

**Tema:** Habitação Social e Política Fundiária: Instrumentos da Função Social da Propriedade, de Regularização Fundiária e do Direito de Construir, Áreas de Risco.

1 Ao quinto dia do mês de maio de 2022, às 19:10h, por meio da plataforma *Microsoft Teams*, a  
2 Prefeitura de São Paulo, representada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
3 (SMUL), conforme convocatória, inicia a Audiência Pública da Etapa 1 da Revisão Intermediária  
4 do Plano Diretor Estratégico – PDE, Temática Habitação Social e Política Fundiária. A **Sra.**  
5 **Patricia Saran**, Coordenadora do Processo Participativo, toma a palavra, cumprimenta  
6 cordialmente os presentes e dá início à audiência pública. Em seguida, informa sobre as  
7 ferramentas de acessibilidade comunicacional disponíveis. Relata que a divulgação da audiência  
8 foi publicada em 20 de abril de 2022 no Diário Oficial da Cidade. Assinala que os presentes  
9 poderão solicitar a fala, estando abertas as inscrições para manifestação a partir do início da  
10 apresentação e que as mesmas se encerrarão 05 (cinco) minutos após o término da exposição.  
11 Prenuncia que os munícipes terão 03 (três) minutos para exposição das questões e que o  
12 endereço eletrônico para lista de presença foi disponibilizado na plataforma onde ocorre a  
13 audiência. Em seguida, apresenta o cerimonial e passa a palavra ao **Sr. José Arménio de Brito**  
14 **Cruz**, Secretário Adjunto de SMUL, que cumprimenta a todos. Relembra os temas a serem  
15 debatidos, os membros que compõem a mesa e aponta a relevância da questão. Indica que os  
16 temas de habitação social e de política fundiária são algumas das prioridades do Plano Diretor  
17 Estratégico (PDE) de 2014. Pondera que o objetivo posto é avaliar se os instrumentos ou as  
18 perspectivas determinados pelo plano estão em implementação ou subsidiando os objetivos  
19 desse Plano Diretor. São exemplificados os pontos abordados no diagnóstico e a serem tratados  
20 na apresentação, como a Habitação de Interesse Social (HIS). Indica que as informações  
21 disponibilizadas permitirão que se evolua para a próxima etapa, de propostas, com o objetivo  
22 de gerar moradia digna para toda a população municipal. Em relação à política fundiária,  
23 destaca a reserva de imóveis para fins de moradia e de cumprimento da sua função social das  
24 propriedades na cidade de São Paulo. Sobre esse último ponto, menciona que há instrumentos  
25 previstos no Plano Diretor e que a Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade  
26 – SMUL/CEPEUC que tem atribuição relacionada ao tema. Devolve a palavra a **Sra. Patricia**  
27 **Saran** que, por sua vez, passa a palavra a **Srta. Maiara Dos Santos Dias**, arquiteta de  
28 SMUL/PLANURB, que contextualiza que o Plano Diretor é o instrumento básico da política de  
29 desenvolvimento urbano, onde é previsto um conjunto de objetivos, diretrizes, instrumentos e  
30 ações prioritárias que visam ordenar o desenvolvimento da cidade até 2029. Reforça que o  
31 PDE/2014 inovou em vários sentidos, como ao estabelecer um sistema de monitoramento  
32 contínuo e a sua revisão intermediária. Em relação a esse segundo ponto, relata que a revisão  
33 foi inicialmente prevista para 2021, mas que, em função da pandemia de Covid-19, foi adiada  
34 para 2022. Indica ainda que o PDE se baseou em 10 (dez) estratégias para alcançar os 17  
35 (dezesete) objetivos estratégicos até 2029, e que, para isso, definiu Macrozonas, Macroáreas –

36 de acordo com características e potencialidades de cada região - e a Rede de Estruturação e  
37 Transformação Urbana. Indica que a presente audiência temática faz parte da primeira etapa  
38 do processo de revisão do Plano Diretor, destacando que haverá outras audiências temáticas -  
39 realizadas de maneira virtual; oficinas - a serem promovidas de maneira presencial para cada  
40 uma das 32 subprefeituras; e reuniões virtuais vespertinas com alguns segmentos da sociedade.  
