos e cronograma de trabalho
28/08/2024	EIA/RIMA	Apresentação do arquivo de análise do instrumento; esclarecimento sobre os tópicos do documento e orientação para edição coletiva do arquivo compartilhado
10/09/2024	EIA/RIMA	Apresentação das questões orientadoras do instrumento e esclarecimentos sobre a metodologia aplicada a análise
01/10/2024	EIA/RIMA	Retomada da leitura do arquivo de Análise do Instrumento e discussão sobre o fluxograma elaborado no âmbito dos trabalhos de SVMA
10/10/2024	EIA/RIMA	Apresentação do fluxograma do processo de 'licenciamento ambiental de empreendimentos/ atividades não-industriais', com o objetivo de consolidar a adição de informações
15/10/2024	EIA/RIMA	Consolidação do fluxograma de EIA-RIMA e apresentação da planilha com os indicadores propostos
05/11/2024	EIA/RIMA	Discussão sobre os indicadores propostos
19/11/2024	EIA/RIMA	Finalização da discussão sobre os indicadores propostos
27/08/2024	PSA	Apresentação do arquivo de análise do instrumento e esclarecimentos sobre os tópicos do documento e orientação para edição coletiva da ficha técnica de PSA
13/09/2024	PSA	Apresentação das questões orientadoras do instrumento e esclarecimentos sobre a metodologia aplicada a análise
20/09/2024	PSA	Retomada da leitura do arquivo de Análise do Instrumento e elaboração coletiva de texto com ordenamento das etapas de aplicação de PSA, desde a instituição do decreto do programa, seguida da formalização do provedor de

		serviços ambientais até a conclusão do contrato
27/09/2024	PSA	Apresentação do fluxograma baseado nas discussões sobre o fluxo de aplicação de PSA, realizada na reunião anterior (3ª Reunião)
04/10/2024	PSA	Elaboração de texto remontando os projetos, políticas e incentivos que possibilitaram estabelecer o PSA como um instrumento econômico para o município de São Paulo, seguida da apresentação da 2ª versão do fluxograma de PSA

1.1.3. GT - Indutores da Função Social da Propriedade

A primeira reunião deste GT ocorreu em 15/08/2024 de forma presencial e teve como objetivo apresentar o processo de trabalho e a expectativa de cronograma para a identificação dos aspectos monitoráveis dos instrumentos relacionados aos Indicadores dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade:

Tabela 3 - Reuniões realizadas e principais assuntos – GT IFSP

Data	Tema geral	Assunto
15/08/2024	Reunião geral	Apresentação das bases, procedimentos e cronograma de trabalho. Decidiu-se iniciar por IPTUp
22/08/2024	IPTUp	Apresentação do arquivo de análise do instrumento e esclarecimentos sobre os tópicos do documento e orientação para edição coletiva do arquivo
05/09/2024	IPTUp	Discussão inicial do fluxo de aplicação do instrumento
12/09/2024	IPTUp	elaboração do fluxograma da aplicação do instrumento, discussão sobre as questões orientadoras sobre produto, resultados e impactos e levantamento de aspectos monitoráveis
20/09/2024	IPTUp	discussão sobre o fluxograma, sobre os imóveis com imunidade tributária e início de discussão sobre os indicadores
04/10/2024	IPTUp	Consolidação do fluxograma, discussão sobre os arquivos de dados enviados pelos técnicos de SF e apresentação da matriz de avaliação dos indicadores

A etapa de simulação na plataforma de monitoramento e avaliação dos indicadores para fins de priorização será continuada em 2025. As atividades desenvolvidas em 2024 referentes ao instrumento IPTU Progressivo no Tempo estão registradas no processo 6068.2025/0001420-1.

1.1.4. GT - Regularização Fundiária

A primeira reunião deste GT ocorreu em 23/08/2024 de forma presencial e teve como objetivo apresentar o processo de trabalho e a expectativa de cronograma para a identificação dos aspectos monitoráveis dos instrumentos relacionados aos Indicadores dos Instrumentos de Regularização Fundiária:

Tabela 4 - Reuniões realizadas e principais assuntos GT RF

Data	Tema geral	Assunto
23/08/2024	REURB	Apresentação inicial do fluxo de trabalho e dos objetivos. Em comum acordo, foi definido para próxima reunião, apresentação dos instrumentos de Regularização Fundiária feita pelas técnicas (os) de SEHAB.
30/08/2024	REURB	Apresentação por SEHAB sobre o fluxo de execução da Regularização Fundiária Urbana (REURB). esclarecimento do conceito de Regularização Fundiária, bem como a diferença entre regularização: urbanística, registraria e a legislação municipal, e uma síntese das diversas legislações que podem incidir sobre o procedimento de regularização.

Após a apresentação dos instrumentos, os coordenadores do GT analisaram o material e esboçaram a delimitação do escopo para futuras reuniões, no entanto, por falta de disponibilidade de agenda e de funcionários as atividades deste GTI de Regularização Fundiária as atividades foram adiadas para o ano de 2025.

