



# RELATÓRIO TEMÁTICO

## 20 - GESTÃO DEMOCRÁTICA - FUNDURB



Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL  
Coordenadoria de Planejamento Urbano – Planurb

## **Apresentação**

Com base no escopo referencial definido na Etapa 1 da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE (Lei nº 16.050/2014), este documento é parte de um conjunto de 22 Relatórios Temáticos elaborados por SMUL para a Etapa 2.

O Relatório contém, em sua temática específica, as problemáticas identificadas da Etapa 1, as propostas formuladas tanto pela população nesta Etapa 2 do processo participativo, quanto a partir de interações técnicas entre a SMUL e outras secretarias e órgãos municipais, as análises técnicas e, por fim, as sugestões para aperfeiçoamento da política urbana, que deverão ser avaliadas quanto a sua pertinência e compatibilidade com as diretrizes e objetivos estratégicos do PDE.

## 20 – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (Fundurb)

Os elementos constituintes do PDE/2014 considerados para a realização deste relatório foram:

Art. 337 e Art. 338

Seção I – Das Fontes de Recursos

Art. 339 e Art. 340

Seção II – Das Destinações de Recursos

Art. 341 e Art. 342

Seção III – Da Gestão e Controle Social

### 1. IDENTIFICAÇÃO DAS PROBLEMÁTICAS

Por meio da leitura do Diagnóstico de Aplicação do PDE/2014, de contribuições do processo participativo da revisão intermediária e de estudos subsequentes, foram elencadas as problemáticas que são sintetizadas abaixo:

Nº	Origem	Descrição sintética da problemática
01	Discussões internas	Verificar <b>impacto da lei 17.217/19 em relação à destinação dos recursos do Fundurb conforme as diretrizes do</b> Inciso I do Art. 340. O <b>item 0</b> fornece algumas considerações a respeito dessa problemática e amplia o debate.
02	Página 320 e 321 do Diagnóstico e Discussões entre Smul/Planurb e Smul/Atecc	Existe <b>uma problemática na liquidação dos recursos do Fundurb, dada pelo baixo índice de liquidação dos recursos</b> liberados para as secretarias da PMSP através do Plano Anual de Aplicação de cada exercício. O <b>item 0</b> amplia o debate sobre essa questão e aponta outras análises.
03	Discussões Internas	<b>Aprimorar a vinculação da aplicação dos recursos do Fundurb com elementos integrantes ou decorrentes do PDE.</b> De forma geral, a aplicação dos recursos do Fundurb se dá de

Nº	Origem	Descrição sintética da problemática
		<p>forma bastante setorial (de acordo com a solicitação dos recursos liberados no Plano de Aplicação pelas secretarias) e pouco territorial. A problemática sobre essa questão está voltada para a necessidade de aprimorar as diretrizes do fundo para melhor vinculação com uma estratégia de utilização dos fundos com objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos integrantes ou decorrentes do PDE. O item 0 amplia o debate e fornece outras informações.</p>
04	<p>Documento Discussões entre Smul/Planurb e Smul/Atecc</p>	<p>No documento 069554768 do Processo SEI 6068.2021/0003813-8, Sehab apontou a seguinte questão sobre o Fundurb:</p> <p><b>Priorizar a utilização dos recursos em programas estratégicos da política habitacional de interesse social</b> (obrigatória ou rol exemplificativo: Locação Social, Urbanização de Assentamentos Precários, aquisição de terrenos para provisão pública de unidades habitacionais, etc.)</p> <p><b>Avalia-se que essa constatação dialoga com a ausência de uma estratégia territorial, e de uma estratégia que interligue os recursos do fundo com diretrizes de desenvolvimento territorial no próprio plano. O item 0 procura ampliar o debate sobre a problemática e apontar outras informações.</b></p>

## 2. PROCESSO PARTICIPATIVO

Nesta seção, é realizada a síntese das contribuições recebidas durante as etapas 1 e 2 do processo participativo. Para a etapa 1, já finalizada, foram utilizados os relatórios de sistematização que fomentaram a definição do escopo de revisão do Plano Diretor. Na etapa 2, foram recebidas propostas de revisão, as quais foram lidas e sintetizadas neste capítulo, e ponderadas na parte 4 deste roteiro.

Agrupados por etapas, apresenta-se os principais pontos a seguir.

