

Você está no auditório virtual,
aguarde a abertura oficial
começaremos em instantes!

Etiqueta social para reuniões virtuais



**Mantenha as
câmeras e
microfones
desligados!**



**Registre sua
presença no chat:**

- Nome
- E-mail
- Entidade que representa



**Solicite a fala
pelo chat!**
A coordenação
monitora todos os
pedidos e em breve
você será chamado



**Para sair da reunião,
basta clicar no ícone
de 'telefone' para
desconectar**

Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo

Revisão Intermediária 2022

2ª Audiência Temática
Habitação Social e Política Fundiária

SMUL/ Planurb
05/05/2022



CIDADE DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

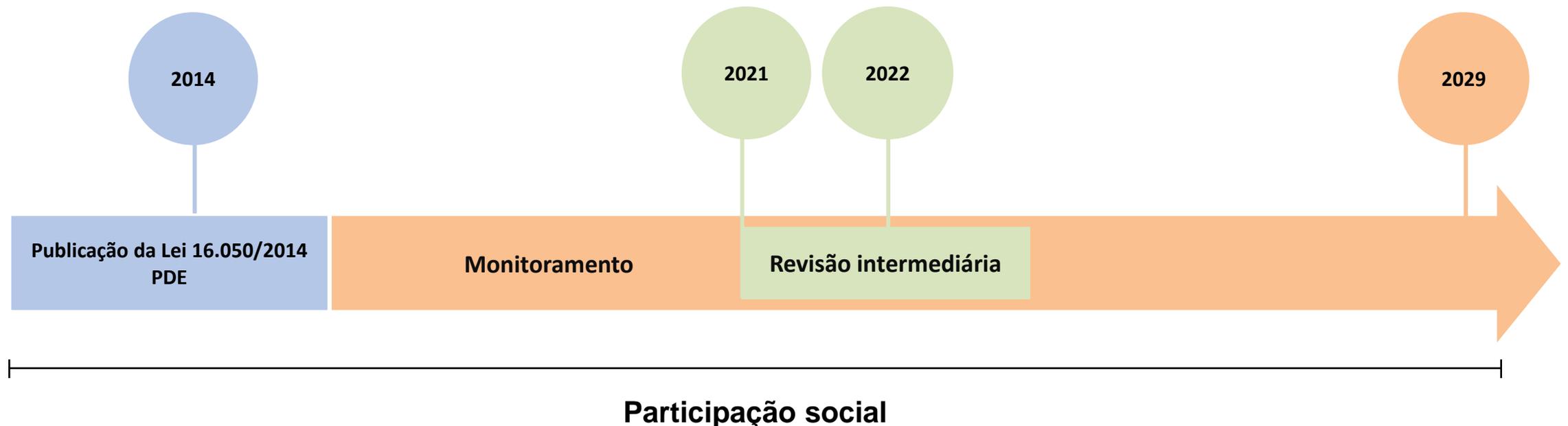
Plano Diretor Estratégico (LM 16.050/2014)

- Objetivos
- Diretrizes
- Instrumentos
- Ações prioritárias



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.**

Constituição Federal, art. 182, parágrafo 1º



Plano Diretor Estratégico (LM 16.050/2014)

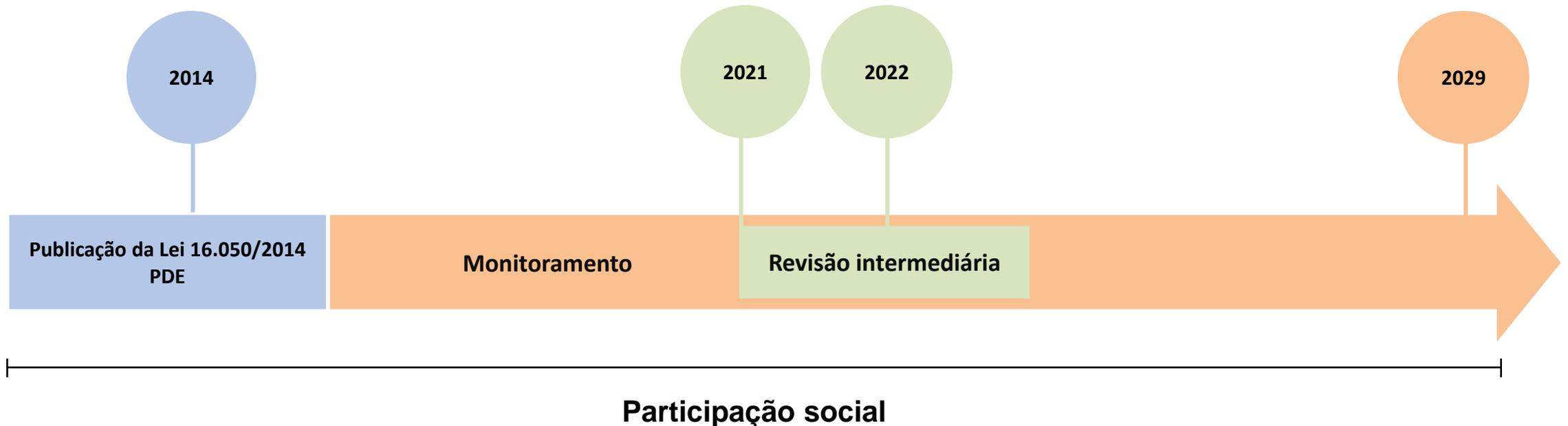
- Objetivos
- Diretrizes
- Instrumentos
- Ações prioritárias



Art. 4º Os objetivos previstos neste Plano Diretor devem ser alcançados até 2029.

Parágrafo Único. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa, em 2021.

Prorrogação do prazo
Até 31/07/2022
(Lei 17.725/2021)



Plano Diretor Estratégico (LM 16.050/2014)



Um plano para socializar os ganhos da produção imobiliária



Um plano para melhorar a mobilidade urbana



Um plano para reorganizar as dinâmicas metropolitanas



Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade



Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais



Um plano para assegurar o direito à moradia digna para quem precisa



Um plano para qualificar a vida urbana nos bairros



Um plano para orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público

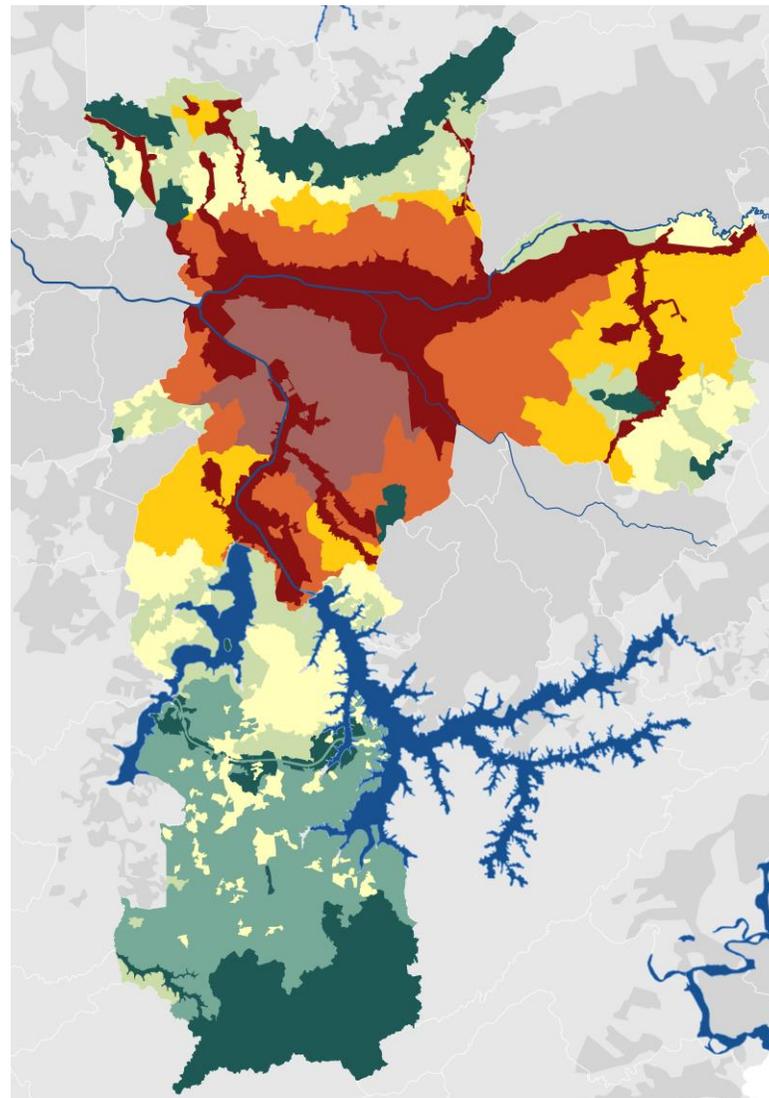


Um plano para incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade



Um plano para fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade

Macroáreas



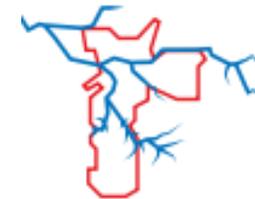
Rede de estruturação e transformação urbana



Macroárea de estruturação metropolitana



Rede estrutural de transporte coletivo



Rede hídrica e ambiental



Rede de estruturação local

Processo participativo – Etapa 1



Consulta pública na plataforma Participa+
25/04/2022 – 05/06/2022

<https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/legislation/processes/203>