41 Indica que está aberta a consulta pública na plataforma Participe mais (Participe+). Informa que  
42 os materiais utilizados e desenvolvidos – o Diagnóstico de Aplicação do PDE, o Relatório de  
43 Monitoramento e Avaliação da Implementação do PDE e o Diagnóstico Inicial da Revisão do  
44 PDE - estão disponíveis no portal Gestão Urbana (<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>).  
45 Em seguida, introduz o público informando que a apresentação está dividida em 02 (dois)  
46 grupos, sendo a primeira parte relativa à política de habitação social no PDE e a segunda  
47 referente aos instrumentos indutores da Função Social da Propriedade (FSP). Observa que os  
48 temas em questão se relacionam às estratégias de socializar os ganhos da produção imobiliária  
49 e assegurar o direito à moradia digna para quem precisa, além de 07 (sete) objetivos  
50 estratégicos previstos no artigo 7º do plano, que são sinteticamente apresentados. Começa a  
51 apresentação da primeira parte, indicando que todas as 14 (catorze) ações prioritárias da  
52 política de habitação social já foram iniciadas e estão em execução, destacando a necessidade  
53 de revisão do PL 619/2016, que trata do Plano Municipal de Habitação (PMH) e que está em  
54 tramitação na Câmara Municipal de São Paulo (CMSP). Em relação à provisão habitacional, são  
55 apresentados dados do monitoramento do Programa de Metas da Sehab, do período de 2017 a  
56 2021, elencando considerações sobre esse objeto. A partir da análise desses dados, indica  
57 também os territórios com maior concentração de entrega de UHs nesse período e para o  
58 período até 2028, conforme previsão. Na sequência, a palavra é passada ao **Sr. Jabs Cres**,  
59 Diretor de SEHAB/DEPLAN, que se apresenta e informa que tratará do programa Pode Entrar  
60 (PPE). Informa que esse programa foi uma iniciativa do Poder Executivo, apresentado à CMSP e  
61 amplamente debatido. Relata que o programa foi desenvolvido em função do término do  
62 PMCMV. Informa as descrições do Programa de Metas que estão vinculadas à pasta de  
63 habitação, destacando a meta 12, que trata do objetivo de prover 49 mil (quarenta e nove mil)  
64 moradias de interesse social. Menciona os atos normativos vinculados ao PPE, assim como (i) o  
65 público alvo dessa iniciativa; (ii) os requisitos para enquadramento ao programa; (iii) os  
66 instrumentos jurídicos vinculados ao PPE. Relata que os recursos aprovados para o programa  
67 totalizam o valor de R\$ 1,2 bilhão (hum bilhão e duzentos milhões de reais). Indica ainda que o  
68 prazo do financiamento do imóvel é de até 30 anos, podendo ser financiado até a totalidade do  
69 valor do imóvel e haver o comprometimento de renda de quinze por cento (15%) do valor da  
70 renda bruta familiar com o pagamento da parcela. No trecho final da sua apresentação, expõe

71 que a expectativa é de “zerar” o número de famílias que estão no atendimento por Auxílio  
72 Aluguel. Coloca-se a disposição para eventuais dúvidas. Devolve a palavra à **Sra. Patricia Saran**  
73 que, por sua vez, passa a palavra à **Srta. Maiara Dos Santos Dias**. Retomando a apresentação, a  
74 arquiteta indica as principais funções das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e cita os  
75 seus 05 (cinco) tipos, além de relatar que o plano estabelece percentuais de área construída  
76 para uso residencial e não residencial nas ZEIS. Apresenta dados de licenciamento nas ZEIS,  
77 destacando a quantidade de HIS e Habitação de Mercado Popular (HMP), e indica a importância  
78 das ZEIS para induzir a produção de HIS1. Sobre HIS e HMP, indica o número de UHs licenciadas  
79 por Subprefeitura, assim como a localização dos empreendimentos com HIS e com HMP.  