### 2.1. Etapa 01 da Revisão Intermediária

A apresentação das contribuições segue uma ordem de exposição que aborda, primeiramente, as contribuições recebidas durante a Etapa 01 de Revisão do PDE que se relacionam com o tema do Fundurb, expondo as contribuições recebidas

pela Plataforma Participe Mais, Audiências Temáticas e Reuniões com segmentos e Oficinas Presenciais nas 32 Subprefeituras, respectivamente.

As contribuições da Plataforma Participe Mais abordaram o Fundurb de forma reivindicativa, com destaque para exigência sobre maior transparência sobre a aplicação dos recursos, com menção ao saldo sem destinação do fundo, ênfase para a aplicação obrigatória de 30% em Habitação e Mobilidade, solicitando maior transparência sobre a aplicação voltada para estes dois eixos.

Especificamente sobre habitação, houve proposta para destinação do FUNDURB para produção de unidades habitacionais para quem está na lista de aluguel social e para famílias em vulnerabilidade.

Houve contribuição sugestiva para que os recursos auferidos tanto com a OODC quanto das medidas mitigadoras e compensatórias dos EIV/RIV sejam direcionadas para obras de aumento da caminhabilidade no entorno imediato de estações e terminais.

As contribuições provenientes das Audiências Temáticas e de Reuniões com segmentos avançaram no debate sobre a aplicação mínima para Habitação e Mobilidade, exigindo transparência nos critérios pelos quais os recursos são distribuídos no município, e melhoria no monitoramento da sua aplicação.

Foi realizado um cruzamento entre Fundurb e Regularização fundiária, com proposta de alteração das diretrizes de aplicação do Fundurb para que seja possível utilizá-lo para projetos de Regularização Fundiária dentro da destinação obrigatória do percentual de 30% para habitação (inciso I, Art. 340).

As contribuições por essas plataformas de participação identificaram uma baixa liquidação dos recursos pelas secretarias que têm recurso aprovado no Plano Anual de Aplicação, e apontaram para a problemática do saldo do fundo sem aplicação.

Houve um conjunto de contribuições que identificou que o Fundurb possui estratégia de aplicação dos recursos de forma excessivamente setorial, sem uma estratégia de desenvolvimento territorial e sem interligação com outros planos e objetivos do PDE. Após essa identificação, foi feita proposição de relacionar o Fundurb com outros planos do PDE, tais como os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento

Econômico (PIDEs) e os Pólos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico (PEDEs) e atrelar o fundo com estratégias de geração de empregos.

Nas Oficinas Presenciais realizadas nas 32 Subprefeituras o tema veio à tona a partir de reivindicações sobre maior participação popular nas decisões de aplicação dos recursos do Fundurb. De forma inquisitiva, na Subprefeitura da Mooca foi mencionado que existem repasses inapropriados do fundo para produção habitacional (sem especificação de quais repasses foram considerados inadequados).

O baixo índice de liquidação dos recursos do fundo também foi mencionado, onde, de modo geral, os munícipes reivindicam por melhoria na transparência e monitoramento da aplicação dos recursos do fundo no município.

Na Subprefeitura da Lapa houve contribuições propondo a inclusão do tema de Saúde para a aplicação dos recursos do Fundurb.

## **2.2. Etapa 02 da Revisão Intermediária**

Para o Fundurb houve cobrança para prestação de contas sobre as despesas dos recursos vinculados à habitação, para verificação da destinação mínima obrigatória de 30%.

No Art. 339 há proposta para que o limite de 10% para pagamento de gerenciamento de obras seja suprimido e que o limite seja estabelecido de acordo o órgão proponente.

A permissão de desvinculação prevista no §2º do Art. 340 também foi abordada, com proposição de que o montante fique reservado até que seja equacionado as demandas por HIS-1 e HIS-2.

Houve propostas que identificaram a necessidade de maior territorialização dos recursos do fundo, propondo que exista uma porcentagem aplicável a projetos de estruturação urbana tais como PIUs, Requalifica Centro - Lei Nº 17.577/2021 e Decreto nº 61.311/2022; Triângulo SP - Lei Nº 17.332/2020 e Decreto nº 61.815/2022; Pode Entrar - Lei Nº 17.638/202, PIU Setor Central: Lei nº 17.844, de 14 de setembro de 2022. Em observação a existência desses projetos, a proposta

demarca uma necessidade de aumento de recursos para ser aplicados na conservação e recuperação de bens arquitetônicos.

Para a participação popular e composição do Conselho Gestor do fundo, houve proposta para inclusão da possibilidade de participação de membro do CADES Regional, visto que atualmente é possível apenas o CADES Municipal (de acordo com o Art. 341, Inciso II-d).