1.1.5 GT dos instrumentos do direito de construir

O trabalho do GT foi iniciado com uma reunião geral com todos os integrantes do grupo, em 06/08/2024. Nessa reunião, foram tratados aspectos gerais da organização do grupo, como os procedimentos de trabalho e a separação dos encontros em torno dos temas dos três principais instrumentos que seriam analisados: a outorga onerosa do direito de construir (OODC), a cota de solidariedade e a transferência do direito de construir (TDC).

Os trabalhos seguiram com encontros para tratar especificamente de cada um dos instrumentos. Os membros do GT participaram dessas atividades de acordo com sua disponibilidade e afinidades com os temas, no que chamamos de subgrupos temáticos.

Para cada instrumento, foram realizadas, inicialmente, reuniões da etapa de “análise do instrumento”, que abordaram o fluxo de aplicação do instrumento, aspectos monitoráveis, legislação, entre outros aspectos. Após a etapa de análise do instrumento, foram realizadas reuniões sobre a elaboração dos indicadores, conforme tabela a seguir.

Tabela 5 - Reuniões realizadas e principais assuntos – GT DC

Data	Tema geral	Assunto
06/08/2024	Reunião geral	Apresentação das bases, procedimentos e cronograma de trabalho
20/08/2024	OODC	Aplicação do instrumento
03/09/2024	OODC	Inserção do instrumento nas estratégias do PDE
17/09/2024	OODC	Discussão acerca de indicadores-candidatos
01/10/2024	Cota de Solidariedade	Fluxo de aplicação e inserção do instrumento nas estratégias do PDE
15/10/2024	Cota de Solidariedade	Discussão acerca de indicadores-candidatos
19/11/2024	TDC	Apresentação dos levantamentos internos de dados e operacionalização do trabalho
26/11/2024	TDC	Modalidade sem doação para preservação de bens tombados: fluxo de aplicação e inserção do instrumento nas estratégias do PDE
03/12/2024	TDC	Modalidades sem doação para preservação ambiental e com doação para implantação de parques: fluxo de aplicação e inserção do instrumento nas estratégias do PDE
10/12/2024	TDC	Modalidade sem doação para preservação de

		bens tombados: discussão acerca de indicadores-candidatos
17/12/2024	TDC	Modalidades sem doação para preservação ambiental e com doação para implantação de parques: discussão acerca de indicadores-candidatos

Em 2025, será dada continuidade aos trabalhos, com a etapa de classificação, avaliação e priorização dos indicadores.

1.2. Licenciamento (metodologia de monitoramento)

Em 2024, deu-se prosseguimento à revisão metodológica para a consolidação da base de dados do licenciamento que alimenta os indicadores da plataforma de monitoramento do PDE.

Conforme explicado no [Relatório de Atividades de 2023](#), o primeiro produto dessa revisão metodológica foi a disponibilização, em 2023, de uma nova base de dados na plataforma de monitoramento, com dados de alvarás de edificação nova emitidos pelos sistemas SISACOE e Aprova Digital.

O plano de trabalho de DMA para 2024 previa a elaboração e a aplicação de metodologia para se obter, a partir dessa base de alvarás do SISACOE e Aprova Digital, uma base de empreendimentos licenciados, com a indicação dos empreendimentos que tiveram certificado de conclusão emitido. Trata-se, portanto, de metodologia para o processamento dos dados dos alvarás e certificados, necessária para a integração de dados dos múltiplos documentos emitidos para o licenciamento de um mesmo empreendimento (alvará de aprovação, alvará de execução, projetos modificativos, apostilamentos e certificados de conclusão).

Para a elaboração da metodologia, optou-se por utilizar os dados do SISACOE recebidos da Prodam em 2022, porque continham a indicação dos documentos vinculados¹. Os estudos realizados para a elaboração da metodologia consideraram

¹Chamamos aqui de "vinculados" os documentos referentes ao licenciamento de um mesmo empreendimento. Alguns tipos de documentos emitidos no licenciamento são vinculados a

as relações entre documentos vinculados, a ocorrência de documentos parciais e o nível de preenchimento dos dados de diferentes tipos de documentos. As etapas de processamento dos dados foram desenhadas tendo como premissa a utilização da informação do documento vinculado para relacionar os diversos documentos referentes a um mesmo empreendimento. Assim, foi elaborado, no PostgreSQL, *script* (série de comandos e funções para manipulação de dados) na linguagem de programação SQL para o relacionamento dos documentos (a partir da informação do documento referenciado), de modo a se obter uma base de empreendimentos aprovados, com os dados do projeto aprovado e a indicação dos respectivos alvarás de execução e certificados de conclusão.

