

1 Ao quarto dia do mês de fevereiro de 2023, às 10 horas, presencialmente no auditório da
2 Aliança Francesa - localizado na Rua General Jardim, 182 – Vila Buarque, e também por meio da
3 transmissão por *streaming* pela plataforma *YouTube*, é iniciada Audiência Pública da Etapa 3 da
4 Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico da Prefeitura de São Paulo. A **Sra. Patrícia**
5 **Saran**, Coordenadora do Processo Participativo desta revisão, cumprimenta cordialmente todos
6 os presentes e convida as autoridades para a composição da mesa dos trabalhos: Sr. Marcos
7 Duque Gadelho, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, o Sr. José
8 Armênio de Brito Cruz, Secretário Adjunto da SMUL, a Sra. Heliana Lombardi Artigiani,
9 Coordenadora de Planejamento Urbano da SMULUL e o Vereador Paulo Frange, que
10 representando a Comissão de Política Urbana e Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara
11 Municipal de São Paulo. Declara que o evento foi divulgado e publicado nos jornais de grande
12 circulação em 25 de janeiro de 2023 e em seguida orienta a todos sobre como irá transcorrer a
13 audiência, sendo inicialmente apresentada Minuta do Projeto de Lei além de orientar quanto às
14 inscrições de fala, com posterior manifestação da mesa. **Sr. Marcos Duque Gadelho** toma a
15 palavra cumprimentando todos os presentes e faz breve explanação sobre como ocorreu cada
16 etapa participativa. Destaca a importância desta Etapa 3, com a apresentação da minuta prévia
17 ao Projeto de Lei que seguirá para a Câmara Municipal. Reitera que foi um pedido do próprio
18 Prefeito, Sr. Ricardo Nunes, que o processo de revisão fosse realizado de forma participativa,
19 transparente e efetivamente democrática, sendo realizadas as alterações necessárias para a
20 melhoria do Plano Diretor Estratégico - PDE. Em seguida passa a palavra para Secretário
21 Adjunto **Sr. José Armênio de Brito Cruz**, que toma a palavra, cumprimenta a todos e agradece a
22 presença de todos em mais essa agenda participativa do processo de Revisão Intermediária,
23 prevista no artigo 4º da Lei nº 16.050/2014, cita as etapas do processo da revisão, apontando
24 para a análise e ajustes aos instrumentos do Plano Diretor Estratégico – PDE, para alcançar os
25 objetivos já definidos pelo PDE aprovado em 2014. Trata-se de um momento de análise de
26 minuta prévia para, junto com a participação da sociedade para aperfeiçoamento dos
27 instrumentos do desenvolvimento da cidade. Ressalta temas prioritários como: habitação de
28 interesse social, o meio ambiente, o desenvolvimento econômico, os instrumentos urbanísticos
29 e de mobilidade. Encerrada a fala, o **Sr. Marcos Duque Gadelho** retoma a palavra, apresenta o
30 **Vereador Paulo Frange** e lhe passa a palavra. **Vereador Paulo Frange** inicia sua fala
31 agradecendo a todos os presentes, cita a importância desta revisão intermediária e relembra as
32 intercorrências enfrentadas por todos durante a pandemia e as dificuldades passadas. Entende
33 que as contribuições buscam uma cidade mais equilibrada e mais justa assim como desenvolver
34 o texto do Projeto de Lei para que a construção civil possa continuar trabalhando com a maior
35 empregabilidade de todas as atividades existentes dentro da cidade de São Paulo. E destaca
36 que, a partir da entrada do Projeto de Lei na Câmara Municipal, todos os vereadores estarão
37 preparados para a escuta da população e o devido aprimoramento do texto, empenhados no
38 desenvolvimento da cidade. Informa que está presente como ouvinte e também para

39 apresentar suas contribuições. **Sra. Patrícia Saran** retoma a palavra, pede gentilmente que os
40 presentes à mesa se acomodem na plateia durante a apresentação. Por fim convida a Sra.
41 Heliana Lombardi Artigiani, para se dirigir até o púlpito para iniciar a apresentação da Minuta
42 de Revisão do Plano Diretor Estratégico. **A Sra. Heliana Lombardi Artigiani**, Coordenadora da
43 Coordenadoria de Planejamento Urbana – SMUL/ Planurb, toma a palavra, e inicia a
44 apresentação da Minuta da revisão do Plano Diretor Estratégico – PDE. Ressalta que este
45 processo de revisão intermediária foi previsto na redação do Plano Diretor Estratégico - PDE em
46 2014 para acontecer em 2021, porém teve seu prazo prorrogado por conta da crise sanitária
47 instalada pela pandemia da COVID-19 e de ações judiciais que resultaram na suspensão de
48 etapas do processo. Explica que a revisão foi planejada para ocorrer de forma participativa,
49 com três etapas sucessivas, possibilitando o necessário aprofundamento das análises técnicas
50 para a elaboração da proposta de lei a ser encaminhada para o legislativo. A Secretaria
51 Municipal de Urbanismo e Licenciamento, em especial a Planurb, tem a obrigação de realizar o
52 monitoramento e avaliação da aplicação do Plano Diretor Estratégico - PDE sancionado em
53 2014, desde a sua vigência. Portanto, em 2021 foi elaborado um monitoramento ainda mais
54 robusto, visando à revisão do PDE, o qual foi apresentado a alguns Conselhos Municipais, a fim
55 de demonstrar os resultados alcançados. Com o recebimento das contribuições foi elaborado o
56 Diagnóstico, em parceria de outras Secretarias e Coordenadorias, e a oitiva de diversos
57 conselhos. Finalizado, o Diagnóstico foi novamente apresentado para a população por meio dos
58 canais de participação: audiências temáticas, Participe+, Oficinas e reuniões, que compuseram
59 a Etapa 1 do processo participativo, a fim de apresentar os problemas encontrados e colher da
60 população as percepções a respeito do diagnóstico e da cidade como um todo. As contribuições
61 e os produtos gerados nesta primeira etapa foram analisados e resultaram no escopo de
62 revisão. Com o escopo definido, em setembro de 2022, iniciou-se a Etapa 2 do processo
63 participativo, também com uma variedade de eventos, dentre eles: debates envolvendo 78
64 Conselhos Participativos Municipais e Regionais, diálogos com os povos indígenas, Seminário
65 Presencial com debates em painéis temáticos, que foi realizado com apoio do Conselho
66 Municipal de Política Urbana, uma consulta pública em meio eletrônico (Participe Mais e
67 formulário online), e recebimento de contribuições presenciais nas Praças de Atendimento das
68 32 Subprefeituras; todos voltados para apresentação de propostas dentro dos limites do
69 escopo e consequente área de trabalho para a revisão. Com a população apropriada do escopo,
70 colheram-se 1.843 novas contribuições, que foram desagregadas em 2.544 subpropostas
71 quando particionadas de forma temática. Essa subdivisão foi realizada por meio do método de
72 sistematização adotado, a fim de viabilizar uma análise técnica mais profunda entre os grupos
73 intersetoriais interessados pela revisão, e possibilitar assim, que fossem discutidos
74 conjuntamente entre SMUL e todas as Secretarias e Coordenações envolvidas. Essa análise
75 resultou em 22 relatórios temáticos, que registram o aprofundamento das análises técnicas a
76 partir das contribuições da população, agregam a sistematização das problemáticas