Oficinas presenciais nas subprefeituras
07/05/2022 – 14/05/2022 – 21/05/2022 – 28/05/2022

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

Audiências temáticas virtuais noturnas

Data	Tema
03/05	Mobilidade urbana
05/05	Habitação social e política fundiária
09/05	Patrimônio e políticas culturais
11/05	Ordenamento territorial
17/05	Meio ambiente e mudanças climáticas

Data	Tema
19/05	Desenvolvimento econômico sustentável
23/05	Desenvolvimento social, sistema de equipamentos e segurança alimentar
25/05	Instrumentos de política urbana e gestão ambiental
31/05	Gestão democrática e sistema de planejamento

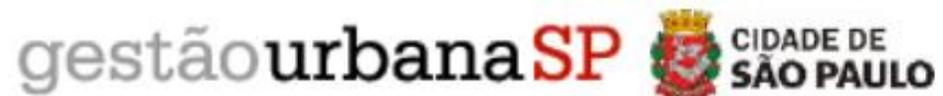
Reuniões virtuais verpertinais

10/05 - Segmento Empresarial

12/05 - Segmento Movimentos Populares

18/05 - Segmento Acadêmico/Entidades de Classes

Materiais de base



<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/monitoramento/>



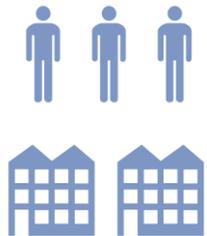
Confira o Diagnóstico da Aplicação do Plano Diretor de São Paulo



Confira o Relatório de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor (2014-2020)



Confira o Diagnóstico inicial da Revisão do Plano Diretor SP



Habitação Social e Política Fundiária

I. A Política de Habitação Social no PDE

Ações Prioritárias na Habitação Social

Plano Municipal de Habitação

Provisão Habitacional:
Programa de Metas Sehab/SMUL

Zonas Especiais de Interesse Social –ZEIS

Licenciamento HIS e HMP,

Áreas de Risco

Regularização Fundiária

II. Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo

Desapropriação mediante pagamento em Títulos da Dívida Pública

Listagem dos Imóveis que não Cumprem a Função Social

Consórcio Imobiliário

Direito de Preempção

Arrecadação de Bens Abandonados

Cota de Solidariedade

Estratégias do PDE



Um plano para socializar os ganhos da produção imobiliária



Um plano para assegurar o direito à moradia digna para quem precisa



Um plano para melhorar a mobilidade urbana



Um plano para qualificar a vida urbana nos bairros



Um plano para reorganizar as dinâmicas metropolitanas



Um plano para orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público



Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade



Um plano para incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade



Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais



Um plano para fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade

Objetivos Estratégicos (Art. 7 do PDE)

Título I, Cap. II



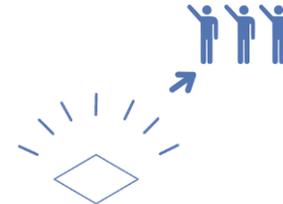
III - Reduzir deslocamentos, aproximando emprego e moradia



V - Implementar uma política fundiária que garanta o acesso à terra para as **funções sociais da cidade**, e proteja o patrimônio ambiental e cultural;



VI - Reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura, para **atender às necessidades de habitação social**;



VII - Promover a **regularização e a urbanização de assentamentos precários**;



VIII - contribuir para a universalização do **abastecimento de água**, a **coleta e o tratamento adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos**.



XIII - **Reduzir as desigualdades socioterritoriais**.



XVI - Recuperar e reabilitar as **áreas centrais da cidade**.



I. A Política de Habitação Social no PDE



CIDADE DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Ações Prioritárias na Habitação Social

14

Ações
Prioritárias
(Art. 293)

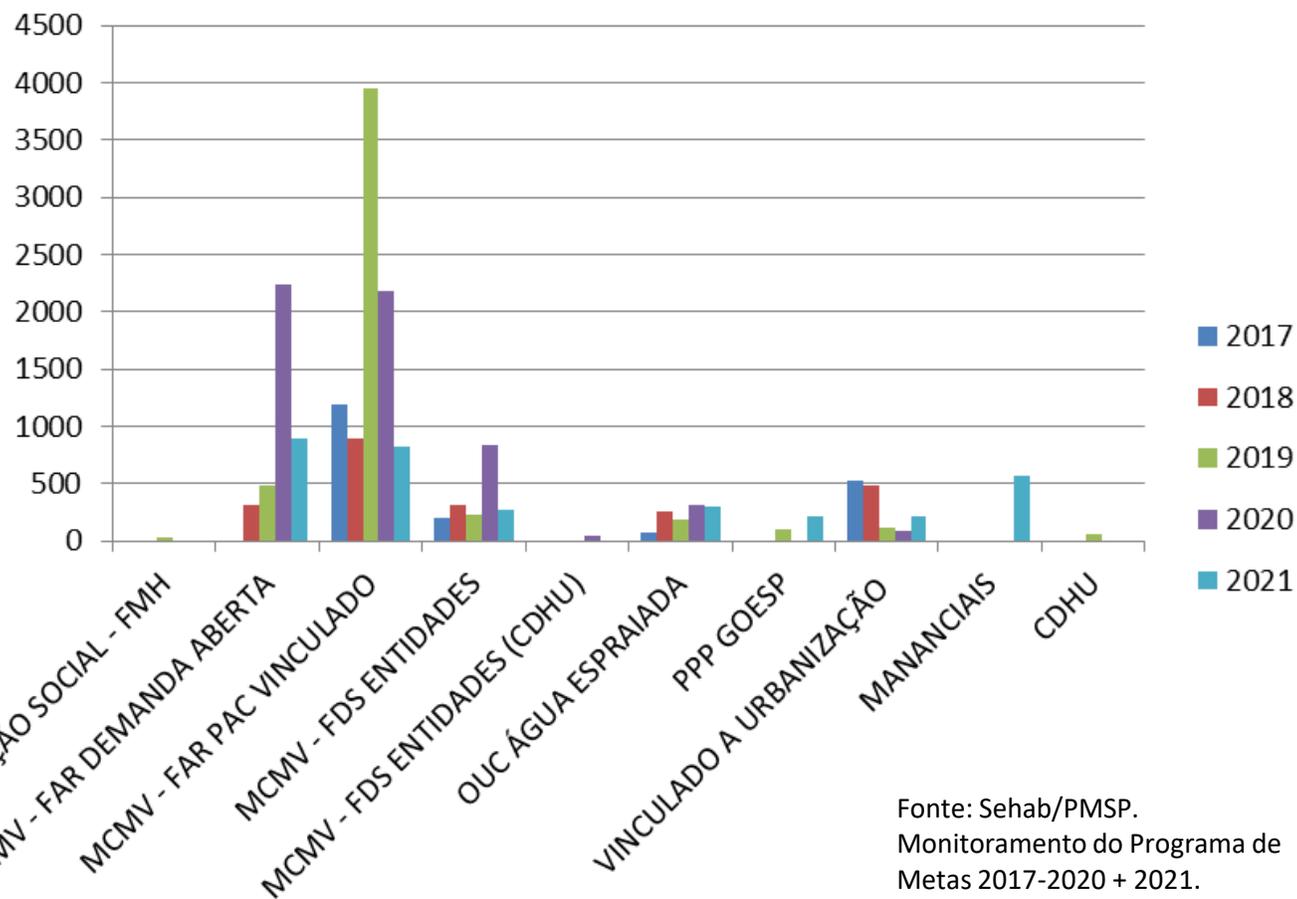
Todas
ações em
execução

Ação Prioritária	Observações
I - Revisar o Plano Municipal de Habitação (PMH) vigente, no mínimo, a cada 4 (quatro) anos;	O Projeto de Lei nº 619/16 está em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo.
II - Executar o Programa de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ;	Em execução: 15.968 famílias foram beneficiadas com as intervenções (2017-2021).
III - Executar o Programa de Recuperação e Preservação de Mananciais ;	Em execução: 9.391 famílias foram beneficiadas (2017 - 2020).
IV - Executar o Programa de Provisão Habitacional ; [...].	Em execução: foram entregues 18.373 unidades habitacionais (2017 – 2021).

Necessidade de revisão do PL 619/2016 para consequente aprovação do Plano Municipal de Habitação (PMH).