Apesar do estudo realizado com os dados disponíveis, o prosseguimento do trabalho conforme o plano previsto dependia do recebimento de dados dos setores responsáveis pela gestão dos dados do licenciamento. Eram necessários, principalmente, dados recentes do SISACOE (alvarás e certificados de conclusão) com a indicação dos documentos vinculados, e, também, a inclusão desse campo nas extrações do sistema Aprova Digital².

A solicitação dos dados necessários foi formalizada, mas como os dados ainda não haviam sido recebidos, foi necessário adaptar algumas etapas do plano de trabalho.

Assim, optamos por realizar a atualização dos dados do licenciamento na plataforma nos moldes do ano anterior, ou seja, atualizar a base de alvarás de edificação nova (SISACOE e Aprova Digital) sem a aplicação da metodologia de agrupamento de dados por empreendimento.

A base “Alvarás de edificação nova (SISACOE e Aprova Digital)” foi atualizada com dados de documentos emitidos até setembro de 2024, com alguns aprimoramentos

documentos emitidos anteriormente. Por exemplo, um projeto modificativo ou apostilamento faz referência ao documento anterior que "substitui". A referência pode ser também à etapa anterior do licenciamento exigida para o documento em questão. Assim, alvará de aprovação, alvará de execução e certificado de conclusão emitidos para um mesmo empreendimento podem ser tratados como “documentos vinculados” de um mesmo objeto do licenciamento, ainda que sejam obtidos através de solicitações protocoladas separadamente.

² DMA/PLANURB recebe mensalmente, de STEL/SMUL, desde fevereiro de 2023, extrações do sistema Aprova Digital. A inclusão do campo “documento vinculado” nas extrações do Aprova Digital havia sido solicitada em 2023 e foi contemplada por STEL/SMUL a partir da extração de setembro/2024.

em relação ao ano anterior. Foram incluídos campos de unidades residenciais, blocos e pavimentos. Para os alvarás do Aprova Digital, foram incluídos também campos de unidades residenciais por tipo (HIS, HMP, R2H/R2V). Além disso, foi realizado o georreferenciamento dos alvarás em nível de lote. Para isso, o georreferenciamento obtido através de correspondência do SQL (código Setor-Quadra-Lote) do alvará com as bases vetoriais de lotes e quadras do cadastro fiscal foi complementado com o uso de dados de filiação de lote.

1.3. Unidades Territoriais de Análise

A política urbana do PDE prevê, em suas estratégias de ordenamento territorial, uma série de perímetros e zonas onde incidem instrumentos, incentivos e parâmetros urbanísticos de formas distintas, a fim de atingir os objetivos estabelecidos pelo Plano Diretor. Trata-se de divisões, em diversas escalas, da cidade e são fundamentais para a aplicação da política urbana. Podem ser divisões administrativas, como as subprefeituras e distritos, de legislações específicas, como das operações urbanas consorciadas e PIUs, do macrozoneamento do PDE, como as macroáreas e macrozonas, dentre outros elementos da política urbana municipal, como as ZEIS, ZEPAM e os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU/ZEU).

Em decorrência disto, para o monitoramento do PDE, é fundamental ter um reconhecimento e controle sobre estes perímetros, sendo uma atividade corriqueira do monitoramento do PDE o debate e desenvolvimento teórico e prático do monitoramento dessas Unidades Territoriais de Análise (UTA), como são chamadas para os fins das atividades desta divisão.

Como exemplo do trabalho desenvolvido sobre as UTA, ao longo do ano de 2024, realizamos um ciclo de atividades que tiveram como objetivo identificar as abordagens mais adequadas para lidar com as divisões territoriais em questão. Em nossas discussões, identificamos que o principal problema a ser enfrentado no que se refere à mudança dos perímetros das UTAs é a continuidade das séries históricas e comparabilidade das informações e políticas públicas ao longo do tempo. Para lidar com isso, estão sendo construídos *shapefiles* cuja tabela de

informação das geometrias contém dados sobre quando determinada região passou ou deixou de fazer parte de determinada UTA.

Como referência para o desenvolvimento desse trabalho, temos o caso das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETUs). Nesse caso, a própria política urbana vigente entre 2014 e 2023 previa a alteração de seus limites. Fazemos referência à possibilidade de “ativação” de novos eixos dentre um rol dos que já estavam previstos (na LPUOS foram caracterizados como zonas ZEUp e ZEUPa). Para esse caso, foi desenvolvido um modelo no qual a cada geometria de quadra com lotes em Eixos foi associado um dado sobre o ano de ativação. Com isso, a cada trabalho que desenvolvemos podemos gerar dados para as diferentes configurações de EETUs ao longo do tempo.