77 identificadas, a síntese do processo participativo, o registro dos trabalhos intersetoriais,
78 análises complementares e sugestões para aperfeiçoamento da política urbana. Além disso, há
79 o Quadro de Respostas às Contribuições Recebidas, que reúne dados de identificação de cada
80 proposta e dois campos de classificação: um tema condizente com o Relatório Temático
81 associado e uma resposta conforme categoria e pertinência do assunto ao PDE. Prossegue
82 explicando o processo de elaboração da Minuta de Lei, ressaltando ser esta sua primeira
83 versão, resultado da combinação entre as contribuições da população e avaliação técnica e
84 jurídica pelas equipes de SMUL, em interlocução com demais setores da administração pública.
85 Ao todo, possui 57 artigos, que preservam princípios, diretrizes e objetivos da Política de
86 Desenvolvimento Urbano, e acrescentam dispositivos que visam aprimorar suas estratégias e
87 instrumentos. Explica como deve ser lida a apresentação da minuta que se seguirá, consistindo
88 em Tema da Minuta, sendo os mesmos do Plano Diretor vigente, Tópicos com as principais
89 alterações previstas na minuta, alguns contendo diagramas explicativos, e referências aos
90 artigos na Minuta e no PDE com a exposição de conceitos quando necessário. Nas disposições
91 preliminares ficam mantidos os princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento
92 Urbano; é proposta a atualização de relevantes temas supervenientes, como a incorporação de
93 diretrizes e princípios dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 e ações
94 para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais;
95 no art. 3º, corrigenda do termo PIU. Onde se lê “Projeto de Intervenção Urbana”, leia-se “Plano
96 de Intervenção Urbana” e a atualização do conceito de rede hídrica e ambiental e do Mapa 5,
97 com a inclusão de novas categorias de parques. Falando um pouco sobre as Zonas Especiais de
98 Interesse Social, também conhecida como ZEIS, foi proposto o aprimoramento da definição das
99 atribuições do Conselho Gestor das ZEIS 1 e 3 sobre o plano de urbanização, ou projeto de
100 intervenção que a ZEI estiver inserida; e também o esclarecimento da atuação do Conselho
101 Gestor de ZEIS para casos de sobreposição entre perímetros de ZEIS 1 e 3 e de Planos de
102 Intervenção Urbana (PIU); uma outra proposta é no sentido de aumentar 50% (cinquenta por
103 cento) o Coeficiente de Aproveitamento – CA de EZEIS em ZEIS 2, 3 e 5 em quadras atingidas
104 pela Área de Influência do Eixo de Transporte Público Coletivo e, no caso de ZEIS 5,
105 condicionado à destinação de pelo menos 40% da área computável para HIS-1. A Zona de
106 Preservação Cultural, a ZEPEC, recebeu uma atualização, dentre os objetivos da zona, o da
107 proteção das áreas indígenas demarcadas pelo governo federal, em prol do reconhecimento e
108 preservação dos modos de vida dos povos originários. Os Eixos de Estruturação da
109 Transformação Urbana são as áreas do território que possuem um potencial construtivo maior,
110 por estar inseridas próximo dos eixos de transporte de alta densidade, e, em virtude disso
111 foram propostas orientações a respeito da declaração de vigência das condições de instalação
112 nas áreas de influência dos EETU, cuja primeira seria para os casos dos novos traçados do
113 sistema estrutural de transporte coletivo de alta e média capacidades previstos no Mapa 9,
114 incluído pela revisão; e a segunda nas hipóteses da necessidade de alteração do traçado

115 originalmente previsto para os eixos demarcados. Além disso, propõe um ajuste na definição de
116 áreas não computáveis referentes à vaga de garagem para o uso “R” (residencial), sendo 01
117 (uma) vaga não computável por Unidade Habitacional (UH), desde que a unidade possua área
118 privativa igual ou maior que 35m², ou, cada 70m² de área construída computável, descontadas
119 a área de UHs menores que 35m² de área privativa e áreas de vagas computáveis. Para os
120 Instrumentos de Política Urbana e Gestão Ambiental adotou-se, em consonância com o Plano
121 Nacional de Adaptação à Mudança do Clima, a complementação do art. 89, para evitar uso de
122 soluções que causem desequilíbrio nos ecossistemas naturais e levem a ponto de não retorno,
123 e para adotar medidas de não arrependimento. Na temática dos Instrumentos Indutores da
124 Função Social da Propriedade sugeriu-se a inclusão do instrumento de desapropriação por
125 hasta pública e correspondente detalhamento em subseção específica, sendo mais uma opção,
126 para cumprir o objetivo de dar função social em imóveis que se encontram ociosos;
127 esclarecimento quanto o chamamento público para a realização de consórcio imobiliário para
128 implantação de HIS; ampliação das áreas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da
129 função social da propriedade; previsão da elaboração de Plano Estratégico de Gestão e
130 Destinação dos imóveis que não cumprem a função social; atualização sobre imóveis
131 subutilizados e não utilizados, remetendo aos coeficientes mínimos estabelecidos na LPUOS.
132 Dando prosseguimento, a proposta do Consórcio Imobiliário visa à atualização do texto
133 referente ao pagamento para o proprietário que transferir seu imóvel para a realização desse
134 Consórcio. Para a Cota de Solidariedade houve uma majoração com a destinação mínima de
135 50% para HIS-1 quando produzidas unidades no empreendimento. Para a Outorga Onerosa Do
136 Direito De Construir, que corresponde ao valor a ser pago quando ocorre a construção acima do
137 coeficiente básico de aproveitamento do solo, a minuta traz ajustes decorrentes da revisão de
138 parâmetros urbanísticos em Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, para que
139 haja maior incentivo na geração de empregos; também regula a atualização anual do Cadastro
140 de Valor de Terreno, que é o Quadro 14, para fins de Outorga Onerosa do Direito de Construir,
141 com a correção da denominação da unidade a ser ouvida: Conselho Municipal de Valores
142 Imobiliários – CMVI; e a alterações no Quadro 5 – Fator de Interesse Social (Fs) e no Quadro 6 –
143 Fator de Planejamento (Fp), quanto aos coeficientes utilizados para o cálculo da contrapartida
144 financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Art. 117 do PDE. Outro
145 instrumento previsto no Plano Diretor é a Transferência Do Direito De Construir, chamada de
146 TDC, que leva em consideração a Outorga Onerosa para valorar o terreno, e pode ser aplicado
147 em imóveis que possuem interesse cultural ou que possam ser transformados em parques.
148 Neste sentido, a Minuta prevê, além da possível regularização fundiária, a ampliação da
149 utilização da TDC para implantação dos parques propostos (Quadro 7) e preservação de áreas
150 particulares demarcadas como ZEPAM localizados na Zona Urbana; a remissão à legislação
151 específica para aplicação da TDC para fins de Regularização Fundiária Urbana – REURB; nos
152 casos de TDC com doação de imóvel, explicitação da necessidade de avaliação da conveniência

153 e do interesse público para recebimento da área, com possibilidade de instituição de
154 contrapartidas adicionais compatíveis com os objetivos da política urbana; e por fim, a
155 especificação de Fatores de Incentivo (Fi) para o cálculo do valor do potencial passível de
156 transferência com doação para a implantação de parques, seguindo valor estipulado no Quadro
157 14, sendo: 1,4 para área com valor de terreno inferior ou igual a R\$2.000,00 o metro quadrado,
158 e 1 para superior. Os Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana terão
159 aprimoramentos sobre os Planos de Intervenção Urbana (PIU), que objetivam a produção de
160 estudos técnicos mediante participação social, assim como a definição dos instrumentos de
161 ordenamento e reestruturação urbana. As modalidades previstas são: PIU de Ordenamento E
162 Reestruturação Urbana e PIU de Zona De Ocupação Especial (ZOE). Cada PIU possui
163 características particulares, por conseguinte, em cada território é possível se utilizar de
164 instrumentos distintos, sendo eles: Operação Urbana Consorciada; Concessão Urbanística;
165 Áreas De Intervenção Urbana; Áreas De Estruturação Local; e Reordenamento Urbanístico
166 Integrado. Além disso, passa a ser possível a elaboração de PIU a pedido do proprietário,
167 mediante manifestação de interesse público ou privado – MIP, assegurada a compatibilidade
168 com a Política Urbana, bem como, o aprimoramento sobre a indicação de instrumentos de
169 gestão ambiental a serem providenciados previamente para o monitoramento e avaliação dos
170 impactos da intervenção urbana. Ao que diz respeito às Operações urbanas Consorciadas, a
171 Minuta trouxe a alteração de 25% para 30% no percentual mínimo de aplicação dos recursos
172 arrecadados para Habitação de Interesse Social, tanto no perímetro de abrangência quanto no
173 expandido da Operação Urbana Consorciada. As Áreas de Intervenção Urbana (AIU) receberam
174 a adequação referente à implantação das AIU por quaisquer dos instrumentos de política
175 urbana e de gestão ambiental. Sobre os instrumentos de Gestão Ambiental, foi inclusa a
176 previsão de que empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas de qualquer porte
177 localizados junto às divisas de terras indígenas demarcadas estarão sujeitas à avaliação de
178 Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV); e a regulação do conteúdo mínimo para
179 o Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA). Já para os Instrumentos de Regularização Fundiária
180 houve a remissão à legislação municipal específica sobre Regularização Fundiária Urbana –
181 REURB, inclusive para orientar a incidência dos instrumentos relacionados, portanto ela deverá
182 ser observada sempre que houver alguma sobreposição legislativa que tenha sido promulgada
183 antes de sua vigência. Se tratando de Política de Desenvolvimento Econômico e Sustentável,
184 houve a inclusão de remissão ao marco legal das *startups* e do empreendedorismo inovador; a
185 absorção dos “Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico” pelos “Polos
186 Estratégicos de Desenvolvimento Econômico” correspondentes ou enquadramento de áreas
187 como centralidades polares e lineares com consequentes ajustes na Outorga Onerosa, como
188 por exemplo aplicando-se Fator de Planejamento (Fp) igual a zero para uso Não Residencial na
189 Jacu Pêssego, a fim de fomentar a geração de renda e emprego em localidades como esta, que
190 possua mais residências do que oferta de trabalho. Referente à Política e Sistema de