Provisão Habitacional: Programa de Metas Sehab

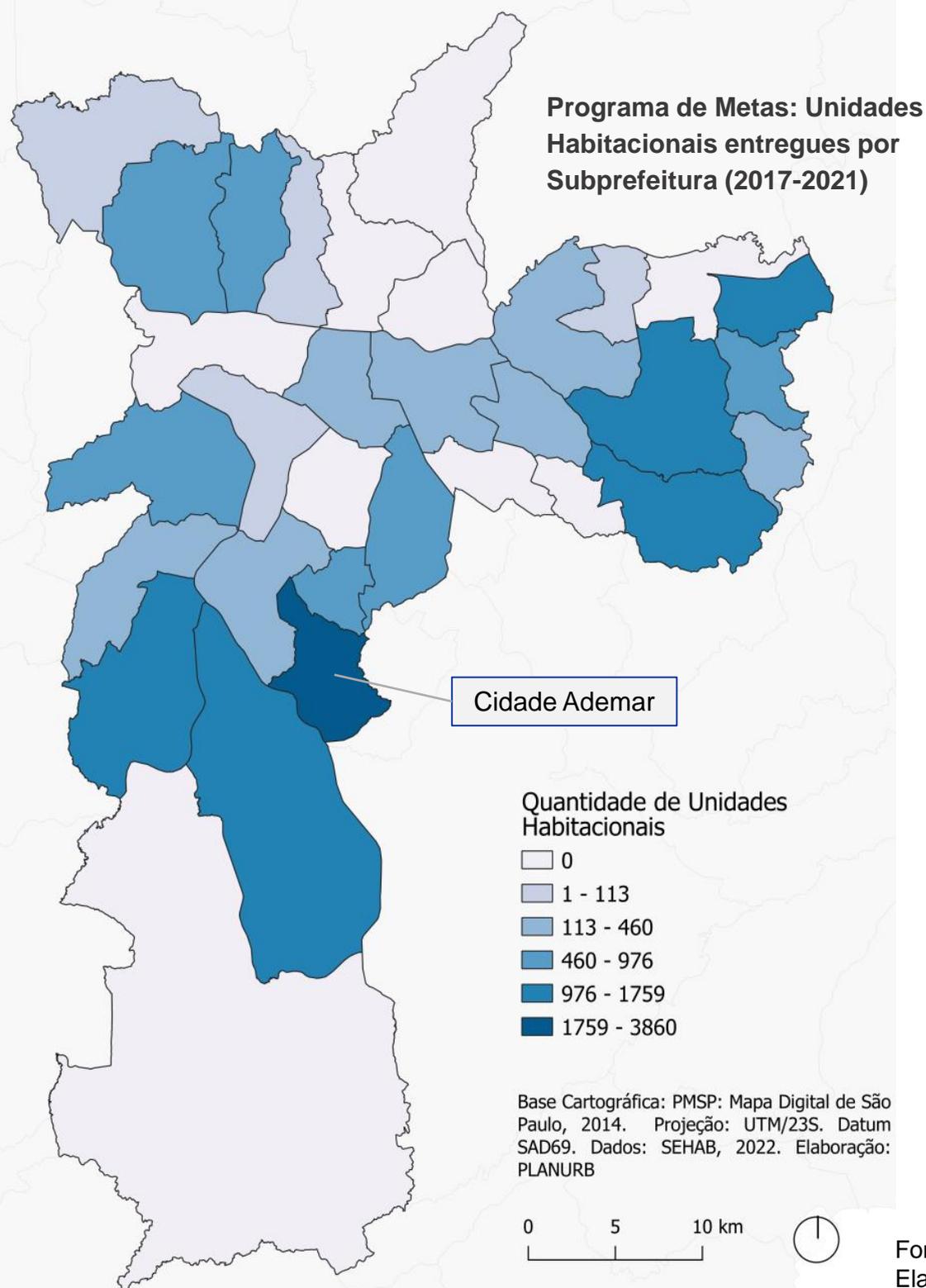
Unidades habitacionais entregues por fonte de recursos (2017 – 2021)



Fonte: Sehab/PMSP.
Monitoramento do Programa de
Metas 2017-2020 + 2021.

- Relevância do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), porém com redução a partir de 2021.
- Redução da entrega de UHs vinculadas à urbanização de assentamentos precários, com breve retomada em 2021.
- Pouca variação na entrega das UHs pela Operação Urbana Água Espaiada (OUCAE).
- Número reduzido de UHs entregues vinculadas à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e também ao programa Locação Social.
- Aumento de UHs entregues pela PPP/GESP e programa Mananciais.

Provisão Habitacional: Programa de Metas Sehab



- Entrega de UHs predominantemente nas subprefeituras a Leste, Noroeste, Sul , com destaque para subprefeitura Cidade Ademar.
- Para 2028 (Programa de Metas), estima-se que a entrega de UHs seja mais significativa nas subprefeituras mais ao centro da cidade.

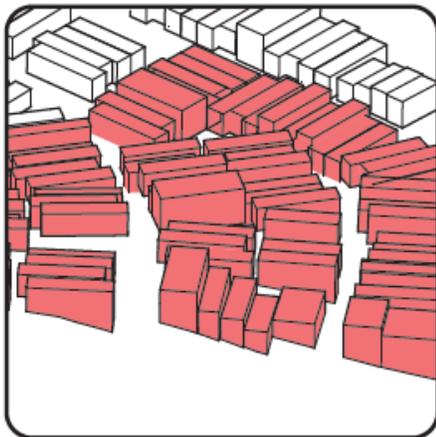
Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Título II, Cap. II – Arts. 44 a 60

- Principal função de **reservar parcelas do território para a produção de habitação social**, e de reconhecer parcelas ocupadas irregularmente por população de baixa renda, visando a manutenção dessa população a partir da promoção de **regularização fundiária e urbanística**.

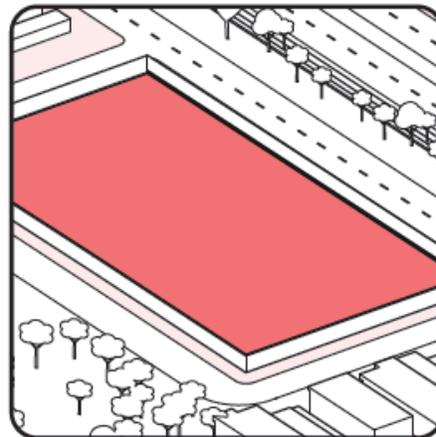
ZEIS 1

Áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares e habitadas predominantemente por população de baixa renda



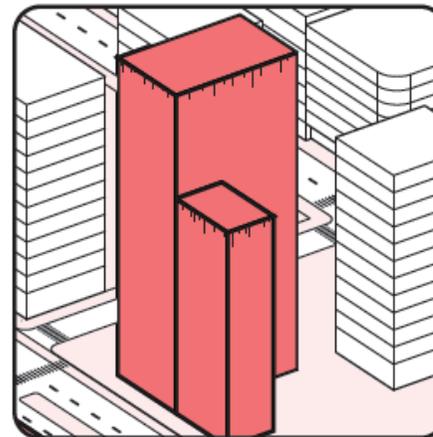
ZEIS 2

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização



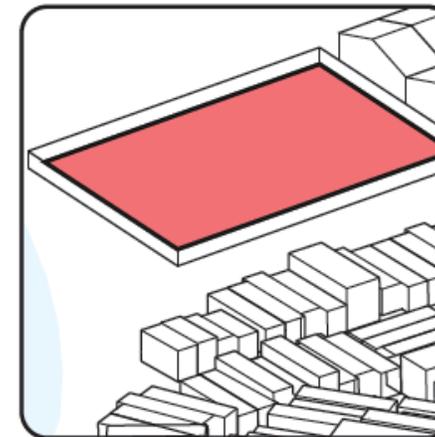
ZEIS 3

Áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura



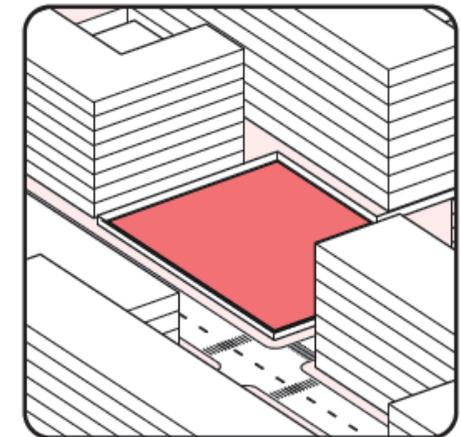
ZEIS 4

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados, adequados à urbanização e à edificação e situados nas Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais



ZEIS 5

Lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas

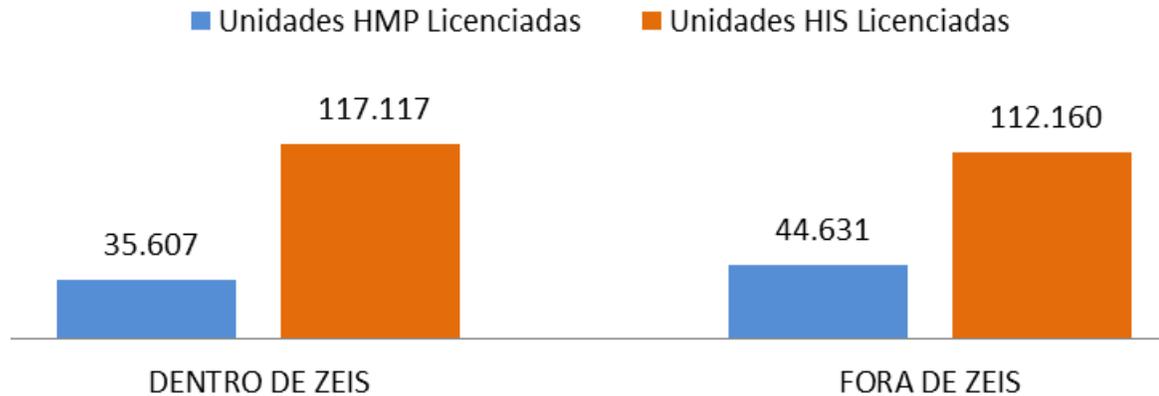


Percentuais de área construída por usos residenciais e não residenciais em ZEIS → **Quadro 4 do PDE.**