80 Relaciona essas localizações ao limite das macroáreas com melhor infraestrutura no município  
81 e na cidade, de maneira geral. Indica um aumento no licenciamento de HIS e HMP e destaca as  
82 características desse fenômeno. Em relação às Áreas de Risco, no período de 2010 e 2022,  
83 indica que houve um aumento significativo das áreas de risco ocupadas e a relação desse ponto  
84 às macroáreas e aos graus de risco existentes, além de apontar a importância de desenvolver  
85 ações nessas áreas e a necessidade de elaboração e aprovação do Plano Municipal de Redução  
86 de Riscos. Quanto à Regularização Fundiária, cita a criação dos novos marcos normativos que  
87 tratam do tema após a sanção do PDE, que instituíram novos dispositivos jurídicos, e aponta  
88 para a importância de se avaliar a integração desses instrumentos. Em relação à Assistência  
89 Técnica, Jurídica e Social Gratuita (ATHIS), destaca a necessidade da sua regulamentação e  
90 efetivação. Sobre os instrumentos indutores da FSP, menciona que são 08 (oito) os  
91 instrumentos previstos em lei, sendo que 05 (cinco) estão em aplicação. Aponta que para se  
92 fazer cumprir a função social, podem ser aplicados 03 (três) instrumentos de maneira  
93 sequenciada, quais sejam: (i) Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC),  
94 através do qual ocorre a notificação do imóvel ocioso, estabelecendo-se prazos e exigências a  
95 serem atendidos; (ii) Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTUp), aplicado  
96 quando não sejam atendidas as notificações elencadas pelo PEUC; e (iii) Desapropriação  
97 mediante pagamento em Títulos da Dívida Pública. Apresenta a análise numérica do PEUC,  
98 indicando que a sua maioria se encontra na subprefeitura da Sé. Cita que os perímetros  
99 prioritários de aplicação do PEUC, que são o perímetro a Operação Urbana Centro, da Operação  
100 Urbana Consorciada Água Branca e das ZEIS 2, 3 e 5, podendo o mesmo ser aplicado em 03  
101 (três) tipologias de imóveis ociosos. Apresenta questões pertinentes a esse instrumento. Dentre  
102 os pontos indicados sobre o IPTUp, cita-se a apresentação de um balanço numérico da sua  
103 aplicação e que há uma tendência de que os imóveis paguem o IPTUp até a quinta alíquota. Em  
104 relação ao instrumento de Desapropriação mediante pagamento em Títulos da Dívida Pública,  
105 diz que o instrumento ainda não foi aplicado, apontando o seu motivo e a necessidade de ou

106 se estudar formas viáveis de efetivá-lo ou de propor novos instrumentos de indução da função  
107 social. Destaca ainda que a listagem dos imóveis que não cumprem a função social é atualizada  
108 mensalmente. Em relação ao Consórcio Imobiliário, indica que é necessária a regulamentação  
109 dos procedimentos para a sua aplicação e aponta para uma adequação do texto do PDE nos  
110 moldes do estabelecido pelo Estatuto da Cidade. Sobre o instrumento Direito de Preempção,  
111 destaca que ele está vigente, mas que é necessário que haja a demarcação de novas áreas na  
112 legislação urbanística. Sobre o instrumento de Arrecadação de Bens Abandonados, informa que  
113 ele é um instrumento vigente, mas que carece de uma regulamentação e que ainda não houve  
114 sua aplicação. Sobre a Cota de Solidariedade (CS), indica a quantidade de empreendimentos  
115 enquadrados e as características da sua operacionalização, informando, por exemplo, que as  
116 UHs promovidas pela CS foram destinadas à faixa de HIS2. São ainda apresentados pontos  
117 sínteses elencados no diagnóstico de aplicação do PDE. Retomando a palavra, a **Sra. Patricia**  
118 **Saran** abre o momento de manifestação dos presentes, recordando que o período de inscrição  
119 para fala se encerrará em 05 (cinco) minutos. O **Sr. Fabio Pereira**, Conselheiro do Conselho  
120 Regional de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz - CADES Penha,  
121 destaca que a Penha é uma Subprefeitura que está se adensando. Sobre o tema, questiona se  
122 há o planejamento para se adicionar mais infraestrutura, alegando que a infraestrutura  
123 existente não é adequada à população já existente. Avalia a possibilidade de que haja um  
124 instrumento que garanta que nos bairros em que haja maior adensamento ou que tenham  
125 menos infraestrutura possam ser atendidos. Em relação às áreas de ZEIS, aponta que há  
126 territórios demarcados que não possuem características dessa zona, havendo casos de áreas  
127 demarcadas como ZEIS que estão regularizadas. Aponta que não foi feita uma revisão das áreas  
128 de ZEIS no Plano Diretor, indicando a necessidade de que haja um instrumento que possibilite  
129 essa revisão e também que ocorra a oitiva da população sobre essa questão. O **Sr. Antonio**  
