

1 Ao trigésimo primeiro dia do mês de janeiro de 2023 às 19h15min, virtualmente, através  
2 da plataforma *Microsoft Teams*, com transmissão por *streaming* pela plataforma *YouTube*, é  
3 iniciada Audiência Pública da Etapa 3 da Revisão Intermediária do Plano Diretor  
4 Estratégico da Prefeitura de São Paulo. O Secretário Municipal de Urbanismo e  
5 Licenciamento, **Sr. Marcos Duque Gadelho** abre os trabalhos agradecendo a presença de  
6 todos e passa a palavra para a **Sra. Patrícia Saran**, Coordenadora do Processo  
7 Participativo desta Revisão Intermediária, que cumprimenta os presentes e apresenta as  
8 orientações quanto à acessibilidade comunicacional através da leitura das instruções  
9 sobre ativação dos recursos de acessibilidade da plataforma *Microsoft Teams*. Informa que  
10 a orientação está disponível no chat da reunião. Comunica que o convite às audiências  
11 virtuais sobre a Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor foi publicado no Diário Oficial  
12 do Município e em jornais de grande circulação no dia 21 de janeiro de 2023. Apresenta  
13 orientações sobre a participação e pedido da palavra, além de disponibilizar lista de  
14 presença eletrônica. Segue com a apresentação dos representantes da Secretaria  
15 Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, o Sr. Marcos Duque Gadelho,  
16 Secretário Municipal da SMUL, Sr. José Armênio de Brito Cruz, Secretário Adjunto da  
17 SMUL, Sra. Heliana Lombardi Artigiani, Coordenadora da Coordenadoria de  
18 Planejamento Urbano - Planurb, além de apresentar os demais técnicos da Planurb e da  
19 Assessoria de Participação Social. Passa a palavra ao **Sr. Marcos Duque Gadelho**, que  
20 saúda cordialmente aos presentes e apresenta breve fala sobre a audiência. **Sr. José**  
21 **Armênio de Brito Cruz**, também se manifesta sobre a revisão com informações  
22 complementares do processo. Explica como será a dinâmica, com a exposição da Minuta  
23 do Projeto de Lei da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico - PDE, com  
24 tempo para dúvidas e contribuições através da reunião ou das plataformas disponíveis.  
25 Aponta que a elaboração da minuta se deu através das atividades desenvolvidas pela  
26 SMUL, para ouvir sugestões nas três etapas do processo participativo. Informa que, nesta  
27 Etapa 3, há previsão de audiências virtuais, audiência presencial e audiência devolutiva  
28 para apresentação dos cinco eixos estruturadores que serão tratados: Habitação, Meio  
29 Ambiente, Mobilidade, Desenvolvimento Econômico e os Instrumentos do Plano Diretor  
30 Estratégico. Após as diversas atividades participativas, o formato final da minuta de  
31 Projeto de Lei será encaminhado à Câmara Municipal de São Paulo. Passa a palavra a **Sra.**  
32 **Heliana Lombardi Artigiani**, Coordenadora da Coordenadoria de Planejamento Urbana -  
33 SMUL/ Planurb, cumprimenta os presentes, apresenta os demais técnicos da  
34 coordenadoria que acompanham os trabalhos e inicia a apresentação da Minuta da  
35 revisão do Plano Diretor Estratégico - PDE. Ressalta que este processo de revisão  
36 intermediária foi previsto na redação do Plano Diretor Estratégico - PDE em 2014 para  
37 acontecer em 2021, porém teve seu prazo prorrogado por conta da crise sanitária  
38 instalada pela pandemia da COVID-19 e de ações judiciais que resultaram na suspensão  
39 de etapas do processo. Explica que a revisão foi planejada para ocorrer de forma

40 participativa, com três etapas sucessivas, possibilitando o necessário aprofundamento das  
41 análises técnicas para a elaboração da proposta de lei a ser encaminhada para o  
42 legislativo. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, em especial a Planurb,  
43 tem a obrigação de realizar o monitoramento e avaliação da aplicação do Plano Diretor  
44 Estratégico - PDE sancionado em 2014, desde a sua vigência. Portanto, em 2021 foi  
45 elaborado um monitoramento ainda mais robusto, visando à revisão do PDE, o qual foi  
46 apresentado a alguns Conselhos Municipais, a fim de demonstrar os resultados  
47 alcançados. Com o recebimento das contribuições foi elaborado o Diagnóstico, em  
48 parceria de outras Secretarias e Coordenadorias, e a oitiva de diversos conselhos.  