O §2º do Art. 342 trata dos procedimentos para aprovação e publicação da Prestação de Contas Anual. Nesse sentido, houve proposta para que o §2º desse Art. passe a ter a seguinte redação:

As contas dos investimentos aprovados pelo Conselho Gestor do Fundo deverão ser auditadas, anualmente, pelo Tribunal de Contas do Município, os relatórios das Secretarias e do TCM deverão ser analisados e a prestação de contas do exercício anterior aprovadas, se a considerar adequada e correta, ou não aprovar, garantindo em todos os casos sua publicação no sítio eletrônico da Prefeitura.

Os PIUs oriundos de Manifestação de Interesse Privado (MIP) foram citados, com uma contribuição que propõe um limite de 10% para as despesas para os projetos dessa categoria.

Os recursos específicos com mobilidade foram mencionados, com proposta de que a utilização dos recursos seja exclusiva para transporte coletivo, rede cicloviária e para tráfego peatonal. Além disso, a proposta discorre que, entre os 30% destinados a mobilidade, 15% estejam obrigatoriamente destinados a mobilidade ativa.

A destinação vinculada à habitação também foi referenciada, abordando proposta de aumento da porcentagem de 30% para 40%, sendo que 20% deve estar vinculada para a promoção de HIS-1.

Há propostas sobre o Fundurb para que os recursos arrecadados com OODC sejam parcialmente despendidos no território onde ele foi capturado.

Foram recebidas propostas sobre criação de áreas verdes públicas com os recursos do Fundurb, mencionando alguns parques específicos e a necessidade de criação de mais parques em áreas periféricas, a partir da criação de uma porcentagem mínima do fundo para parques.

Houve menção sobre a utilização dos recursos do fundo para suporte técnico para moradia popular via Autoconstrução e via cooperativas. Nessa mesma linha, foi proposta a utilização dos recursos do fundo para qualificação técnica de profissionais envolvidos na produção de HIS.

### **3. TRABALHO INTERSETORIAL**

Foi realizada articulação com os setores responsáveis pela implementação e execução dos dispositivos da lei, com o objetivo de complementar a análise e elencar considerações sobre o tema e suas problemáticas. Neste momento, é apresentada uma síntese desse trabalho.

O trabalho intersetorial sobre o Fundurb no âmbito da Revisão Intermediária do PDE envolveu Smul/Atecc, onde está localizada a Secretaria Executiva do FUNDURB. Houve também uma articulação com Sehab/Deplan, com base em propostas de revisão do instrumento encaminhadas à Smul/Planurb, as quais retratavam as diretrizes de aplicação dos recursos mínimos obrigatórios do fundo para habitação.

A articulação foi iniciada com um caráter explicativo sobre o funcionamento do Fundurb, onde Smul/Planurb teve a oportunidade de retirar algumas dúvidas sobre o fundo, tais quais a previsão de receita, elaboração do Plano de Aplicação, interface com a PLOA e LOA, funcionamento da Prestação de Contas do Fundurb e a forma de gasto dos recursos do Fundurb oriundos da Cota de Solidariedade.

Também foi debatido sobre a proposição de aprimoramento do Art. 339, conforme o apontamento da problemática descrita no item 0.

A articulação também realizou um diálogo entre Smul/Atecc e Sehab/Deplan, com a participação de Smul/Planurb, onde Sehab/Deplan debateu o Art. 340, considerando as Macroáreas do PDE onde os recursos vinculados à habitação são aplicados e a possível desvinculação prevista no Artigo.

A partir dessa articulação, Smul/Planurb e Sehab/Deplan observaram a necessidade de uma nova pesquisa sobre as despesas do Fundurb e retornar para um novo diálogo para debate das propostas com base nessa nova pesquisa.



A última articulação realizada aconteceu após a pesquisa citada, onde Sehab/Deplan retomou as suas propostas. Primeiramente, a secretaria enfatizou a necessidade de revisão do Quadro 14 do PDE para que a arrecadação de OODC não fique defasada por mais tempo (com base em um valor do m<sup>2</sup> de terrenos desatualizado). Em seguida, retirou dúvidas com Smul/Atecc sobre o funcionamento do fundo. Ao final da reunião, a concordância entre os presentes foi de que não seria viável alterar o Art. 340, tanto as Macroáreas priorizadas no Inciso I, como o tempo para desvinculação no §2º.

Em relação às modificações da Lei 17.217/2019 sobre o Art. 340 foi debatido que a manutenção das alterações necessita ser avaliada em outra esfera de debate, considerando os gabinetes das Secretarias da PMSP envolvidas.

O trabalho intersecretarial com Sehab/Deplan também trouxe contribuições para o Fundurb que dialogam especificamente com a arrecadação de OODC, visto que esta é a principal receita para o fundo. Através do documento nº 073243411 do Processo 6068.2021/0003813-8 foi enfatizada a necessidade de atualização do Quadro 14 do PDE e inserida proposição para alteração do Art. 118, com a seguinte proposta de redação:

*Art. 118. O Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa deverá ser atualizado anualmente pelo*

*Executivo, ouvida a Comissão de Valores Imobiliários e deverá ser publicado até o dia 31 de dezembro de cada ano com validade a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.*

*§ 1º A atualização por ato do Executivo de que trata o “caput” ficará limitada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somada à variação positiva nominal do PIB acumuladas no período, sendo automaticamente atualizada anualmente pela variação do IPCA.*

Houve interações com Smul/Atecc que levantaram propostas para o Fundurb focados em quatro pontos:

- Adicionar exemplos de planos e programas no art. 339, para direcionar mais a aplicação dos recursos;

- Avaliação da incorporação de alterações feitas pela Lei 17.217/2019 ao Fundurb dentro do PDE, com avaliação da permanência § do Art. 340;
- Revisar o texto do §3º do art. 341, considerando a possibilidade de incluir a palavra “sucessiva”, uma vez que o texto impede que o conselheiro retorne após ter cumprido o período de um mandato mais a recondução, sendo que nos outros colegiados, o texto apresenta a possibilidade de apenas uma recondução sucessiva.

## **4. ANÁLISES COMPLEMENTARES**

Foram realizadas análises complementares ao diagnóstico que, em conjunto com o processo participativo e com trabalho intersetorial, visam fornecer e compatibilizar informações vislumbrando decisões técnicas sobre a revisão, incluindo a sua aderência ao escopo definido.

### **4.1. Alterações da Lei 17.217/2019 no Art. 340**

O PDE prevê o direcionamento dos recursos do Fundurb vinculados à política habitacional de maneira prioritária à MEM, na MUC e na MQU (Inciso I do Art. 340). Em síntese, as duas primeiras Macroáreas são caracterizadas pela presença de infraestrutura e pela concentração de empregos; a terceira se caracteriza por um padrão médio de urbanização e oferta de serviços.

Entende-se que essa priorização foi feita para promover uma reserva fundiária em áreas com bons índices de infraestrutura de acordo com as definições das Macroáreas apresentadas no PDE.

Posteriormente, a Lei 17.217/2019 alterou esse Artigo, inserindo a possibilidade de utilização dos recursos em produção habitacional, sem alterar as Macroáreas citadas.

Os resultados da alteração do PDE pela Lei começam a ser observados a partir de 2020, ano onde os recursos específicos para habitação passam a cobrir despesas com produção habitacional na MEM, MUC e MQU. Com essa alteração, observou-

se (a partir da Prestação de Contas do Fundurb sobre os anos de 2020 e 2021) que nos anos de 2020 e 2021 a produção habitacional que era paga com os recursos livres e que estão localizadas na MEM, MUC e MQU, passam a ser pagas com os recursos vinculados para habitação (30% do Art. 340). Isto é, houve uma inversão na prestação de contas, visto a permissão prevista em Lei. Por sua vez, a produção habitacional paga com os recursos livres migrou para territórios mais periféricos em relação à MEM, MUC e MQU.

Observa-se ainda que os recursos livres que são repassados à Sehab passaram por um aumento, em um recorte temporal de 2017 a 2021, com ressalvas para algumas oscilações.

A partir dessas informações, observa-se que é necessário avaliar a permanência ou supressão das alterações oferecidas pela Lei 17.217/2019, considerando o objetivo de formação de reserva fundiária em territórios com bons índices de infraestrutura urbana e o tipo de produção habitacional que o fundo passa a pagar a partir da inclusão no Art. 340.

No caso da permanência, verifica-se que a redação atual alterada pela Lei citada pode passar por um aprimoramento, a partir da identificação de possíveis erros de interpretação na redação.

O item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** retoma essa questão e fornece conclusões a respeito do que foi abordado.

## 4.2. Considerações sobre aprimoramento na Liquidação dos Recursos do Fundurb

O montante de recursos do Fundurb é calculado para compor um Plano de Aplicação Anual elaborado por Smul, com aprovação do Conselho Gestor do Fundurb. Cada Plano de Aplicação realiza uma distribuição entre algumas secretarias da PMSP, sendo 30% do fundo destinados para habitação (Inciso I do Art. 340), de acordo com a destinação mínima obrigatória para habitação. Essa

---

1 Conforme Resoluções 003/2021 e 003/2022, respectivamente, disponíveis em [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/participacao\\_social/fundos/fundurb/index.php?p=301087](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/participacao_social/fundos/fundurb/index.php?p=301087).

porcentagem mínima é destinada integralmente para a Sehab. Já a destinação mínima obrigatória para as obras de mobilidade (Inciso II do Art. 340) é dividida entre a SMT, SIURB e SMSUB2. Além dos recursos vinculados obrigatoriamente à habitação e mobilidade, o Fundurb prevê 40% de recursos livres cuja destinação deve considerar as diretrizes dos Incisos I a VI do Art. 339.

De modo geral, o Plano de Aplicação libera recursos para um conjunto de secretarias. A secretaria contemplada no Plano de Aplicação pode solicitar os recursos, de acordo com as diretrizes dispostas no Decreto Regulamentador do Fundurb n<sup>o</sup> 57.547/2016.

A problemática existente nesse processo está no fato dos recursos liberados em cada exercício para as secretarias não serem integralmente liquidados. Em resumo, os recursos aprovados no Plano de Aplicação do Fundurb não são integralmente solicitados pelas secretarias e, dentro dos recursos solicitados, não há uma liquidação integral. Essa problemática acarreta em recursos “remanescentes” de exercícios anteriores, sendo que os recursos referentes aos incisos I e II do art. 340 que não são executados permanecem reservados e são sistematizados nos Planos de Aplicação de Recursos Remanescentes (referente à exercícios anteriores), que tramitam simultaneamente ao Plano de Aplicação do Fundurb referente ao exercício do ano vigente.

A discrepância entre aprovado e solicitado, e solicitado e pago decorre de diversas questões. O trabalho intersetorial apontou que há questões que passam pela organização da secretaria, em relação à gestão do orçamento do fundo. Além desse fator há entraves jurídicos e administrativos que paralisam a obra ou projeto, inviabilizando o gasto integral do recurso.

Entretanto, a obra paralisada pode obter retorno de recursos com base em uma nova aprovação do Plano de Aplicação, de acordo com as decisões do Conselho Gestor do Fundurb.

O que as análises complementares e o trabalho intersetorial mostraram é que, de fato existe, um acúmulo de recursos financeiros por falta de gastos. Contudo, a posição técnica desse estudo coloca que essa problemática está fora do escopo de

---

<sup>2</sup> De acordo com os Relatórios de Anuais do Fundurb, publicados entre 2015 e 2021.

revisão do PDE, uma vez que a problemática está interligada à gestão e execução dos recursos de cada secretaria.

### 4.3. Considerações sobre o Aprimoramento das diretrizes do Art. 339

De acordo com a elaboração dos Planos de Aplicação dos Recursos e as diretrizes para pedido das verbas do fundo por Secretaria, pode-se afirmar que, embora exista uma diretriz que associe a aplicação dos recursos do fundo com ações inseridas no PDE, ou decorrentes dele, as despesas do Fundurb foram despendidas em uma lógica bastante setorial, pouco associada com os elementos integrantes ou decorrentes do PDE (planos integrantes do sistema de planejamento, programas, ações estratégicas, sistema de planejamento, planos setoriais).

Sobre a associação com os elementos integrantes ou decorrentes do PDE, considera-se que o Art. 339 estabelece que a aplicação do fundo seja feita:

“com base nos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da Lei do Plano Diretor Estratégico e tendo como referência o previsto no Programa de Metas do Município”.

Apesar dessa priorização, considera-se que esta seja ainda tímida, principalmente quando analisado os Incisos do Art. que determinam as prioridades:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária e de parque habitacional público de locação social;

II - sistema de transporte coletivo público, sistema cicloviário e sistema de circulação de pedestres;

III - ordenamento e direcionamento da estruturação urbana, incluindo infraestrutura, drenagem, saneamento, investimentos destinados à implantação de parques lineares, à realização de melhorias em vias estruturais ou de transporte público coletivo de passageiros e à requalificação de eixos ou polos de centralidade;

IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;

V - proteção, recuperação e valorização de bens e de áreas de valor histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos classificados como ZEPEC;

VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental. § 1º É vedada a aplicação dos recursos financeiros do FUNDURB em despesas de custeio e projetos, ressalvadas aquelas relacionadas com a elaboração de projetos destinados à execução das

obras e intervenções de que trata o “caput” e para a elaboração de Planos de Bairro e Planos Regionais de Subprefeituras. § 2º Despesas com gerenciamento de obras ou projetos ficam limitadas no máximo ao valor de 10% (dez por cento) do destinado pelo FUNDURB para cada obra ou projeto.

Considera-se que exista espaço para ampliação das prioridades de aplicação dos recursos do Fundurb, a partir de complementações em torno dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos citados no caput do Art. 339.

A análise técnica avalia que essa complementação possa inserir nos Incisos do Art. 339 os projetos que forneçam uma estratégia territorial mais tangível, com base na citação, por exemplo, de planos setoriais, planos do sistema de planejamento urbano (Art. 344 e 347), pólos e perímetros voltados para o desenvolvimento econômico, quadros de equipamentos urbanos e de parques e outros programas pertinentes com as priorizações realizadas nos Incisos do Art. 339.

**O Erro! Fonte de referência não encontrada.** apresentou uma proposição de Sehab que dialoga com a complementação discorrida sobre os Incisos do Art. 339. A secretaria sugeriu priorização das ações estratégicas de habitação, com proposição de citação de exemplos do que é considerado como estratégico dentro da política habitacional.

Com base no que foi discorrido sobre a complementação dos Incisos, a proposição de revisão é uma citação de um catálogo exemplificativo e preferencial para que as despesas do Fundurb sejam despendidas no município, fundamentado pelos objetivos, diretrizes, planos, projetos e sistemas do próprio PDE com o objetivo de promover uma maior associação do Fundurb ao financiamento da política urbana definida pelo Plano Diretor. O item 0 retoma essa questão e encaminha algumas conclusões propositivas para a revisão da minuta.

#### **4.4. Considerações sobre propostas do Processo Participativo**

Nesse item serão abordadas as contribuições sobre o tema Fundurb que não foram contemplados nas conclusões visando à minuta.

Para a proposta de definição de uma porcentagem do Fundurb aplicável à realização de projetos de estruturação urbana, com citação dos PIUs, ressalta-se que esses projetos já têm uma metodologia de captação de recursos, sendo que as

despesas ficam restritas ao perímetro do projeto ou perímetro de abrangência do PIU.

A proposta que retrata sobre a composição do Conselho Gestor do Fundurb, com proposição de que o representante do CADES possa também ser eleito pelo CADES Regional, além do CADES Municipal, foi debatida com conclusão de que o Fundurb possui um caráter redistributivo dos lucros sobre a urbanização para todo o município. De tal forma, considerou-se, s.m.j, que o representante do CADES Municipal dentro do seja mais adequado para as atribuições que competem ao Conselho Gestor do Fundurb.

A proposta que considerou a alteração do §2º do Art. 342, abordando condições para a aprovação da Prestação de Contas do Fundurb a partir de aprovações do TCM, foi considerada gerando uma conclusão de que apesar de não estar citado no PDE, o TCM pode intervir no documento do Plano de Aplicação e da Prestação de Contas.

Sobre a contribuição sobre o limite de aplicação do Fundurb para PIUs originários de MIP destaca-se que existem despesas do Fundurb associadas aos PIUs, mas que não há previsão legal para que uma MIP seja custeada com o fundo, com base na própria natureza do estudo de Manifestação de Interesse Privado, onde a administração pública recebe estudos da iniciativa privada de forma não onerosa. Assim foi considerado inviável, s.m.j, associar o limite nos artigos do PDE que abordam o Fundurb.

As propostas sobre os recursos vinculados à mobilidade consideram que seja necessário revisar na lei que os recursos devem ser aplicados para transporte público coletivo, rede cicloviária e para a circulação de pedestres. Além disso, foi mencionada o investimento em mobilidade ativa onde se considera que o PDE já estabelece essas diretrizes para investimentos em mobilidade ativa pelo Fundurb, a partir do Inciso II do Art. 340. Ressalta-se também, que além dos recursos vinculados, as secretarias que realizam obras voltadas para mobilidade também recebem recursos livres, conforme diretrizes dos Incisos II e III do At. 339. De tal forma, para averiguar as despesas que são obrigatoriamente vinculadas com mobilidade conforme o Art. 340 é necessário notar a anotação “[MOB]” no detalhamento do Plano de Aplicação e nas Prestações de Contas Anuais do

Fundurb. Em relação a distribuição dos recursos específicos de mobilidade, as secretarias que recebem os recursos vinculados executam os projetos conforme a agenda prioritária e a aprovação de projetos pelo Conselho Gestor do fundo.