191 Saneamento Ambiental, houve a remissão ao marco legal do saneamento básico e à Política
192 Municipal 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 recebeu a
194 inclusão e previsão da elaboração do Plano Municipal de Rotas Acessíveis de forma
195 participativa, com debate pelo órgão colegiado municipal de acessibilidade. As Ações
196 Prioritárias no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, recebeu a
197 atualização da redação com inclusão de novas tipologias de parques (Orla e Urbano de
198 Conservação), conforme o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres -
199 PLANPAVEL, que foi elaborado e aprovado após o Plano Diretor de 2014. Para o Sistema de
200 Equipamentos Urbanos e Sociais, ocorreu a inclusão dos indígenas dentre os grupos de
201 proteção integral prioritários, e a previsão da elaboração de planos setoriais abrangendo
202 atendimento especializado em saúde e educação indígena nas áreas da cidade com maior
203 concentração dessa população. Foram propostas várias melhorias frente às lacunas
204 encontradas para a Gestão Democrática e o Sistema Municipal De Planejamento Urbano, sendo
205 elas: a atualização da composição do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, com
206 inclusão de um membro eleito dentre os representantes do Conselho Municipal da Pessoa com
207 Deficiência - CMPD; o aprimoramento da conceituação dos Planos de Bairro e de sua integração
208 ao Sistema de Planejamento, por meio dos respectivos Planos de Ação das Subprefeituras; e a
209 previsão de procedimento para elaboração dos Planos de Bairro, com definição de etapas que
210 permitam a análise de sua compatibilidade com a normatização vigente, bem como
211 assegurando a participação social. Chegando as Disposições Finais e Transitórias, propôs-se o
212 enquadramento das novas categorias de parque - Urbano de Conservação e Orla como Zona
213 Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM, conforme Quadro 7 e Mapa 5; o acréscimo de
214 definições no Quadro 1 do PDE: Parque Urbano, Parque Urbano de Conservação, Parque Orla,
215 Área Privativa e Concessão Urbanística; a indicação de quadros e mapas anexos ao PDE
216 substituídos pelos correspondentes anexos da minuta – Quadros 5, 6 e 7 e Mapas 5, 8 e 9; a
217 inclusão do Mapa 12 – Ações Prioritárias do Sistema de Drenagem; e a revogação dos
218 dispositivos do inciso IV do §2º do art. 326 e dos artigos 362 a 366 da Lei nº 16.050/2014. Em
219 seguida é possível acessar os novos Anexos que contêm os Quadros e Mapas indicados no texto
220 da Minuta, sendo que as alterações mais pontuais foram no Anexo I – Quadro 5, que trata
221 sobre Fator de Interesse Social e traz a alteração dessa modulação para o Uso Habitacional; e o
222 Anexo II – Quadro 6, que define os Fatores de Planejamento que também recebeu alteração na
223 modulação do fator de planejamento (Fp). Finalizou agradecendo a presença e atenção de
224 todos, colocando-se à disposição em conjunto com a equipe de Planurb para ajudar a
225 esclarecer dúvidas e ouvir as contribuições dos presentes, a fim de aprimorar a proposta de
226 Projeto de Lei do PDE. Por fim, encerra agradecendo a todos e dizendo que as contribuições
227 serão bem vindas para tornar essa minuta mais efetiva. Encerrada a exposição, **Sra. Patrícia**
228 **Saran** retoma a palavra, convida as autoridades à recomposição da mesa dos trabalhos, declara

229 que já há 13 inscritos e que as inscrições serão encerradas em 5 minutos. Em seguida, agradece
230 a presença do Chefe de Gabinete da Subprefeitura da Sé, Sr. Rodolpho Furlan, e o Chefe de
231 Gabinete da Subprefeitura do Butantã, Sr. Alessandro Di Carlo Formigoni. Inicia a chamada dos
232 inscritos. **1. Sra. Maria Bonafé**, representante do CADES Butantã e Supervisora de
233 Planejamento Urbano da Subprefeitura do Butantã, toma a palavra e descreve brevemente
234 sobre o trabalho participativo realizado pela Subprefeitura do Butantã através de diversas
235 agendas realizadas com a população e documentado em processo SEI específico, colaborando
236 com o processo participativo como um todo. Cita que encaminhará por escrito, proposta para o
237 Eixo de Desenvolvimento Econômico da Rodovia Raposo Tavares, por conta do detalhamento
238 da proposta. Além disso, apresenta propostas sobre questões sanitárias, afirmando que os
239 novos empreendimentos licenciados sejam obrigados a fazer a própria coleta e tratamento do
240 esgoto produzido, com a devida Certificação Ambiental e retorno da água limpa, reduzindo
241 assim, o impacto ao Meio Ambiente. **2. Sr. Antônio Marcelo**, Conselheiro Participativo
242 Municipal da Subprefeitura de Santo Amaro fala sobre moradias e da Regularização Fundiária
243 nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS na região da Zona Sul da cidade, em especial a
244 região de Santo Amaro, onde reside. Entende que atendam às exigências da legislação, mas
245 esbarram em dificuldades burocráticas. Declara que, apesar de ser um local consolidado,
246 contribuem com o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU há anos e possuem
247 características necessárias para serem contemplados com a regularização fundiária, porém tal
248 regulamentação ainda não foi aplicada na região, o que dificulta o acesso a infraestruturas
249 como, por exemplo, asfaltamento das vias do bairro. Cita a aprovação da regularização
250 fundiária, no ano de 2022, porém a região de Santo Amaro não foi contemplada no Plano de
251 Metas da gestão. Solicita às autoridades da mesa observar com atenção as regiões que mais
252 necessitam e que aguardam há muito tempo a Regularização Fundiária. **Sra. Marjore Imae**,
253 representante do Movimento Pró Pinheiros, inicia sua fala com um questionamento sobre a
254 apresentação da Minuta, que aponta para que as diretrizes do Desenvolvimento Urbano devam
255 estar orientadas pelas questões pautadas nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS,
256 bem como no enfrentamento às Mudanças Climáticas. Acredita que essas diretrizes não são
257 respeitadas, e pontua exemplos de fatos que desrespeitam pautas defendidas pelos seguintes
258 ODS 1. Erradicação de Pobreza – em há construções com valor de R\$ 25mil/m²; ODS 3. Boa
259 Saúde e Bem Estar - cita barulho noturno sem condições de sono adequado, prédios altos
260 sombreando a vida de todos, não permitindo a qualidade de vida e bem estar; ODS 5.
261 Saneamento e Água – aponta a falta d’água 3vezes por semana durante o período da noite;
262 ODS 7. Energia – registra as constantes falta luz na Região de Pinheiros; 10. Redução das
263 Desigualdades – quem é pobre mora na rua, quem é classe média está sendo gentrificado para
264 fora do bairro dando lugar a edifícios de alto padrão e estúdios para pessoas com alto poder
265 aquisitivo, além do descaso com agenda de Mudanças Climáticas, pois não há licenciamento
266 ambiental, há destruição de toda a malha de lençóis freáticos e rios; ODS 16 – Paz, Justiça e