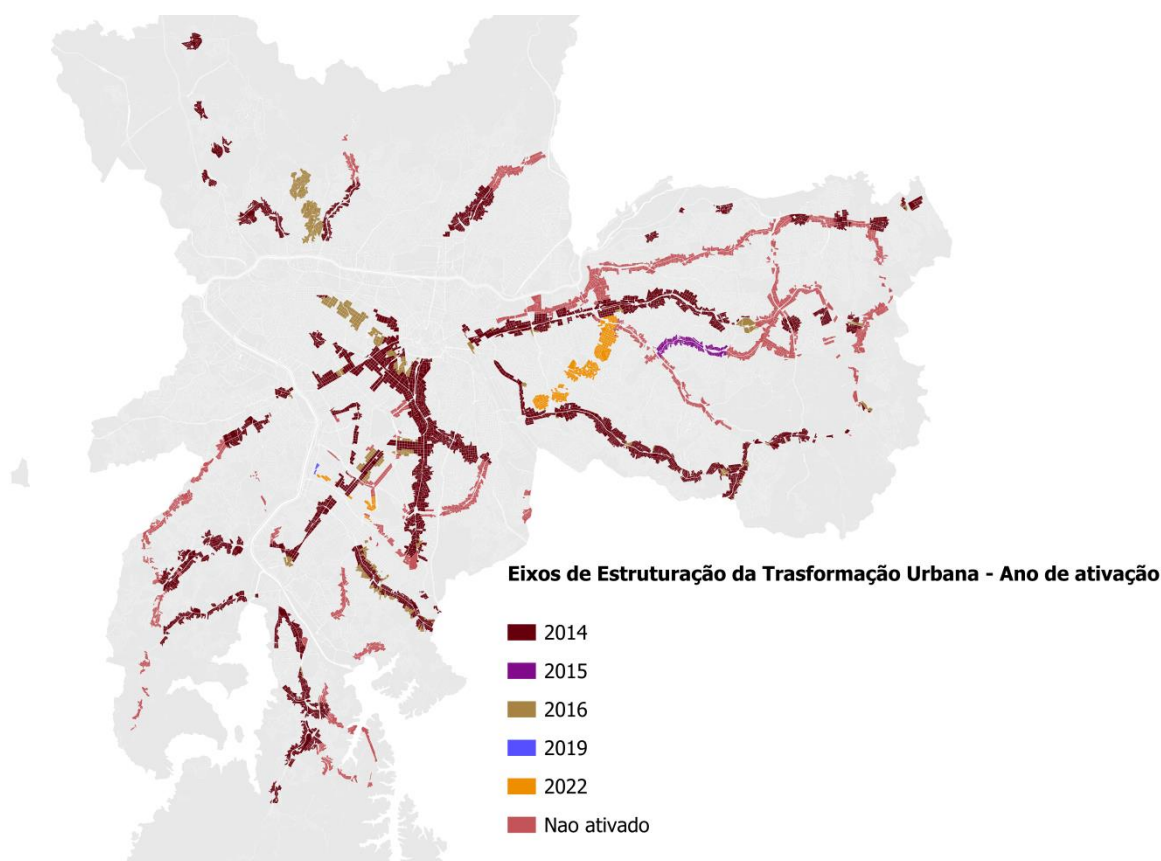


Figura 1 – EETU: ano de ativação

Texto alternativo (figura 1):

A figura apresentada retrata as quadras inseridas nos perímetros dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU), em 6 categorias distintas,

representadas em diferentes cores. Cada categoria representa um ano de ativação das quadras de EETU, sendo eles o ano de 2014, 2015, 2016, 2019 e 2022. Além disso, a sexta categoria representa os EETU ainda não ativados.

Além das atividades corriqueiras desta frente de trabalho, que busca um constante aprimoramento do trabalho sobre o processamento de dados e análises a partir das UTA, há, também, o trabalho de mapeamento das transformações da legislação urbana, que tem, em sua natureza, transformações dinâmicas. Neste sentido, a equipe de monitoramento se debruçou, em 2024, sobre as mais recentes alterações ocorridas na política urbana em âmbito municipal, com a finalidade de compreender, atualizar e sistematizar eventuais mudanças nas UTA.

Com as mudanças recentes na legislação urbanística foram alterados os perímetros das seguintes UTAs:

Tabela 6 - Mudanças na legislação urbanística - UTA

UTA	Dispositivo legal da alteração	Observações - alterações recentes
EETU	LM 18.177/2024	Revisão LPUOS -Altera as quadras de Zona de Estruturação Urbana (ZEU)
Macroáreas	LM 18.209/2024	Altera o Mapa 2 do PDE (Macroáreas)
PIDE/PEDE	LM 17.975/2023	Revisão intermediária PDE -As áreas de PIDE (mapa 11) foram absorvidas e incorporadas ao PEDE
Operações Urbanas	LM 18.079/2024	OUC Bairros do Tamandateí - Nova OUC. Ainda não foi disponibilizado arquivo com o perímetro.
	LM 18.175/2024	OUC Faria Lima - Novas quadras foram incluídas no perímetro da OUC - Foi criado perímetro expandido para aplicação de recursos da OUC
Áreas de Intervenção Urbana	LM 17.844/2022	AIU Setor Central
	LM 17.968/2023	AIU Vila Leopoldina-Villa Lobos
	LM 17.965/2023 e LM 18.178/2024	AIUs Interlagos, Jurubatuba e Vila Andrade
	LM 18.222/2024	AIU Arco Pinheiros

Após a identificação e mapeamento das alterações da legislação urbana, deverão decorrer as atividades sobre a sistematização dos novos perímetros e sua

operacionalização, tendo com perspectiva os trabalhos de monitoramento do Plano Diretor.