Os recursos vinculados para habitação receberam proposta para o aumento da sua porcentagem (de 30% para 40%) com a definição de uma margem específica para a produção de HIS-1. A respeito do aumento da proporção, o trabalho intersetorial sobre o Fundurb apontou que além dos recursos vinculados de acordo com o Art. 340, há recursos livres de habitação que são destinados conforme as diretrizes do Art. 339. De tal forma, pode-se considerar que a Secretaria de Habitação recebe recursos do Fundurb além da margem de 30%, conforme as disposições dos dois Artigos do PDE. A diferença da aplicação está nas regras para destinação de acordo com as diretrizes de cada Artigo, uma vez que o Artigo 340 restringe a aplicação dos recursos às Macroáreas com bons indicadores de infraestrutura urbana: MEM, MUC e MQU.

Sobre a mensuração do que foi gasto como recurso vinculado para mobilidade e habitação (de acordo com o Art. 340) foi concluído que é um elemento que deve ser explorado em possíveis melhorias sobre monitoramento e transparência dos Planos de Aplicação e Prestação de Contas do Fundurb.

A partir da leitura de propostas que sugerem a possibilidade de que o gasto com a arrecadação da OODC seja realizado nos mesmos locais onde a contrapartida foi arrecadada foi debatida com a avaliação de que a arrecadação de OODC é destinada ao Fundurb, considerando uma lógica de captura sobre os lucros sobre a urbanização para a redistribuição para todo o município. Considerou-se também que a arrecadação de OODC é bastante diversa no município, onde distritos mais centrais e localizados no setor sudoeste da cidade arrecadam mais OODC quando comparado a distritos mais periféricos, salvo algumas exceções. Desse modo, a aplicação da OODC nos mesmos locais onde ela foi capturada resultaria em uma aplicação desigual no território.

As propostas que dialogaram com a aplicação do fundo para áreas verdes e criação de parques públicos foram consideradas com um posicionamento técnico de que o Art. 339 já prevê no Inciso IV a aplicação dos recursos do Fundurb para áreas



verdes, que pode ocorrer através de repasse de recursos do Fundurb para a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente nos Planos de Aplicação Anuais.

Foram recebidas propostas voltadas para a qualificação técnica de profissionais com finalidade de fomento à produção de HIS. Sobre essa proposição, foi avaliado que a sugestão configura despesas de custeio, cuja aplicação é vedada pelo § 1º do Art. 339.

## 5. SUGESTÕES DE APRIMORAMENTO PARA A POLÍTICA URBANA

Após avaliação das contribuições advindas da participação social, assim como trabalho intersetorial e análises complementares feitas por SMUL, registram-se sugestões técnicas de aperfeiçoamentos à política urbana, que deverão ser posteriormente avaliadas quanto a sua pertinência e compatibilidade com as disposições do PDE, podendo, eventualmente, subsidiar tanto a elaboração da minuta de projeto de lei da revisão intermediária, quanto regulamentações específicas e procedimentos administrativos posteriores à revisão.

### 5.1. Conclusões sobre as alterações da Lei 17.217/2019

De acordo com o que foi exposto no item 0, foi identificado que o texto da Lei 17.217/2019 alterando o Art. 340 do PDE possui margem para erros de interpretação. O posicionamento técnico é de que, ainda que a alteração permaneça, é importante rever a redação da alteração.

Para comparação, cita-se a seguir o Inciso I do Art. 340 de acordo com a publicação do PDE em 2014 e a nova redação do Art. dada pela Lei 17.217/2019, respectivamente.

I - ao menos 30% (trinta por cento) destinados para a aquisição de terrenos destinados à produção de Habitação de Interesse Social localizados na Macroárea de Estruturação Metropolitana, e na Macroárea de Urbanização Consolidada e na Macroárea de Qualificação da Urbanização, preferencialmente classificados como ZEIS 3, conforme Mapa 4A anexo; (Inciso I do Art. 340 – Lei 16.050/2014)

I - ao menos 30% (trinta por cento) destinados **a projetos e produção de Habitação de Interesse Social**, inclusive a aquisição de terrenos para este fim, desde que incluídos na Macroárea de Estruturação Metropolitana, na Macroárea de Urbanização Consolidada e na Macroárea de Qualificação da Urbanização, preferencialmente classificados como ZEIS 3, conforme mapa

4A anexo; (Art. 9 da Lei 17.217/2019 – que altera o Art. 340 da Lei 16.050/2014)

O entendimento da alteração é de que existe a permissão de que as receitas vinculadas para habitação possam ser gastas com a produção de unidades de habitação de interesse social, além de aquisição de terrenos nas Macroáreas MEM, MUC e MQU.

Avalia-se que a produção habitacional citada se refere à construção de unidades habitacionais e que o termo “projetos e produção de Habitação de Interesse Social” forneça uma brecha para interpretação de que outros projetos e obras associados à Habitação de Interesse Social possam ser viabilizados (a exemplo de urbanização de assentamentos precários, a partir do entendimento que é um projeto do âmbito de habitação de interesse social). Além disso, observou-se a necessidade de reforçar que tanto a aquisição do terreno quanto a produção habitacional necessitam estar localizados nas Macroáreas citadas.

Portanto, no caso de manutenção da alteração do Art. 340 pela Lei 17.217/2019, recomenda-se revisar que os 30% são destinados a projetos e produção de unidades de habitação de interesse social e que ambos (produção habitacional e aquisição de terrenos) necessitam ter a localização na MEM, MUC e MQU.

## **5.2. Conclusões sobre o aprimoramento do Art. 339**

De acordo com o que foi exposto no item 0, conclui-se que os Incisos do Artigo possam ser complementados com um catálogo exemplificativo e de preferências para a utilização dos recursos do Fundurb. A seguir, cita-se cada um dos Incisos, seguido de um comentário sobre o aprimoramento que se visiona para cada um.

Inciso I do Art. 339:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária e de parque habitacional público de locação social;

Inciso II do Art. 339:

II - sistema de transporte coletivo público, sistema cicloviário e sistema de circulação de pedestres;

Para articular com as ações prioritárias de mobilidade do PDE com as diretrizes do Inciso II, avalia-se a possibilidade de complementação do Inciso II com citação de

utilização dos recursos preferencialmente para as Ações Prioritárias no Sistema Viário Estrutural e para a implantação da rede de transporte público planejada.

Inciso III do Art. 339:

III - ordenamento e direcionamento da estruturação urbana, incluindo infraestrutura, drenagem, saneamento, investimentos destinados à implantação de parques lineares, à realização de melhorias em vias estruturais ou de transporte público coletivo de passageiros e à requalificação de eixos ou polos de centralidade;

A abordagem de ordenamento e direcionamento da estruturação urbana feita no Inciso pode ser associada com outros planos, programas e projetos integrantes do PDE, a fim de associar as diretrizes do Inciso com um rol explicativo das ações correlatas já inseridas no PDE. Para essa exemplificação, considera-se viável citar no Inciso os planos do Sistema de Planejamento Urbano (Seção II, Capítulo V), com abordagem dos Planos Regionais (e os Perímetros de Ação decorrentes dele, os quais elencam ações na escala da Subprefeitura) e os Planos de Bairro (tanto para sua elaboração quanto para a implementação de ações consequentes do plano).

Especificamente os Perímetros de Ação dentro dos Planos Regionais têm uma base de intervenções associada à Administração Direta e Indireta que pode estar envolvida na ação territorial proposta.

Para a formação e desenvolvimento de centralidades, existem elementos integrantes no PDE que dialogam com essa questão e que podem ser citados para exemplificação no Inciso III, sendo eles: os Pólos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico (Art. 177 a 179), Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico (conforme Mapa 11 do PDE), Parques Tecnológicos (conforme os Arts. 186 e 187) e o Pólo de Economia Criativa (conforme os Arts. 182 a 185).

Inciso IV do Art. 339:

IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;

Sobre o Inciso IV, avalia-se que o Inciso pode ser revisto a partir da citação do Quadro 10 – Ações Prioritárias do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais para lista explicativa e prioritária dos gastos do Fundurb para equipamentos urbanos e comunitários e a partir da citação do Quadro 7 – Parques Municipais Existentes e Propostos para rol exemplificativo da implantação de áreas verdes.

Inciso IV do Art. 339:

V - proteção, recuperação e valorização de bens e de áreas de valor histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos classificados como ZEPEC;

Para exemplificação de elementos do PDE que dialogam com as diretrizes do Inciso IV, cita-se os perímetros de Território de Interesse da Cultura e da Paisagem – TICP, uma vez que as Ações Prioritárias sobre esse instrumento descrita no Art. 316 dialoga com as diretrizes do Inciso V do Art. 339.