130 **Zagato**, Conselheiro do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, alega que há, nas  
131 apresentações do CMPU, omissão de dados e que eles se mostram insuficientes no diagnóstico  
132 apresentado, indicando que por esse motivo se tem questionado a consistência e as condições  
133 de verificação da fonte dos dados. Após ser solicitado que o participante não divulgue imagens  
134 no ambiente da audiência pública, o munícipe continua sua fala e elenca os seguintes  
135 apontamentos: (i) não foi apresentado o déficit de 2014 e de agora, e a linha de trajetória para  
136 reduzir as moradias inadequadas, embora considere que isso seja tratado de forma  
137 generalizada nos gráficos apresentados; (ii) sobre o veto, no Quadro 1, à Mediação de conflitos  
138 fundiários e urbanos, questiona qual o balanço da prefeitura sobre esse veto, indagando a  
139 possibilidade de mediação aos despejos que já ocorreram; (iii) em relação às disposições do  
140 artigo 292, indica que há 18 itens que não foram integralmente apresentados. O **Sr. Lucian de**

141 **Paula**, Conselheiro do Conselho Participativo Municipal da Vila Mariana, relata o  
142 inconformismo com a não aprovação do Plano Municipal de Habitação (PMH). Analisa ainda  
143 que a produção de HIS está localizada em áreas extremamente periféricas, em poucas áreas  
144 desvalorizadas do centro ou de urbanização de favelas. Indica que essa produção deve ser  
145 melhor distribuída em todo o centro, dotado com boa infraestrutura. Considera que não se  
146 deve estimular uma “guetificação” da cidade baseada em renda. Relata também que já foi  
147 questionada qual a política habitacional da Vila Mariana e relata que houve a indicação de que  
148 não havia previsão. Considera que não há uma coordenação entre o que se executa como ação  
149 e o objetivo previsto pelo plano, exemplificando que deve ter habitação em locais valorizados  
150 da cidade. Em relação ao tipo e à qualidade da habitação, o participante considera que há  
151 “apartamentos de luxo” sendo produzidos nos Eixos. O participante considera que falta o tipo  
152 de moradia transitória que atenda os estudantes universitários de baixa renda. Por fim,  
153 pondera que a prefeitura deveria estimular concurso de arquitetura para a produção de HIS. O  
154 **Sr. José André Araujo**, Conselheiro do CPMU, questiona sobre os “cortes” sobre os objetivos do  
155 Plano Diretor, principalmente em área de risco. Indica que o “corte” deveria ser a partir de  
156 2014, para a avaliação a partir da sanção do PDE. Em relação à apresentação do programa Pode  
157 Entrar, considera que o tema é uma questão do futuro e que não é objeto do debate de revisão  
158 do PDE. Sobre a isenção, considera que o subsídio à moradia deva se dar para as habitações de  
159 interesse social (HIS1 e HIS2) e que, portanto, deve-se revisar o PMH. Sobre a Cota de  
160 Solidariedade, pondera que a “linha de corte” deve ser revista, indicando que há apenas o  
161 número de 33 (trinta e três) empreendimentos. Além disso, considera que a municipalidade  
162 deve decidir sobre a forma de atendimento à Cota de Solidariedade, avaliando o interesse em  
163 receber parte do terreno ou valor depositado no Fundurb. Sobre o Parcelamento, Edificação ou  
164 Utilização compulsório - PEUC, considera que a Desapropriação por Interesse Social (DIS) pode  
165 ser melhor utilizada. Também entende que devam ser utilizados os meios eletrônicos e digitais  
166 para capturar os imóveis que não cumprem a sua função social. Ainda considera que se devem  
167 aumentar as áreas de ZEIS demarcadas e focar em uma área de UH adequada para atender as  
168 famílias. Indica que não há um processo administrativo que trate da elaboração do Plano  
169 Municipal de Redução de Riscos. Por fim, pondera que a apresentação realizada é deficitária. A  
170 **Sra. Julieta Abraão**, Conselheira do Movimento de Moradia, relata o seu repúdio à audiência  
171 em função da quantidade de pessoas que estão participando do evento e indica que há mais  
172 pessoas que deveriam participar, ponderando que o evento poderia ocorrer de maneira  
173 presencial e que há dificuldades para se acessar a audiência por meio digital. Relata que as  
174 informações não são de fácil leitura se analisadas pelo aparelho de telefone móvel. Indica a  
175 necessidade de se debater quais são as ZEIS, a sua localização e o que foi feito. Destaca a

176 necessidade de se discutir o tema com quem precisa. O **Sr. João Moreirão**, Conselheiro do  
177 C MPU e Conselho Participativo da Casa Verde / Cachoeirinha, indica a sensação de que a  
178 política de moradia popular segue os padrões do período da ditadura, em função da análise aos  