Ainda ilustrando este trabalho, o mapeamento das alterações passadas nos EETU/ZEU foi realizado em 2024, sendo um primeiro passo para a operacionalização do monitoramento dos novos perímetros estabelecidos em lei.

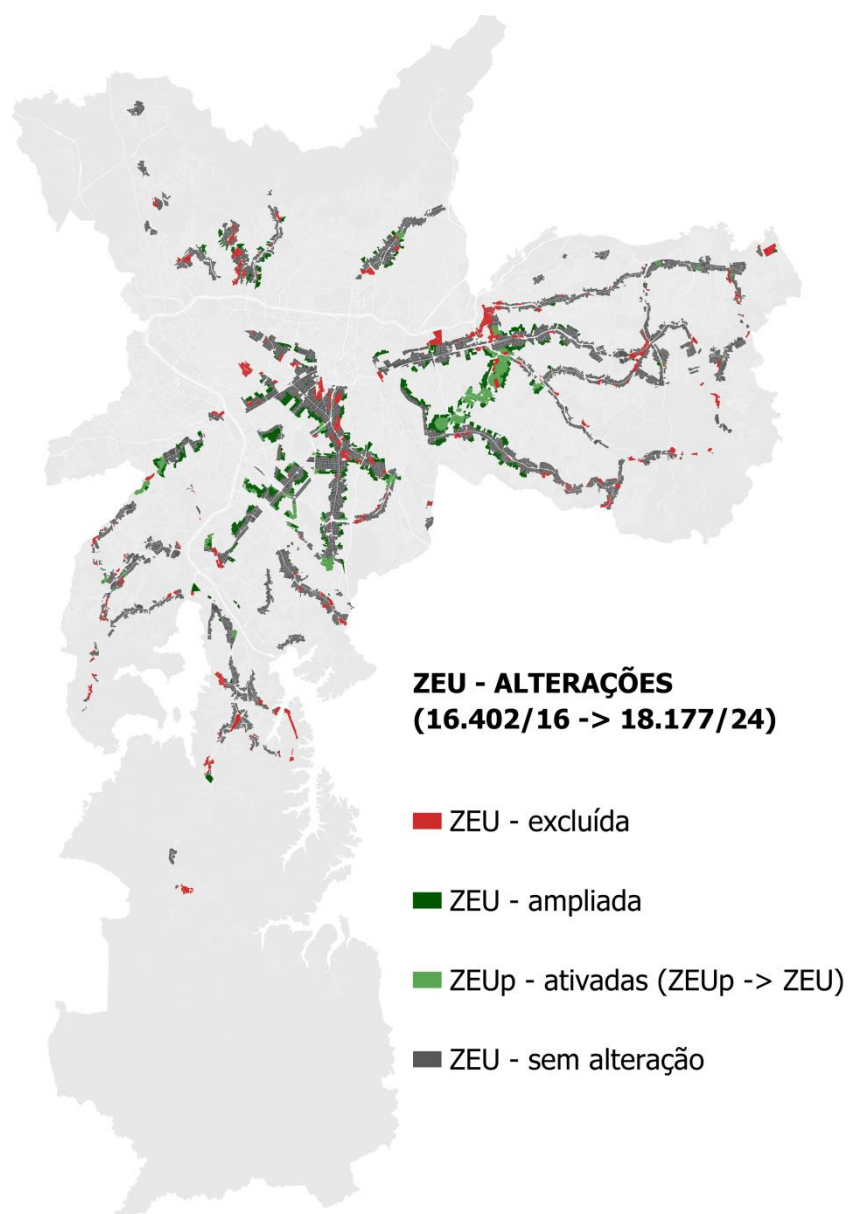


Figura 2 – ZEU: Alterações de perímetro

Texto alternativo (figura 2):

A figura representa as quadras mapeadas como Zonas de Estruturação Urbana, que refletem os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) do PDE, em dois momentos distintos, da Lei Municipal 16.402/2016 e da Lei Municipal

18.177/2024. A representação está dividida em quatro categorias, representadas em diferentes cores: ZEU excluída, ZEU ampliada, ZEUp ativadas e ZEU sem alterações. Essas categorias representam as diferentes mudanças ocorridas no mapeamento das duas legislações, demonstrando as exclusões, aplicações e ativações das quadras de ZEU.

