

Tema: Ordenamento Territorial: Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana e do Direito de Construir.

1 Aos dezanove dias do mês de julho de 2022 às 19h08min, por meio da plataforma *Microsoft Teams*,
2 a 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 do
4 Plano Diretor Estratégico – PDE, Temática Ordenamento Territorial: Instrumentos de
5 Ordenamento e Reestruturação Urbana e do Direito de Construir. **Sra. Patrícia Saran**,
6 Coordenadora do Processo Participativo, toma a palavra, cumprimenta cordialmente os presentes
7 e, para garantia de acessibilidade digital, instrui quanto ao uso das ferramentas disponibilizadas na
8 plataforma. Informa que as audiências temáticas foram divulgadas no Diário Oficial da Cidade e
9 jornal de grande circulação em 07 de julho de 2022. Os presentes poderão solicitar a fala, estando
10 abertas as inscrições a partir do início da apresentação, o munícipe inscrito tem 03 (três) minutos
11 para exposição e respostas de SMUL se dão em bloco. Apresenta a mesa composta pelos
12 representantes da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e passa a palavra
13 ao secretário-adjunto. O **Sr. José Armênio de Brito Cruz** cumprimenta cordialmente os presentes,
14 trata da retomada da revisão do PDE após as devidas adequações para acessibilidade realizadas
15 em conjunto com a Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência (SMPED), e da continuação do
16 processo participativo composto por audiências públicas, reuniões e oficinas. Dá esclarecimentos
17 quanto aos objetivos e à dinâmica da audiência, sendo a apresentação realizada através de vídeo
18 para garantia de acessibilidade. Finaliza enfatizando a importância do tema da Ordenação
19 Territorial no Plano Diretor Estratégico e de seu monitoramento, objeto do Comitê
20 Intersecretarial de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico
21 (CIMPDE) e da Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURB). A **Sra. Giulia Aikawa de**
22 **Silveira Andrade**, arquiteta e urbanista de SMUL/PLANURB, inicia a veiculação do vídeo de
23 apresentação da 3ª Audiência Temática, pontua que o objetivo é fornecer um panorama geral
24 sobre o tema de Ordenação Territorial como ponto de partida para a discussão e, para garantia da
25 acessibilidade, faz considerações a respeito dos elementos utilizados, da inserção de legendas e do
26 intérprete de libras. Contextualiza o Plano Diretor Estratégico como elemento básico da política
27 de desenvolvimento urbano do município vigente até 2029. Entre as dez estratégias do PDE,
28 ressalta a de “Reorganizar as dinâmicas metropolitanas” e “Orientar o crescimento da cidade nas
29 proximidades do transporte público” como relacionadas ao Ordenamento Territorial. Descreve
30 que o plano divide a cidade em duas Macrozonas e oito Macroáreas baseado no reconhecimento
31 de diferentes contextos socioeconômicos e ambientais e, a partir da identificação das disparidades
32 no território, busca reequilibrar a distribuição dos investimentos, das oportunidades de emprego e
33 a oferta de serviços. Ressalta que a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) é um dos
34 elementos estruturadores do PDE, entendida como um território de grande potencial para
35 transformação urbana através do estabelecimento dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs),
36 que devem definir parâmetros específicos de desenvolvimento urbano para as suas áreas de
37 abrangência. Que os PIUs Arco Tamandateí, Arco Tietê, Arco Jurubatuba e Arco Pinheiros foram
38 desenvolvidos e estão em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo (com exceção do PIU
39 Arco Tietê), portanto, ainda não estão em vigor. Como aspectos a serem aprimorados, destaca a