179 mapas apresentados. Apresenta uma questão sobre os quinze por cento (15%) da renda bruta,  
180 indicando que pode haver uma variação na renda da família e questiona se esses pontos serão  
181 considerados. Sobre a urbanização e regularização fundiária, o Conselheiro considera que na  
182 sua região há uma área consolidada e que há a previsão de que essas famílias sofram uma  
183 reintegração de posse para serem construídos apartamentos pelo sistema de Parceria Público-  
184 Privada (PPP). Indica que 6.000 famílias perderam a casa e que 3.000 apartamentos serão  
185 construídos e destinados ao HIS1 e HIS2. Sobre o tema, pondera que onde há moradias  
186 consolidadas deveria haver uma ação de urbanização, regularização e de melhoria das  
187 edificações existentes. Considera ainda que a municipalidade dispense recursos altos com a  
188 PPP. A **Sra. Evaniza Lopes Rodrigues**, comenta a dificuldade em acompanhar a audiência  
189 pública e pondera que a mesma deveria ocorrer de maneira presencial e com tempo hábil para  
190 se discutir o tema. Cogita a possibilidade de inserir um artigo no PDE estabelecendo que o  
191 plano deva ser cumprido, exemplificando que o PMH não está aprovado. Entende que a  
192 questão é mais relevante quando considerado o Plano de Riscos, que não foi feito. Sobre a  
193 notificação e destinação dos imóveis vazios para HIS, considera que o volume de imóveis  
194 notificados foi pífio, que houve paralisação e queda no número de notificações realizadas e que  
195 não há recursos para fazer desapropriação e sanção com títulos da dívida pública. Outra  
196 questão apontada é o controle de uso das ZEIS e do licenciamento de HIS e HMP, considerando  
197 a destinação dos imóveis às famílias, tendo em vista as faixas de renda que são previstas pelo  
198 PDE. Sobre esse tema, avalia que parte dos ganhos de ser aprovado como HIS não são  
199 destinados à política de habitação, indicando a necessidade de que haja mais dados e  
200 informações sobre o tema. Pondera que não há redução do déficit habitacional na cidade e que  
201 há limitações para acesso ao financiamento imobiliário, destacando que há famílias que vivem  
202 em situação de rua, por exemplo. É proposta a realização de uma oficina temática, com mais  
203 tempo de duração, que trate do tema de habitação no Plano Diretor. A **Sra. Beatriz Messeder**  
204 **Jalbut**, parabeniza a equipe de SMUL/PLANURB e SEHAB pela apresentação. Considera que  
205 muitos instrumentos dessa área do plano merecem ser revistos neste processo, destacando as  
206 ZEIS e o Direito de Preempção. Em relação à Cota de Solidariedade, aponta que deve haver uma  
207 revisão na “linha de corte” e na aplicação do instrumento, considerando que se a maioria dos  
208 casos está optando por pagar recursos ao Fundurb e não destinar UHs, então o mesmo não  
209 preenche o intuito da sua aplicação. Em relação à aprovação e licenciamento de projetos de  
210 HIS, a participante considera a necessidade de desburocratização desses projetos. Também

211 pontua o alto custo do retrofit e da terra, que impactam o preço final da UH, inviabilizando o  
212 mercado de HIS. Considera que o PMH é essencial e que já deveria ter sido aprovado. Aponta  
213 como necessário os estudos ou a instrumentalização para se tratar dos entraves jurídicos e  
214 administrativos dos imóveis, em especial dos imóveis abandonados ou notificados por PEUC,  
215 indicando que essas questões podem impedir que o poder público adquira a posse dessas UHs  
216 e as reconverta em habitação social. Solicita esclarecimentos sobre a aplicação e melhoria do  
217 PEUC. Indica a necessidade de que os municípios e estados tratem da revisão de repasses de  
218 recursos para o tema da habitação e regularização fundiária. Por fim, considera os modelos de  
219 arrendamento e aluguel social para tratar do déficit habitacional e melhorar os instrumentos do  
220 Plano Diretor. O **Sr. Eduardo Della Manna**, enfatiza a importância da aprovação do PL619/2016  
221 (PMH). Indica que a sua aprovação é necessária para atingimento das metas e objetivos  
222 previstos pelo PDE na área da habitação social, inclusive por prever incentivos à iniciativa  
223 privada e por estruturar o programa de Locação Social em três modalidades: promoção pública,  
224 autogestão e de mercado. O participante também entende pela possibilidade de revisão da  
225 Cota de Solidariedade, com redução da “linha de corte”, de 20.000m<sup>2</sup> para 15.000m<sup>2</sup>, desde  
226 que haja um acréscimo na área computável do empreendimento. Também indica a  
227 possibilidade de criação da faixa de HIS 1,5 (um e meio) que atenda famílias com renda de 3 a 4  