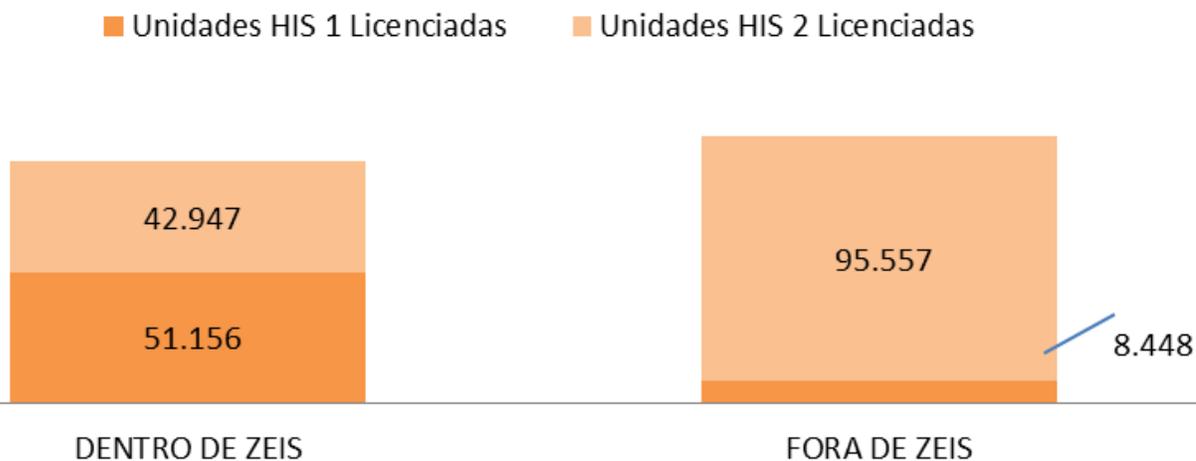
Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Título II, Cap. II – Arts. 44 a 60

Unidades HIS e HMP licenciadas dentro e fora de ZEIS
(2014 – 2021)



Unidades Licenciadas por faixa HIS 1 e HIS 2
(2014 a 2021)



TOTAL: 198.108 unidades HIS licenciadas

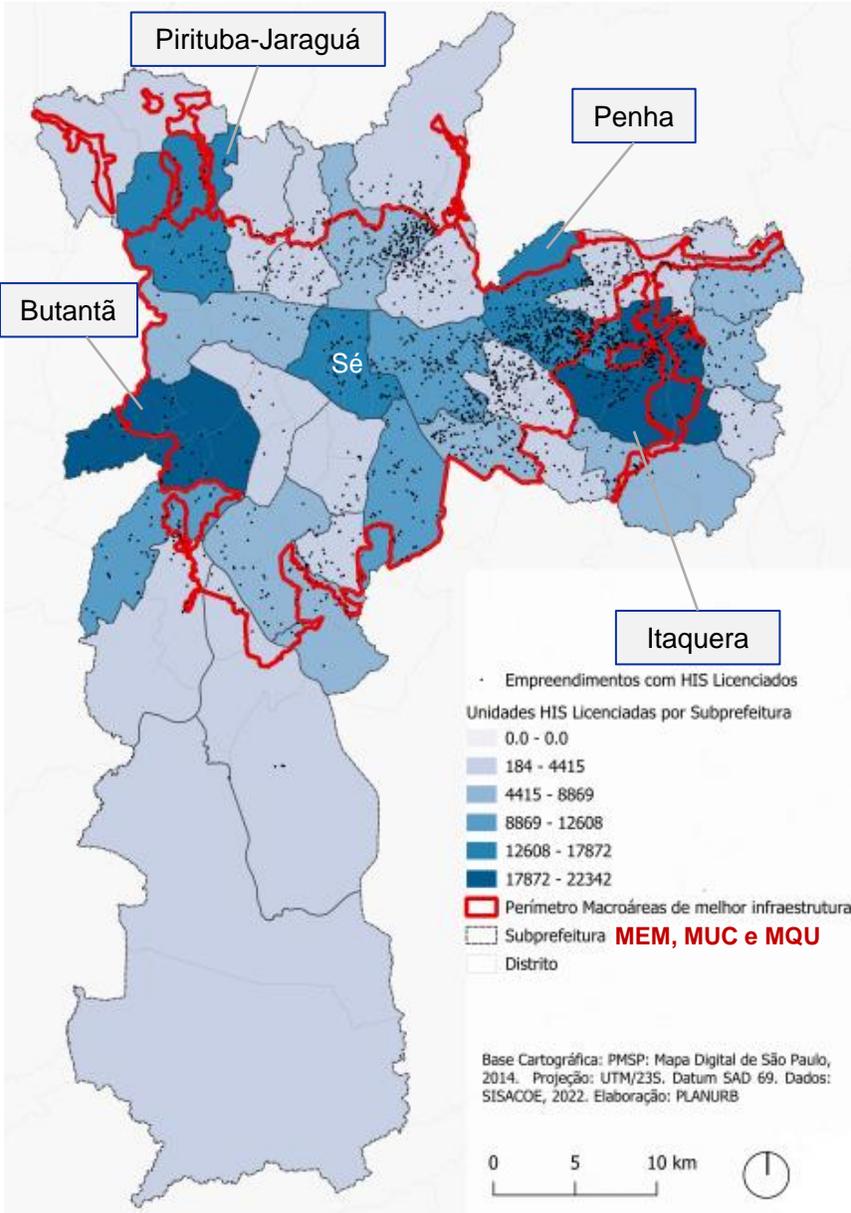
Fonte: Sisacoe, 2021. Elaboração: Planurb/Smul/PMSP.

- O licenciamento de unidades HIS tem sido bem maior que o de HMP.
- Apesar das ZEIS serem uma pequena parcela do território, o licenciamento de HIS e HMP dentro das ZEIS tem acompanhado o licenciamento dessas categorias no restante da cidade.
- As ZEIS vêm garantindo o licenciamento de unidades HIS1, visto que a produção dessa faixa é bastante reduzida fora dessas Zonas (8,84%) → Quadro 4 do PDE.

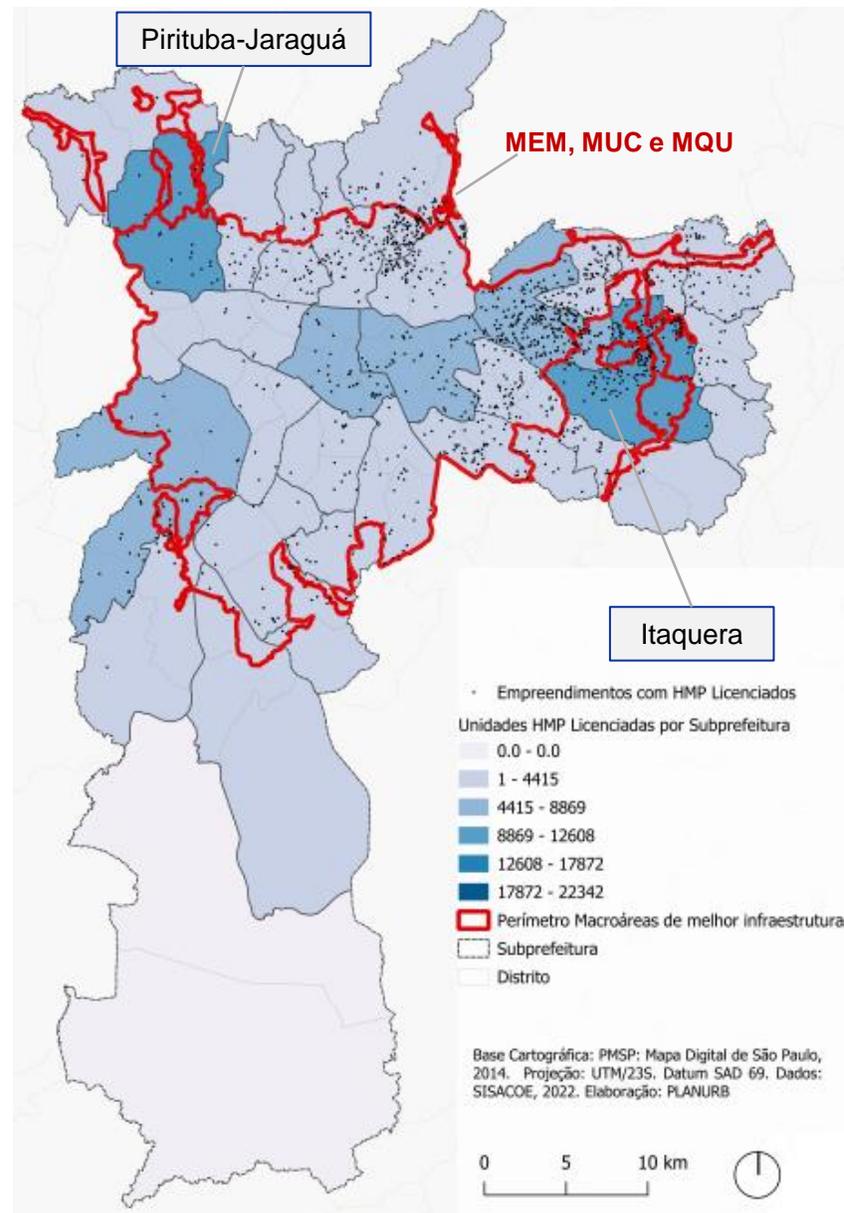
Destaca-se a importância das ZEIS para a Política de Habitação Social, em especial para induzir a produção de HIS1.