Dentre as atividades desenvolvidas nesta frente de trabalho, foi desenvolvido em 2024, um trabalho de correção das principais bases de dados espaciais (shapefiles e geopackages) utilizadas por esta equipe. Essas correções visam reduzir ou anular os erros topológicos dos arquivos disponibilizados como base para realizar cruzamentos e geoprocessamento de dados espaciais. A primeira etapa deste trabalho de correções se debruçou sobre os arquivos de Subprefeitura, Distrito, Macrozona, Macroareas, Subsetores da MEM e áreas urbano e rural, e estão relatadas em processo SEI nº 6068.2024/0006106-2.

1.4. Internalização da manipulação de dados do cadastro imobiliário e nova classificação de uso e verticalidade para monitoramento da implementação do PDE (IPTU-EG)

Diversos dispositivos do planejamento urbano são propostos e empregados para influenciar as práticas imobiliárias, criando incentivos ou desincentivos para alterar a configuração do parque construído da cidade em determinadas direções. Implícita nessa atuação está a ideia de que a base imobiliária influencia as dinâmicas residenciais e comerciais da cidade. A Divisão de Monitoramento e Avaliação da Coordenadoria de Planejamento Urbano tem empreendido esforços para aprimorar o acompanhamento desses aspectos, dentre os quais estão a internalização do tratamento da base do cadastro imobiliário, os novos procedimentos para sistematizar dados do licenciamento de projetos e a busca por fontes de dados sobre transações imobiliárias.

Internalizar o tratamento dos dados do cadastro imobiliário é importante para o monitoramento do PDE e para as atividades desenvolvidas na Coordenadoria de Planejamento Urbano da SMUL porque permite maior flexibilidade e agilidade para desenvolver análises das características do parque construído da cidade de São Paulo de acordo com os termos específicos da política urbana vigente e dos

estudos e temas relevantes à agenda específica da coordenadoria em cada momento.

O trabalho foi feito com os dados desagregados da Emissão Geral do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTUEG), divulgados pela Secretaria da Fazenda (SF) e disponibilizados pela Coordenadoria de Produção e Análise de Informação da SMUL no portal GEOSAMPA. Essa base de dados está disponibilizada em arquivos em formato “.csv” que representam a condição do cadastro imobiliário no dia 31 de dezembro anterior ao ano de referência. São dados no menor nível de agregação disponível. Anteriormente, a divisão utilizava dados que haviam sido agregados por quadras fiscais por GEOINFO de acordo com a classificação de “tipologias H”³.

Os desafios para lidar com esses dados são de naturezas diversas: para cada ano há milhões de linhas, com mais de duas dezenas de colunas com dados, o que torna o processamento não trivial. Além disso, é necessário agregar informações que tratam de contribuintes fiscais em informações sobre lotes, quadras e regiões da cidade. Para relacionar as informações das tabelas com bases geográficas, especialmente aquelas que representam lotes e quadras da cidade, exige que sejam feitos ajustes cuidadosos, principalmente porque há dinamismo nos dois tipos de dados: contribuintes imobiliários surgem e desaparecem, enquanto a geometria dos terrenos e das quadras da cidade mudam por processos como remembramentos, desmembramentos e desapropriações.

Além disso, a análise dos dados precisa levar em conta que são informações cadastrais cuja atualização é responsabilidade do sujeito passivo do IPTU e está ligada à propriedade imobiliária e fundiária, o que lhe confere imprecisões e possíveis distorções que são geograficamente localizadas. Especificamente, áreas de ocupação informal ou com maiores níveis de irregularidade edilícia devem estar sub-representadas nessa base de dados.

³ Um exemplo do emprego dos dados das dezesseis tipologias H é o Informe Urbano de número 57, publicado por aquela coordenadoria em 2023: “Espacialização dos dados de tipologia de uso e ocupação do solo para os anos de 2014, 2018 e 2021”, disponível em https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamento/57_IU_USO%20DO%20SOLO_final.pdf

O trabalho rendeu três produtos-base que serão utilizados em diferentes contextos das atividades de monitoramento e avaliação da implementação do Plano Diretor Estratégico:

- (1) Versão padronizada dos arquivos da IPTUEG extraídos do portal GeoSampa;
- (2) Agrupamento dos dados por lotes e classificação dos lotes de acordo com 5 categorias de uso das edificações (Exclusivamente residencial, exclusivamente não residencial, uso misto com predominância residencial, uso misto com predominância não residencial e “terrenos não edificados”) e três níveis de verticalização (horizontal - até 3 pavimentos, vertical baixo – de 4 a 8 pavimentos e vertical médio e alto – mais de oito pavimentos).
- (3) Agregação dos dados por quadras fiscais (código SQ) e identificação das Unidades Territoriais de Análise referente a cada um deles: macroáreas, distritos, subprefeituras e áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana.