267 Instituições Fortes – aponta diversos movimentos gritando para a preservação da cidade,
268 citando as regiões de Pinheiros, Vila Mariana, Morro do Querosene, Butantã, ou seja, a
269 sociedade civil organizada se depara com a dificuldade de ser ouvida. Entende que as atividades
270 das oficinas, Participe+, assim como a limitação do Escopo da Revisão proposto, não escutaram
271 as necessidades dos movimentos, e não se sente representada na metodologia aplicada. Por
272 fim solicita à mesa que seja agendada uma reunião diretamente com a Secretaria Municipal de
273 Urbanismo e Licenciamento - SMUL para que possam discutir sobre as pautas que desejam
274 apresentar. **4. Sra. Laurita Salles**, Conselheira Participativa Municipal da Subprefeitura de
275 Pinheiros e também representante do Movimento Pró Pinheiros, fala sobre a impossibilidade
276 de um diálogo num momento de audiência pública, apontando a dificuldade de expor todas as
277 contribuições que tem a apresentar. Reiterando sua colocação apresentada durante última
278 audiência pública realizada, em que contestou a resposta obtida sobre sua contribuição enviada
279 durante a Etapa 2, para uma série de microzonas junto às Zonas Eixo de Estruturação Urbana –
280 ZEU. Cita o artigo 77 da Lei 16.050/2014, que prevê mudança de limites da Lei de Parcelamento
281 Uso e Ocupação do Solo - LPUOS passasse por um aperfeiçoamento, a fim de delimitar
282 claramente qual a amplitude da sua aplicação, pois apesar da existência desse instrumento, não
283 houve aplicabilidade. Acredita que manter esse artigo como está só traz benefício às
284 incorporadoras que estão destruindo a cidade, e que apesar de afirmarem que esta medida não
285 está dentro dos limites do escopo de revisão, em sua opinião está, e que é possível procurar
286 outros métodos para melhorar esse instrumento, como consultar e revisar uma norma ou uma
287 resolução. Ainda, critica as demais respostas que suas outras contribuições receberam,
288 alegando não compreender o fundamento de tais respostas. Comenta positivamente sobre as
289 alterações feitas nos dispositivos que tratam a respeito dos Planos de Bairro, entretanto, indaga
290 sobre qual a previsão temporal para que ocorra efetivamente a realização dos Planos de Bairro,
291 uma vez que, no texto da lei sua realização está vinculada aos Planos Regionais, os quais foram
292 elaborados em 2016. Portanto, se caso isso não tenha sido previsto sugere que o façam.
293 Acrescenta de forma breve, que as vagas de garagem nas regiões dos Eixos de Estruturação da
294 Transformação Urbana - EETU sejam inadequadas e fora dos objetivos do Plano Diretor
295 Estratégico - PDE, pois essa medida incentivar o aumento de vagas de garagem em novos
296 empreendimentos. **5. Sra. Maria Lins**, da Associação de Moradores da Rua Ministro Costa e
297 Silva e arredores (entre Pinheiros e Vila Madalena) diz que reside há 35 anos no local,
298 reforçando sua constante participação em audiências públicas. Afirma que, desde a aprovação
299 do Plano Diretor Estratégico – PDE, em 2014, vê muita destruição por conta do alto
300 adensamento nos eixos de transportes públicos da região onde mora, assim como observa este
301 mesmo cenário na Vila Madalena, Butantã, Vila Mariana, Saúde e várias outras regiões de São
302 Paulo que possuem meios de transporte próximos. Entretanto o objetivo central do PDE em
303 estimular a diversidade de rendas nessas áreas com moradias de interesse social, o uso do
304 transporte público e de trazer a população de baixa renda para áreas com melhor

305 infraestrutura não estão sendo efetivas. Relata uma série de fatores degradantes que ocorrem
306 na região como reflexo do alto adensamento. Pontua que o termo “interesse social” muito
307 utilizado no PDE não é aplicado, que a cidade faz um movimento de segregação, dificultando a
308 regulação da moradia da população carente e viabilizando os empreendimentos de
309 incorporadoras. Ressalta entender que isso desvaloriza o próprio morador da cidade. Afirma
310 que, os 55 vereadores que estão na Câmara Municipal, votam contra a cidade de São Paulo e a
311 favor das imobiliárias e dos empreendimentos, utilizando um discurso de que a cidade é um
312 local de negócios e geração de empregos. Finaliza sustentando que esse movimento está
313 deteriorando espaços públicos e bacanas da cidade, tornando a cidade mais individualizada por
314 conta do interesse financeiro, o que está causando a expulsão dos moradores locais e acabando
315 com a qualidade de vida da população. **6. Sr. Carlos Cabral**, declara ser representante da
316 Subprefeita de Santo Amaro e gostaria de contribuir com questões relacionadas àquela região.
317 Diz notar que não houve alteração no Quadro IV da Lei 16.050/2014 que trata das Zonas
318 Especiais de Interesse Social - ZEIS. Relembra dos diálogos com a Secretaria Municipal de
319 Urbanismo e Licenciamento – SMUL, quando ainda trabalhava na Subprefeitura da Capela do
320 Socorro, citando diversos bairros periféricos como Grajaú, Parelheiros, que se encontram do
321 outro lado do rio, apontando uma cidade dividida em dois lados: “lado de lá” e o “lado de cá” –
322 onde se concentram as ofertas de empregos. Faz uma analogia de que a cidade é dividida em
323 duas a partir do leito do rio, e declara que um desses lados, a periferia, tem um grande
324 problema a respeito da mobilidade, o baixo número de vias de ligação, o que resulta em um
325 alto fluxo e trânsito nos horários de pico nas poucas vias existentes. Acredita que o grande
326 problema disso é que a oferta de emprego está concentrada somente no lado de “cá” do rio –
327 Rio Pinheiros, Rio Tietê, Córrego Tiquatira, Córrego Aricanduva. Nesse sentido, solicitaram
328 revisão do quadro de ZEIS - Quadro IV, quanto estabelecer apenas a construção de Habitações
329 de Interesse Social – HIS, sendo primordial determinar a quantidade de empreendimentos a
330 serem construídos para geração de empregos. Diz que a maioria dos empreendimentos
331 comerciais, prestação de serviços, dentre outros meios de trabalho são irregulares, tendo em
332 vista a obrigatoriedade de reservar 40% dessas áreas para a construção de HIS, o que
333 desestimula e inviabiliza a implantação de muitos empreendimentos. Acredita que não adianta
334 ter moradia sem emprego, por mais moradias que forem implantadas nas regiões periféricas se
335 a população ainda precisar se deslocar para outras localidades em busca de emprego, os
336 problemas de mobilidade não serão resolvidos. **7. Sr. Alex Sartori**, Arquiteto e Urbanista,
337 Mestre em Planejamento Urbano e Territorial declara que gostaria de demonstrar que há
338 problemas não só no Plano Diretor Estratégico - PDE, mas em toda a Política de
339 Desenvolvimento Urbano. Aponta a aparente simplicidade da alteração do nome do PIU de
340 “Projeto de Intervenção Urbana” para “Plano de Intervenção Urbana” e a alteração do Fator de
341 Planejamento para 0 (zero). Discorre sobre a alteração do fator de planejamento para zero, que
342 significa zerar a outorga onerosa. Apesar dos esclarecimentos de que essa alteração incentivar