49 Finalizado, o Diagnóstico foi novamente apresentado para a população por meio dos  
50 canais de participação: audiências temáticas, Participe+, Oficinas e reuniões, que  
51 compuseram a Etapa 1 do processo participativo, a fim de apresentar os problemas  
52 encontrados e colher da população as percepções a respeito do diagnóstico e da cidade  
53 como um todo. As contribuições e os produtos gerados nesta primeira etapa foram  
54 analisados e resultaram no escopo de revisão. Com o escopo definido, em setembro de  
55 2022, iniciou-se a Etapa 2 do processo participativo, também com uma variedade de  
56 eventos, dentre eles: debates envolvendo 78 Conselhos Participativos Municipais e  
57 Regionais, diálogos com os povos indígenas, Seminário Presencial com debates em painéis  
58 temáticos, que foi realizado com apoio do Conselho Municipal de Política Urbana, uma  
59 consulta pública em meio eletrônico (Participe Mais e formulário online), e recebimento  
60 de contribuições presenciais nas Praças de Atendimento das 32 Subprefeituras; todos  
61 voltados para apresentação de propostas dentro dos limites do escopo e consequente  
62 área de trabalho para a revisão. Com a população apropriada do escopo, colheram-se  
63 1.843 novas contribuições, que foram desagregadas em 2.544 subpropostas quando  
64 particionadas de forma temática. Essa subdivisão foi realizada por meio do método de  
65 sistematização adotado, a fim de viabilizar uma análise técnica mais profunda entre os  
66 grupos intersetoriais interessados pela revisão, e possibilitar assim, que fossem discutidos  
67 conjuntamente entre SMUL e todas as Secretarias e Coordenações envolvidas. Essa  
68 análise resultou em 22 relatórios temáticos, que registram o aprofundamento das análises  
69 técnicas a partir das contribuições da população, agregam a sistematização das  
70 problemáticas identificadas, a síntese do processo participativo, o registro dos trabalhos  
71 intersetoriais, análises complementares e sugestões para aperfeiçoamento da política  
72 urbana. Além disso, há o Quadro de Respostas às Contribuições Recebidas, que reúne  
73 dados de identificação de cada proposta e dois campos de classificação: um tema  
74 condizente com o Relatório Temático associado e uma resposta conforme categoria e  
75 pertinência do assunto ao PDE. Prossegue explicando o processo de elaboração da Minuta  
76 de Lei, ressaltando ser esta sua primeira versão, resultado da combinação entre as  
77 contribuições da população e avaliação técnica e jurídica pelas equipes de SMUL, em  
78 interlocução com demais setores da administração pública. Ao todo, possui 57 artigos, que

79 preservam princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano, e  
80 acrescentam dispositivos que visam aprimorar suas estratégias e instrumentos. Explica  
81 como deve ser lida a apresentação da minuta que se seguirá, consistindo em Tema da  
82 Minuta, sendo os mesmos do Plano Diretor vigente, Tópicos com as principais alterações  
83 previstas na minuta, alguns contendo diagramas explicativos, e referências aos artigos na  
84 Minuta e no PDE com a exposição de conceitos quando necessário. Nas disposições  
85 preliminares ficam mantidos os princípios, diretrizes e objetivos da Política de  
86 Desenvolvimento Urbano; é proposta a atualização de relevantes temas supervenientes,  
87 como a incorporação de diretrizes e princípios dos Objetivos de Desenvolvimento  
88 Sustentável da Agenda 2030 e ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em  
89 conformidade com acordos internacionais; no art. 3º, corrigenda do termo PIU. Onde se lê  
90 “Projeto de Intervenção Urbana”, leia-se “Plano de Intervenção Urbana” e a atualização do  
91 conceito de rede hídrica e ambiental e do Mapa 5, com a inclusão de novas categorias de  
92 parques. Falando um pouco sobre as Zonas Especiais de Interesse Social, também  
93 conhecida como ZEIS, foi proposto o aprimoramento da definição das atribuições do  
94 Conselho Gestor das ZEIS 1 e 3 sobre o plano de urbanização, ou projeto de intervenção  
95 que a ZEI estiver inserida; e também o esclarecimento da atuação do Conselho Gestor de  
96 ZEIS para casos de sobreposição entre perímetros de ZEIS 1 e 3 e de Planos de  
97 Intervenção Urbana (PIU); uma outra proposta é no sentido de aumentar 50% (cinquenta  
98 por cento) o Coeficiente de Aproveitamento – CA de EZEIS em ZEIS 2, 3 e 5 em quadras  
99 atingidas pela Área de Influência do Eixo de Transporte Público Coletivo e, no caso de  
100 ZEIS 5, condicionado à destinação de pelo menos 40% da área computável para HIS-1. A  
101 Zona de Preservação Cultural, a ZEPEC, recebeu uma atualização, dentre os objetivos da  
102 zona, o da proteção das áreas indígenas demarcadas pelo governo federal, em prol do  
103 reconhecimento e preservação dos modos de vida dos povos originários. Os Eixos de  
104 Estruturação da Transformação Urbana são as áreas do território que possuem um  
105 potencial construtivo maior, por estar inseridas próximo dos eixos de transporte de alta  
106 densidade, e, em virtude disso foram propostas orientações a respeito da declaração de  
107 vigência das condições de instalação nas áreas de influência dos EETU, cuja primeira seria  
108 para os casos dos novos traçados do sistema estrutural de transporte coletivo de alta e  
109 média capacidades previstos no Mapa 9, incluído pela revisão; e a segunda nas hipóteses  
110 da necessidade de alteração do traçado originalmente previsto para os eixos demarcados.  