Licenciamento HIS e HMP

Nº de unidades HIS Licenciadas por Subprefeitura e localização dos EHIS licenciados (2014 a 2021)



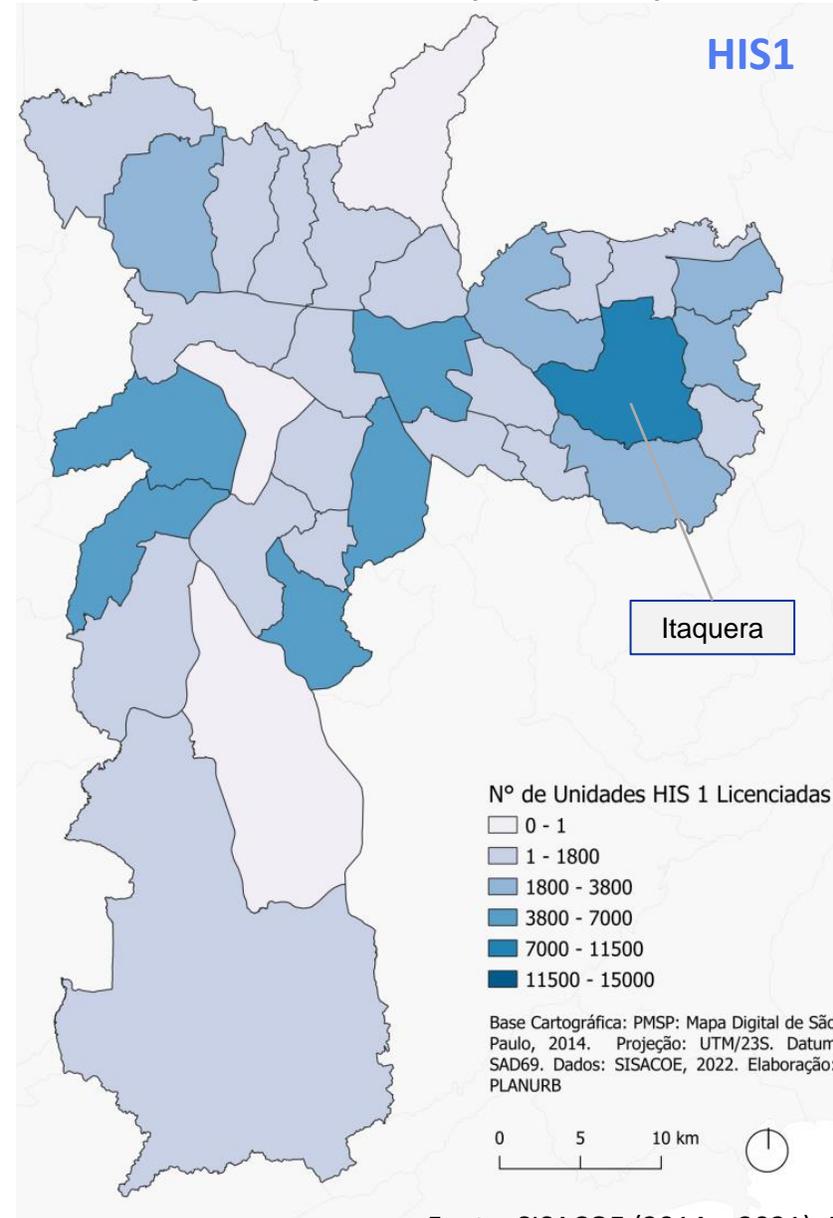
Nº de unidades HMP Licenciadas por Subprefeitura e localização dos EHMP licenciados (2014 a 2021)



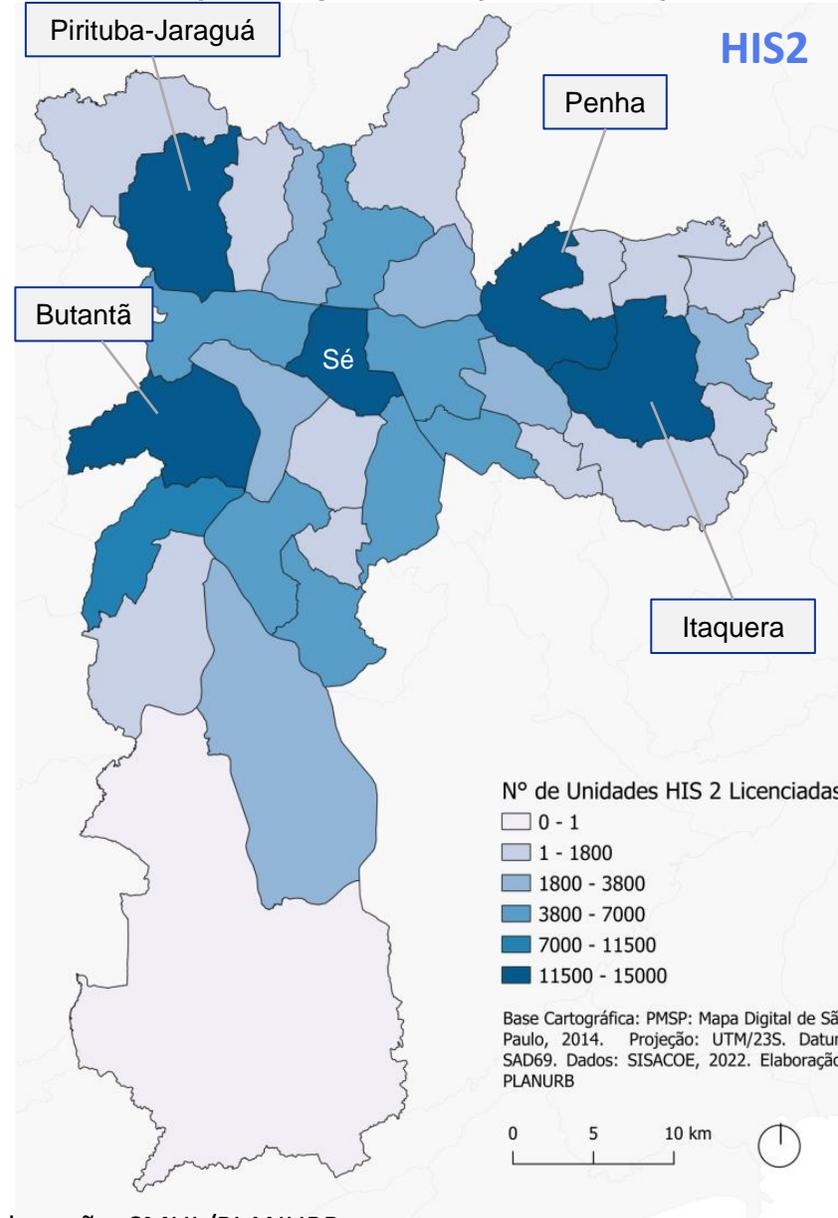
- Licenciamento de **empreendimentos** com HIS e com HMP concentrados no eixo Nordeste.
- Licenciamento de **unidades** HIS é maior que de unidades HMP.
- Aumento no licenciamento de HIS e HMP após a sanção do PDE, e atualmente a maior parte desse licenciamento ocorre por promoção privada.

Licenciamento HIS e HMP

Número de Unidades de HIS1 Licenciadas por Subprefeitura (2014 a 2021)



Número de Unidades de HIS2 Licenciadas por Subprefeitura (2014 a 2021)



- Números totais de unidades HIS1 inferiores ao de unidades HIS2.
- Licenciamento de unidades de HIS1: mais direcionado para a Zona Leste, e em parte a Sudoeste/Sudeste do município, além da Mooca - mais central.
- Licenciamento de unidades de HIS2: ocorre de maneira mais equilibrada no território, se comparado ao licenciamento de unidades HIS1.