343 a instalação de empresas nestas regiões com Fator de Planejamento 0 (zero) para geração de
344 emprego, e não em outras localidades. Na prática, não vê esse tipo de efeito. Explica que a
345 outorga onerosa é uma forma da Prefeitura recuperar os investimentos aplicados em
346 determinado local, sendo essas melhorias se reverterem em valorização imobiliária e lucro para
347 proprietários de empreendimentos do local e, com essa arrecadação financeira é possível
348 reinvestir em outras regiões da cidade, aumentando a qualidade do espaço com infraestrutura
349 e Habitação de Interesse Social - HIS. Com esse instrumento de zerar a outorga onerosa à
350 prefeitura estará zerando a arrecadação em alguns lugares, gerando problemas em toda a
351 Política de Desenvolvimento Urbano, exemplifica citando os PIU e as Operações Urbanas
352 Consorciadas - OUC que são implantadas por áreas específicas da cidade, sendo locais que
353 possuem grande arrecadação de outorga e a partir desse instrumento, só poderá ser
354 reinvestido no mesmo local, onde já se tem uma infraestrutura e investimento alto, deixando
355 de aplicar em locais mais carentes. Acredita que a falta de distribuição ocasionará a
356 potencialização das desigualdades na cidade. **8. Sr. Sergio Oliveira**, Morador da região de São
357 Mateus, fala do quão carente é a região que reside e cita o Eixo Jacu Pêssego e da proposta
358 deste eixo se tornar um Polo Industrial, mas que ainda é muito carente, por conta da
359 mobilidade e das ruas que desembocam na Avenida Jacu Pêssego. Informa fazer parte de um
360 grupo no Jardim Palanque, há 3km do Eixo Jacu Pêssego, tratava-se de uma região de chácaras
361 que, com o desenvolvimento dos últimos anos, se tornou uma região mista, com cerca de 100
362 empresas que empregam cerca de 4 mil habitantes daquela região e fomenta o crescimento
363 econômico local. Conta que é uma região com muitas áreas de uso social, áreas de preservação,
364 moradias e uma estrutura de mobilidade muito ruim, que afeta principalmente, as pessoas que
365 não trabalham na região. Aponta que as pessoas que trabalham e moram lá alcançam uma
366 melhor qualidade de vida melhor porque podem ir a pé ou de bicicleta para os seus locais de
367 trabalho, enquanto outras precisam se locomover por cerca de três horas e meia no transporte
368 público para irem ao trabalho. Abre um questionamento sobre a permissividade de
369 licenciamento de construção de habitações com 35m² e questiona como isso é possível para
370 uma realidade em que, por média, é de cinco pessoas por família. Volta a falar sobre a
371 deficiência da mobilidade da região, que abriga cerca de 90 mil habitantes, convida todos os
372 presentes a conhecer a realidade da mobilidade do local, garantindo que todos ficarão
373 impressionados e emocionados por verem o quão precário é o transporte. Expõe as
374 dificuldades enfrentadas pelos moradores para se locomoverem e como as pessoas precisam se
375 mobilizar para sair cerca de quatro horas antes, de suas casas, para percorrer um percurso de
376 30km até chegar ao destino desejado. Aponta que há um abandono do Poder Público sobre as
377 demandas da região. Critica os processos participativos e sua falta de instrumentos de
378 divulgação, sugerindo que sejam feitas parcerias com os comércios locais para anunciarem as
379 agendas, pois são nesses ambientes onde terão maior visibilidade. Finalizada a fala, **Sra.**
380 **Patrícia Saran**, agradece as contribuições e informa que ouviremos os esclarecimentos dos

381 integrantes da mesa e que, posteriormente, serão ouvidos mais oito inscritos. **Sra. Heliana**
382 **Lombardi Artigiani** inicia sua fala reforçando se tratar de uma revisão intermediária e que o
383 intuito não é desenvolver um novo Plano Diretor Estratégico - PDE, mas sim, propor ajustes,
384 principalmente em seus instrumentos, para possibilitam o alcance dos objetivos previstos na
385 lei. Explica que o PDE é a base para outras legislações complementares e cita a Lei de
386 Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, aprovada em 2016. Aponta que o PDE de 2014
387 trouxe novas regras que exigiu a realização de ajustes na então vigente Lei de Parcelamento,
388 Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 13.885/2004. Regras de transição para a aplicação das novas
389 definições trazidas no planejamento da cidade. Exemplifica citando o artigo 77, que é um artigo
390 que orientou a realização da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e, a partir
391 do momento que houver nova revisão desta lei, esse artigo será levado em consideração
392 novamente. Explicou que Zoneamento tem lei própria e os assuntos pertinentes a ele serão
393 considerados no momento da revisão dessa legislação e que, se for de interesse público, esta
394 revisão poderá ser realizada posteriormente à revisão do PDE. Define que a lei de Zoneamento
395 é a responsável pela divisão do território municipal em zonas. Justifica novamente que os
396 assuntos relacionados a Zoneamento não foram considerados nessa revisão por não serem
397 pertinentes ao PDE e por poderem causar conflitos e divergências em relação a outras
398 legislações vigentes. Em relação aos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, lembra
399 que o tema é premissa do PDE de 2014, e que foram definidos como local para abrigar o maior
400 adensamento por conta de sua infraestrutura e mobilidade, que os demais planos foram
401 realizados com influência nessa diretriz. Cita como o PDE age de forma macro na cidade e, para
402 rever a LPUOS que é importante estudar os territórios e intervir de forma mais localizada em
403 cada região. Em relação à regularização fundiária, aponta ser uma demanda que foi identificada
404 em contato com as Subprefeituras, principalmente em relação às Zonas Especiais de Interesse
405 Social - ZEIS que, conforme apontamento dos munícipes presentes, cada território tem
406 solicitações diferentes e isso ressalta a ideia de que é necessário um aprofundamento no
407 assunto para identificar qual a deficiência e qual o melhor instrumento de ação para o
408 problema. Explica que as legislações são feitas em camadas com o PDE tendo uma visão macro
409 e com a LPUOS e os Planos Regionais planejando ações conforme as necessidades de cada
410 território. Fala sobre a conceituação dos “Planos de Intervenção Urbana” – PIU, apontando que
411 este instrumento é aplicado na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM. Trata-se das
412 regiões onde encontramos os principais rios da cidade, assim como as ferrovias e que essa é
413 uma premissa do PDE de 2014. Foi definida por conta da necessidade de intervir em uma área
414 que, no passado, era altamente industrial, mas que sofreu transformações, visando uma análise
415 próxima ao território a fim de definir quais os instrumentos e necessidades daquela região.
416 Ratifica que os recursos obtidos na implementação do PIU são utilizados com obras de
417 infraestrutura dentro da região delimitada pelo instrumento, porém reforça que as áreas dos
418 Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - EETU e as áreas delimitadas nos PIU não se

419 misturam e que os instrumentos são distintos em alguns aspectos. Exemplifica citando que a
420 arrecadação nos EETU se dá pela Outorga Onerosa do Direito de Construir e que esta pode ser
421 reaplicada em qualquer área da cidade a fim de socializar os ganhos da produção da cidade.
422 Sobre a região da Avenida Jacu Pêssego, expõe que há dificuldades de trazer interesse
423 empresarial para aquela região. Diz que já houve estudos urbanísticos para o território, porém
424 foi identificado que a falta de interesse das atividades econômicas dificultava a arrecadação
425 naquele território. Acredita que a proposta de incentivo apresentada para aquele território é
426 uma das maneiras de incentivar a instalação de emprego na região e, a partir das obras de
427 infraestruturas que poderão ser realizadas na região, custeadas pela arrecadação de outorga
428 onerosa em todas as áreas da cidade, possam trazer maior interesse empresarial além de levar
429 melhor qualidade de vida para os moradores locais. Sobre a questão do Fator de Planejamento
430 0 (zero), não se trata de novidade pois o PDE de 2014 já trazia essa ideia. Entende a
431 necessidade de ter moradia e emprego próximos para melhorar a qualidade de vida da
432 população e acredita que são essas as expectativas, mas que são necessárias pequenas ações
433 em várias esferas para que alcance esse objetivo.

434 Em relação à construção de unidades habitacionais de 35m², fala que não há regra específica
435 para o tamanho mínimo dessas unidades e que, atualmente a construção civil tem liberdade
436 para o estabelecimento deste tamanho mínimo. Aponta que esta limitação de 35m² é base para
437 a definição do número de vagas de garagens com áreas não computáveis. A intenção foi de não
438 promover muitas vagas (não computáveis) nos empreendimentos associadas às habitações
439 muito pequenas, incentivando assim a construção de unidades com tamanho mínimo de 35m²
440 que pode alcançar mais pessoas residindo e então, poder garantir a vaga de garagem com área
441 não computável, pois o que é aplicado não está suprimindo a demanda da população de atender
442 ao menos uma família e ser acessível financeiramente. Declara que ainda buscam
443 aprimoramento para essas questões, e que as contribuições de todos serão ouvidas e
444 consideradas nesse processo. **Sr. José Armênio de Brito Cruz**, reitera que o PDE é realizado em
445 camadas, uma vez que ele se relaciona e orienta a outras instâncias de legislações. Recorda a
446 fala de alguns munícipes sobre questões hídricas dentro do planejamento. Cita que a partir da
447 inclusão do mapa de drenagem da cidade no PDE, este irá nortear as leis subsequentes sobre
448 este tema. Exemplifica que quando for revisado o Zoneamento ou qualquer outra legislação
449 relacionada à política do desenvolvimento urbano, ela terá que seguir como base as diretrizes
450 constantes nos mapas do PDE, endossando a sua importância. Menciona o pedido de inclusão
451 da carta geotécnica e que é considerado e estudado atualmente, pois será importante para
452 realizar leis mais estruturadas. Menciona que existem legislações próprias que regem grandes
453 empreendimentos dentre outras temáticas. Informa que participou da elaboração do PDE de
454 2014, com um olhar de fora, e na época, considerou adequado o nome PIU, porém não
455 imaginava que este nome inviabilizaria, juridicamente, os processos durante esses 8 (oito) anos
456 por se chamar Projeto. Reforça que o instrumento alcançou uma compreensão de escala de um