Os produtos 2 e 3 foram registrados ao processo 6068.2024/0006107-0

1.5. Estruturar o monitoramento das ações prioritárias

No ano de 2024, o tema foi encarado como uma meta da Divisão de Monitoramento e Avaliação de SMUL/Planurb estando registrada através do processo SEI 6068.2024/0006108-9. No contexto de planejamento da divisão, a meta está relacionada a uma obrigação legal definida pelo PDE, art. 358, § 2º, inciso II, através do estabelecimento de indicadores relacionados aos “avanços em relação à realização das ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais previstas neste Plano Diretor Estratégico”.

No contexto da revisão do conteúdo apresentado na Plataforma de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico, diversas atividades foram desenvolvidas, como a consolidação da metodologia, o mapeamento das ações e identificação dos interlocutores, a definição de indicadores para o monitoramento e o levantamento de dados e construção de quadros de monitoramento.

O procedimento de trabalho para a consolidação da metodologia passou por uma revisão crítica da metodologia adotada no início do trabalho na plataforma de monitoramento, em 2015. Foi necessário realizar complementações e ajustes, sempre tendo como objetivo o desenvolvimento de um sistema de monitoramento que seja perene e tenha condições de receber atualizações anuais.

Com isso foi definido o escopo de 143 ações, que chamamos de escopo mínimo do trabalho, compreendendo ações como a implantação de infraestrutura, equipamentos e habitação, dentro da estrutura em que são divididas as políticas e sistemas urbanos ambientais estruturados na política urbana:

- Política de Habitação Social, 34
- Política e Sistema de Mobilidade, 4
- Política e Sistema de Proteção ao Patrimônio Arquitetônico e Urbano, 8
- Política e Sistema de Saneamento Ambiental, 42
- Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais, 38
- Sistema de Infraestrutura, 1
- Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, 16

Cabe ressaltar que dentro deste recorte existem ações prioritárias que estão expressas em quadros e mapas, que estão definidos no artigo 383 do PDE:

- Mapa 6. Ações Prioritárias no Sistema de Abastecimento de Água;
- Mapa 7. Ações Prioritárias no Sistema de Esgotamento Sanitário;
- Mapa 8. Ações Prioritárias no Sistema Viário Estrutural;
- Mapa 9. Ações Prioritárias no Sistema Viário Estrutural e de Transporte Público Coletivo;
- Mapa 10. Ações Prioritárias em Área de Risco;
- Mapa 12. Ações prioritárias do Sistema de Drenagem;
- Quadro 7. Parques Municipais Existentes e Propostos;
- Quadro 8. Ações Prioritárias do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- Quadro 10. Ações Prioritárias do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais.

No trabalho foi identificada uma rede com cerca de 15 interlocutores que irão compor as fontes de dados para alimentar o sistema de monitoramento. Cabe ressaltar a decisão de se valer do princípio da Transparência Ativa, partindo da premissa de que os dados estão disponíveis em diversos meios de divulgação da prefeitura.

O trabalho de levantamento de dados iniciado já conta com avanços principalmente em relação ao monitoramento dos mapas e quadros do PDE com a estruturação do que chamamos de quadros de monitoramento, que são tabelas que reúnem as informações de cada ação prioritária e a identificação da legislação que a estabeleceu, alterou ou removeu, considerada a Revisão Intermediária do PDE, na figura da lei 17.975 de 2023 e as posteriores revisões que ocorreram em 2024, com as leis Nº 18.157 e Nº 18.209.

1.6. Audiência da Plataforma de monitoramento

Assim como nos anos anteriores, foi utilizado o Google Analytics para obtenção de informações sobre a audiência, o alcance e a visibilidade da plataforma de Monitoramento e Avaliação de Implementação do PDE, e para conhecer o perfil dos visitantes (idioma, interesse, localidade, etc).

Nos últimos 12 meses (12 dez. de 2023 a 31 dez. de 2024) o Google Analytics mostrou que a plataforma de monitoramento do PDE teve 6,607 visitas e seu maior pico foi em 23 de Julho de 2024 com 590 acessos, mês de aprovação da Lei nº 18.157/2024, que altera o PDE.

As imagens a seguir trazem o resumo da audiência medida pelo Google Analytics.