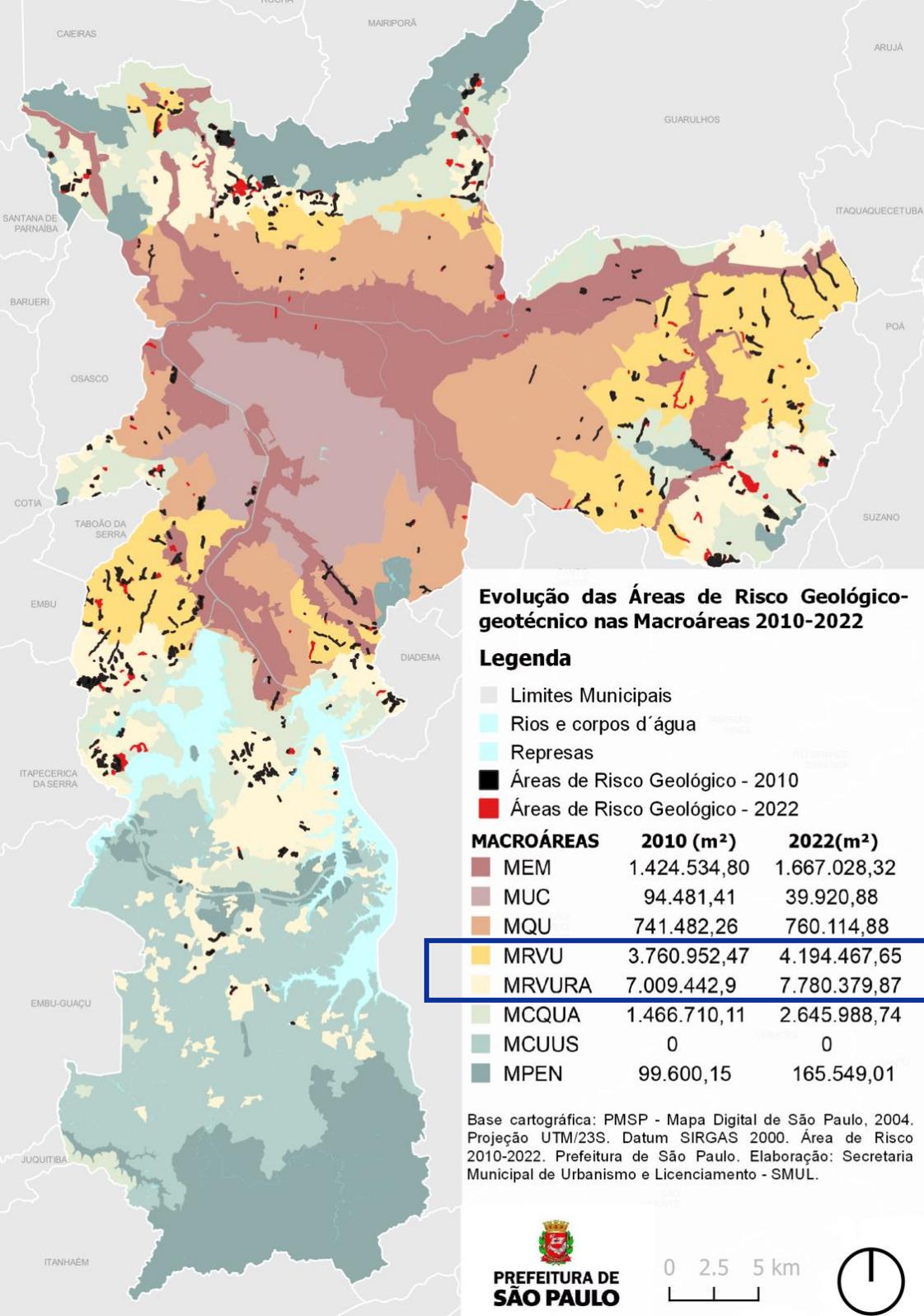
Áreas de Risco

Arts. 297 a 300

2010 – 2022:

- Aumento significativo das áreas de risco ocupadas (m²), sendo o crescimento maior na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (**MRVU**) e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental (**MRVRA**).
- Aumento de 25% das áreas com grau de risco R3 (Alto) e R4 (muito alto).

- Controle e desenvolvimento de ações nas áreas de risco, principalmente nas áreas ambientalmente frágeis ao assentamento urbano.
- É necessário elaborar e aprovar o **Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR)**.



Regularização Fundiária

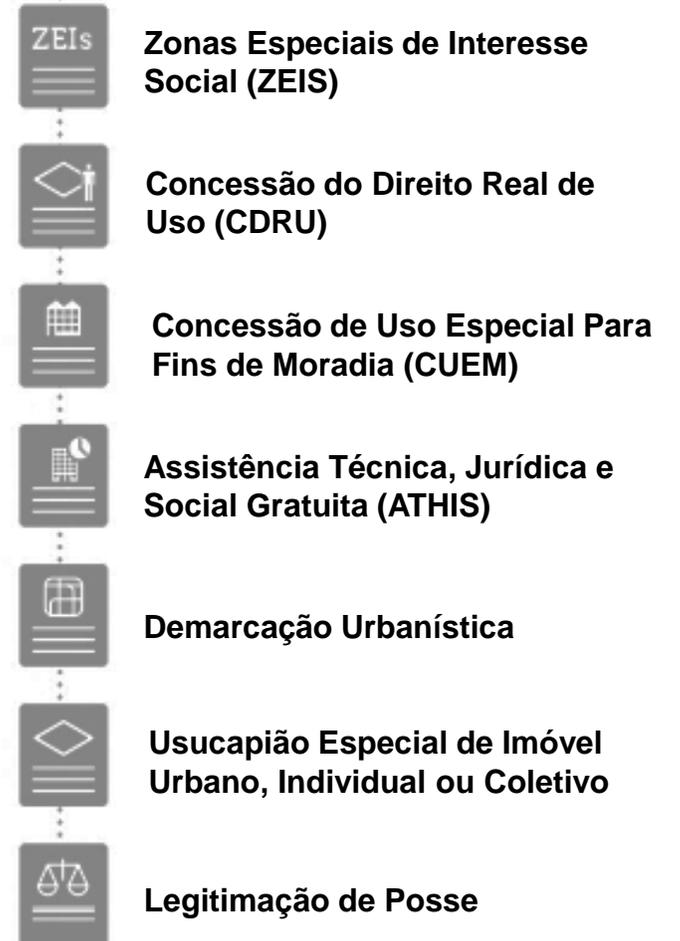
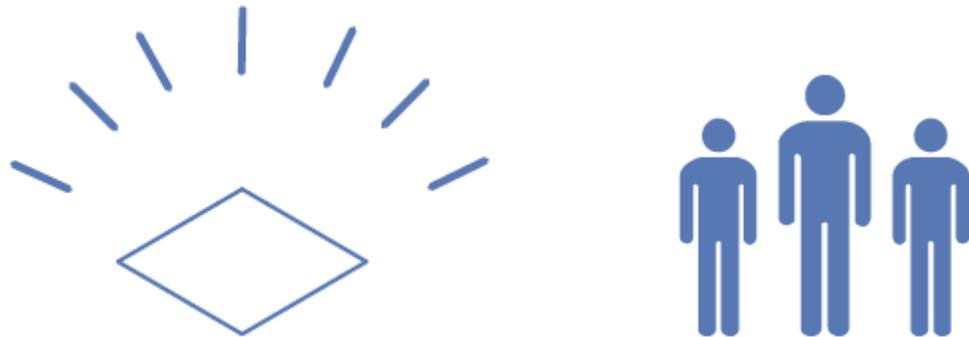
Arts. 164 a 171

Legislação aprovada após PDE 2014 :

Lei Federal Nº 13.465/2017 – Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências.

Lei Municipal Nº 17.734/2022 - Regulamenta, no âmbito do Município de São Paulo, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária, e dá outras providências.

Novos Dispositivos
Jurídicos (ferramentas)



Regularização Fundiária

Arts. 164 a 171

Legislação aprovada após PDE 2014 :

Lei Federal Nº 13.465/2017 – Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências.

Lei Municipal Nº 17.734/2022 - Regulamenta, no âmbito do Município de São Paulo, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária, e dá outras providências.

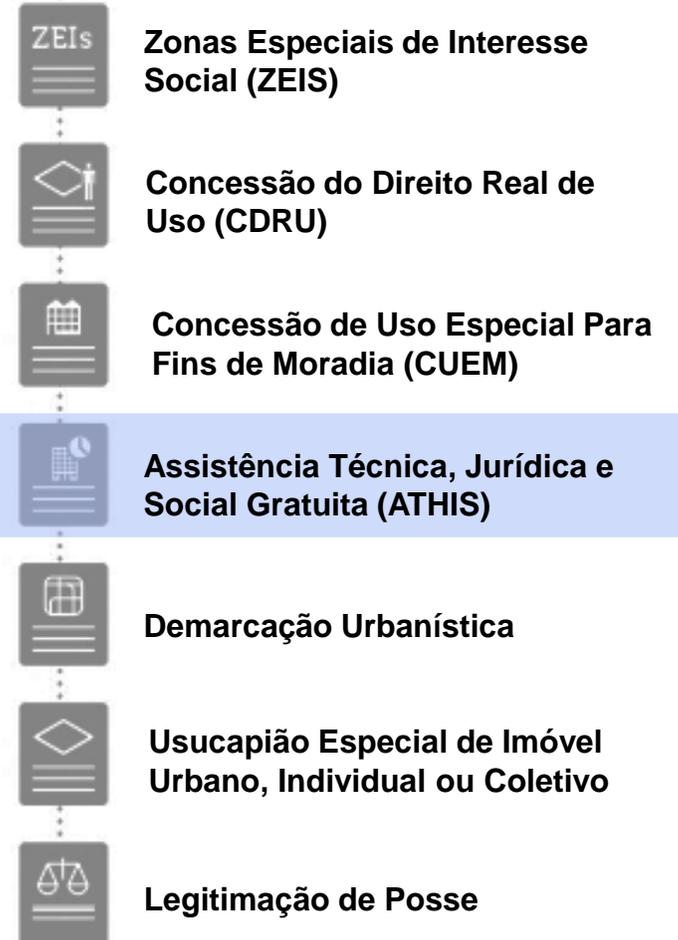
Novos Dispositivos Jurídicos (ferramentas)

Precisa de regulamentação municipal.

O instrumento está amparado na Lei Federal nº 11.888/08, e precisa ser efetivado.

Avaliar a integração dos instrumentos de Regularização Fundiária do PDE com os atos normativos vigentes e seus novos dispositivos.