457 Plano, diferente da nomenclatura adotada. Então, acertar a denominação do PIU como um
458 Plano de Intervenção Urbana o coloca na própria escala que possui, arrecadando recursos para
459 viabilização de projetos. Sobre PIU e Operações Urbanas, lembra que não são instrumentos
460 propostos na atual gestão, que já é aplicado há anos e que já podemos observar os resultados
461 dessas intervenções. Ressalta a missão das gestões pós 2014 em implantar o Plano Diretor
462 Estratégico - PDE vigente. Cita que a partir das determinações do PDE de 2014 muitos PIU
463 foram desenvolvidos. Alguns judicializados e que agora estão tentando fazer alterações que
464 viabilizem que outros PIU sejam desenvolvidos e que outras diretrizes sejam aplicadas. Fala
465 sobre o conflito entre o adensamento construtivo e o habitacional, menciona que a habitação
466 de 20m² não contempla uma família com 2 filhos, e isso faz com que a densidade desejada não
467 seja alcançada, a busca pelo adensamento sustentável, onde haja um fluxo e uma dinâmica de
468 cidade por territórios, com educação, serviços, empregos, espaços públicos, em uma área com
469 100 habitantes por hectare é uma realidade que todo o mundo contemporâneo busca. Conclui
470 falando sobre o Fator Social 0 (zero) para o uso não residencial, que busca trazer o emprego
471 onde já houve o desenvolvimento habitacional. **Sra. Patrícia Saran** retoma a fala e inicia a
472 chamada dos próximos inscritos. **9. Sr. Décio Sunagawa**, Morador da região da República, inicia
473 falando sobre as similaridades nas palavras de todos que já se manifestarão, mas lamenta que
474 sejam sobre os problemas. Fala sobre sustentabilidade e preservação do Meio Ambiente,
475 pontuado que antes de considerar a ampliação de parques, deve-se prever a conservação das
476 áreas verdes existentes. Cita medidas positivas que foram implementadas pela atual gestão -
477 como os jardins de chuva que, em sua opinião, contribuíram para minimizar os efeitos das
478 cheias em períodos de chuvas, assim como a avaliação do estado de saúde das árvores da
479 cidade e podas técnicas, que auxiliaram na prevenção de quedas de árvores. Por outro lado, diz
480 ser incoerente concretar o Vale do Anhangabaú para servir como palco de eventos, e implantar
481 sistemas de fontes de águas dançantes como atrativo, porém nunca funcionaram. Aponta que
482 não há sustentabilidade no Centro de SP, pois não há política de coleta seletiva, se diz a favor
483 do adensamento do Centro, em especial para a população mais carente a fim de aproximar a
484 população dos locais de trabalho. Porém questiona se não seria melhor oferecer o aluguel
485 social ao invés de dar o título de propriedade ao morador, para que não haja o risco do imóvel
486 ser comercializado e perder o seu objetivo original. Acredita que falta diálogo intersecretarial,
487 pois as atividades de restaurantes, bares e eventos na região podem inibir a vinda de novos
488 moradores. Critica a falta de apoio da Câmara Municipal, e cita as recentes aprovações da lei
489 das *Dark Kitchens* e do aumento dos níveis de ruído para 70 decibéis, mas comemora que
490 posteriormente o mesmo foi embargado. Acredita que muitas empresas da região estão se
491 sentindo prejudicadas e estão migrando para outras áreas e que isso afeta a garantia de
492 empregos, aliado a isso, a zeladoria na região central da cidade está prejudicada há muito
493 tempo, situação agravada pela falta de seriedade no enfrentamento à Cracolândia. Sugere que
494 haja incentivos para as ruas de comércio temático da região, como a Rua 25 de Março e Rua

495 Santa Efigênia, de forma a potencializar esses espaços, além do fomento ao turismo. Por fim,
496 critica a acessibilidade, e questiona se os membros do Conselho Municipal da Pessoa com
497 Deficiência presentes nos conselhos foram consultados e cita a recente reforma das calçadas da
498 esquina da Rua Ipiranga com a Rua São João, onde há falhas nos mecanismos de acessibilidades
499 implantadas. **10. Sra. Maria do Carmo Lotfi**, Conselheira Participativa Municipal e também do
500 CADES, ambos da Subprefeitura de Santo Amaro, apresenta sua satisfação com a atual
501 Subprefeita da região, de quanto é acessível e aberta aos diálogos com a comunidade. Cita
502 também a Sra. Rute Cremonini, da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, e a elogia
503 sobre sua disponibilidade de escutar os Conselheiros. Pontua que muito do que gostaria de
504 dizer já foi dito por seus colegas anteriormente, e dá continuidade acrescentando a questão
505 dos Parques Públicos, que estão definidos como Meio Ambiente e Lazer. Diz que, como
506 representante do Parque do Chuvisco, identifica que a região é carente de equipamentos de
507 Cultura sugerindo este acréscimo na definição de Parque Público, pois acredita que há muitos
508 espaços com capacidade de fazer parcerias com outras Secretarias, uma vez que a estrutura e
509 incentivo à Cultura são muito precários no território. Conclui falando sobre a questão
510 ambiental, e como a Agência Reguladora de Serviços Públicos - SP Regula não deu continuidade
511 aos projetos sobre Educação Ambiental, que vinha sendo desenvolvido por seu antecessor.
512 Enfatiza a necessidade de pontos de coleta seletiva nas escolas, sobre formação e
513 conscientização dos alunos sobre a temática, e o quanto a formação no tema é tão importante
514 para a formação do cidadão. **11. Sr. Valdelício Azevedo**, representante da Associação Parque
515 Europa II na região da Guarapiranga, informa ser de São Paulo desde 1977, diz que o
516 sentimento que já foi de orgulho, hoje é de medo. Fala sobre drenagem na cidade de São Paulo,
517 que é um problema grave e que necessita de um projeto ousado e específico nessa área,
518 porque não é aceitável ser tão recorrente os desastres e tragédias causadas nas épocas de
519 chuvas. Cita também a questão dos transportes que vem piorando sem perspectivas de
520 melhorias eficientes, dando como exemplo a cidade de Curitiba-PR. Explana como o seu
521 sistema de mobilidade é arrojado e eficaz. Pontua que a cidade sofre de escassez de vagas de
522 garagem, onde a maioria dos lugares são garagens clandestinas que não asseguram a segurança
523 do seu veículo ou pertences. Sugere que a Prefeitura implemente estacionamentos públicos,
524 com a possibilidade de isentar taxas de empresas para que se instalassem estacionamentos
525 públicos em seus prédios comerciais ou que ela possa explorar essa garagem por alguns anos
526 para recuperar o investimento. Cita exemplos de bons projetos de garagens públicas que já
527 foram implementadas como os estacionamentos públicos do Hospital das Clínicas, da Praça do
528 túnel da Avenida Nove de Julho e da Estação Metrô Ana Rosa. Expõe que sempre há boas ideias
529 para contribuir pelo Plano Diretor Estratégico - PDE, mas ao procurar funcionários da Câmara Municipal
530 e ninguém soube lhe orientar sobre o processo participativo e onde e como deveria contribuir. **12. Sr.**
531 **Claudio Campos**, da Secretaria Municipal de Subprefeituras, fala sobre a questão da expansão
532 das linhas do Metrô e relata algumas dificuldades, apontadas pelos técnicos da Companhia