228 salários mínimos (SMs). O HIS2 atenderia, então, famílias de 4 a 6 SMs. O **Sr. Daniel Todmann**  
229 **Montandon**, considera que o diagnóstico não analisou as ações implementadas e a sua relação  
230 com o déficit habitacional, destacando o exame da produção privada de HIS, ação de maior  
231 protagonismo. Indica que falta no diagnóstico a informação de que o centro expandido está  
232 muito caro, valorizado, e que é isso que dificulta a possibilidade das pessoas morarem nessas  
233 áreas. Pensa que o tema da habitação deve ser tratado de forma global, e não de forma  
234 setorial. Por isso, considera que os instrumentos devam ser modulados de forma diferenciada  
235 no território. Exemplifica que a Cota de Solidariedade pode ser “forçada” na área do centro  
236 expandido e da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), detalhando que os  
237 empreendimentos devam ser de porte menor, produzam mais HIS nas áreas centrais e não  
238 tenham a alternativa de destinação de recursos ao Fundurb. A **Sra. Irani Dias**, comenta sobre a  
239 carta de crédito, mencionando que não se conhece o seu valor. Em relação à questão de  
240 revisão das ZEIS, indica concordância sobre o tema, sugerindo que seja feita uma nova  
241 audiência sobre uso e ocupação do solo, sem prejuízo do que já está posto. Indica que aguarda  
242 as audiências nas Subprefeituras para poder se manifestar presencialmente. A **Sra. Nilda**  
243 **Neves**, comenta, em relação à Cota de Solidariedade, indicando que é um tema recorrente e  
244 que se deve criar mecanismo que preveja a produção de HIS1 nos empreendimentos, tendo em  
245 vista, no seu entendimento, que a maioria dos proprietários opta por compra de terrenos em

246 locais muito distantes ou outro mecanismo que não atenda às famílias. Destaca que o Plano  
247 Diretor trata da possibilidade de se criar mais condições de se atender essa população. Avalia  
248 que os instrumentos do Plano Diretor devem ser aplicados e melhorados para se produzir mais  
249 HIS. Considera que não há um planejamento habitacional de atendimento à população que  
250 mais precisa, mais vulneráveis, que estão em assentamentos precários. Sobre a ideia de se  
251 aproximar a moradia ao trabalho, aponta que não é satisfatório que uma família viva a duas,  
252 três horas do trabalho, sendo necessário que os mecanismos que existem para tratar do tema  
253 sejam aplicados e melhorados. Informa que aguarda a realização das audiências presenciais. O  
254 **Sr. Luis Gustavo Pessoa Sales**, comenta sobre a Desapropriação Sanção e Arrecadação de  
255 Imóveis Abandonados, lembrando que foi indicada a falta de regulamentação dos  
256 instrumentos e que há um parecer da Procuradoria Geral do Município que considera que a  
257 desapropriação sanção seria inconstitucional, dado os limites impostos pelo Estatuto da Cidade.  
258 Questiona como está esse debate interno e como mitigar esses riscos jurídicos na revisão do  
259 PDE. Questiona também como o Programa Pode Entrar altera o diagnóstico de revisão do PDE,  
260 buscando entender a relação entre os temas. Avalia ainda que o processo participativo  
261 realizado de maneira virtual diminui a função social da cidade para uma grande parte da  
262 população que gostaria de participar e pondera que o instrumento de audiência pública possui  
263 limitações. Sugere que as apresentações e a gravação da reunião sejam disponibilizadas e que  
264 seja indicado como as discussões embasarão as propostas de revisão do PDE. A **Sra. Patricia**  
265 **Saran** retoma a palavra e informa que mesmo com as inscrições encerradas, apresentaram-se  
266 mais 03 (três) reinscritos. Com a anuência dos presentes para a continuidade dos trabalhos, o  
267 **Sr. Antonio Zagato**, convida as pessoas a lerem o artigo “Demolições em São Paulo invibilizam  
268 direitos à moradia, patrimônio cultural e assistência” e destaca que houve um imóvel demolido  
269 parcialmente em Campos Elíseos e, segundo aponta o participante, tem sido feitos pela  
270 prefeitura a serviço da privatização da terra para entrega a uma PPP. Destaca ainda que é  
271 informado no relatório da prefeitura que 38% (trinta e oito por cento) das famílias removidas  
272 não serão atendidas pela PPP. Pondera que existe uma tentativa de gentrificação do entorno da  
273 OSESP (Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo). Considera que o objetivo de aproximar  
274 moradia bem localizada para quem mais precisa, de 0 (zero) a 3 (três) Salários Mínimos, não foi  
275 cumprido. Destaca o aumento da população em situação de rua e das ocupações de áreas  
276 verdes em mananciais, e considera que esses fatos contrariam o que consta no Plano Diretor.  