40 própria definição dos PIUs, as modalidades de PIU para Zonas de Ocupação Especial e de
41 proposição externa à Prefeitura, e a definição de instrumentos de gestão democrática e ambiental
42 mais adequados. Coloca que a MEM apresentou atividade imobiliária significativa nos últimos
43 anos, com 41% da área construída total licenciada entre 2017 e 2021, o que sugere o consumo de
44 terrenos transformáveis com parâmetros urbanísticos mais restritivos dado o atraso na
45 implementação dos PIUs. Aponta que, ao longo dos corredores de ônibus e estações de metrô,
46 trem e monotrilho, o PDE demarca os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETUs)
47 com objetivo de promover o adensamento habitacional e de atividades urbanas, de modo
48 articulado à qualificação do espaço público. Para isso, define incentivos urbanísticos e parâmetros
49 qualificadores, como coeficiente de aproveitamento maior do que em outras áreas da cidade,
50 incentivo ao uso misto, a fachada ativa e a fruição pública. Ressalta que essa concepção está
51 diretamente relacionada à previsão de expansão significativa das redes de transporte público de
52 média e alta capacidade, considerando a ativação de novos eixos por meio de decreto executivo, o
53 que está acontecendo em ritmo mais lento do que o planejado. Evidencia o desafio em aferir em
54 que medida as alterações na legislação urbana estão, de fato, induzindo a transformações no
55 território, exemplificando que áreas demarcadas como eixos no PDE2014 já apresentavam
56 atividade imobiliária significativa anterior, principalmente na Macroárea de Urbanização
57 Consolidada (MUC), relação que se manteve. Que, apesar de ser identificada a tendência de um
58 adensamento construtivo significativo nos eixos, há uma discrepância entre as diferentes regiões
59 da cidade. Por outro lado, atenta que o adensamento construtivo não necessariamente significa
60 adensamento demográfico, análise essa prejudicada pela não realização do Censo 2020. Na
61 caracterização da produção imobiliária residencial que tem ocorrido nos eixos, observa o aumento
62 da produção de microapartamentos com até 35m² de área útil, aponta a necessidade de analisar a
63 qual demanda essa produção está atendendo e se isso é condizente com o objetivo de possibilitar
64 que mais pessoas morem em áreas próximas ao transporte de alta e média capacidade. Sobre o
65 objetivo estratégico nos EETUs de “ampliar a oferta de habitações de interesse social na
66 proximidade do sistema estrutural de transporte coletivo”, aponta que o licenciamento de
67 unidades classificadas como HIS cresceu com o Plano Diretor Estratégico de 2014 nos eixos assim
68 como no restante da cidade, mas nota-se a desigualdade de distribuição dos empreendimentos
69 licenciados com unidades de HIS. Exemplifica que, nos eixos localizados na MUC, apenas 4% das
70 unidades habitacionais licenciadas entre 2017 e 2021 são de HIS, enquanto que, em outras áreas
71 de eixos fora da MUC, as unidades de HIS são maioria. Ressalta, ainda, a ausência de incentivos
72 específicos no Plano Diretor para que a produção de habitação de interesse social aconteça nos
73 eixos e a inexistência de ferramentas que incentivem especificamente HIS1, faixa que atenderia
74 famílias de 0 a 3 salários-mínimos. Sobre a intenção de qualificação do espaço público e estímulo à
75 criação de novas centralidades, aponta que os dados dos empreendimentos licenciados sugerem
76 aumento significativo do uso misto a partir do PDE2014, fortemente vinculados aos eixos e
77 concentrados, principalmente, na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC). No entanto, nas
78 macroáreas de redução da vulnerabilidade, porções da cidade em que se pretende estimular a

79 criação de novas centralidades e aumentar a oferta de comércios, serviços e emprego, o
80 licenciamento de empreendimentos de uso misto é pouco expressivo. Dessa forma, conclui que há
81 concentração de licenciamento de empreendimentos de uso misto nos territórios mais
82 estruturados da cidade e com maior oferta de empregos, e que não há indícios de que esteja
83 ocorrendo criação de novas centralidades conforme se pretendia no plano. Aponta ainda a
84 necessidade de se avançar na caracterização da produção imobiliária enquadrada na categoria de
85 uso misto para maior entendimento das transformações na dinâmica urbana, considerando, por
86 exemplo, como ocorre a distribuição de usos residencial e não residencial ou quais são as
87 atividades de uso não residencial estabelecidas. Encerra a exposição lembrando que as análises
88 apresentadas são tratadas de forma mais aprofundada no Diagnóstico de Aplicação do PDE e no
89 Relatório de Monitoramento, disponíveis na Plataforma Gestão Urbana, e que os dados abertos e
90 indicadores de monitoramento do Plano Diretor estão disponíveis na Plataforma de
91 Monitoramento. A **Sra. Patrícia Saran** retoma a palavra, agradece a apresentação e chama os
92 munícipes para o início das contribuições. O **Sr. Fábio Araújo Pereira**, conselheiro do CADES
93 Penha, aponta o gargalo no fornecimento de habitação de interesse social (HIS) na faixa 1, a falta
94 de incentivo no atual plano e que o dinheiro em caixa da Prefeitura, quando aplicado a isso, é
95 direcionado a habitações fora de eixos. Como ponto a ser incluído no PDE, indica a destinação de
96 porcentagem definida da verba para produção de HIS1 em área distante até 10km do centro
97 expandido. Atenta que as habitações executadas nos eixos não são destinadas aos pobres e que a
98 demanda habitacional se agravou após a pandemia. Aponta que a briga na revisão do Plano
99 Diretor é evitar que o mercado imobiliário consiga colocar mais vagas de estacionamento nos
100 eixos. Chama a atenção para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), em especial ZEIS1 e
101 ZEIS3, que não possuem as características apontadas na lei e que há necessidade de revisão. O **Sr.**
102 **Daniel Todtmann Montandon** cumprimenta os presentes, reforça a importância de ser mantida a
103 estratégia de ordenamento territorial desenhada no PDE, uma vez que a reestruturação de
104 territórios através dos Projetos de Intervenção Urbana (PIU) não foi adiante. Aponta a
105 necessidade de relacionar essa estratégia aos possíveis efeitos nos eixos de adensamento e
106 construir reflexões sobre em que medida a falta de efetivação dos PIUs impactou na concentração
107 do desenvolvimento imobiliário nos EETUs da Macroárea de Urbanização Consolidada. Sobre os
108 eixos, ressalta ao cuidado na avaliação de sua eficácia não apenas pela mensuração da densidade
109 demográfica, uma vez que, ao relacionar adensamento e mobilidade urbana, há uma
110 transformação mais sustentável, principalmente considerando questões como redução de vagas
111 de veículos, redução de viagens motorizadas e aumento do número de viagens a pé. Finaliza
112 apontando a necessidade de diferenciar, nos dados de licenciamento apresentados, as novas
113 edificações dos demais tipos e agradece a apresentação realizada. O **Sr. Mario Fontes** lembra uma
114 fala do Prefeito Ricardo Nunes no programa Direto ao Ponto em 11/04/2022 em que enfatiza que
115 os maiores problemas enfrentados pela Prefeitura de São Paulo são o déficit habitacional e as
116 invasões nas áreas de mananciais e córregos. Contextualiza sobre a cidade de São Paulo e o
117 sistema Guarapiranga, que restritivas leis municipais de uso e ocupação do solo combinadas às leis

118 de preservação ambiental praticamente proíbem atividade formal nas áreas de mananciais e, no
119 entanto, ocupações irregulares prosperam no entorno da Guarapiranga, suprimem a vegetação
120 que protege suas margens e despejam esgoto na água. Aponta ainda, a questão da contaminação
121 das águas para abastecimento da cidade, da necessidade de tratamento dos esgotos pela Sabesp e
122 sua responsabilidade em promover o saneamento básico. A **Sra. Rosangela Souza** declara
123 preocupação com as leis de uso e ocupação do solo e leis ambientais. Denuncia que a Vila Andrade
124 está na localizada na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (MRVU), próxima de
125 Paraisópolis e a áreas propensas à ocupação irregular, mas não está incluída no PIU Arco
126 Jurubatuba. Ainda, analisando o zoneamento, aponta que áreas de mananciais que constituirão o
127 parque Itapaiuna a ser implantado, são demarcadas como ZEIS. Indica um erro nessa questão, a
128 morosidade na implantação de parques e a dificuldade de preservação dessas áreas. Alega não
129 saber o porquê de áreas de mananciais serem demarcadas como ZEIS1 e ressalta a preocupação
130 com as ocupações irregulares que crescem de forma desordenada. O **Sr. Antonio Zagato**, membro
131 do Conselho Municipal de Política Urbana, informa que os conselheiros da sociedade civil
132 reivindicam mudanças no processo participativo de revisão do PDE, que ocorreram poucas
133 mudanças para facilitar a compreensão da lei e que o diagnóstico apresentado contém dados
134 defasados. Lembra que a Prefeitura, sem licitação, contratou uma fundação privada para
135 realização do diagnóstico e, no entanto, não o fez para a produção de dados em função da
136 suspensão do Censo. Aponta que não são tratados o motivo do PIU Pacaembu não corresponder
137 ao previsto e o questionamento da sociedade civil, durante a tramitação na Câmara Municipal,
138 quanto a gestão democrática dos PIUs. Conclui que o diagnóstico é incompleto e ressalta a
139 emergência climática como perspectiva urgente para 2030, não tratada com a devida centralidade
140 na transformação urbana. A **Sra. Laurita Sales**, representante do Pró Pinheiros, trata das Zonas
141 Eixo de Estruturação Urbana (ZEU) em áreas consolidadas e contextualiza a situação de Pinheiros
142 como a região com maior quantidade de licenciamentos de novos empreendimentos, porém
143 praticamente sem ocorrência de habitação de interesse social. Enfatiza que a qualidade de vida
144 está piorando nos eixos devido às questões ambientais e à falta de áreas verdes. Coloca ainda
145 problemas no uso misto dos novos empreendimentos que substituem o comércio local existente.
146 Relata a construção, no mesmo empreendimento, de apartamentos enormes com muitas vagas de
147 garagens e de pequenos estúdios para locação sem vaga, o que acarretará no aumento de carros e
148 na concentração de renda na região. Menciona que a demarcação das ZEUs desrespeita áreas
149 importantes e vilas a serem preservadas, e ainda a existência de um processo de gentrificação em
150 que a classe média se vê obrigada a vender as casas pela pressão dos novos empreendimentos.
151 Conclui que, pela experiência relatada, os objetivos do Plano Diretor não estão sendo cumpridos.
152 A **Sra. Patrícia Saran** passa a palavra à Coordenadora de Planurb para considerações. A **Sra.**
153 **Heliana Lombardi Artigiani** agradece as contribuições, lembra que um dos objetivos da audiência
154 é justamente verificar se os munícipes compartilham das colocações apresentadas no diagnóstico
155 para, então, formular soluções para garantir uma cidade melhor para todos. Sobre o tema de HIS,
156 destaca que é um dos assuntos em pauta junto a Secretaria de Habitação para verificação de

157 pontos a serem aprimorados no Plano Diretor e que o orçamento para financiar as unidades
158 habitacionais, apesar de não ser competência direta de SMUL, está sendo considerado para maior
159 promoção de HIS. Esclarece que, pela legislação, são demarcadas como ZEIS1 áreas em que já
160 existem assentamentos, independente da característica primeira do território, visando à
161 segurança da população que ocupa esses locais. As dificuldades relacionadas aos territórios objeto
162 de legislações ambientais são tratadas junto à Secretaria Municipal de Habitação–(SEHAB), à
163 Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), às Subprefeituras e aos demais órgãos,
164 para garantia da moradia e da preservação dos mananciais, o que é um desafio grande da cidade
165 que precisa ser resolvido. Sobre a concentração do desenvolvimento imobiliário, ressalta que,
166 além dos eixos, outras áreas da MEM possuem atividade imobiliária que consome áreas
167 transformáveis e não utiliza o potencial de adensamento construtivo e populacional possível uma
168 vez que os PIUs não foram aprovados. Aponta que a aprovação dos PIUs poderia levar a melhor
169 distribuição de empreendimentos no território e reduzir a pressão imobiliária nos eixos. Ressalta a
170 necessidade de se considerar a vigência da lei e que o momento de revisão do plano é propício
171 para que o processo de transformação da cidade se ajuste aos objetivos do Plano Diretor. Sobre os
172 dados de licenciamento de empreendimentos expostos no Diagnóstico, esclarece que são
173 contabilizados apenas os alvarás de novas edificações. A respeito da ausência de dados em virtude
174 da suspensão do Censo 2020, esclarece que ele não foi realizado devido à pandemia e, nessa
175 situação específica e pelo mesmo motivo, não existiriam condições da Prefeitura contratar outro
176 levantamento. Ressalta que estão sendo considerados os questionamentos do movimento Pró
177 Pinheiros, a pressão dos empreendimentos imobiliários nos eixos localizados em bairros mais
178 estruturados, e esse é o momento de apontar eventuais ajustes para melhorar a qualidade de vida
179 em Pinheiros e em outros bairros. A **Sra. Patrícia Saran** retoma a palavra, cita a sugestão colocada
180 no chat pelo Sr. Daniel Montandon sobre a possibilidade de compartilhamento de estudos, artigos
181 e teses relacionados ao Plano Diretor e esclarece que, na segunda etapa do processo participativo,
182 será possível anexar documentos pela Plataforma Participe+. Retoma a fala dos inscritos na
183 audiência pública. A **Sra. Beatriz Messeder**, membro da Associação Comercial de São Paulo, da
184 Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU) e do C MPU, reforça preocupação quanto ao não
185 avanço do Plano de Mobilidade de 2015, outros planos setoriais e a não aprovação dos PIUs para
186 aliviar as pressões imobiliárias nos eixos, especialmente em Pinheiros e Vila Mariana. Quanto à
187 revisão do Plano Diretor, destaca a necessidade de revisão de demarcação das ZEIS e também a
188 regulação da Cota de Solidariedade, incluindo a obrigatoriedade de HIS1 nos eixos e maiores
189 incentivos para essa faixa. Destaca ainda, a necessária de compatibilização entre ordenação
190 territorial e mobilidade pública, e preocupa-se quanto a regramentos de regularização fundiária e
191 a criação de subcentralidades integradas ao transporte em massa. Fala sobre o planejamento e a
192 integração do transporte público, e a necessidade de incluir o setor de planejamento do Metrô e
193 da CPTM no debate sobre a revisão do PDE. Finaliza sugerindo a possibilidade de baldeações em
194 terminais urbanos localizados em terrenos. O **Sr. André Manoel**, representante do CADES
195 Sapopemba, traz a experiência de sua região em relação aos EETUs, cita os eixos na Av.

196 Sapopemba e Av. Luiz Ignácio Anhaia Mello relacionas ao monotrilho, que nasceu sobrecarregado
197 e não suportaria novas construções. Aponta que muitos dos novos empreendimentos não
198 possuem uso misto e não contribuem para a geração de empregos. Cita que os empreendimentos
199 não seguem regras para compensação ambiental e a implantação de áreas verdes, que há
200 necessidade de correção. Aponta a ocorrência de ocupações sem a devida regularização fundiária
201 e finaliza ressaltando a necessidade do desenvolvimento sustentável da cidade. O **Sr. Antonio**
202 **Zagato** retoma a palavra considerando a necessidade de se pautar a evolução do alcance dos
203 objetivos do PDE entre 2014 e 2022 e ressalta dados insuficientes para verificar se o
204 adensamento nos eixos foi bem sucedido. Trata do não encaminhamento dos PIUs devido a
205 déficits democráticos, com entrega das áreas a grandes interessados do setor imobiliário, e o
206 conflito com o princípio do meio ambiente ecologicamente equilibrado. Compartilha a avaliação
207 coletiva da Frente São Paulo pela Vida de que o licenciamento imobiliário se tornou arbitrário e
208 segmentado, que não são mensurados os impactos cumulativos da totalidade dos
209 empreendimentos. Cita o artigo 321 do Plano Diretor, que trata da adequação da estrutura
210 administrativa e capacitação do funcionalismo público, o que não está sendo devidamente
211 cumprido e gera um problema em cascata, com licenciamentos fragmentados que colapsam
212 territórios. Finaliza afirmando que há um diagnóstico incompleto, o que explica a dissonância
213 entre o que é apresentado idealmente e a experiência cotidiana da população na cidade. O **Sr.**
214 **Fabio Araújo Pereira** retoma a palavra, cita a falta de dados devido ao Censo 2020 e evidencia o
215 rol de dados bastante amplo da Prefeitura, dentro de cada Secretaria, que poderiam ser cruzados
216 para realização de uma avaliação mais assertiva. Aponta que prefeituras vizinhas realizam
217 levantamento aéreo com volumetria a laser, como forma de aferir construções irregulares, e que a
218 execução de algo similar em São Paulo se relaciona a vontade política. Questiona o porquê não há
219 a troca ou cruzamento de dados dentro da Prefeitura. Sobre revisão das áreas de ZEIS, cita o
220 exemplo pessoal de residir em área demarcada como ZEIS em 2004 e que não corresponde à
221 situação atual, levando os moradores à insegurança jurídica. Finaliza ressaltando que essa é uma
222 realidade em diversos pontos da cidade, que precisa ser verificada e revista. A **Sra. Amanda**
223 **Paulista**, representando do COFIP ABC, cita a necessidade de revisão e atualização do mapa 5 e
224 Quadro 7, relacionados aos parques municipais. Ressaltando a importância de áreas verdes e
225 áreas de lazer nos bairros. Sugere a possibilidade de uso de áreas particulares como forma de
226 facilitação dos trâmites e incentivo a implementação de novos parques. Trata da Transferência do
227 Direito de Construir e sugere a incidência desse instrumento também nas Unidades de
228 Conservação RPPN, que são reservas particulares do patrimônio natural, para que o proprietário
229 utilize esse potencial em outras áreas da cidade e que o valor arrecadado seja utilizado na gestão e
230 manutenção da RPPN. O **Sr. Elio Camargo** reforça a necessidade de reclassificação das ZEIS,
231 principalmente as ZEIS1 e ZEIS3, e de reurbanização dessas áreas. Ressalta a necessidade de criar
232 mais recursos para o Fundurb para ampliação das ações em áreas de favela e sugere a exclusão de
233 ZEIS em áreas de proteção ambiental. A **Sra. Heliana Artigiani Lombardi**, Coordenadora de
234 Planurb, retoma a palavra e afirma que, na medida em que ocorre o avanço no sistema de

235 mobilidade com construção de corredores de ônibus, mais áreas podem ser ativadas como eixos.
236 Ressalta que estão ocorrendo reuniões periódicas com CPTM, Metrô e demais órgãos para
237 planejamento integrado. Sobre a falta de empreendimentos de uso misto na Av. Sapopemba e na
238 Av. Luiz Ignácio Anhaia Mello, afirma que existe a possibilidade de não haver a obrigatoriedade de
239 uso misto e fachada ativa em certas regiões ou do empreendimento ter sido licenciado de acordo
240 com regras anteriores. Faz apontamentos sobre o processo de transformação da cidade e o
241 período de difícil avaliação em que nos encontramos para aferir as mudanças de atividades e da
242 densidade demográfica, uma vez que os empreendimentos possuem um longo tempo de
243 desenvolvimento entre aprovação, lançamento, construção e ocupação. Ressalta que, caso sejam
244 identificadas distorções em Sapopemba, as soluções serão estudadas. Quanto aos eixos, esclarece
245 que, ao aprovar o Plano Diretor, era esperado que o adensamento construtivo acarretasse em
246 adensamento populacional e, em certa medida, maior número de veículos naquelas regiões.
247 Aponta que, para atingirmos os objetivos propostos, nesse momento é necessário avaliar em que
248 medida nós queremos que o crescimento ocorra também em outras áreas da cidade e de que
249 forma. Trata do cruzamento de dados feito pela Prefeitura e presente no diagnóstico, e afirma que
250 informações em 3D estão disponibilizadas no GeoSampa. Esclarece que, para monitoramento e
251 diagnóstico, é necessário realizar o recorte entre a tendência natural da cidade e o que foi
252 induzido pelo Plano Diretor Estratégico, visando eventual ajuste em dispositivos. Sobre a situação
253 relatada pelo Sr. Fabio Araújo Pereira, de ZEIS demarcada em urbanização consolidada, sugere
254 que seja encaminhada a Planurb uma contribuição por escrito para verificação da situação,
255 considerando que a solução pode vir a ser replicada para outras partes da cidade com
256 características parecidas. A respeito da revisão do Mapa 5 e Quadro 7, lembra que essa fase busca
257 justamente definir os limites da revisão do Plano Diretor a partir das contribuições recebidas, e
258 esclarece que possíveis revisões sobre TDC estão sendo analisadas e debatidas. Sobre as ZEIS,
259 ressalta a importância em verificar se as áreas demarcadas continuam com a vocação ou se o
260 regramento está superado, mas que eventuais alterações também estarão relacionadas aos limites
261 de revisão do plano. Lembra que a intenção de SMUL é disponibilizar os estudos e critérios que
262 fundamentarão a revisão, baseados no processo participativo, mas também no trabalho em
263 conjunto com as demais Secretarias para que o planejamento seja integrado. Por fim, aponta que a
264 paralisação ocorrida na revisão, levou a um processo participativo mais acessível, com
265 documentos, vídeos e plataformas adequados conforme orientações da Secretaria da Pessoa com
266 Deficiência, e agradece a participação de todos. O **Sr. José Arménio de Brito Cruz** ressalta o
267 trabalho cotidiano em conjunto com outros órgãos e secretarias no cruzamento de dados e
268 andamento da implantação do Plano Diretor. Enfatiza que o diagnóstico se baseia na premissa de
269 manutenção da estratégia de ordenamento territorial do município e, especialmente sobre as
270 considerações feitas sobre as ZEIS, aponta que será analisado na segunda etapa da revisão do
271 PDE, assim como as demais colocações propositivas realizadas na audiência. Sobre o
272 desenvolvimento urbano verificado na cidade até o momento e o grande destaque dos eixos,
273 atenta aos efeitos da pandemia na economia e a atividade imobiliária que foi mantida no período,

274 além do congelamento dos PIUs na MEM. Lembra que a prorrogação da data de revisão do Plano
275 Diretor para 31 de dezembro de 2022 foi sancionada pelo Prefeito, avalia positivamente as
276 contribuições feitas na audiência e reforça o convite para as oficinas presenciais nos territórios.
277 Agradece a todos da SMUL, aos técnicos e ao público em geral presente na audiência. A **Sra.**
278 **Patrícia Saran** lembra a agenda da 1ª fase do processo de revisão intermediária do Plano Diretor e
279 convida a todos para participarem das demais atividades, incluindo a plataforma eletrônica
280 <https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/>. Agradece a presença de todos e encerra os trabalhos
281 às 20h59. A íntegra da audiência pode ser consultada através da plataforma eletrônica
282 <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/processo-participativo/>. Os documentos desta
283 audiência pública se encontram registrados no processo SEI 6068.2022/0006480-7.