533 Metropolitana, tanto do ponto de vista operacional quanto de planejamento de expansão das
534 linhas que estão relacionadas quanto a hipersaturação de algumas linhas, principalmente a
535 Linha 3 Vermelha. Acabam criando estratégias para lidar com as dificuldades enfrentadas e
536 acredita que se relacionam ao Plano Diretor estratégico – PDE, no sentido que o adensamento
537 no entorno das linhas de metrô, pode provocar um agravamento dessas situações. Sugere que
538 se faça uma articulação junto à equipe técnica do Metrô, para que seja desenvolvida uma
539 estratégia de vinculação do adensamento que está sendo implementado no entorno das
540 estações de metrô vinculando com a capacidade de absorção das linhas. **13. Sra. Rose Correia,**
541 Conselheira Participativa Municipal da Subprefeitura da Sé, declara ser moradora do Centro, na
542 região conhecida como Cracolândia. Ressalta que, até o momento, não houve falas sobre a
543 questão da segurança e projetos sociais para os usuários de drogas presentes na região. Expõe
544 que os moradores estão doentes, sem dignidade e cansados de promessas e hipocrisia por
545 parte do Poder Público. Acredita que os moradores e usuários de drogas são usados por
546 empresas para ganhar dinheiro e explorar a região, pois, com a desvalorização do Centro, essas
547 empresas conseguem se estabelecer na região e aumentar sua arrecadação. Declara ser
548 moradora de unidade habitacional desenvolvida por uma Parceria Público Privada – PPP
549 Habitacional, e questiona se quando é feito um projeto dessa magnitude, se há algum estudo
550 sobre o entorno de modo que ele possa oferecer dignidade e infraestrutura, porque não é isso
551 que ocorre. Cita que sua rua está dominada pelos usuários de droga e traficantes, que há muita
552 sujeira, que o trabalho das muitas Organizações Não Governamentais - ONG que tentam ajudar
553 as pessoas em situação de rua, acaba gerando mais lixo, pois eles não ficam para coletar os
554 resíduos das marmitas que distribuem. Acredita que elas não estão ajudando, mas sim sendo
555 financiadas para contribuir com a sujeira, entupimento de bueiros e para alimentar essa
556 situação. **14. Sr. Luiz Castro,** representante do CURA SP e Urbanista, Cita ser Urbanista e Diretor
557 de uma grande empresa do ramo imobiliário. Acredita que o Plano de Bairro é o instrumento
558 que melhor irá atender aos munícipes, já que o Plano Diretor Estratégico - PDE é trata da
559 política macro. Expõe que as incorporadoras compram as casas para valorizarem suas ações na
560 bolsa de imóveis, aponta que o adensamento está sufocando os moradores locais e que a
561 produção de estúdios se assemelha a transformação da cidade em um hotel a céu aberto, pois
562 aponta que essa produção se mostra como operações financeiras que acobertam as diárias,
563 acobertando fundos de investimentos e *startups* de locações. Não acredita que isso seja bom,
564 pois esse movimento valoriza uma empresa e desconstrói e desestrutura todo um bairro, pois
565 implantam seus projetos sem a valorização do entorno imediato. Sugere que o PDE crie um
566 instrumento de política *in loco* para estudar os territórios e suas especificidades. Demonstra-se
567 contrário a venda de outorga onerosa, pois permite que se adense mais onde já está
568 desconfortável, levando lucro somente à Prefeitura e às incorporadoras. Retoma falas
569 anteriores sobre a necessidade de oferta de emprego em áreas periféricas, e a necessidade de
570 implementação de infraestrutura também, evitando o deslocamento de horas e lotando o

571 transporte público que já se encontra saturado. Conclui fazendo um questionamento à mesa
572 sobre como será feito a fiscalização dos estúdios a fim de identificar quais são residenciais quais
573 não são residenciais. **15. Sra. Rosanne Brancatelli**, representante do Movimento Pró Pinheiros,
574 declara que a região de Pinheiros está sempre no debate por conta dos problemas por ele
575 gerados que se encontram na Lei de Zoneamento, que não está no escopo da revisão do Plano
576 Diretor Estratégico - PDE, mas acredita que não dá para deixar a discussão e a revisão da lei de
577 zoneamento para depois, pois esta lei está desconstruindo os bairros. Explica que não é contra
578 a verticalização e nem à produção de Habitação de Interesse Social - HIS, mas questiona sobre a
579 falta de um estudo de região, pois a verticalização exacerbada, em alguns bairros, está
580 resultando na destruição de áreas de pertencimento local, casas menores, patrimônio histórico
581 de cada região. Está cerceando seu direito a história e memória local. Declara que o
582 licenciamento é feito de forma exagerada e questiona sobre as leis de fiscalização. Cita a
583 recentemente verificação de bocas de lobo, acompanhando presencialmente pelo Prefeito, que
584 foram concretados. Acredita que a permissividade sobre o problema das bocas de lobo
585 concretadas está vinculada à verticalização permitida pela Lei de Zoneamento, e a alta
586 transformação na região de Pinheiros. Cita o aumento de casos de enchentes, de como a região
587 de Pinheiros e Vila Mariana são campeãs em novas construções e como isso está sendo
588 destrutivo para os bairros. Questiona sobre se há algum problema em ter áreas com residências
589 unifamiliares, aponta que a cidade precisa ter diversidade de moradia, e que a verticalização
590 deve ser implantada de forma estratégica e não concentradas tão próximas, levanta
591 questionamentos sobre quais efeitos isso pode causar ambientalmente, conta sobre a alta
592 produção de entulho e questiona sobre como é o descarte desse resíduo. Volta a questionar
593 sobre a existência das leis de fiscalização e expõe que as vendas de HIS são feitas por
594 proprietários utilizando o nome de terceiros como fachada. Acrescenta que a denúncia já está
595 no Ministério Público Estadual - MPE. Convida os integrantes da mesa a passearem pelos
596 bairros e observarem a situação atual da região de Pinheiros para compreenderem a gravidade
597 dos fatos. **16. Sr. João Afif Acras** integrante da UMEC Cambuci e Advogado, faz uma breve
598 apresentação e se declara advogado especialista em direito urbanístico. Em seguida faz um
599 agradecimento sobre algumas melhorias linguísticas que foram sugeridas nessa minuta,
600 reforçando que os ajustes foram muito importantes. Prossegue expondo sua opinião sobre a
601 infraestrutura e de como ela não acompanha o adensamento e desenvolvimento dos bairros –
602 saneamento básico, concessionárias, entre outras e sugere que haja um convênio ou parceria
603 com outras entidades do Governo Estadual ou Federal para que houvesse a previsão de que a
604 infraestrutura chegasse junto com os novos empreendimentos. Declara que o aumento dos
605 Coeficientes de Aproveitamento - CA das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS é muito
606 importante. Cita que, atualmente, é financeiramente inviável construir Habitação de Interesse
607 Social - HIS em lotes pequenos, mas com essa mudança de CA passa a ser possível, e isso é
608 benéfico. Fala sobre a importância de olhar para a periferia, de realizar um estudo sobre o que

