

**Abertura e Painel 1: Estruturação, Transformação e Mobilidade Urbana.**

1 Aos décimo primeiro dia do mês de novembro de 2022 às 9h05m, presencialmente na Sala dos  
2 Estudantes da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, localizada no Largo São  
3 Francisco, nº 95, Centro, São Paulo – SP, e também por meio da plataforma *YouTube*, foi iniciada a  
4 programação do Seminário da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico – Etapa 2 da  
5 Prefeitura de São Paulo, representada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
6 (SMUL), em parceria com o Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU. A **Sra. Patrícia Saran**,  
7 Coordenadora do Processo Participativo, toma a palavra, cumprimenta cordialmente os presentes  
8 e a Universidade que cedeu o espaço para a realização do evento. Informa que para garantia da  
9 acessibilidade comunicacional, estão presentes intérpretes de libras e guias intérpretes.  
10 Ressaltando que, caso alguém precise de orientação específica, poderá falar com qualquer  
11 membro da equipe que prontamente será atendido. Em seguida agradece a disponibilidade da  
12 Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência na cessão dos interpretes presentes no evento.  
13 Convida à mesa o Dr. Marcos Duque Gadelho, Secretário Municipal de Urbanismo e  
14 Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento de São Paulo, que iniciou  
15 sua trajetória na gestão pública no Governo Franco Montoro, quando presidiu a Fundação Faria  
16 Lima (CEPAM) entre 1983 e 1988 e foi responsável pela implantação do conceito de Participação  
17 e Descentralização de Políticas Públicas, desenvolvimento de Planos Diretores para municípios e  
18 criação do primeiro Projeto de Regularização Fundiária e Urbanística. Como Presidente do  
19 Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT),  
20 de 1991 a 1993, atuou na homologação do tombamento do Parque Ibirapuera. Esteve à frente da  
21 Subprefeitura da Casa Verde/ Limão/ Cachoeirinha entre 2005 e 2009. Foi Pró-Reitor da  
22 Universidade de Guarulhos, de 1997 a 2002 e Presidente da PROGUARULHOS AS, entre 1993 e  
23 1996, além de Professor Universitário. Em seguida, a Sra. Patrícia Saran, convidou o Professor  
24 Decano da Universidade São Francisco, Dr. Eduardo Cesar Silveira Vita Marchi, Bacharel em  
25 Direito pela Universidade de São Paulo (1981), Doutor pela Universidade de Roma I - La Sapienza  
26 (1984), Livre-Docente pela FDUSP (1986), Pós-Doutor em Direito pelo Leopold Wenger Institut  
27 da Faculdade de Direito da Universidade de Munique (1994). Professor Titular de Direito Romano  
28 (1996) e Diretor da Faculdade de Direito do Largo de São Francisco (2002-2006). Finalizada as  
29 apresentações, reforça o agradecimento pela presença e a cessão do espaço para o evento, por  
30 parte do Profº Dr. Eduardo Marchi. Pede a todos que tomem seus assentos, e passa a palavra para  
31 o **Secretário Marcos Duque Gadelho**, que cumprimenta todos os presentes, em especial aos  
32 alunos da instituição presentes, aos companheiros da SMUL e das demais Secretarias presentes e  
33 a Guarda Municipal representada pelo Comandante da Região Central. Referindo-se ao Profº Dr.  
34 Eduardo Marchi, diz ser uma grande alegria estar ali, em virtude da história daquele recinto: a  
35 história dos estudantes. Fala a respeito da importância do evento, por ser um ano de revisão do  
36 Plano Diretor Estratégico, revisão esta que deveria ter ocorrido sete anos após da sua aprovação  
37 em 2014, ou seja, em 2021, mas que em virtude da pandemia, a revisão foi prorrogada para até 31  
38 de dezembro de 2022, momento que deverá ser encaminhado o Projeto de Lei da Revisão  
39 Intermediária do Plano Diretor Estratégico elaborado pelo Executivo, à Câmara Municipal de São

40 Paulo. Enfatiza que foram concluídas várias etapas, realizadas pela equipe da SMUL, responsável  
41 pelo acompanhamento, monitoramento e realização do Diagnóstico do Plano Diretor. Destaca  
42 que foram realizadas reuniões em cima dos conhecimentos acumulados, o que possibilitou levá-los  
43 a população de diversas maneiras, sendo realizadas 32 (trinta e duas) oficinas presenciais, 09  
44 (nove) reuniões temáticas e três reuniões de segmentos, com Movimentos Populares, Acadêmicos  
45 e Empresários, além também de uma longa discussão com os Conselhos Municipais, de forma  
46 online e uma presencial. Fez questão de trazer um pouco do contexto histórico dos ajustes que a  
47 cidade teve, como com o Plano de 2002 e o Plano de 2014. Reconhece inclusive que, o Plano  
48 Diretor de 2014 consolidou com muita competência a experiência de Planos Diretores anteriores,  
49 com base em arquivos e documentos produzidos inclusive por Prefeitos e Secretários que  
50 passaram pela cidade. Como resultado, houve um grande aprimoramento no Plano Diretor de  
51 2014, o qual possui ótimas ferramentas para o desenvolvimento e melhorias para a cidade de São  
52 Paulo, a exemplo dos instrumentos de outorga onerosa, os Certificados de Potencial Adicional de  
53 Construção (CEPAC) e os Projetos de Intervenção Urbana (PIU); o que o tornando referência para  
54 outras cidades do Brasil e do mundo. Por esta razão, pretende-se no próximo ano realizar um  
55 grande evento para transferir todo esse conhecimento às demais cidades, haja vista o grande  
56 privilégio da cidade de São Paulo ter um conhecimento acumulado por termos uma pluralidade  
57 cultural, grande número de técnicos, professores, que dão respaldo na formação desses assuntos e  
58 eventos. Agradece a presença de todos os presentes e deseja que todos os painéis sejam profícuos  
59 e do interesse de todos, para que auxilie na promoção dos avanços necessários para cidade de São  
60 Paulo. Finaliza lançando um desafio aos estudantes para que promovam novas ideias para a  
61 cidade, elencando as maiores preocupações do Plano Diretor: objetivamente gerar empregos e  
62 minimizar os deslocamentos da cidade de São Paulo, principalmente para as pessoas que não  
63 possuem o privilégio de estarem em uma região central, ou na região do centro expandido, e ainda,  
64 é preciso criar um critério muito especial para atendê-los, a fim de permitir que a população de São  
65 Paulo como um todo usufrua da infraestrutura da cidade, não ficando limitado a apenas um grupo  
66 da cidade. Ressaltou outro ponto importante, sendo garantir que estes planos tenham  
67 continuidade, a fim de que essas ideias avancem, pois as transformações acontecem  
68 especialmente em momentos como este em que é possível realizar a revisões no Plano Diretor.  