NÃO APLICADO





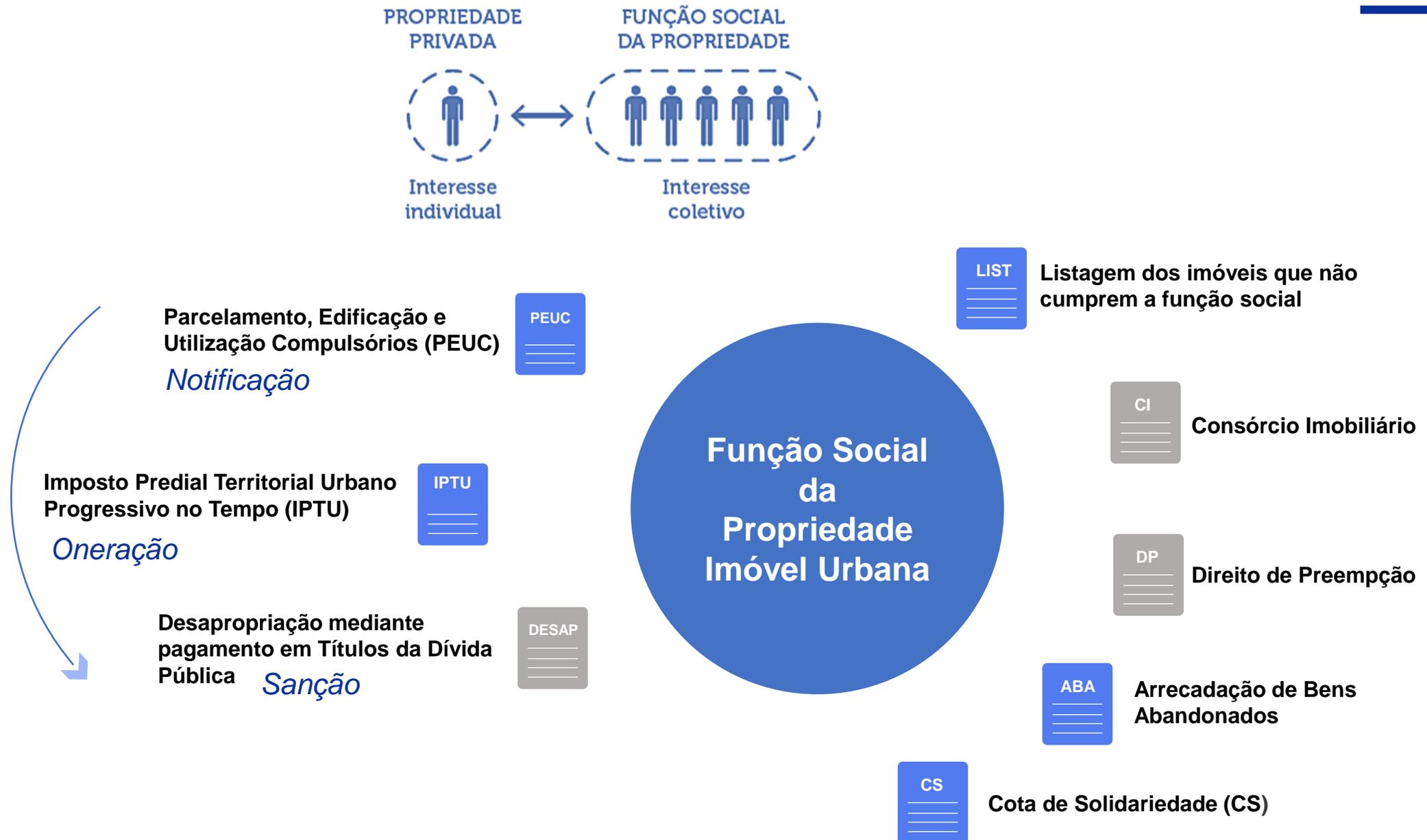
II. Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade



CIDADE DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Título II, Cap. III, Arts. 90 a 112

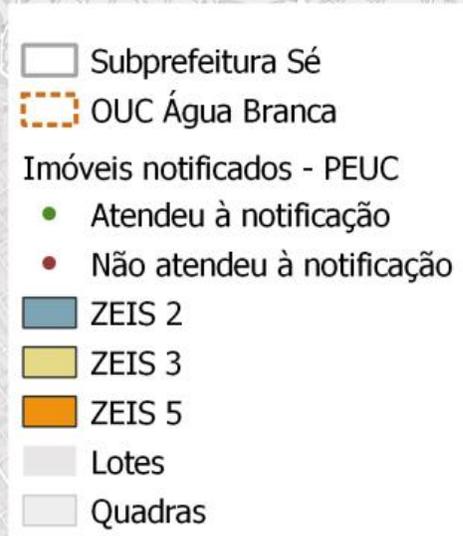


Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Título II, Cap. III, Arts. 90 a 112

Parcelamento,
Edificação e Utilização
Compulsórios (PEUC)

1.746 imóveis
notificados
(2014 – 2020)



Localização dos imóveis notificados em PEUC
(2014 – 2020)

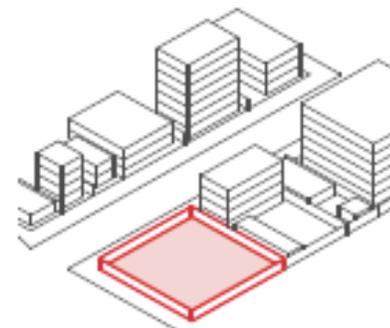
Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Título II, Cap. III, Arts. 90 a 112

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

1.746 imóveis notificados
(2014 – 2020)

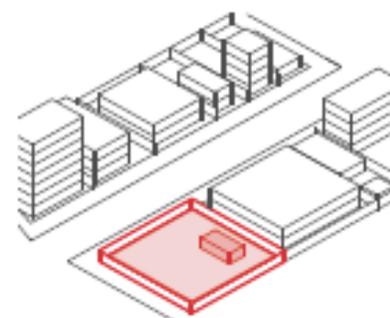
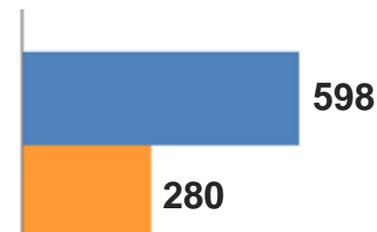
- As notificações de PEUC estão ocorrendo regularmente, sendo relevante mantê-las, priorizando áreas de ZEIS, sobretudo em imóveis viáveis para habitação social.
- É importante avaliar a aplicação do PEUC em associação a outros instrumentos do PDE.



Tipologias de imóveis ociosos:

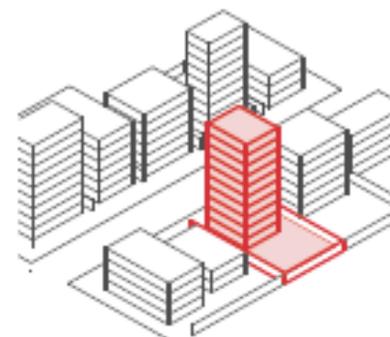
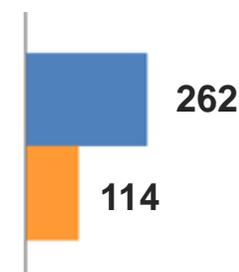
Imóvel não edificado

Imóvel com área superior a 500 m² com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero



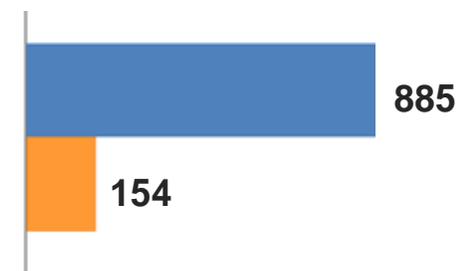
Imóvel subutilizado

Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é inferior ao mínimo definido



Imóvel não utilizado

Edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano



■ Notificados ■ Em atendimento / atendeu integralmente

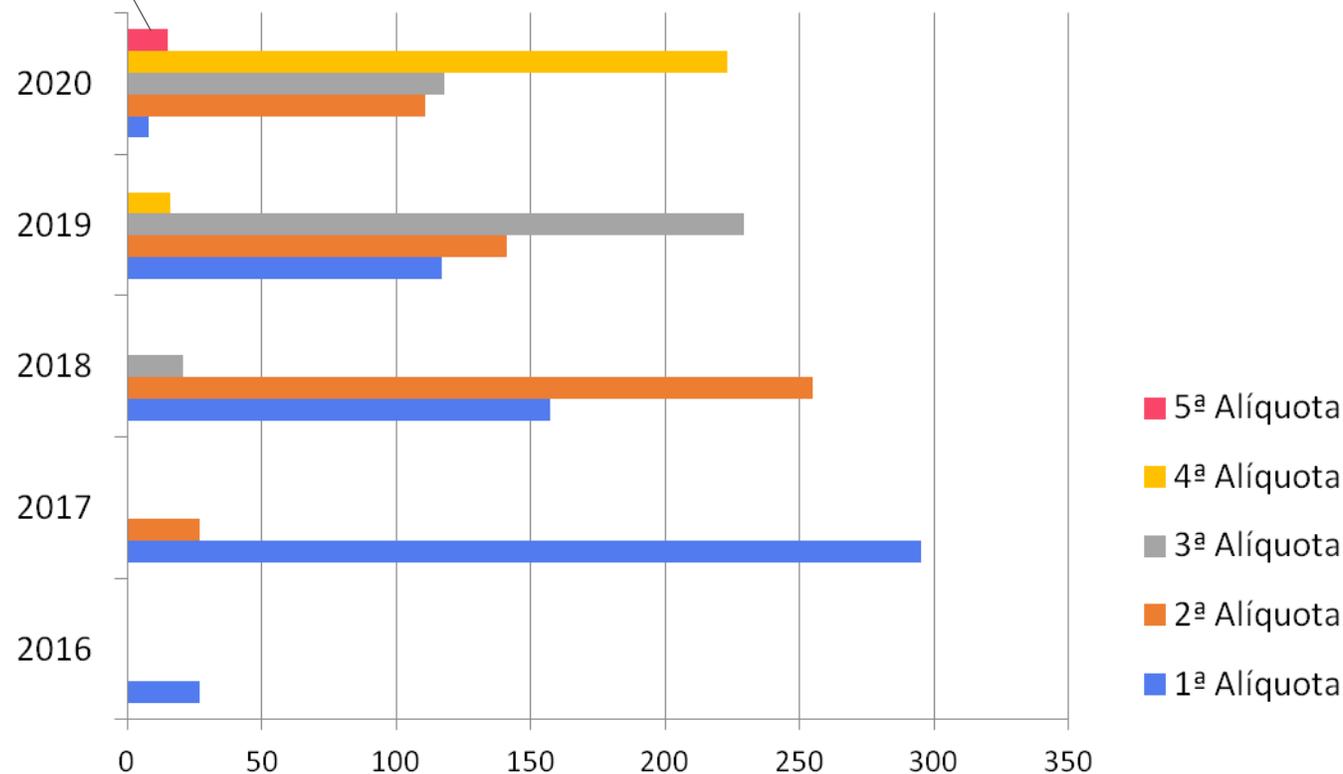
Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Título II, Cap. III, Arts. 90 a 112

Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

15 imóveis na
5ª alíquota

Imóveis sujeitos ao IPTU Progressivo (2016 – 2020)



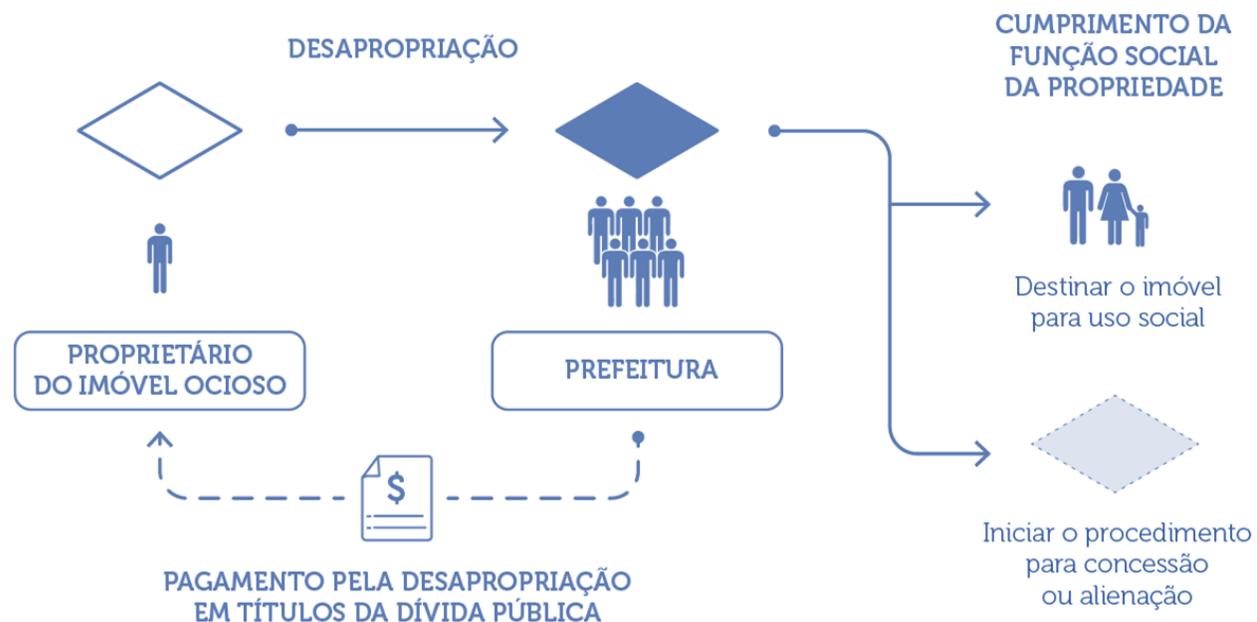
O IPTU Progressivo no Tempo está exercendo o seu papel de oneração.

Porém, o ideal é que nenhum proprietário ingresse no IPTU Progressivo no Tempo, mas que se faça cumprir a função social da propriedade urbana.

Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Título II, Cap. III, Arts. 90 a 112

Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública

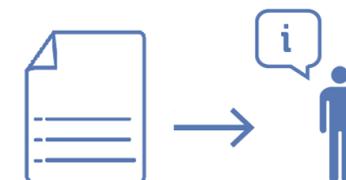


- **Não foi aplicado.**
- Até a elaboração do Diagnóstico, não era possível a emissão de títulos da dívida pública pelo Município de São Paulo.

É necessário estudar formas viáveis de efetivação do instrumento, ou ainda a proposição de novos **instrumentos de indução**, que, de fato, estimulem o cumprimento da função social do imóvel.

Listagem dos imóveis que não cumprem a função social

Atualizada mensalmente por CEPEUC (Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade), e está disponível no site de SMUL.



Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Título II, Cap. III, Arts. 90 a 112

NÃO ESTÃO EM
APLICAÇÃO

Consórcio Imobiliário

- É necessário **regulamentar os procedimentos** para a sua aplicação.
- Sugere-se a **adequação do texto no PDE** nos mesmos moldes nas disposições contidas no Estatuto da Cidade (Lei Nº 10.257/2001).

Direito de Preempção

- Instrumento legalmente vigente, mas **não está sendo aplicado**.
- É necessária a **demarcação de novas áreas** na atual legislação urbanística.

NÃO HOUVE CASO
DE APLICAÇÃO

Arrecadação de Bens Abandonados

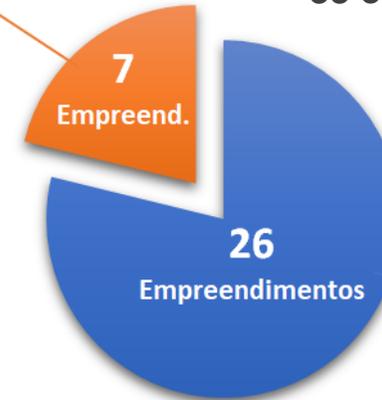
- Instrumento legalmente vigente, porém, **é necessária a regulamentação interna** para viabilizar sua aplicação.

Cota de Solidariedade

Título II, Cap. III - Arts. 111 e 112

Resultados da aplicação da Cota de Solidariedade (2014-2020)

Destinação de HIS
579 unidades hab. (HIS-2)



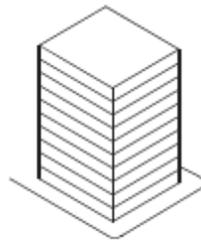
33 empreendimentos

Depósito ao FUNDURB
Valor: R\$ 54.075.393,00
(parcelas já depositadas)

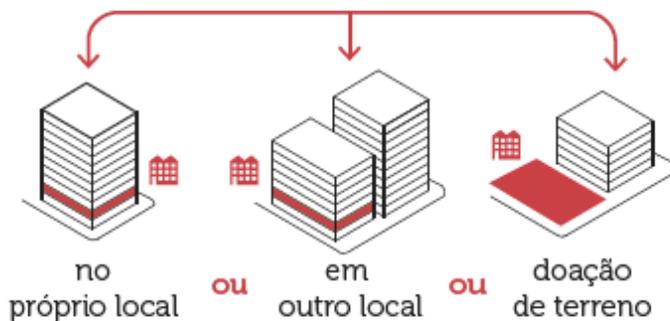
Fonte: Sisacoe. Elaboração Planurb/Smul/PMSP.

COTA DE SOLIDARIEDADE

Todo empreendimento com área computável acima de **20 mil m²** deve:



Doar **10%** de sua **área construída** para produção de **HIS**



Doar **10%** do valor do terreno ao **FUNDURB**, com destinação preferencial à aquisição de terrenos bem localizados para **moradia social**

- Estudar a viabilidade de se reduzir a linha de corte da Cota de Solidariedade.
- **Depósito ao FUNDURB** → É necessário ponderar sobre essa alternativa, a partir de estudos que verifiquem e demonstrem se ela é, de fato, benéfica para o poder público.
- Avaliar a possibilidade de criar mais estímulos para a destinação de HIS1, contribuindo para o atendimento à população menos favorecida.

Diagnóstico da aplicação do PDE 2014-2021

A. Ordenação
Territorial e
Mobilidade

**B. Habitação
Social e
Direito à Cidade**

C. Proteção
Ambiental e
Cultural

D. Desenvolvi
mento
Econômico e
Social

E. Gestão
Democrática e
Sistema de
Planejamento

A Política De Habitação Social no PDE

- ZEIS - têm assegurado a destinação de HIS1, conforme demanda cadastrada.
- Avaliar a necessidade de revisão do Plano Municipal de Habitação (PMH); elaborar o Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR).
- Regularização fundiária - Avaliar a compatibilidade com os atos normativos vigentes Lei Federal 13.465/2017 e da Lei Municipal 17.734/2022.
- Implantação do Programa Assistência Técnica, Jurídica e Social (ATHIS), em consonância à legislação federal.

Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

- PEUC – Manter notificações priorizando as ZEIS, e associar sua aplicação a outros instrumentos.
- Consórcio Imobiliário – Regulamentar seus procedimentos e adequar o texto do PDE às disposições contidas no Estatuto da Cidade.
- Inserção no PDE de outras ferramentas ou instrumentos alternativos para induzir o cumprimento da função social da propriedade.

**Coordenadoria de Planejamento Urbano –
PLANURB**

planurb@prefeitura.sp.gov.br

Maio/2022

<https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>

Acompanhe
nossas redes:

