

	Autor	Contribuição
1	Eduardo Della Manna Conselheiro do CMPU	Pergunta a data para abertura dos canais para formalização das propostas.
2	Lorrayne Rosa Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE)	Reitera o pleito dos shoppings centers. Afirma que a partir de setembro encaminharão na plataforma eletrônica, as 12 propostas elaboradas conjuntamente com os shoppings centers de São Paulo para a revisão intermediária do PDE. Cita estar feliz de ver o diagnóstico mostrando o aumento da mobilidade com ampliação de ciclofaixas e melhoria da mobilidade, isso é convergente com o que eles estudaram. Esclarece que precisam de lojas, que não possuem mais espaço nos empreendimentos, porém possuem vagas ociosas e que gostariam de usar esse local de estacionamento para colocar outras lojas. Parabeniza pelo trabalho desenvolvido pela Secretaria e aponta que as reuniões estão sendo muito produtivas.
3	Beatriz Messeder Coordenadora de Política Urbana na Associação Comercial de São Paulo - ACSP	Manifesta sua contribuição dizendo que uma cidade mais inclusiva, mais dinâmica e mais democrática se faz por meio da articulação dos conselhos deliberativos e via descentralização de poder, empoderando as Subprefeituras como órgãos executores. Fala sobre o adensamento feito nos subcentros e tramitação de Projetos de Intervenção Urbana (PIU), operações urbanas consorciadas, e planos setoriais para não sobrecarregar os eixos. Parabeniza pelo trabalho do monitoramento, verificando a necessidade de revisão dos PIUs, das cotas de solidariedade e da redação de alguns outros instrumentos. Destarte, informa que vão protocolar, quando oportuno, suas propostas. Além disso, considera que seria imperioso valorizar os Planos de Bairro, de o PDE rever o conceito desses Planos, e rever/ prever diretrizes de como eles devem ser elaborados. Lembra que já fizeram suas contribuições nas audiências temáticas, especialmente sobre a revisão das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), mobilidade (compatibilização de sistemas, linhas mistas, mini terminais, etc.), muito importante valorizar os Planos Setoriais (Plano de habitação e de mobilidade), revisão da Transferência do Direito de Construir (TDC), efetivação e regulamentação dos Territórios de Interesse Cultural e da Paisagem (TICP), as políticas de expansão de áreas verdes, e principalmente as subcentralidades nas franjas da cidade, bem como o real incentivo ao uso misto no centro. Nele, aponta que já existe uma infraestrutura e capacidade instalada. Destaca como pleito importante, também, ajustes na Lei do Requalifica, que deve possibilitar os incentivos, tanto fiscais quanto urbanísticos, para edifícios de uso misto, uma vez que isso não ocorreu.

4	Taísa Menqui Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).	Esclarece que representa o escritório de advocacia contratado pela Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE). Reitera a fala da Sra. Lorraine Rosa, reiterando o pedido de análise do pleito dos shoppings centers, especialmente em relação às vagas ociosas.
5	Márcio Chéde SECOVI-SP	Coloca que houve um grande adensamento nos eixos, porém identifica sinais de exaustão. Identifica que o perímetro estabelecido é pequeno e que não acomodará toda a demanda. Reforça que os PIU não foram aprovados até o momento e que, mesmo que aprovados, aponta que a contrapartida financeira está fora da realidade do mercado além de estarem em áreas degradadas. Entende que, involuntariamente, a Prefeitura não está fornecendo condições do mercado atuar fora do Eixo, reforçando a necessidade de ampliação destes perímetros.
6	Vladimir Iszlaji Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC)	Afirma que seria muito importante focar na revisão intermediária, uma vez que em 2014 o PDE foi concebido com as diretrizes consagradas internacionalmente como vantajosas (desenvolvimento orientado para transporte sustentável). Comparando o centro expandido em 2010 e em 1980, verifica que o local perdeu população. Aponta que o setor imobiliário, historicamente, concentra sua produção nessa mesma região, já consolidada e que possui apenas 7 milhões de metros quadrados para investimento. Entende que, mantido este ritmo, em 2029 não haverá área disponível para construção. Construindo o que se pretende, alcançaríamos uma produção de 500.000 unidades em 7 anos, e o déficit de São Paulo é 600.000. Também cita a demanda de quase 460.000 unidades por questões demográficas até 2030. Desse modo, 500.000 unidades ficam muito aquém do necessário, isso levando em conta a imensa produção imobiliária da última década. A lógica de aproximar moradia do transporte deve ser percorrida, mas é preciso aprimorar a forma como enfrentamos esse desafio. A partir de 2014 houve maior produção privada de Habitação de Interesse Social (HIS) em ZEIS, mas a produção específica em ZEIS começou a se mostrar decrescente. Compreende que isso teria origem na dificuldade de manter essa produção por meio dos agentes privados e de diminuição do financiamento para as famílias de renda até 3 salários mínimos. Destacou que precisaria levar todo esse contexto em consideração para fomentar o retorno dessa produção de HIS em ZEIS.

7	Eduardo Della Manna Conselheiro do CMPU	Aponta a necessidade de articulação entre Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico (PIDE) e Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico (PEDE). Acredita que a revisão poderia criar mais incentivos para a iniciativa privada produzir mais HIS, na faixa 1. Sugere criar no quadro 4 um HIS faixa 1,5 (entre 3 e 4 salários mínimos). Propôs, igualmente, que o artigo 123 do PDE deva autorizar também a transferência de potencial construtivo para fins de viabilizar a produção de HIS pela iniciativa privada. É favorável, outrossim, que o FUNDURB tenha uma visão menos setorial e mais territorial na aplicação dos seus recursos. Acrescentou que se deveria ampliar a área de Eixos, estabelecendo um coeficiente de aproveitamento máximo superior a 4 (entre 6 e 8) na primeira faixa com cota 20; e na segunda faixa de eixos uma cota de 30 possibilitando outro tipo de produto, isso porque tem uma produção de apartamentos menores, e desse modo haveria oportunidade de produzir apartamentos maiores. Mencionou, ademais, inserir o conceito de corredor ambiental urbano no PDE (Lei nº 14.285/2021), para ocupá-los com atividades residenciais e não residenciais, e assim promover a sustentabilidade de córregos com uma ocupação efetivamente sustentável. Ressaltou que em relação ao Guia de Planos de Bairros, ele já existe, está no site da Prefeitura e é um ótimo roteiro para a produção dos Planos de Bairro.
8	Alexandre Daud Associação Brasileira dos escritórios de Arquitetura (ASBEA)	Afirma identificar escassez de áreas de eixo. Informa que recebem frequentemente os mesmos terrenos para análise, implicando em elevação do custo da construção e que incorporadores desistam dos produtos mais compactos para se concentrarem na produção das unidades mais caras. A alta renda tem como suportar esse aumento do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), muito mais que uma camada média. A restrição que foi imposta está muito inflexível e gera mais do mesmo, pois o incorporador não está conseguindo desenvolver outro produto para chegar naquilo que a Lei permite. Reivindicou o artigo 174 da Lei de Zoneamento, disposição transitória que durou 3 anos, e apresentava um caminho intermediário.
9	Laiz Landi	Sente falta de preocupação com o aumento da impermeabilização dos terrenos com mudanças nos eixos, face aos problemas de alagamento e inundações. E a questão do incentivo do retrofit no centro, aproveitando áreas degradadas para moradia.

10	Amanda Paulista	Observa a necessidade de pensar a proteção e ampliação de empreendimentos depois de sua instalação. Empreendimentos convivem com áreas residenciais e o fim de residência está bastante incentivado. Assim, vislumbra-se um aumento do adensamento em médio prazo em torno desses empreendimentos e isso pode impactar na continuidade dessas atividades econômicas. Os perímetros de incentivo têm muita área de Eixo e em ZEIS 2. Ou seja, essas áreas para empreendimentos e indústrias estão muito próximas de áreas que incentivam o adensamento populacional. Consequentemente haverá conflitos e os parâmetros de incomodidade não dão conta de solucioná-los. Tudo a exigir um desenvolvimento econômico não por si só, mas uma melhora da qualidade de vida das pessoas, com diversidade de usos sem perda de qualidade de vida.
11	Vladimir Iszlaji	Reconhece ser um largo desafio o de gerar novas centralidades e entende que o PDE atual não foi suficiente. Em relação à MUC, a legislação urbana tem um papel relevante nessa sensação de saturação, uma vez que os dados que mencionou anteriormente revelam que, uma região reconhecida pela sua oferta de infraestrutura, apesar de possuir uma área grande em relação à disponível para implementação de investimentos pelo mercado. E que a legislação exerceu um papel considerável nessa redução de áreas. Comenta que na região do Tatuapé a definição dos eixos - apenas próximo à estação de metrô, reduziu a área na qual o PDE anterior permitia uma verticalização. Cita também a Operação Urbana Água Branca, que apresentava um desenvolvimento pujante e, a partir de 2013, isso foi paralisado. Concluiu dizendo que essas interrupções indicam que havia possibilidades de desenvolvimento fora do eixo centro-sul-oeste. Menciona a relevância de pensar novas formas de adensamento além das faixas próximas ao transporte, abarcando regiões que estavam se desenvolvendo.
12	Márcio Chéde	Lembra que todos os Projetos de Lei de PIUs e Operações Urbanas que estão em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo receberam contribuições e pareceres advindos do mercado imobiliário. Em sua opinião, os PIUs não vão cumprir com seus objetivos, pois são incapazes de aliviar os Eixos e promover o desenvolvimento.
13	Eduardo Della Manna Conselheiro do CMPU	Comenta que muito tem se falado dos PIU, e que eles seriam aprovados prontamente, no entanto, entende que não foram plenamente solucionados os seus entraves. Ainda deve se seguir a resolução CONAMA, que em determinados casos exige EIA RIMA, e a revisão intermediária poderia desarmar a armadilha semântica respondendo ao questionamento se o PIU é projeto urbanístico ou é Plano urbanístico. Entende que isso é fundamental para avançar com a segurança jurídica devida para implementação dos PIUs. No seu entendimento, não basta afirmar que PIU é plano e não projeto.