609 realmente está edificado nessas regiões e fornecer a quantidade de infraestrutura necessária
610 para essa população e para observar e desenvolver instrumentos urbanísticos adequados à
611 realidade das regiões. Por fim fala também sobre a importância da atualização das áreas
612 edificadas e a adequação do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU dos
613 contribuintes dessas regiões que são extremamente discrepantes. Agradece a todos os
614 presentes e aos seus colegas que deram suas contribuições. Exalta o quanto a Participação
615 Social é importante e pede que o poder público os ouça. **Sra. Patrícia Saran** retoma a palavra,
616 agradece as contribuições e, encerradas as inscrições, passa a palavra ao **Vereador Paulo**
617 **Frange**, que cumprimenta todos os presentes, agradece pela participação e contribuições que
618 foram colocadas. Retoma a fala feita anteriormente sobre o tamanho dos terrenos para a
619 produção de Habitação de Interesse Social – HIS e sua inviabilidade financeira, pois as regras de
620 financiamentos não acompanharam as atualizações dos custos da construção, já que, assim
621 como a “inflação da saúde” cujos custos estão muito acima de qualquer indicador financeiro do
622 país, a construção civil deu um salto muito grande, inviabilizando a equação financeira da
623 referida produção habitacional. Afirma ter sido relator da Lei de Zoneamento e identifica um
624 equívoco sobre a classificação de Zona de Interesse Social - ZEIS 3 em vários terrenos com
625 metragem menor que 500m², uma vez que o conceito dos terrenos de ZEIS 3 é que tenham
626 mais que 500m², inviabilizando que se produza quaisquer edificação nesses locais. O mesmo
627 acontece com diversos terrenos classificados como ZEIS 2 com metragem inferior a 1000m²
628 sendo que a ZEIS 2 tem em seu conceito, área mínima de 1000m². Sugere que seja estudada
629 uma maneira de solucionar esse problema da lei de Zoneamento, a fim de resolver o problema
630 destes terrenos. Cita sobre a mudança de nomenclatura do Projeto de Intervenção Urbana -
631 PIU, de “Projeto” para “Plano” e explica que isso faz com que mude a esfera de atuação do
632 instrumento. Por isso é necessário que o conceito seja claramente definido para que não ocorra
633 judicialização. Sugere também que haja, nas disposições transitórias, diretrizes de como serão
634 tratados os PIU que já se encontram em andamento e aqueles que estão judicializados.
635 Acredita que, a partir do estudo dos processos e diálogo junto ao Ministério Público Estadual -
636 MPE poderiam ser desenvolvidos alguns artigos que possibilite a viabilidade dos planos. Aponta
637 que, no Plano Diretor Estratégico – PDE, os conceitos do Termo de Ajuste de Conduta – TAC e
638 Termo de Compromisso Ambiental – TCA ficaram confusos e até equivocado, embora sejam
639 aplicados de forma correta. Informa que foi apresentada contribuição eletrônica, propondo
640 ajustes nos artigos: 124, 154, 156, e 265 e revogação do art. 155 da Lei 16.050/2014, para
641 definir claramente o conceito de cada termo por conta da responsabilidade de sua aplicação e
642 para evitar judicialização. Complementa a informação sendo que para o art. 157 foram
643 acrescentados que, em última instância e, esgotados todos os tipo de resolver o dano
644 ambiental, fica uma última chance para que o dano seja pago em pecúnia. Pontua que o PDE é
645 uma lei de conceitos amplos e que o zoneamento trada de esmiuçar esses conceitos,
646 acreditando que posteriormente à revisão do PDE a Lei de Zoneamento deverá ser revisada, e

647 que, para isso, devem ser buscadas demandas nas judicializações, nos questionamentos e em
648 todas as falas apresentadas que são importantes para a construção dessa revisão. **Sra. Heliana**
649 **Lombardi Artigiani**, inicia sua fala quanto às diversas contribuições interessantes e que
650 compartilha com algumas das frustrações apresentadas. Esclarece que muitos desses
651 problemas não serão resolvidos com a revisão do PDE, mas sim com a aplicabilidade dele, com
652 os protocolos de fiscalização. Ressalta a importância de ter esses momentos de escuta para que
653 possam tentar encontrar soluções mesmo para as questões que não façam parte do escopo da
654 revisão do PDE. Cita ter conhecimento sobre os problemas da região central, a falta de
655 segurança e precariedade de alguns serviços. Fala brevemente sobre as chuvas, assunto tratado
656 no plano de drenagem o qual o PDE busca estar em conformidade. Sobre a fala apresentada
657 quanto à acessibilidade, também entende que deve ser ouvida e reforça o acolhimento das
658 solicitações por parte da Prefeitura. De toda forma, ressalta a importância de ocorrer denúncias
659 em casos de desconformidades. Comenta as contribuições relacionadas aos parques públicos,
660 que serão estudadas e consideradas, exaltando a importância da educação ambiental.
661 Prossegue falando sobre a mobilidade, que é necessário desestimular o uso do carro e que a
662 melhoria do transporte público é uma busca constante. Pontua que é desenvolvido em
663 conjunto com a SPTrasn, Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM e Metrô sobre as
664 ampliações e melhorias da mobilidade como um todo. Solidariza-se com a fala sobre a região da
665 Cracolândia. Acredita que é uma situação que necessita de uma ação articulada entre varias
666 pastas, porque não é somente uma questão urbanística, mas também de saúde, segurança e
667 social, entende a complexidade do problema e declara que há um estudo constante sobre a
668 melhor forma de tentar combater essa situação. Sobre os Planos de Bairro, acredita ser
669 importante observar os territórios mais de perto, e que o intuito é identificar como o PDE pode
670 facilitar a aplicação dos Planos de Bairro, pois apesar de constar no PDE ele não ficou inserido
671 no sistema de planejamento integrado. Acredita que esse movimento de observar os territórios
672 oferece a possibilidade de saber se há ou não a necessidade de cobrança de outorga onerosa
673 naquele território. Sobre as questões da região de Pinheiros apresentadas, ressalta que as
674 demandas trazidas são muito sérias e que são estudadas e tudo o que competente à SMUL será
675 verificado e encaminhado. Nesse momento ocorreram manifestações por parte de alguns
676 participantes, pela falta do microfone as falas não estavam audíveis para ser anexadas a esta
677 ata. **Sra. Patrícia Saran** interrompe as falas, e pede encarecidamente que todos colaborem para
678 que a Coordenadora prossiga com a suas considerações finais. **Sra. Heliana Lombardi Artigiani**
679 retoma a palavra e prossegue falando sobre as empresas de infraestrutura, que há articulação
680 com a gestão para que ocorra o atendimento a esses locais de adensamento ou de novos
681 loteamentos. Cita também que buscam o aperfeiçoando do monitoramento e da avaliação do
682 que se tem na cidade. Por fim pontua que as colocações apontadas pelo Vereador são
683 pertinentes e que serão analisadas e consideradas. Agradece as contribuições de todos, e
684 reforça que essas também podem ser feitas pelas plataformas digitais. **Sr. Marcos Duque**

685 **Gadelho** toma a palavra, ressalta a importância da revisão do Plano Diretor Estratégico - PDE.
686 Diz ser morador da região da Vila Mariana e presencia a realidade da transformação do bairro.
687 Acredita que o PDE de 2014 deveria ocorrer com mais rapidez para evitar a demora em sanar as
688 consequências negativas, porque o desenho do plano teve boa intenção, porém, perdeu-se o
689 controle dos desdobramentos de sua aplicação. Lembra que o foco principal do PDE de 2014
690 era o adensamento em áreas com infraestrutura, corredores de ônibus, de forma a privilegiar a
691 população. Não houve a previsão de demolição de casas e vilas, e exemplifica que esses são
692 desdobramentos imprevisíveis e que, assim como todos os presentes, sofre com essas
693 consequências e que essa mudança se dá através da revisão das leis. Cita como o Metrô esta
694 supersaturado, mas acredita que - apesar disso ser negativo, é sinal de que o adensamento
695 proporcionou maior acesso ao metrô pela população. A superlotação é uma consequência que
696 precisa ser observada e corrigida, e que a menor periodicidade entre as revisões auxiliaria na
697 tratativa desses problemas. Retoma fala sobre regularização fundiária e que é tratada
698 internamente à Prefeitura. Fala sobre sua experiência como subprefeito da Casa Verde, que lhe
699 trouxe conhecimento sobre a realidade de moradias da região e acredita que esse modelo se
700 reproduz pela cidade toda. Aponta que em situações de região consolidada, a regularização
701 fundiária e a reurbanização são o caminho, e é fundamental dar titulação à essas pessoas.
702 Agradece a todos e ressalta que o desejo de tornar a cidade melhor é mútuo, acredita que com
703 a realização dos Planos de Bairro muito avançaremos sobre a identificação, avaliação e ação
704 sobre os problemas de forma mais rápida. Lembra que é recorrente em suas conversas com o
705 atual Prefeito - Sr. Ricardo Nunes, que o mesmo defende e traz sempre essa demanda sobre as
706 melhorias das periferias. Por fim agradece novamente em nome de todos, agradece os
707 intérpretes de libras, à Aliança Francesa por ceder o espaço para essa audiência e se coloca a
708 disposição de todos, desejando um bom sábado aos participantes. **Sra. Patrícia Saran** retoma a
709 fala, agradece a presença de todos, em especial à Secretaria Municipal da Pessoa com
710 Deficiência pelos intérpretes de libras, reforça os canais eletrônicos para as contribuições
711 através da plataforma <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/> , informando que ficarão
712 abertos até o dia 17 de fevereiro de 2023. Reitera o convite para a próxima audiência pública, a
713 ser realizada virtualmente, no dia 09/02/2023 – às 19 horas. Encerra os trabalhos às 13h08. A
714 íntegra da audiência pode ser consultada através da plataforma eletrônica
715 <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/processo-participativo/>. Os documentos desta
716 audiência pública se encontram registrados no processo SEI 6068.2022/0008207-4.