277 Pondera que as demolições que ocorrem nos Campos Elíseos também contrariam o Plano  
278 Diretor, considerando que não têm sido respeitados os Conselhos Gestores de ZEIS. Pondera  
279 que a impossibilidade de compartilhar a tela na audiência temática se dá porque não se  
280 sustenta o contraditório e alega que isso não é uma democracia. Pondera que o Plano Diretor



281 revela múltiplos conflitos fundiários, rurais e urbanos. Aponta para a negociação de imóveis no  
282 mercado internacional. Indica que não existe Plano de Bairro, planejamento territorial de base,  
283 planejamento com a capacidade de infraestrutura. Reforça que a prefeitura privatiza terreno  
284 público bem localizado enquanto deveria estar construindo nesses terrenos vazios. O **Sr. Fabio**  
285 **Araújo**, reforça que há UHs sendo viabilizadas na Penha, mas questiona a sua relação com a  
286 infraestrutura. Em relação à Cota de Solidariedade, indica que uma parte das UHs devam ser  
287 destinadas aos bairros onde haja menos infraestrutura para viabilizar a sua construção de  
288 maneira adequada ao adensamento. Em relação às ZEIS, reforça que há ZEIS 1 que são  
289 loteamentos regulares. Nesses casos, o partícipe apenas vislumbra a possibilidade de que seja  
290 empregada a concessão urbanística, podendo ocorrer a gentrificação dessas áreas. O **Sr. José**  
291 **André Araújo** destaca o assunto da regularização fundiária. Considera que todas as áreas de  
292 núcleo consolidado de difícil reversão tenham seus Conselhos Gestores instaurados,  
293 evidenciando o que pode ser feito. Propõe ainda a criação de um fundo especial para  
294 regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários ou uma mudança no  
295 Fundurb, para que os recursos para esses programas sejam garantidos. Em relação à Outorga  
296 Onerosa do Direito de Construir (OODC), o participante considera que esse é um importante  
297 recurso para o Fundurb e que, por isso, não deve ser alterado. Aponta também para a baixa  
298 liquidação e empenho dos recursos do Fundurb. Em relação às informações constantes sobre o  
299 desempenho e acompanhamento das metas e objetivos do PDE, sugere que os mesmos sejam  
300 disponibilizados em aplicativos e na plataforma eletrônica, de fácil acessibilidade. A **Sra.**  
301 **Patricia Saran** retoma a palavra, declara encerrada as falas dos presentes e passa a palavra ao  
302 **Sr. Jabs Cres**, Diretor de SEHAB/DEPLAN. Destaca que existem os programas Reencontro e  
303 Locação Social, que buscam atender as famílias com renda inferior a 1 (um) salário mínimo,  
304 sendo o primeiro caso destinado especificamente a pessoas em situação de rua. Sobre o PMH,  
305 menciona que já decorreram muitos anos desde sua elaboração e considera que nesse  
306 momento seja interessante uma revisão para que o mesmo se adeque à nova realidade. Sobre  
307 a carta de crédito, menciona que os valores já estão sendo discutidos. Indica que o valor será  
308 divulgado nas próximas semanas e que o valor anunciado inicialmente é de R\$ 180.000,00  
309 (cento e oitenta mil reais), podendo ser superior. Reforça que o Programa Pode Entrar é uma  
310 solução da política municipal, podendo haver a redução do déficit habitacional. Relembra a  
311 meta de entrega de 49.000 (quarenta e nove mil) UHs até 2024. O **Sr. José Arménio de Brito**  
312 **Cruz** toma a palavra e sugere que seja aberto espaço de fala para o **Sr. Benedito Roberto**  
313 **Barbosa**. A **Sra. Patricia Saran** passa a palavra ao **Sr. Benedito Roberto Barbosa**, que considera  
314 que o Programa Pode Entrar é debatido desde 2019, quando foi apresentada uma resolução no  
315 Conselho Municipal de Habitação (CMH). Em seguida, foi elaborado o projeto de lei e, na

316 sequência, está em processo de viabilização do programa. Frente a isso, considera que os  
317 processos de viabilização de moradias populares no município de São Paulo têm sido muito  
318 lentos. Nesse sentido, indica que o discurso de viabilização de cinquenta mil (50.000) UHs vem  
319 de muitos governos e se verifica a dificuldade da agenda se tornar moradia, na prática. Além  
320 disso, aponta que há as proposições de privatização de território, de programa de Projetos de  
321 Intervenção Urbana (PIU) e Operações Urbanas. Destaca que o cadastro das quase 10.000 (dez  
322 mil) famílias da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE) é de 2006 e que os  
323 terrenos desapropriados estão sendo ocupados. Avalia que há uma defasagem entre o discurso,  
324 planos de metas e Plano Diretor e o que é viabilizado na prática. Encerra destacando que as  
325 famílias do Wilton Paes de Almeida não receberam atendimento habitacional até o momento e  
326 que o PMH não foi aprovado. A **Sra. Patricia Saran** passa a palavra à **Sra. Heliana Lombardi**  
327 **Artigiani**, Coordenadora de SMUL/PLANURB, que considera que os comentários foram  
328 interessantes, apontando o entendimento de que sempre haverá provisão habitacional para a  
329 população mais vulnerável. No que diz respeito à revisão do PDE, aponta que as audiências  
330 objetivam ouvir a população sobre os problemas, e que propostas também são apresentadas.  