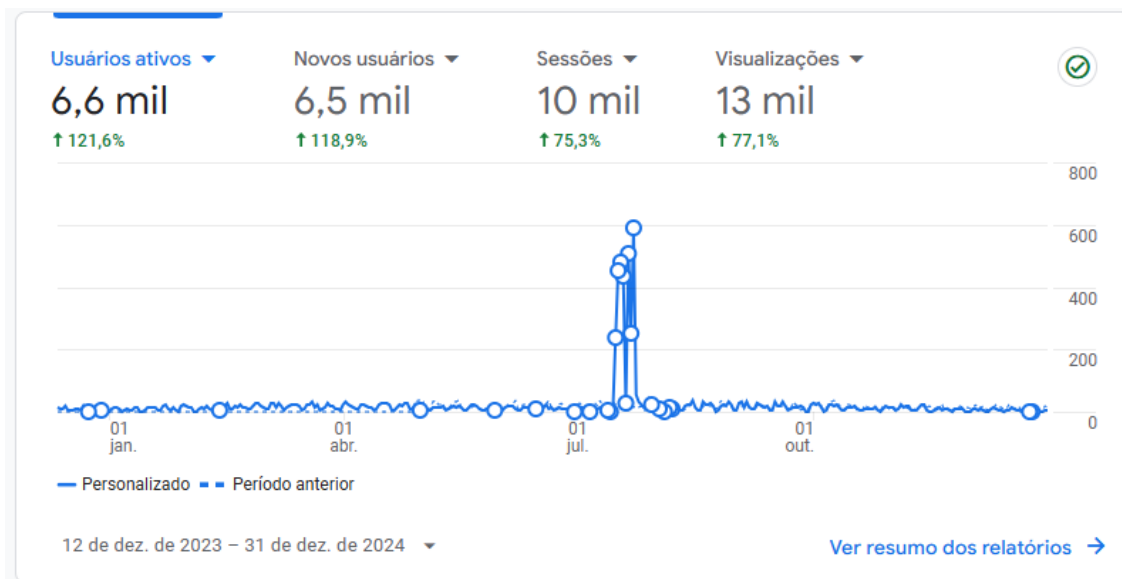


Figura 3 - Acessos mensais na Plataforma de Monitoramento do PDE (12/2023 a 12/2024)

Texto alternativo (figura 3):

A figura representa um gráfico de linha, no qual o eixo horizontal representa os meses do ano de 2024 e a linha representa a quantidade de acessos ao longo do ano com pico entre julho e agosto.

Em comparativo com o relatório de monitoramento 2022 – 2023, o atual relatório nos mostra um aumento de usuários, sessões e acessos comparado ao ano anterior.

Tabela 7 - Visitas na plataforma de monitoramento do PDE

Ano	Visitas no ano	Pico de visitas/mês
2022	5.075	748/março
2023	2.667	611/março
2024	6.607	590/julho

A revisão se estendeu até 2024, ano em que os acessos à plataforma continuaram elevados, mas as análises já tinham sido feitas no ano anterior.

A seguir, a tabela apresenta o ranking dos 10 países de onde houve o maior número de acessos aos conteúdos de monitoramento do PDE.

Tabela 8 - Ranking dos países

PAÍS	USUÁRIOS
Brasil	6,3 mil
Estados Unidos	125
França	61
Alemanha	22
China	16
Equador	14
Espanha	13
Portugal	13
(outros)	11
Reino Unido	11

Fonte: Google Analytics.

2. Próximos Passos

2.1 Atualização do Plano de Trabalho

Conforme mencionado no item 1 deste relatório, em 2024 foi elaborado o plano de trabalho de DMA de médio prazo, esse foi o primeiro esforço de sistematização, pela Divisão de Monitoramento e Avaliação - DMA, de traçar estratégias com horizonte temporal de dezembro de 2028. Com o início da gestão municipal e, considerando que o PDE deverá alcançar seus objetivos até 2029, é oportuno que seja elaborado o Plano Estratégico de DMA 2025-2028 com o objetivo principal de subsidiar o diagnóstico do PDE para sua próxima revisão.

Os três objetivos estratégicos de DMA que devem orientar a elaboração do plano estratégico 2028 são:

- Ampliar e consolidar os indicadores para o monitoramento dos desempenhos de todos os instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos no Plano Diretor Estratégico.
- Elaborar indicadores para o monitoramento dos avanços em relação à realização das ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais previstas no Plano Diretor Estratégico.
- Elaborar indicadores para o monitoramento dos resultados alcançados em relação aos objetivos do Plano Diretor Estratégico, das Macroáreas e das Zonas Especiais.

Em decorrência a essa atividade, serão detalhadas as linhas de ação das metas de 2025 em continuidade do trabalho iniciado em 2024, registrado no processo 6068.2024/0006001-5.

Créditos

Prefeitura do Município de São Paulo

Ricardo Nunes

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL

Elisabete França

Secretário Adjunto

Julia Maia Jereissati

Chefe de Gabinete

Paulo Leite Junior

Coordenadoria de Planejamento Urbano – PLANURB

Heliana Lombardi Artigiani



Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL

Coordenadoria de Planejamento Urbano – PLANURB

Divisão de Monitoramento e Avaliação – DMA

Coordenação:

Heliana Lombardi Artigiani

Direção:

Clayton Erik Teixeira

Equipe Técnica:

Anderson dos Reis Gonzaga

Giulia Aikawa da Silveira Andrade

Leticia Soares Honório

Luciana Chakarian Kuada

Luís Octávio da Silva

Mateus Tourinho Borges Penteado

Tadeu Lara Baltar da Rocha

Vitor Godinho Correa dos Santos

Estagiárias:

Acássia Gomes Perfeito

Estela Scudelher Gomes

Gabriela Araujo dos Santos