69 Renova seus agradecimentos e passa a palavra para o **Profº Dr. Eduardo Cesar Silveira Vita**  
70 **Marchi**, que tomada à palavra, cumprimenta a todos e oferece efusivas boas-vindas a os presentes  
71 neste evento de enorme relevância pública. Lembra que, em cinco anos, a Universidade estará  
72 completando 200 anos de existência, sendo a mais antiga do Brasil, e que desde sua fundação, o  
73 objetivo da escola, como consta nos anais, não era formar advogados, juízes ou promotores, mas  
74 sim formar homens hábeis para o futuro da nação, como é até hoje. Portanto, uma atividade como  
75 esta, realizada na faculdade se adequa perfeitamente a finalidade da escola. Diz ser uma honra à  
76 visita, especialmente pelos temas a serem tratados. Aproveitando a oportunidade, por se tratar de  
77 um dos temas a serem discutidos no evento, deu destaque a Regularização Fundiária Urbana, que  
78 é uma área de sua atual dedicação acadêmica, mais especificamente a respeito sobre o direito de

79 laje. Criado em 2017, ainda não encontrou aplicação prática no Brasil, o que gera desespero entre  
80 os acadêmicos, tendo em vista tratar-se de uma revolução no campo do Direito de Propriedade.  
81 Explica que o direito de laje não se refere apenas à regularização das favelas, como muitos  
82 pensam. No caso das favelas a situação criada pelo direito de laje é que a Constituição Federal  
83 proíbe a concessão do solo público, mas com o direito de laje pode-se agora ceder a parte de cima,  
84 independente do de baixo, ou seja, o solo pode continuar público e a parte de cima pode ser  
85 desapropriada. Apesar de ser um conceito simples é complexo ao mesmo tempo, mas em resumo,  
86 o Direito de Laje, nada mais é do que a divisão da propriedade em planos horizontais. Cita, como  
87 exemplo que o Poder Público pode criar prédios para moradias populares em que o subsolo  
88 continue pertencendo a Prefeitura, e não ao proprietário da unidade habitacional, como no  
89 condomínio edilício, por consequência isso gera um barateamento das unidades. As  
90 desapropriações para questões subterrâneas, como por exemplo, para a criação de piscinões,  
91 possibilita a inovação da Prefeitura poder apropriar apenas uma faixa do subsolo, assim como  
92 acontece na Itália para criação de estacionamentos no subsolo em Bairros Jardins, seja para a  
93 iniciativa privada ou iniciativa pública. Essa é uma possibilidade inclusive para compra de uma faixa  
94 do espaço aéreo. Finaliza agradecendo aos presentes. **A Sra. Patrícia Saran** toma a palavra,  
95 agradece a participação de todos e faz a abertura do Painel 1: Estruturação, Transformação e  
96 Mobilidade Urbana. Convidou à composição da mesa, o Secretário Adjunto da SMUL - Sr. José  
97 Armênio de Brito Cruz, graduado em Arquitetura e Urbanismo (1978 a 1982) pela Faculdade de  
98 Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, sócio fundador do Escritório Piratininga  
99 Arquitetos Associados (1984-2016), Professor na disciplina de Projetos na Escola da Cidade  
100 (licenciado), membro da Comissão Nacional de Incentivos Culturais - CNIC do Ministério da  
101 Cultura (2014 -2016), Presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São  
102 Paulo (IABsp), Vice-Presidente extraordinário do Instituto de Arquitetos do Brasil - Direção  
103 Nacional (2012 -2016) e Presidente da São Paulo Urbanismo (2017-2020). Finalizada a  
104 apresentação, passa a palavra ao Secretário Adjunto que mediará o painel. **O Sr. José Armênio de**  
105 **Brito Cruz** cumprimenta e agradece aos presentes e demonstra sua alegria pela realização desse  
106 Seminário, que conclui a Etapa 2 da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico, aprovado  
107 em 2014. Explica que o Seminário será dividido em 04 (quatro) painéis, sendo dois realizados no  
108 período da manhã, e outros dois no período da tarde. Informa que este Seminário foi organizado  
109 com a colaboração do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), assim como todas as  
110 demais atividades voltadas para a revisão. Aproveita a oportunidade, para cumprimentar os  
111 conselheiros presentes na plateia. Informa que na semana anterior foi encerrado o período para  
112 apresentação de contribuições pelos canais eletrônicos e que as diversas contribuições recebidas  
113 já são consolidadas e, oportunamente serão divulgadas. Enfatiza que este primeiro painel está  
114 tematizando a estruturação, transformação e mobilidade urbana. Este painel será um momento de  
115 reflexão, com a presença de alguns Secretários no debate, a respeito da cidade como um todo, com  
116 o objetivo de concluir a segunda etapa e iluminar a Etapa 3 de revisão, momento destinado para  
117 estruturar a Minuta do Projeto de Lei da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico, que

118 será encaminhada à Câmara Municipal de São Paulo. A perspectiva sempre foi de fazer pequenos  
119 ajustes ao atual Plano Diretor no sentido de se tornar ainda mais efetivo em seus objetivos e  
120 estratégias. Para compor esse Painel 1, convida a mesa, além dos já presentes, o Sr. Pedro Taddei,  
121 Mestre em Meio Ambiente pelo Institut de L Environnement (1971) e Doutor em Estudos Urbanos  
122 pela Université de Paris - Panthéon - Sorbonne (1983). Arquiteto responsável do Arquiteto Pedro  
123 Taddei e Associados SS Ltda e Professor Doutor MS-3 da Universidade de São Paulo. Tem  
124 experiência na área de Arquitetura e Urbanismo, com ênfase em Planejamento e Projeto do  
125 Espaço Urbano. Quando foi Presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil, teve importante  
126 participação no Projeto SP 2040, entre o período de 2010 e 2012. Valendo destacar que algumas  
127 das diretrizes e alguns dos princípios que alicerçam o Plano Diretor de 2014, foram criados  
128 durante o desenvolvimento do São Paulo 2040. Ainda para a composição da mesa, convida o Sr.  
129 Fernando de Mello Franco, graduado em Arquitetura e Urbanismo (1986) e Doutor em Estruturas  
130 Ambientais Urbanas (2005) pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São  
131 Paulo (FAU-USP). Professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade  
132 Presbiteriana Mackenzie (FAU-UPM) e Consultor Especialista Urbano do Banco Mundial. Foi  
133 Secretário de Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo (2013-2016), responsável pela  
134 coordenação dos trabalhos do Poder Executivo na revisão do marco regulatório da política urbana  
135 do município, que culminou na aprovação da Lei nº 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico.  
136 Finaliza a composição da mesa agradecendo a todos os presentes e passa a palavra para o primeiro  
137 palestrante. O **Sr. Pedro Taddei**, cumprimentou todos os presentes e iniciou sua fala fazendo uma  
138 breve menção a respeito das características do trabalho desenvolvido naquela época, que é um  
139 pouco diferente do que temos hoje com o Plano Diretor, objeto deste processo de revisão, uma  
140 vez que não se tratava de um plano normativo, mas de um plano que traçava objetivos de longo  
141 prazo, que envolviam grande articulação social com agentes econômicos e com a comunidade e um  
142 grande envolvimento também de agentes de governo em esferas diferentes, ou seja, trata-se de  
143 atuar sobre infraestruturas de longa maturação, 20 anos, 50 anos e etc, e também para atividades  
144 econômicas, cuja sua maturação não eclode do dia para a noite. Afirmou que o correspondente  
145 antecessor ao Plano 2040 é o Plano PUP do Prefeito Faria Lima, que veio 50 anos antes, em 1968,  
146 momento em que a cidade passava por uma grande transformação econômica, se tornando a  
147 cidade do setor terciário e das atividades de comércio e serviços, em contraposição a cidade  
148 fabrica que provinha do final do século XIX e começo do século XX. A grande mutação econômica e  
149 social que havia na época que inspirou nessa abordagem de longo prazo adotada em 1968. Não  
150 por acaso ela coincidia com a época do primeiro plano do metrô, feito em 1967. Sucessivos  
151 estudos feitos a época no Município de São Paulo e na Grande São Paulo (com enfoque no setor  
152 terciário) foi elaborado pelo Sales Marques que era o Escritório de Estudos e Planos da Economia  
153 Humanismo Francesa, liderado pelo Padre Louis-Joseph Lebret, o que foi de grande valia para o  
154 PUP, pois possibilitou traçar diretrizes de longo prazo, o que não por acaso sucedeu a criação da  
155 Região Metropolitana de São Paulo, que surgia como um embrião através de grupos de executivos  
156 da Grande São Paulo, criando - poucos anos a frente, a Secretaria de Negócios Metropolitanos, a

157 EMPLASA e toda a estruturação, inclusive o Conselho Deliberativo e o Conselho Consultivo da  
158 Grande São Paulo. Foi um período de grande mutação, igual ao que vivemos hoje, quase sem  
159 perceber o quaternário da tecnologia e etc, já que São Paulo agregou muito conhecimento  
160 tecnológico. Citou que tanto o Plano Estratégico, orientado por objetivos, ações de longo prazo  
161 que perpassam vários governos e se distribuem por níveis de governo variados, quanto o Plano de  
162 Diretor normativo, como este que estamos agora no processo de revisão, ambos, ou todos os  
163 planos tratam de administrar finitude. Isso significa que é necessário haver muito consenso, sendo  
164 justamente esse consenso que dará vida longa aos objetivos principais dos planos. Frisou que  
165 nenhum Plano tem autor, essa é uma atividade coletiva que não há autoria, a autoria é pública, e  
166 seu sucesso advém justamente da formação do consenso e do impulso para realizar esses  
167 objetivos. Na sequência, iniciou uma breve apresentação do Plano SP 2040 – A Cidade que  
168 Queremos. Finalizada a apresentação a Sra. Patrícia Saran tomou a palavra, e explicou sobre a  
169 dinâmica do seminário, no qual os palestrantes possuem 15 minutos para apresentação do  
170 conteúdo, e cinco participantes da plateia poderão se inscrever para manifestações após cada  
171 painel com o tempo de cinco minutos de fala. Em seguida, é passada a palavra para o **Sr. Fernando**  
172 **de Mello Franco**, que cumprimenta a todos os presentes, os membros da mesa e agradeceu ao  
173 Secretário Marcos Gadelho pelo convite. Iniciou enfatizando o que foi apresentado por Pedro  
174 Taddei a respeito do processo de planejamento, frisando que este processo tratou de uma  
175 construção social de longo prazo, e que naturalmente apresenta muitos desafios, marcos  
176 regulatórios, propósitos e objetivos a serem alcançados. Por consequência há uma grande disputa  
177 e conflitos, mas que resulta na reafirmação dos objetivos originais que tangem a cidade, o que  
178 acaba sendo remontado pelos sucessivos planejamentos das cidades que veem sendo montado ao  
179 longo dos anos. Apontou que a Política Urbana progride a duras penas, como definido por Eduardo  
180 Marques com Progressivismo Incremental. Assim, questionou quais as razões para que de fato  
181 esses planos não se consolidem. Trouxe uma reflexão de que talvez a revisão deva ocorrer  
182 atrelada aos processos de gestão sócio-política do plano ora vigente, uma vez que além de abordar  
183 o processo de gestão do poder público constituído, também deva dar enfoque a forma de gestão  
184 de todas as forças sociais, seja as que produzem, que habitam ou as que transformam a cidade.  
185 Reforçou que grande parte dos objetivos definidos pelo SP 2040, estão no Plano Diretor  
186 Estratégico de São Paulo evidentemente, trazendo para a reflexão dos motivos dessa ocorrência.  
187 Destacou que é necessário retomar a questão da Gestão Sócio-política do plano. Hoje,  
188 diferentemente de quando se discutiu originariamente o Plano Diretor (em 2014) existe acesso a  
189 um manancial de informações, análises, críticas absolutamente bem embasadas e constituídas;  
190 tem-se inúmeras evidências que até aquele momento não existia. A própria Prefeitura de São  
191 Paulo tem realizado monitoramento com bastante responsabilidade e qualidade, assim como as  
192 Universidades, os Institutos de Pesquisas, as próprias forças do mercado; todos vêm monitorando  
193 e produzindo conhecimento. Grande parte desse conhecimento foi sistematizado pelo Fórum SP  
194 21, que agora vai para a sua segunda edição Fórum SP 22. Fez um novo questionamento: como  
195 podemos garantir que essas evidências, que são produzidas, inclusive por forças distintas, por

196 vetores distintos, possam de fato instruir um processo de tomada de decisão e de pactuação da  
197 revisão do plano, de um novo plano ou do que quer que seja? Essa pergunta é muito importante  
198 para o âmbito técnico, pois essas evidências são facilmente absorvidas, compreendidas e  
199 debatidas no âmbito político, entretanto no âmbito da Câmara Municipal de São Paulo, essas  
200 evidências não são tão facilmente assimiláveis. Apontou que o atual plano possui virtudes e  
201 defeitos, entretanto acredita que o saldo é positivo onde enalteceu seus princípios e objetivos,  
202 que, aliás, são muito próximos de grande parte dos objetivos do SP2040. Sobre a chamada Rede de  
203 Estruturação e Transformação Urbana (RETU) que compõe a Macroárea de Estruturação  
204 Metropolitana (MEM) e os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (ETU), também nos  
205 PIU e de uma forma geral para a cidade, questionou o que podemos observar do ponto de vista das  
206 conquistas, acertos (ou não) socioambientais. Informou sobre o licenciamento - desde a aprovação  
207 do Plano Diretor, de cerca de 250 mil unidades habitacionais ao mesmo tempo em que, com dados  
208 levantados pela Fundação João Pinheiro, o déficit de habitação da cidade de São Paulo felizmente  
209 reduziu, em função dessa enorme produção de habitação. Isso significa efetivamente que a atual  
210 produção não está atendendo os objetivos de Direito a Cidade, de redução do déficit habitacional,  
211 tal como colocados pelo Plano Diretor, pelo SP2040, pelo plano anterior e assim sucessivamente.  
212 Ao mesmo tempo, a outorga onerosa vem crescendo também de forma muito expressiva,  
213 portanto, o Plano Diretor não restringiu a produção imobiliária e nem diminuiu a geração de  
214 empregos. Do ponto de vista da agenda climática acredita ter uma enorme discussão, pois após a  
215 aprovação do Plano Diretor de 2014 diversas coisas foram feitas, planos setoriais se desdobraram,  
216 houve a regulamentação do PSA, Plano de Preservação da Mata Atlântica, Plano do  
217 Desenvolvimento Rural Sustentável, o Plano Clima, entre outros. Nesse sentido, afirma que a  
218 Macroárea de Estruturação Urbana e a Rede de Estruturação, os Eixos e assim por diante, dizem  
219 respeito diretamente a Agenda Climática, que amparou todo o projeto de crescimento,  
220 desenvolvimento, modernização e metropolização, entendendo ser necessário questionar o  
221 modelo de urbanização de todo esse processo, uma vez que é a partir da Rede de Estruturação da  
222 Transformação Urbana que teremos a oportunidade de repensar seus conceitos e trabalhar e  
223 trazer de forma radical a Agenda Climática para os processos de transformação. Enfatizou que,  
224 dentre os objetivos do Plano Diretor, mais do que a produção imobiliária era o readensamento e  
225 uma reconformação de um território estratégico da cidade. Ocorre que essa produção é feita à  
226 custa da demolição de edifícios já existentes de até 11 pavimentos, o que está fora dos critérios de  
227 transformação que se esperava, com a produção de milhões de toneladas de resíduos sólidos da  
228 construção civil de grande impacto na agenda climática. Com relação à Gestão Sócio-Política do  
229 Plano Diretor, aponta ainda que as discontinuidades políticas vão deixando muito dos recursos,  
230 dos patrimônios, dos ativos que o processo de planejamento produz ao longo do tempo, em  
231 desuso, e que em dado momento, certas forças conseguem reativá-lo, o que é muito importante,  
232 uma vez que são patrimônios construídos e para que de fato a agenda possa ser implantada.  
233 Talvez, mais importante do que se pensar em processos de revisão é como não dar  
234 discontinuidade a aquilo de virtuoso há em relação a todo esse ativo que foi ofertado, para que a

235 cidade de São Paulo possa se aproximar dos objetivos sacramentados ao longo processo de  
236 planejamento histórico da cidade. Finalizou agradecendo a todos. O **Sr. José Armênio de Brito**  
237 **Cruz** toma a palavra e agradece Fernando de Mello Franco. Em seguida passa a palavra para o  
238 **Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento Marcos Duque Gadelho** que elogiou o  
239 resultado da conversa na mesa do Painel 1, e recorda da sua oportunidade de ter dirigido a  
240 Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM. Tratava-se de um Centro de Estudos e Pesquisa para a  
241 Administração Municipal, onde houve o privilégio de se discutir sobre a questão urbanística e seu  
242 processo de evolução, o que subsidiou grande parte do capítulo da Constituição Brasileira, em  
243 seus dois artigos que se referem aos municípios, e posteriormente, para as legislações e subsídios  
244 das Subprefeituras de São Paulo. Diz que o lema era Participação e Descentralização e, naquela  
245 oportunidade, elaboraram mais de cinquenta planos diretores para municípios no interior, sendo a  
246 maior prioridade da Fundação. Com relação à continuidade dos Planos mencionada pelo Sr. Mello  
247 Franco, acredita que além dos planos existentes na cidade de São Paulo, é necessário constituir  
248 uma forma apropriada para que haja o devido acompanhamento desses planos, e isso precisa ser  
249 regido pela Sociedade Civil. Os balizamentos de mantimentos, de insumos básicos, as marcas  
250 fundamentais precisam ter as suas continuidades e, suas políticas públicas podem ser revistas, mas  
251 precisam ter continuidade. Com relação à questão de adensamento e os problemas diagnosticados  
252 com relação aos Eixos, informou que foram feitos levantamentos e sendo que hoje estes Eixos  
253 compõem aproximadamente 5% do território de São Paulo. Além disso, as Macroáreas de  
254 Estruturação Metropolitana compõem aproximadamente 15% a 16% do território municipal.  
255 Portanto é necessário verificar como iremos efetivamente aprimorar esse adensamento.  
256 Importantíssimo mencionar, por ser um balizamento para essa administração, que o Prefeito  
257 Ricardo Nunes solicitou que esse processo de revisão fosse o mais transparente, participativo e  
258 democrático possível, a fim de alcançarmos avanços mais concretos e que atendam questões  
259 sociais. Com relação à mobilidade, afirma que não podemos mais admitir os deslocamentos da  
260 forma que estão hoje. Por São Paulo ser uma cidade policêntrica, faz com que vários núcleos da  
261 cidade precisem ser atendidos regionalmente, dotados de toda a estrutura necessária. Informa  
262 que está em andamento, o que é chamado de Urbanismo Social, que busca levar até as localidades  
263 não providas de infraestrutura, o básico para que os moradores da região tenham fácil acesso a  
264 educação, a saúde e a seus empregos, o que levaria a economia circular que está sendo trabalhada  
265 em conjunto a outras Secretarias. Além disso, disse que a partir de janeiro/fevereiro de 2023,  
266 essas discussões serão retomadas, para nos aprofundar o debate sobre tantos temas importantes  
267 mencionados até agora, bem como outros tantos potencialmente relevantes, e assim dar  
268 continuidade as necessidades do dia-a-dia da cidade de São Paulo. Agradeceu a presença de todos,  
269 em especial a dos intérpretes de libras e a imprensa, neste incrível encontro realizado. O **Sr. José**  
270 **Armênio de Brito Cruz** agradece as palavras do Secretário Marcos Gadelho e abre a fala das  
271 inscrições dos participantes do Painel 1. A primeira inscrita, **Sra. Laurita Sales**, integrante do  
272 Movimento Pró-Pinheiros, se apresentou e iniciou sua fala reforçando que Pinheiros é um Bairro  
273 que pertence à região expandida do centro da cidade e que está sofrendo uma verticalização

274 absurda, incontrolada e destruidora. Citou que isso ocorre em virtude das Zonas de Estruturação  
275 Urbana (ZEU) e de algumas ausências de limites neste Plano Diretor vigente. Conforme foi  
276 mencionado pelo Professor Mello Franco, apontou a existência de um problema na  
277 implementação do atual Plano Diretor, e complementou questionando vigorosamente, como parar  
278 isso. Demonstrou que os moradores da região vivem uma situação de construção de ilhas de calor  
279 absurdas, por não haver estoque limitante dos metros quadrados em cada área, com a construção  
280 de prédios um atrás do outro, onde (com a outorga onerosa) se cresce como se quer, criando  
281 verdadeiros monstros. Perguntou como parar com esta transformação e acrescentou que a  
282 análise é feita lote a lote, e não pelo conjunto de quadra como deveria ser. Também falou sobre a  
283 destruição total das árvores grandes e saudáveis no distrito de Pinheiros, e que tem sua  
284 compensação realizada com o plantio na região do Alto de Pinheiros, onde já há grande área  
285 vegetada. Reforçou o pedido para que o replantio seja realizado no mesmo distrito em que foram  
286 suprimidas. Sobre os Planos de Bairro, falou que estes já eram previsto no Plano Diretor anterior,  
287 e também anteriormente ao projeto. Denunciou quanto à destruição de patrimônio cultural e  
288 histórico, reforçando a ocorrência da demolição de prédios de 11 andares, como indicado pelo  
289 Profº Fernando de Mello Franco, destacando a solicitação de inclusão no artigo 77 do PDE quanto  
290 ao patrimônio cultural e histórico da região, além de questionar como será implementado, uma vez  
291 que o artigo não possui nenhuma regulamentação. Para finalizar enfatizou que os novos prédios  
292 construídos em Pinheiros não atendem a função social, uma vez que representam a forma de  
293 moradia, mas não atendem essa função, muito menos como habitação social, atendendo apenas o  
294 mercado imobiliário, com a produção de condomínios com pequenos estúdios para locação  
295 juntamente com apartamentos grandes e com três a quatro vagas de garagem. Agradeceu a  
296 atenção e finalizou sua fala. O **Sr. Marcelo Conversando**, cumprimentou todos os presentes e  
297 iniciou questionando se haverá um maior adensamento próximo ao metrô, apesar de saber que já  
298 existe essa proposta, mas em regiões de Operações Urbanas, que se sobrepõe sobre as demais  
299 legislações. Portanto, referindo-se a localidade que reside, afirmou que várias construtoras  
300 tiveram interesse de fazer negócio, uma vez que está a 300 metros da estação Campo Belo, e a  
301 700 metros de metrô Brooklin. Nesse sentido, solicitou que algo seja feito referente ao  
302 adensamento em regiões próximas ao metrô, onde a operação urbana se sobrepõe as demais áreas  
303 do município, desmotivando o investimento nessas regiões, o que se comprovou após a aprovação  
304 do CEPAC com uma fuga por parte das construtoras. Afirmou que, anteriormente a isso, havia  
305 muito interesse nos terrenos próximo ao metrô Campo Belo, citou inclusive o interesse da  
306 especulação imobiliária sobre um lote de 8.000 m<sup>2</sup> (oito mil metros quadrados) a 200 metros da  
307 estação do metrô, o qual não prosperou após a aprovação do CEPAC. Finalizou sugerindo que  
308 áreas próximas às estações de metrô tenham uma equivalência ao valor do CEPAC, talvez  
309 transformando em três para um, pois acredita que haveria um incentivo por parte das  
310 construtoras para fazerem mais negócios nessas regiões, e não impactaria na receita, pelo  
311 contrário aumentaria, por haver mais interesse na compra de CEPAC. Agradece a todos e encerra  
312 sua fala. O **Sr. Arlindo Amaro** cumprimentou todos os presentes, e se apresentou como morador



313 da região do Ipiranga. Afirmou que a cidade de São Paulo é como um corpo humano, e como  
314 munícipe ele não vê a cidade de São Paulo se comunicar com a Região Metropolitana. Acrescentou  
315 que o Estado de São Paulo, assim como o município, tem o Plano Diretor Metropolitano, que não  
316 foi comentado. Além disso, a cidade de São Paulo tem 32 (trinta e duas) Subprefeituras, e  
317 infelizmente não vemos os Subprefeitos falarem sobre os Planos de Bairro. Os Conselhos  
318 Participativos não tem voz, o que é lamentável. Informou acompanhar os conselhos de bairro, de  
319 saúde, de segurança pública, junto às Subprefeituras, mas que se sente numa situação de “fala que  
320 eu te escuto”, mas ao final nada se resolve. Mencionou que acompanha - na Câmara Municipal, as  
321 discussões de Audiências Públicas, vai a São Miguel, Itaquera, Parelheiros e Pirituba, e a situação  
322 só se repete. Lamentou que os Subprefeitos sejam indicados pelos vereadores, e possuem pouco  
323 conhecimento técnico e nenhum conhecimento do Bairro que são colocados. Acrescentou  
324 também que no Ipiranga existem 480 mil pessoas, e veem na borda da cidade pessoas derrubando  
325 árvores para fazerem casas, sendo que existem inúmeras habitações desocupadas na cidade de  
326 São Paulo. Indicou que o IPTU Progressivo não é efetivo. Com relação à mobilidade, falou que a  
327 Prefeitura permite que pessoas morem na periferia, mas que por sua vez essas regiões não  
328 possuem vagas de emprego, o que prejudica a cidade de um modo geral. Questionou a falta de  
329 fiscalização por parte da Prefeitura quanto a permeabilidade do solo, pois a cidade já é oca, pelos  
330 metrô que a cortam pelo subsolo, é toda impermeabilizada, e ainda se vê muitos, principalmente  
331 as grandes construtoras, não respeitarem os índices de permeabilidade do solo. Ressaltou o Plano  
332 Diretor Estratégico de 2002, a lei 13.430/2002, previa a participação social, e até hoje são feitas  
333 Audiências Públicas sem qualquer ação da Prefeitura. Questionou até quando não haverá ação por  
334 parte da Prefeitura. Finalizou sua fala e agradeceu pelo espaço. A **Sra. Ana Maria Wilhelm**, se  
335 apresentou como integrante do Movimento Pró-Pinheiros, sendo Pinheiros um dos bairros  
336 tradicionais ou consolidados da cidade de São Paulo, o qual está passando por uma transformação  
337 gigantesca, e que a preocupação dos moradores da região é com relação aos impactos das  
338 mudanças climáticas como as descritas pelo Sr. Fernando de Mello Franco. Estão presenciando a  
339 remoção de árvores resultando de um meio ambiente totalmente destruído, para construção de  
340 residências que não são dedicadas para Habitação de Interesse Social (HIS). Ressaltou que o  
341 Movimento Pró-Pinheiros está muito preocupado com a não justiça promovida pelo Plano Diretor,  
342 uma vez que não está considerando o déficit habitacional da cidade, e acredita que é isso que o  
343 Plano Diretor deveria estar defendendo. Questionou qual é a gestão da Prefeitura com relação à  
344 equidade para responder aos problemas de moradia da cidade. Agradeceu o tempo disponibilizado  
345 e encerrou sua fala. O **Sr. Alexandre Bonfim França (Kiko)** se apresentou como Conselheiro do  
346 Conselho Municipal de Habitação, cumprimentou todos os presentes e parabenizou todos os  
347 integrantes de Movimentos de Moradia presentes no Seminário. Falou que todos acompanharam  
348 como foram as construções imobiliárias durante a pandemia, com edifícios enormes e por todos os  
349 bairros. Deu destaque para a contribuição que estes empreendimentos fazem para a outorga  
350 onerosa, que é destinado para o FUNDURB. Invocou em nome da Vila Prudente, sobre o montante  
351 arrecadado e depositado no FUNDURB, mas que não é destinado para a solução dos problemas de

352 alagamento que existem na região, apesar das promessas de que elas irão acabar um dia. Falou  
353 sobre o monotrilho – Linha 15 Prata, que passa sobre o Córrego da Mooca cruzando o território, e  
354 que com qualquer chuva resulta em enchente. Reivindicou que os investimentos do FUNDURB  
355 sejam destinados proporcionalmente ao que é arrecadado, para a região do empreendimento que  
356 originou a outorga onerosa. Justifica a sua reivindicação, pelo fato de que muito se arrecadou na  
357 região da Vila Prudente, mas que ainda sim continua havendo alagamentos na região. Denunciou  
358 que quando há ocupação a culpa sempre é da ocupação, mas que conjuntamente a Prefeitura tem  
359 a sua parcela de culpa. Outro exemplo é o que foi feito no Centro de São Paulo, com o dinheiro do  
360 FUNDURB – revitalização do Vale do Anhangabaú, que foi uma reforma tremenda, maravilhosa,  
361 para alugar o espaço para se fazer eventos, só que o problema principal não foi resolvido, que é o  
362 alagamento na parte mais baixa. Encerrou a sua fala agradecendo a todos. A **Sra. Patrícia Saran**  
363 agradece a participação e informa a abertura de uma exceção concedida pela coordenação,  
364 permitindo a inscrição de mais dois participantes. Sendo assim, passa a palavra para o **Sr. Sidnei**  
365 que cumprimentou todos os presentes, se apresentou como representante dos Movimentos de  
366 Moradia e expõe sua preocupação sobre a revisão desse Plano Diretor quanto à habitação social,  
367 haja vista que não existem conjuntos habitacionais de interesse social próximo ao Centro.  
368 Apontou que são lançados inúmeros empreendimentos, a exemplo até mesmo do Templo de  
369 Salomão, na região do Brás que ocupa uma área gigantesca que deveria ser destinada para  
370 moradia de quem precisa, aproximando o trabalhador ao seu emprego como é prometida pelo  
371 Plano Diretor, mas que não é efetivado. Disse ser necessário fazer valer a Cota de Solidariedade,  
372 as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), em fim, todos os instrumentos construídos durante a  
373 gestão de 2012 a 2016, para garantir uma cidade igual para todos. Finalizou agradecendo a todos.  
374 A **Sra. Vivian Barbour**, cumprimentou os presentes e se apresentou como advogada,  
375 desenvolvendo seu trabalho na área de urbanismo, especificamente com política de preservação  
376 do patrimônio, em relação ao planejamento urbano. Identificou que de fato, o debate sobre  
377 mudanças climáticas está muito presente na cidade de São Paulo. Disse ser imprescindível a  
378 discussão sobre a requalificação de edificações. Questionou como irá se azeitar o projeto  
379 Requalifica somado ao PIU Setor Central, mencionado pelo Secretário, pois são vários pontos que  
380 precisam ser compreendidos neste processo de complementação. Comentou sobre a pouca  
381 utilização da Transferência do Direito de Construir pelos empreendimentos tombados na cidade  
382 de São Paulo. Por representar diversas edificações tombadas, em especial condomínios de casas  
383 pequenas, que tentam usar o instrumento. Apresentou alguns dados fornecidos pela SMUL com  
384 relação ao teto do FUNDURB, do período de fevereiro de 2019 a junho de 2020, este teto foi  
385 atingido, e neste mesmo período foram realizadas apenas 12 Transferências do Direito de  
386 Construir, sendo que: apenas uma realizada por pessoa física e apenas duas fizeram a  
387 Transferência com montante inferior a 1000m<sup>2</sup>, ou seja, quem transfere é quem tem muito  
388 potencial, apenas duas tiveram valores transacionados inferiores a 1 milhão de reais. Identificou  
389 que são transferências milionárias de grande porte, das 12 transferências foram feitas apenas  
390 para sete edificações, ou seja, é mais restritivo ainda, e das sete edificações, seis imóveis tinham

391 montante de potencial superior a 2.500m<sup>2</sup>. Concluiu que, este instrumento tem acesso pouco  
392 democrático e acessível. Informou aproveitar este processo de revisão para focar nesta questão  
393 do teto do FUNDURB. Enfatizou que está também debatendo com a Prefeitura a possibilidade de  
394 criar uma composição de outorga onerosa, para que existam controles para que o FUNDURB se  
395 preserve, mas que a aquisição de potencial possa ser feita de forma combinada, com travas e  
396 mecanismos presentes na revisão de zoneamento, que acabaram não prosperando. A proposta é  
397 ter lotes específicos para perfis específicos associados a interesse público, como condomínios que  
398 abrigam uso habitacional na cidade, é um desses perfis, edificações pequenas que tem esse  
399 potencial pequeno é outro perfil, e isto está muito conectado a localidade do desses imóveis, pois  
400 sua maioria se encontra nos bairros da Sé e da República. Indicou que edificações condominiais  
401 como o Copan, Edifício Eiffel, Louvre, entre outros, possuem muita dificuldade para fazer uso  
402 desse instrumento, mas lembrou que a utilização desse instrumento é destinado pra a manutenção  
403 e preservação das edificações tombadas, por está razão é necessário que o direito a Transferência  
404 do Direito de Construir precise ser acessível também a esses empreendimentos, pois assim será  
405 possível aumentar as taxas de ocupações, melhorar o adensamento demográfico da região central  
406 com efeito em cascata que é muito importante que o poder público se atente. Finalizou  
407 agradecendo a oportunidade de participação. O **Sr. José Armênio de Brito Cruz** toma a palavra e  
408 autoriza a inscrição de mais um participante. A **Sra. Aline Pellegrini Matheus**, se apresentou como  
409 Munícipe da zona Sul e Conselheira do Conselho Municipal dos Meios de Transporte, pela Cadeira  
410 de Ciclismo. Por estar em um painel de Estruturação, Transformação e Mobilidade Urbana, disse  
411 ter ouvido pouco a respeito de mobilidade, principalmente de mobilidade ativa e mobilidade sobre  
412 bicicleta. Acrescentou que a localidade onde é realizado o Seminário, na Universidade de São  
413 Paulo do Largo São Francisco, possui pouquíssimo acesso por bicicletas ou que disponibilize  
414 ciclovias que dê acesso, sem bicicletários para guarda das bicicletas dos ciclistas, e por esta razão  
415 veio ao Seminário de metrô. Por esse razão, solicitou que no Plano Diretor sejam consideradas  
416 políticas para bicicletas. Relembrou que existe uma meta no Plano Diretor de implantar - até 2024,  
417 1.000 (mil) quilômetros de ciclofaixas e até o momento foram implantadas apenas 50 (cinquenta)  
418 quilômetros, que totaliza 750 quilômetros implantados. Havendo poucos bicicletários  
419 implantados pela cidade, e ainda estão sendo desativados de forma gradativa. Além disso, apontou  
420 que as políticas de gênero não vêm sendo consideradas no Plano Diretor. As mulheres não são  
421 consideradas, principalmente na política de habitação. Finalizou agradecendo a oportunidade de  
422 participação. O **Sr. José Armênio de Brito Cruz** tomou a palavra, agradeceu as diversas  
423 participações e disponibilizou a palavra aos convidados desse primeiro painel para colocações  
424 tanto sobre a fala dos colegas da mesa, como também da manifestação dos inscitos. O **Sr.**  
425 **Fernando de Mello Franco** tomou a palavra, falou que todos os pontos levantados são relevantes,  
426 mas se ateu aos pontos que considerou mais importante. Primeiramente, acredita que de fato o  
427 Plano Diretor de 2014 errou quando não estabeleceu o seu limite de estoques, errando quando  
428 colocou o lote como a unidade mínima sobre a qual incidem os parâmetros urbanísticos, e hoje  
429 está se vendo o resultado dessa escolha, talvez fosse relevante que essa unidade mínima deveria

430 ser determinada para setores específicos. Ressaltou, que alguns desdobramentos previstos pelo  
431 plano não aconteceram, entre eles uma customização, do que era bastante genérico no plano,  
432 através do zoneamento, das especificidades de cada setor, de eixo, de MEM, área de qualificação,  
433 qualquer que seja a área, e tampouco se avançou no processo de aproximação do planejamento na  
434 esfera local onde, por exemplo, os Planos de Bairro seriam peças muito importantes. E, para que a  
435 Sociedade Civil e o Poder Público que o representa, tivessem atingido esse objetivo, seria  
436 necessário contar com uma máquina pública reforçada, uma máquina pública que não tivesse sido  
437 sistematicamente fragilizada em um alinhamento vertical em Governo Federal, Governo Estadual  
438 e Governo Municipal. Esse ponto considera uma grande questão de debate, pois, para facilitar  
439 esses processos de diálogo e de construção de pactos entre a Sociedade Civil - nas suas demandas  
440 legítimas, e o Poder Público que as representa, é necessária uma máquina estruturada e  
441 fortalecida. Reforçou que a Prefeitura de São Paulo é uma das máquinas públicas de maior e mais  
442 capacidade em todo o Brasil e que tem um histórico igualmente louvável. Acrescentou que é  
443 necessário pensar como de fato implementar o que vem sendo historicamente debatido e  
444 pactuado dentro do planejamento urbano, fazer a gestão política desse debate e dessa construção,  
445 pois é assim que conseguiremos desenvolver uma máquina pública forte, capacitada e financiada.  
446 Considerando como principal ponto, identificou os principais equívocos provocados no Plano  
447 Diretor, são justamente os quais não são debatidos. Em seu ponto de vista deveria haver menos  
448 regularização e mais liberalização, que não é exatamente o que se está querendo, e é isto que  
449 acredita ser mais importante no debate. Agradeceu imensamente o convite e encerrou sua fala. O  
450 **Sr. Pedro Taddei** tomou a palavra e deu destaque sobre a descentralização da questão de  
451 planejamento e gestão do planejamento pelos entes municipais, estaduais etc. Lembrou que há  
452 diversas esferas no debate público e na formação de consenso sobre temas transversais como  
453 transporte de alta capacidade, monotrilhos, saneamento básico, dentre outros temas. Ressaltou  
454 que muitos dos temas ali discutidos precisam ser debatidos na esfera local, assim como afirmou do  
455 Sr. Fernando de Mello Franco, mas que infelizmente não há na cidade de São Paulo uma estrutura  
456 política para isso, uma vez que temos uma Câmara Municipal única, para um Município enorme, o  
457 que o leva acreditar que o processo político do plano tem pouca chance de dar certo por ser um  
458 processo muito difícil. Cita como exemplo que a cidade de Paris, onde viveu muito tempo. Paris  
459 possui 2 milhões de habitantes, existe cerca de 30 a 40 municípios ao redor, cada uma com a sua  
460 estrutura própria votando cada um suas próprias leis, e a região tem um legislativo próprio,  
461 possuindo uma espécie de Câmara da Metrópole, sucedidas pelas Câmaras Municipais, sendo  
462 possível um processo mais tranquilo. Outro exemplo é Lima, no Peru, que também notou esse  
463 problema e dividiu o Município de Lima em várias municipalidades, a exemplo de Londres e Paris.  
464 Portanto acredita que este é um aspecto muito delicado, e pior, acredita que a possibilidade de  
465 dividir o município é nula. Finalizou dizendo que acredita que o processo para geração dos planos  
466 precisa ser através do consenso. Agradeceu a todos e passou a palavra para o Secretário. O  
467 **Secretário Marcos Gadelho** agradeceu ao Sr. Fernando de Mello Franco e ao Sr. Pedro Taddei por  
468 terem aceitado o convite de participarem desse primeiro painel. Lembrou da época em que foi

469 Subprefeito, e que na época, frente aos desafios enfrentados, criou uma Agência de  
470 Desenvolvimento privada, constituída pelos segmentos que estão na comunidade  
471 permanentemente, as entidades que participam no dia-a-dia daquela localidade e que discutiam  
472 na Subprefeitura as prioridades. Mencionou que a organização era um tripé e os segmentos  
473 discutiam as prioridades, a Prefeitura com a sua estrutura dava suporte, e havia o núcleo de  
474 divulgação com a imprensa local permanente, o que acha fundamental que se tenha os veículos de  
475 comunicação ligados às atividades, seja para divulgar as coisas boas ou o que não está dando certo,  
476 que acontece na vida pública de uma cidade como São Paulo. Afirmou concordar com o Sr.  
477 Fernando de Mello Franco, que os Planos possuem um prazo de maturação para se concretizarem  
478 e se desenvolverem. Acrescentou que o prazo de sete anos para a Revisão Intermediária do Plano  
479 Diretor é um prazo muito extenso em seu ponto de vista. Defendeu que a revisão deva ocorrer  
480 dentro de um prazo de dois a três anos no máximo para que já se corrija imediatamente o que não  
481 está dando certo, ou ao invés de se passar sete anos para ter problemas como os que foram  
482 mencionados pelos presentes. Portanto, afirmou que a grande vantagem das revisões é poder  
483 fazer isso. Desejou alcançar uma conclusão favorável e com certeza em benefício de todos os  
484 munícipes dessa cidade, para que ela seja efetiva e socialmente mais justa. Agradeceu a presença e  
485 participação de todos e passou a palavra para o Secretário Adjunto. O **Sr. José Armênio de Brito**  
486 **Cruz**, colocou que o objetivo desse primeiro painel do seminário, fosse para compreender de onde  
487 vem os instrumentos e conceitos previstos nesse Plano Diretor Estratégico de 2014, como  
488 explicado pelos participantes Sr. Fernando de Mello Franco e o Sr. Pedro Taddei. Afirmou que o  
489 seminário é parte do processo de revisão, mas que por se tratar de uma revisão intermediária, nem  
490 todos os problemas apresentados serão resolvidos, uma vez que serão feitos pequenos ajustes  
491 para a implementação dos objetivos que são reafirmados a cada momento dessa discussão.  
492 Informou que algumas questões poderão ficar para regulamentações futuras, além da minuta de  
493 Projeto de Lei que será elaborada e entregue, até o dia 31 de dezembro de 2022, para a Câmara  
494 Municipal. Agradeceu a presença de todos os integrantes da mesa e também a todos os demais  
495 participantes. Anunciou um intervalo de dez minutos, para posterior retomada dos trabalhos com  
496 o Painel 2.