111 Além disso, propõe um ajuste na definição de áreas não computáveis referentes à vaga de  
112 garagem para o uso “R” (residencial), sendo 01 (uma) vaga não computável por Unidade  
113 Habitacional (UH), desde que a unidade possua área privativa igual ou maior que 35m<sup>2</sup>, ou,  
114 cada 70m<sup>2</sup> de área construída computável, descontadas a área de UHs menores que 35m<sup>2</sup>  
115 de área privativa e áreas de vagas computáveis. Para os Instrumentos de Política Urbana e  
116 Gestão Ambiental adotou-se, em consonância com o Plano Nacional de Adaptação à  
117 Mudança do Clima, a complementação do art. 89, para evitar uso de soluções que causem

118 desequilíbrio nos ecossistemas naturais e levem a ponto de não retorno, e para adotar  
119 medidas de não arrependimento. Na temática dos Instrumentos Indutores da Função  
120 Social da Propriedade sugeriu-se a inclusão do instrumento de desapropriação por hasta  
121 pública e correspondente detalhamento em subseção específica, sendo mais uma opção,  
122 para cumprir o objetivo de dar função social em imóveis que se encontram ociosos;  
123 esclarecimento quanto o chamamento público para a realização de consórcio imobiliário  
124 para implantação de HIS; ampliação das áreas passíveis de aplicação dos instrumentos  
125 indutores da função social da propriedade; previsão da elaboração de Plano Estratégico  
126 de Gestão e Destinação dos imóveis que não cumprem a função social; atualização sobre  
127 imóveis subutilizados e não utilizados, remetendo aos coeficientes mínimos estabelecidos  
128 na LPUOS. Dando prosseguimento, a proposta do Consórcio Imobiliário visa à atualização  
129 do texto referente ao pagamento para o proprietário que transferir seu imóvel para a  
130 realização desse Consórcio. Para a Cota de Solidariedade houve uma majoração com a  
131 destinação mínima de 50% para HIS-1 quando produzidas unidades no empreendimento.  
132 Para a Outorga Onerosa Do Direito De Construir, que corresponde ao valor a ser pago  
133 quando ocorre a construção acima do coeficiente básico de aproveitamento do solo, a  
134 minuta traz ajustes decorrentes da revisão de parâmetros urbanísticos em Perímetros de  
135 Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, para que haja maior incentivo na geração de  
136 empregos; também regula a atualização anual do Cadastro de Valor de Terreno, que é o  
137 Quadro 14, para fins de Outorga Onerosa do Direito de Construir, com a correção da  
138 denominação da unidade a ser ouvida: Conselho Municipal de Valores Imobiliários -  
139 CMVI; e a alterações no Quadro 5 - Fator de Interesse Social (Fs) e no Quadro 6 - Fator  
140 de Planejamento (Fp), quanto aos coeficientes utilizados para o cálculo da contrapartida  
141 financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Art. 117 do PDE. Outro  
142 instrumento previsto no Plano Diretor é a Transferência Do Direito De Construir,  
143 chamada de TDC, que leva em consideração a Outorga Onerosa para valorar o terreno, e  
144 pode ser aplicado em imóveis que possuem interesse cultural ou que possam ser  
145 transformados em parques. Neste sentido, a Minuta prevê, além da possível regularização  
146 fundiária, a ampliação da utilização da TDC para implantação dos parques propostos  
147 (Quadro 7) e preservação de áreas particulares demarcadas como ZEPAM localizados na  
148 Zona Urbana; a remissão à legislação específica para aplicação da TDC para fins de  
149 Regularização Fundiária Urbana - REURB; nos casos de TDC com doação de imóvel,  
150 explicitação da necessidade de avaliação da conveniência e do interesse público para  
151 recebimento da área, com possibilidade de instituição de contrapartidas adicionais  
152 compatíveis com os objetivos da política urbana; e por fim, a especificação de Fatores de  
153 Incentivo (Fi) para o cálculo do valor do potencial passível de transferência com doação  
154 para a implantação de parques, seguindo valor estipulado no Quadro 14, sendo: 1,4 para  
155 área com valor de terreno inferior ou igual a R\$2.000,00 o metro quadrado, e 1 para  
156 superior. Os Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana terão

157 aprimoramentos sobre os Planos de Intervenção Urbana (PIU), que objetivam a produção  
158 de estudos técnicos mediante participação social, assim como a definição dos  
159 instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana. As modalidades previstas são:  
160 PIU de Ordenamento E Reestruturação Urbana e PIU de Zona De Ocupação Especial  
161 (ZOE). Cada PIU possui características particulares, por conseguinte, em cada território é  
162 possível se utilizar de instrumentos distintos, sendo eles: Operação Urbana Consorciada;  
163 Concessão Urbanística; Áreas De Intervenção Urbana; Áreas De Estruturação Local; e  
164 Reordenamento Urbanístico Integrado. Além disso, passa a ser possível a elaboração de  
165 PIU a pedido do proprietário, mediante manifestação de interesse público ou privado –  
166 MIP, assegurada a compatibilidade com a Política Urbana, bem como, o aprimoramento  
167 sobre a indicação de instrumentos de gestão ambiental a serem providenciados  
168 previamente para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana. Ao  
169 que diz respeito às Operações urbanas Consorciadas, a Minuta trouxe a alteração de 25%  
170 para 30% no percentual mínimo de aplicação dos recursos arrecadados para Habitação de  
171 Interesse Social, tanto no perímetro de abrangência quanto no expandido da Operação  
172 Urbana Consorciada. As Áreas de Intervenção Urbana (AIU) receberam a adequação  
173 referente à implantação das AIU por quaisquer dos instrumentos de política urbana e de  
174 gestão ambiental. Sobre os instrumentos de Gestão Ambiental, foi inclusa a previsão de  
175 que empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas de qualquer porte  
176 localizados junto às divisas de terras indígenas demarcadas estarão sujeitas à avaliação de  
177 Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV); e a regulação do conteúdo  
178 mínimo para o Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA). Já para os Instrumentos de  
179 Regularização Fundiária houve a remissão à legislação municipal específica sobre  
180 Regularização Fundiária Urbana – REURB, inclusive para orientar a incidência dos  
181 instrumentos relacionados, portanto ela deverá ser observada sempre que houver alguma  
182 sobreposição legislativa que tenha sido promulgada antes de sua vigência. Se tratando de  
183 Política de Desenvolvimento Econômico e Sustentável, houve a inclusão de remissão ao  
184 marco legal das *startups* e do empreendedorismo inovador; a absorção dos “Perímetros de  
185 Incentivo ao Desenvolvimento Econômico” pelos “Polos Estratégicos de Desenvolvimento  
186 Econômico” correspondentes ou enquadramento de áreas como centralidades polares e  
187 lineares com consequentes ajustes na Outorga Onerosa, como por exemplo aplicando-se  
188 Fator de Planejamento (Fp) igual a zero para uso Não Residencial na Jacu Pêssego, a fim  
189 de fomentar a geração de renda e emprego em localidades como esta, que possua mais  
190 residências do que oferta de trabalho. Referente à Política e Sistema de Saneamento  
191 Ambiental, houve a remissão ao marco legal do saneamento básico e à Política Municipal  
192 de Segurança Hídrica e Gestão das Águas, com indicação das ações prioritárias de  
193 drenagem representadas pelo Mapa 12. O tema da Política e Sistema de Mobilidade  
194 recebeu a inclusão e previsão da elaboração do Plano Municipal de Rotas Acessíveis de  
195 forma participativa, com debate pelo órgão colegiado municipal de acessibilidade. As

196 Ações Prioritárias no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres,  
197 recebeu a atualização da redação com inclusão de novas tipologias de parques (Orla e  
198 Urbano de Conservação), conforme o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes  
199 e Espaços Livres - PLANPAVEL, que foi elaborado e aprovado após o Plano Diretor de  
200 2014. Para o Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais, ocorreu a inclusão dos  
201 indígenas dentre os grupos de proteção integral prioritários, e a previsão da elaboração de  
202 planos setoriais abrangendo atendimento especializado em saúde e educação indígena  
203 nas áreas da cidade com maior concentração dessa população. Foram propostas várias  
204 melhorias frente às lacunas encontradas para a Gestão Democrática e o Sistema  
205 Municipal De Planejamento Urbano, sendo elas: a atualização da composição do Conselho  
206 Municipal de Política Urbana - CMPU, com inclusão de um membro eleito dentre os  
207 representantes do Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência - CMPD; o  
208 aprimoramento da conceituação dos Planos de Bairro e de sua integração ao Sistema de  
209 Planejamento, por meio dos respectivos Planos de Ação das Subprefeituras; e a previsão  
210 de procedimento para elaboração dos Planos de Bairro, com definição de etapas que  
211 permitam a análise de sua compatibilidade com a normatização vigente, bem como  
212 assegurando a participação social. Chegando as Disposições Finais e Transitórias, propôs-  
213 se o enquadramento das novas categorias de parque - Urbano de Conservação e Orla  
214 como Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM, conforme Quadro 7 e Mapa 5; o  
215 acréscimo de definições no Quadro 1 do PDE: Parque Urbano, Parque Urbano de  
216 Conservação, Parque Orla, Área Privativa e Concessão Urbanística; a indicação de  
217 quadros e mapas anexos ao PDE substituídos pelos correspondentes anexos da minuta -  
218 Quadros 5, 6 e 7 e Mapas 5, 8 e 9; a inclusão do Mapa 12 - Ações Prioritárias do Sistema  
219 de Drenagem; e a revogação dos dispositivos do inciso IV do §2º do art. 326 e dos artigos  
220 362 a 366 da Lei nº 16.050/2014. Em seguida é possível acessar os novos Anexos que  
221 contêm os Quadros e Mapas indicados no texto da Minuta, sendo que as alterações mais  
222 pontuais foram no Anexo I - Quadro 5, que trata sobre Fator de Interesse Social e traz a  
223 alteração dessa modulação para o Uso Habitacional; e o Anexo II - Quadro 6, que define  
224 os Fatores de Planejamento que também recebeu alteração na modulação do fator de  
225 planejamento (Fp). Finalizou agradecendo a presença e atenção de todos, colocando-se à  
226 disposição em conjunto com a equipe de Planurb para ajudar a esclarecer dúvidas e ouvir  
227 as contribuições dos presentes, a fim de aprimorar a proposta de Projeto de Lei do PDE.  
228 Por fim, encerra agradecendo a todos e dizendo que as contribuições serão bem vindas  
229 para tornar essa minuta mais efetiva. Encerrada a exposição, **Sra. Patrícia Saran** toma a  
230 palavra e inicia a chamada dos inscritos. **1. Sr. João Bittencourt**, morador da Vila Madalena,  
231 inicia sua fala informando ser morador da Vila Madalena, ao lado da Avenida Heitor  
232 Pentado e percebe que a via é considerada um eixo de transporte público, com  
233 crescimento gigante do número de prédios de luxo com mais de trinta andares, com  
234 valores exorbitantes, com oferta de mais de três vagas de carro e a média do valor do

235 aluguel em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Informa que participou de algumas oficinas  
236 relativas à Revisão do Plano Diretor Estratégico - PDE, identificando que o próprio  
237 diagnóstico apontava muitos problemas com a cidade. Que muitos prédios, onde deveriam  
238 construir imóveis de interesse social, não estavam sendo utilizadas de modo correto,  
239 sendo edificadas prédios de alto padrão. Entende que a Prefeitura está tentando batalhar  
240 contra a construção de prédios, de condomínios pequenos de até 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco  
241 metros quadrados), porém não vê a Prefeitura impedir a construção de vagas de  
242 estacionamento nessas áreas. Acredita ser lógica que muitos prédios de alto padrão  
243 existem nessa zona, pela oferta de várias vagas de estacionamento aos moradores das  
244 unidades. O pagamento da outorga onerosa permite que os cidadãos de alto poder  
245 aquisitivo comprem esse tipo de produto, impedindo aquelas pessoas que possuem menor  
246 renda os acessem, além de reduzir o número de imóveis com valores adequados para  
247 municípios de classe média. Propõe acabar com a outorga onerosa para vagas de garagem  
248 em eixos de transporte público ou que se permita apenas uma vaga, pedindo explicações  
249 do porquê a Prefeitura não pensa em fazer isso. **2. Sr. Alex Sartori**, Arquiteto e Urbanista,  
250 cita ser uma audiência de grande importância, porém aponta falha da divulgação, apesar  
251 de saber que haverá outra reunião no sábado próximo. Fala que o Projeto de Intervenção  
252 Urbana - PIU lhe parece um grande retrocesso. Diz que uma mudança de nomenclatura,  
253 parecendo ser simples de mudar de “Projeto” para “Plano”, sendo que o motivo pelo qual o  
254 PIU fora proposto em 2013 era porque o Plano Diretor Estratégico - PDE não dava conta  
255 de previsão de como os bairros se transformariam a partir do planejamento, porque ele é  
256 um conjunto de dados e números organizados conforme a regra do plano, porém afirma  
257 não ser possível prever essas transformações: a volumetria, a forma, as intervenções que  
258 serão feitas. Cita que o PIU seria uma estratégia de projeto de antecipação da aplicação do  
259 plano. Verbaliza que, na gestão seguinte, o PIU não foi utilizado como uma ferramenta do  
260 projeto e, sim, como ferramenta de plano e a proposta de mudar de projeto para plano só  
261 oficializa a distorção da ferramenta de aplicação de regras diferentes para as diferentes  
262 partes da cidade, sendo um plano dentro de outro plano. Afirma que dúvidas aparecem  
263 por não ser possível saber quais os critérios usados na escolha das áreas para terem esses  
264 planos. Levanta dúvidas sobre a nitidez na apresentação dos dados das alterações sobre o  
265 uso de fator zero no cálculo da outorga onerosa em áreas de desenvolvimento urbano e  
266 demais localidades. Indica que é preciso explicar o que está sendo atingido com essa  
267 alteração. Sinaliza que são construídos grandes galpões e lojas com projetos inadequados  
268 como aterros e cortes em terrenos, com pouca relação com a rua, em situação urbanística  
269 ruim e indesejável, com muita movimentação de terra, dificultando o tipo de cidade que se  
270 quer construir. Coloca que o fato de zerar a outorga nessas áreas serve para estimular as  
271 ações observadas por ele. Afirma que a geração de recursos pelo cálculo da outorga zero  
272 fica prejudicada. **3. Sra. Laurita Salles**, Conselheira Participativa Municipal da  
273 Subprefeitura de Pinheiros. Classifica como estranha a definição do escopo, parecendo-

274 lhe arbitrária. Diz que a questão de escopo é complicada, pois foi uma interpretação do  
275 que existe na lei. Indaga sobre o seu não entendimento de ter entrado na mudança da lei a  
276 questão da vaga de garagem, ou questões da habitação popular, que está na própria lei e,  
277 portanto, pode ser alterado. Questiona sobre a proposta apresentada 3448, relativa ao  
278 uso de algo que está no Plano Diretor Estratégico - PDE, com previsão em seu art. 77 para  
279 ZEU, enfatizando veementemente a possibilidade de mudar o zoneamento, fazendo a  
280 modificação apenas dos limites. Indica que falta fazer uma regulamentação na lei ou  
281 apenas determinar, como autoaplicável, fazendo então somente um adendo, contendo as  
282 condições de regulamentação. Exige que isso seja feito, apesar de ter recebido resposta  
283 absolutamente arbitrária e sem qualquer lógica. Exemplifica o fato de que todas as vilas da  
284 cidade estão sendo destruídas e substituídas por muitos prédios de apartamentos,  
285 desrespeitando as ZEU, que estão sobre os terrenos, que estão sobre rios, sem que haja  
286 uma reprimenda. Explica ainda que, no caos das vilas, através do art. 64, quando se pede  
287 que não haja remembramento interno, pois as imobiliárias compram os terrenos internos,  
288 eliminando a vila, o que descaracteriza o referido artigo. Pede seriedade com a abordagem  
289 de temas existentes, que tratam do planejamento de impactos ambientais, Informa que  
290 participou de um seminário, cujo autor reconhece que há um pensamento por lote, sem  
291 planejamento específico. Segue pedindo seriedade, questionando fortemente se há  
292 mesmo intenção de melhorar a cidade. Sente que essa melhora beneficia as imobiliárias,  
293 levantando o assunto “garagem” e contesta a construção de edifícios com estúdios e  
294 apartamentos de 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados). Afirma estar completamente  
295 indignada com a possibilidade de mudar a lei para facilitar os negócios imobiliários.  
296 Encerrado o bloco de contribuições, Sra. Heliana Lombardi Artigiani agradece as  
297 manifestações apresentadas e inicia os esclarecimentos. Informa que nos Eixos de  
298 Estruturação da Transformação Urbana - EETU, a transformação está muito evidente e  
299 concentrada. Responde que, em relação ao pagamento da outorga onerosa é prevista no  
300 PDE em 2014, e se reflete aos Coeficientes de Aproveitamento maior que 1 (um). Fala  
301 sobre a área de influência do eixo e as regras de construção no eixo, mostrando as  
302 condições de construção para facilitar o adensamento populacional, a fim de melhor  
303 aproveitamento do transporte coletivo ofertado, caracterizando o princípio do PDE  
304 vigente. Cita regra complexa relacionada com as vagas de garagens. Diz que o PDE foi  
305 elaborado para que não houvesse um apartamento com várias vagas e que o parâmetro  
306 definidor é a Cota Parte de terreno, que define o número de unidades habitacionais  
307 segundo unidade de área de terreno, respectivamente definindo o número de vagas de  
308 garagem do empreendimento, sendo uma por unidade habitacional. Cita o potencial  
309 construtivo possível de construção nos EETU de até quatro vezes a área de seu terreno  
310 (CA 4), com direito a uma vaga de garagem por apartamento, dada a cota parte  
311 equivalente a 20 (vinte). Com isso, imaginou-se que seriam apartamentos de 80 m<sup>2</sup>  
312 (oitenta metros quadrados) e média, com uma vaga disponível. Ocorre que a produção



313 efetivamente realizada foi de apartamentos com áreas maiores, cerca de 100m<sup>2</sup> ou 120 m<sup>2</sup>  
314 (cem ou cento e vinte metros quadrados) e apartamentos muito menores, compondo a  
315 cota parte e contemplando o equilíbrio que a lei exige. Destaca que há muitas unidades  
316 pequenas que também tem direito a vaga e que o empreendedor acaba comercializando a  
317 vaga de garagem juntamente com as unidades maiores, deixando as unidades menores  
318 sem vaga. Conclui que, mesmo seguindo a lei, ocorreu um desvio do objetivo a ser  
319 alcançado, pois os tamanhos das unidades não foram médios, como planejados. Cita que a  
320 minuta de Projeto de Lei aborda a questão da vaga, regulando um tamanho mínimo para  
321 possibilidade de vaga não computável, - 35m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) ou,  
322 unidades com 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área computável para cada vaga não  
323 computável, equilibrando e alcançando modelo determinado pelo PDE em 2014. Fala que  
324 a proposta foi colocada na minuta, e poderá ser ajustada, considerando que as pessoas  
325 moram nos EETU e utilizam o transporte público, sendo esta regra é aplicada para as áreas  
326 não computáveis, ou seja, que não pagam a outorga onerosa pela área da vaga. Passa a  
327 palavra a Sr. Fernando Henrique Gasperini, Diretor da Divisão de Ordenamento  
328 Territorial da Planurb, cumprimenta os presentes e complementa os esclarecimentos.  
329 Inicia respondendo sobre o PIU citando a experiência da Prefeitura – desde 2016, com a  
330 realização dos estudos, a escala e seus processos de desenvolvimento. A administração  
331 entende que há mais sentido em se referir à “Plano” do que como Projeto de Intervenção  
332 Urbana, denominação vigente. A nomenclatura “Plano” de Intervenção Urbana é mais  
333 adequada, se relacionando melhor com esse instrumento. Em relação ao fator de  
334 planejamento, trata-se de um dos componentes da fórmula do cálculo da outorga onerosa  
335 tendo como objetivo melhorar a relação da moradia e de respectivos locais de trabalho  
336 dessa população. Essa iniciativa foi necessária porque a cidade é muito desigual, as  
337 oportunidades de trabalho são mais raras nas áreas periféricas, então os deslocamentos  
338 demandam muito tempo. Portanto, zerar os fatores de planejamento destes territórios  
339 objetiva incentivar a implantação de comércios e indústrias em áreas mais periféricas.  
340 Pontua que em áreas com densidades habitacionais muito grandes, é possível isentar ou  
341 oferecer descontos na outorga onerosa. Sobre a menção a qualidade urbanística ruim de  
342 alguns empreendimentos não residenciais, aponta que esta questão não se relaciona ao  
343 Fator de Planejamento do PDE. Sra. Heliana Lombardi Artigiani retoma a fala para  
344 esclarecer sobre a citada produção de empreendimentos de alto padrão em áreas de  
345 Zonas especiais de Interesse Social - ZEIS. Aponta que isso não foi identificado pela  
346 equipe técnica, e que, para os empreendimentos serem aprovados precisam estar dentro  
347 dos parâmetros de construção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de  
348 Mercado Popular – HMP. Cita a alta produção de microapartamentos que resultam no  
349 direito às vagas de garagem, e que isso pode distorcer o produto edificado. Indica que  
350 empreendimentos de alto padrão não foram sinalizados no diagnóstico e afirma que o  
351 escopo está focado na revisão do Plano Diretor Estratégico - PDE, para que realmente

352 seja efetiva a aplicação e alcance das diretrizes estabelecidas no PDE. Acredita que, à  
353 medida que o assunto apresentado é pertinente à Lei de Zoneamento, faz-se necessário  
354 que isso seja tratado quando da revisão da Lei de Zoneamento e, por isso, alguns ajustes  
355 solicitados, que se referem a esta legislação, não serão absorvidos na revisão do PDE.  
356 Explica que esse foi um dos critérios para definir o escopo apresentado e, os assuntos  
357 pertinentes ao Zoneamento, deverão ser discutidos no momento oportuno, sem  
358 interferências em legislações distintas. **Sra. Laurita Salles** interrompe e exige explicações  
359 sobre a regulamentação do artigo 77 da ZEU. Encerrada a fala, **Sra. Patrícia Saran** toma a  
360 palavra e reabre a fala dos inscritos. **4. Sr. João Bittencourt**, morador da Vila Madalena,  
361 Compreende as resposta apresentada, entende que as normas são complexas e reitera a  
362 sua proposta sobre a Outorga Onerosa e outro instrumento, cujo nome ele não se  
363 recorda, sobre a proibição ou limitação da criação de vagas em eixo de transporte público,  
364 pois acredita não fazer sentido ter vagas para empreendimentos nessa área. Aponta que  
365 as empreiteiras se aproveitam das oportunidades existentes depois de sancionado o Plano  
366 Diretor Estratégico - PDE de 2014 e criaram os estúdios nomeando-os como de interesse  
367 social, e remanejou as vagas desses apartamentos para os apartamentos maiores, de  
368 forma a valorizar seus imóveis. Afirma que, depois de pesquisar, apurou que o valor da  
369 locação desses apartamentos pequenos é de cerca de R\$ 3.000,00 (três mil reais) o que  
370 não condiz com o valor de imóveis de interesse social. Propõe novamente a proibição de  
371 implantação de vagas nos eixos de transporte público ou limitar a apenas uma vaga, sem  
372 usar a outorga onerosa ou qualquer outro tipo de instrumento, para realmente  
373 desincentivar o uso do transporte privado na cidade de São Paulo. Lembra que, na região  
374 da Avenida Heitor Penteado, não há falta de oferta de transporte público, com terminal de  
375 ônibus e estação de metrô. Considera um erro a mudança da regra divulgada. **5. Sr. Alex**  
376 **Sartori** retoma sua fala sobre a outorga onerosa e sobre o fator de planejamento. Declara  
377 que há falta de clareza para quem participa dos processos e não é urbanista, não tem  
378 familiaridade com a linguagem empregada, com o Plano Diretor Estratégico - PDE. Indica  
379 que, nas áreas onde o fator de planejamento é zero, significa decidir por zerar a  
380 arrecadação com a outorga onerosa, que é um mecanismo para obtenção de recursos e  
381 posterior destinação como investimento em infraestrutura ou construindo Habitação de  
382 Interesse Social - HIS. Alegando a inexistência de recursos disponíveis, a Prefeitura acaba  
383 realizando parcerias com o setor privado, mas ao mesmo tempo, abre mão da arrecadação  
384 com a outorga onerosa. Entende que a outorga onerosa é um meio eficaz de captação  
385 financeira citando acreditar que a outorga onerosa é um fator decisivo para as empresas  
386 invistam em algum lugar ou deixem de investir. Acredita que o que falta para atrair o  
387 desenvolvimento em outras centralidades da cidade como, por exemplo, a Av. Jacu  
388 Pêssego, é a qualidade urbanística, como transporte público de qualidade e intervenções  
389 que melhorem aquela região, afirmando que a outorga onerosa funciona como importante  
390 fonte de recursos, que fomentarão esses investimentos, recursos esses que permitiriam a

391 construção de um corredor de ônibus na região, por exemplo. Diz que, na Av. Jacu  
392 Pêssego, há um grande eixo logístico, com acesso à rodovia e ao Rodoanel, com grandes  
393 galpões surgindo em seu entorno. Coloca que se oferta desconto para as empresas  
394 seguirem investindo na região, abrindo mão da arrecadação de valores importantíssimos  
395 de fontes para investimento na infraestrutura. Encerrada as contribuições, **Sra. Patrícia**  
396 **Saran** passa a palavra para **Sra. Heliana Lombardi Artigiani** que reitera informando sobre  
397 o artigo 77 da Lei 16.050/2014 que trouxe diretrizes para a revisão da Lei de  
398 Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei de Zoneamento) sancionada em  
399 2016. Caso haja nova revisão desta legislação, estes parâmetros continuam válidos e  
400 deverão ser observados para ajustes futuros no âmbito da revisão da mesma. Reforça que  
401 estamos num momento de escuta das contribuições agindo de modo a tentar amenizar os  
402 problemas apontados com soluções que são construídas. Em seguida, **Sr. José Armênio de**  
403 **Brito Cruz** apresenta considerações sobre as falas e declara que as preocupações  
404 levantadas são as mesmas que foram enfrentadas na minuta apresentada, apontando o  
405 esforço em melhorar e aperfeiçoar essas diretrizes de modo a encaminhar no sentido do  
406 adensamento do EETU especialmente para Habitação de Interesse Social e a não  
407 necessidade de vagas de garagem, uma vez que a proibição talvez não esteja ao alcance,  
408 por conta da infraestrutura de transporte público existente. A preocupação da atual  
409 gestão se dá em otimizar e potencializar esses eixos de mobilidade e promover o  
410 adensamento. Cita a cota parte, sendo o instrumento feito para buscar o adensamento  
411 populacional da cidade, abrindo os benefícios e possibilidades da cidade para um maior  
412 número de pessoas, implicando na economia, na infraestrutura, na mobilidade e na  
413 produção habitacional. Complementa falando sobre a limitação do tamanho mínimo para  
414 o adensamento a fim de fomentar o adensamento destas regiões, com acesso à  
415 infraestrutura de transporte já existente, sendo um desejo de melhor qualidade de vida na  
416 cidade. Cita a indicação do Fator de Planejamento 0 (zero) para uso não residencial, no  
417 sentido de gerar empregos, de aproximar o emprego de onde as pessoas moram e, o  
418 balanço dos Fatores de planejamento apresentados no quadro proposto se remete à  
419 priorização da ocupação em determinadas áreas da cidade. Sobre a preservação de um  
420 imóvel ou mesmo um conjunto de imóveis, uma vila, essa pode ser alcançada através de  
421 outros instrumentos, como o tombamento, por exemplo. E reitera que as preocupações  
422 apresentadas serão analisadas para o devido aprimoramento da proposta apresentada.  
423 Finalizadas as considerações, **Sra. Patrícia Saran** abre a palavra novamente a dois  
424 reinscritos, afirmando que as inscrições estão encerradas. **6. Sra. Laurita Salles** Acredita  
425 que a lei já existe e só é necessária alguma regulamentação sobre o artigo. Diz que alguns  
426 advogados explicam que a lei é autoaplicável, e diz querer entender melhor quais são os  
427 encaminhamentos para a realização dos estudos de áreas de interesse urbanístico e  
428 preservação ambiental e características arquitetônicas, que poderiam ser preservadas.  
429 Questiona sobre qual o meio de se executar o artigo de modo a que se faça cumprir.

430 Questiona também quando é que a LOAS será alterada. **7. Sr. João Bittencourt** Agradece  
431 a resposta do Secretário, e agradece também os esclarecimentos oferecidos pelo Sr. Alex  
432 Sartori, entendendo a questão da outorga onerosa. Pontua que poderia modificar sua  
433 proposta, para que os empreendimentos possam construir apenas uma vaga nos eixos de  
434 transporte público, com aplicação da outorga onerosa. Leva um sentimento de que o Plano  
435 Diretor Estratégico - PDE 2014 falhou nesta questão, e que deveriam se buscadas outras  
436 soluções. Entende ser importante desincentivar os edifícios de alto padrão nestes eixos.  
437 **Sr. José Armênio de Brito Cruz** complementa que há razão e direito sobre tal sentimento  
438 e que, nesse momento, a Prefeitura está em busca da correção. **Sr. João Bitencourt**  
439 retoma a palavra e cita fala do próprio Prefeito, de que haveria iniciativas para impedir  
440 esses microapartamentos pela cidade, porém não houve explanação sobre os  
441 estacionamentos. Acredita que limitar a quantidade de vagas desestimularia essas  
442 construtoras a realizar a construção de apartamentos com muitas vagas de garagem e de  
443 alto padrão, e haveria um movimento mais intenso para a produção de Habitações de  
444 Interesse Social. Entende que as famílias de classes C e D têm ao menos um carro para se  
445 locomover. Seguindo com os esclarecimentos, **Sr. Fernando Gasperini** comenta sobre o  
446 artigo 77 da Lei 16.050/2014, faz parte de seção do Plano Diretor Estratégico – PDE que  
447 fala sobre os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana – EETU, seção esta que  
448 define as áreas de influência dos meios de transporte, ou seja, aponta as áreas em que o  
449 PDE deseja o maior adensamento construtivo e populacional. Retoma que, em 2014, ainda  
450 vigorava a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS anterior –  
451 13.885/2004, prevalecendo sobre esta a demarcação dos eixos de influência já apontados  
452 no Plano Diretor Estratégico sancionado em 2014, que remetia à necessidade de revisão  
453 da LPUOS, realizada em 2016 – Lei 16.402/2016. Sem mais inscitos, **Sr. José Armênio de**  
454 **Brito Cruz** agradece as contribuições oferecidas e pontua a importância destas para que  
455 se melhore e complemente a proposta de minuta. Lembra que as plataformas eletrônicas  
456 estão abertas a recepção de contribuições, para até final março de 2023, seja concluída a  
457 minuta aprimorada. Reconhece ser uma etapa complexa, mas necessária para a  
458 construção e melhora da cidade. Aponta a disponibilidade de todos e se coloca à  
459 disposição de todos. Reitera a realização de audiência presencial **Sr.ª Patrícia** retoma a  
460 palavra, agradece a todos, em especial à Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência  
461 pelas intérpretes de libras, reforça os canais eletrônicos para as contribuições através da  
462 plataforma <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/> , informando que ficarão abertos  
463 até o dia 17 de fevereiro de 2023. Reitera o convite para a audiência pública presencial no  
464 Teatro Aliança Francesa, às 9h30, no próximo sábado, dia 04 de fevereiro de 2023, na Rua  
465 General Jardim, 182. Encerra a reunião às 20h58. A íntegra da audiência pode ser  
466 consultada através da plataforma eletrônica  
467 <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/processo-participativo/>. Os documentos

468 desta audiência pública se encontram registrados no processo SEI 6068.2022/0008207-  
469 4.