331 Sugere que essas propostas também sejam encaminhadas por outros canais de participação,  
332 principalmente de forma escrita e no momento de elaboração de propostas. Menciona que o  
333 tratamento de problemas e propostas de maneira simultânea pode gerar confusão na sua  
334 devolutiva. Indica que a fase de proposta se dará a partir da devolutiva dos problemas. Destaca  
335 que um dos objetivos dessa fase é delimitar o que será revisto no Plano Diretor. Em relação às  
336 novas delimitações de ZEIS, considera que o tema é bastante delicado e que interfere na lei de  
337 zoneamento e na capacidade de produção de um lote e de uma região e que, por isso, precisa  
338 estar vinculado à revisão lei do zoneamento. Dessa forma, deve ser verificado se esse ponto faz  
339 parte do escopo da revisão. Sobre os outros problemas, indica que para grande parte não existe  
340 reposta hoje e que as questões serão sistematizadas e respondidas na devolutiva.  
341 Especificamente sobre a Cota de Solidariedade, é mencionado que o tema está sendo  
342 analisado. Em relação ao PEUC, é indicado que houve um período em que o instrumento não  
343 foi aplicado em decorrência da pandemia e da natureza do trabalho. Sobre os entraves  
344 jurídicos, é apontado que o tema pode extrapolar a capacidade da administração. Em relação à  
345 celeridade, considera a possibilidade de haver uma revisão nas datas e prazos previstos pelo  
346 Plano Diretor. Sobre o déficit habitacional, aponta que esse déficit é mensurado pela Secretaria  
347 Municipal de Habitação, e que foi definido no projeto de lei do PMH, ficando a dependência de  
348 que esse projeto seja aprovado e, talvez, revisto. Em relação ao planejamento dessa provisão,  
349 menciona que também está relacionado à aprovação do plano. Sobre as questões de  
350 reurbanização e regularização, aponta que há a nova legislação federal e municipal e que cabe

351 verificar a oportunidade de revisão para incorporar esses instrumentos ao PDE. Em relação aos  
352 outros assuntos, menciona que a população está sendo ouvida, que serão realizadas oficinas  
353 presenciais e que todos os temas serão tratados, sendo prevista uma devolutiva no momento  
354 oportuno e uma proposta, buscando conectá-la ao que foi levantado como problema. Agradece  
355 a participação de todos e convida todos a participar das oficinas nas Subprefeituras. A **Sra.**  
356 **Patricia Saran** retoma a palavra, reforça a agenda do processo participativo. Indica que o  
357 processo está em sua primeira etapa, onde se faz a análise do diagnóstico e avalia a aplicação  
358 do plano até a presente data, entendendo os limites da revisão intermediária do Plano Diretor,  
359 que é vigente até 2029. Além disso, indica que serão realizadas oficinas presenciais em todos os  
360 territórios da Subprefeituras. Indica as datas das oficinas. Menciona que também ocorrerão  
361 reuniões virtuais e vespertinas com segmentos específicos da sociedade. Finalizada a Etapa 1,  
362 haverá mais duas etapas, de formulação de propostas para a revisão, e a etapa de debate  
363 sobre a minuta do projeto de lei. Convida todos a participar do processo e indica que haverá  
364 diversas formas de acessar o processo. O **Sr. José Arménio de Brito Cruz** agradece a  
365 participação de todos e indica o entendimento de que está sendo consolidada uma visão sobre  
366 o diagnóstico e o desempenho do Plano Diretor. Acredita que as colocações feitas nessa  
367 audiência vão de encontro ao diagnóstico elaborado por SMUL/PLANURB. Apresenta  
368 considerações finais sobre temas tratados na audiência. Agradece a contribuição de todos e  
369 reafirma sua convicção sobre a importância dessas audiências. Acredita que as oficinas a serem  
370 realizadas nas Subprefeituras garantirão amplitude ao processo participativo. Declara a  
371 audiência encerrada. A **Sra. Patricia Saran** deseja boa noite a todos e declara encerrada a  
372 audiência pública, às 21:16hs. A íntegra da audiência pode ser consultada através da  
373 plataforma eletrônica <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/processo-participativo/> . Os  
374 documentos desta audiência se encontram registrados no processo SEI 6068.2022/0006480-7.