

ATA DA 47ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

1 Aos 18 de outubro de 2022, realizou-se a **47ª Reunião Extraordinária**, através do
2 aplicativo “Microsoft Teams”, transmitida ao vivo para a população em geral pelo serviço
3 de streaming (YouTube), disponibilizado no site da CTLU (Reuniões 2022), nos termos da
4 Portaria nº 17 complementada pela Portaria nº 19/2020/SMDU.G. **01)** A Presidente, Sra.
5 Viviane Stankevicius Urioste Magalhães, declarou aberta a sessão às 14h18min e iniciou
6 a reunião na presença de 08 (oito) representantes do Poder Público e 07 (sete)
7 representantes da Sociedade Civil, que compuseram o plenário virtual, a saber, pelo
8 Poder Público: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL 1, Daniella
9 Lucas Richards (Titular); Secretaria Municipal de Governo – SGM, Regina Ramoska
10 (Suplente); Secretaria Municipal de Justiça – SMJ, Eunice Aparecida de Jesus Prudente
11 (Titular); Secretaria Municipal das Subprefeituras – SMSUB, Tatiane Felix Lopes (Titular);
12 Secretaria Municipal de Cultura – SMC, Ricardo Aguillar da Silva (Suplente); Secretaria
13 Municipal de Mobilidade e Transportes – SMT, Tácito Pio da Silveira (Suplente);
14 Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, Christiane de França
15 Ferreira (Titular); São Paulo Urbanismo – SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães
16 Sylvestre Gonçalves (Suplente); pela Sociedade Civil: Sociedade dos Amigos do Planalto
17 Paulista – SAPP, Lucila Falcão Pessoa Lacrete (Titular); Movimento de Moradores
18 Prestadores de Serviço e Comerciantes da Av. Paulista e entornos – MOVPAULISTA,
19 Raphaela José Cyrillo Galletti (Suplente); Associação dos Mutuários e Moradores da
20 COHAB 1 – AMM-COHAB 1, José André de Araujo (Titular); Universidade Nove de Julho
21 – UNINOVE, Daniel Todtmann Montandon (Titular); Sindicato das Empresas de Compra,
22 Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo –
23 SECOVI-SP, Priscila Rigon Fecher (Titular); Associação Comercial de São Paulo – ACSP,
24 Eduardo Della Manna (Titular); Conselho Participativo Municipal – CPM, Ana Luiza
25 Dantas Coutinho Perez (Titular). **02)** Também estavam presentes acompanhando a
26 reunião pela Sociedade Civil: Associação Regional dos Escritórios de Arquitetura de São
27 Paulo – ASBEA-SP, Adriana Tie de Camargo Neves (Suplente). **03)** Sobre o primeiro item
28 de pauta, a Presidente informou não haver itens em comunicações gerais, dando
29 prosseguimento à pauta diretamente para análise do processo, seguida da apresentação
30 referente à Revisão Intermediária do PDE: Etapa 2 - Formulação de propostas. **04)** Em
31 relação ao primeiro processo, foi apresentado pelo relator Vladimir Ávila, da São Paulo
32 Urbanismo, o processo 7810.2020/0000941-7; Interessado: SP-URBANISMO; Assunto:
33 2º leilão da 6ª Distribuição de CEPAC - Operação Urbana Consorciada Água Espreada.
34 Após a relatoria, o Representante titular da UNINOVE, Sr. Daniel Todtmann Montandon,
35 ressaltou a grande quantidade de páginas do processo e indagou para quais obras o
36 recurso arrecadado seria destinado; em resposta, o relator informou que seria para

37 atendimento da demanda por HIS, prolongamento da Avenida Roberto Marinho e
38 conclusão da Avenida Chucri Zaidan; em tréplica, o Representante titular da UNIVOVE
39 solicitou auxílio para localizar essas informações no processo; em resposta, o relator
40 informou que elas poderiam ser encontradas no prospecto da Operação Urbana no site
41 da São Paulo Urbanismo; o Representante titular da UNIVOVE ainda indagou se essas
42 obras foram aprovadas pelo Conselho Gestor; em resposta, o relator informou que sim, e
43 que houve um esforço do Conselho Gestor em priorizar algumas intervenções tendo em
44 vista a escassez dos recursos. 05) Com a palavra, a Representante titular da SAPP, Sra.
45 Lucila Falcão Pessoa Lacreta, reiterou a dificuldade de acesso aos documentos extensos
46 referentes ao material, dificultando a análise, e sobre a minuta de pronunciamento,
47 informou que a CTLU não possui competência para referendar a realização do leilão,
48 podendo apenas reajustar o valor do CEPAC, informou possuir incerteza quanto ao
49 critério de reajuste do valor, que entendeu ser com base no leilão realizado
50 anteriormente, considerando que a minuta do pronunciamento contraria os dispositivos
51 legais e inova competências da CTLU, informou que era Conselheira no Grupo Gestor da
52 Operação Urbana Água Espreada, e que desconhece que exista priorização dos
53 investimentos, considerando que qualquer deliberação referente à esta Operação
54 Urbana ficaria prejudicada por conta da baixa precisão da gestão, solicitando o
55 aprimoramento dessa gestão; em resposta, o relator considerou razoável a queixa sobre
56 o tamanho do processo, sobre as questões da competência da CTLU, explicou que
57 tratava-se de uma exigência do Tribunal de Contas, e sobre a gestão da Operação
58 Urbana, considerou que tudo estava sendo realizado de acordo com os critérios definidos
59 pelo Conselho Gestor, estando aprovado e sendo trabalhos complementares para a
60 realização das obras, informando que todos os relatórios estão disponíveis. 06) O
61 Representante titular da AMM-COHAB 1, Sr. José André de Araujo, por meio de questão
62 de ordem, solicitou a retirada de pauta do referente processo, para que houvesse mais
63 tempo para análise da documentação, considerando a quantidade de páginas e o princípio
64 de razoabilidade; em resposta, o relator informou a questão dos prazos para que se
65 realizasse o leilão considerando os critérios existentes, informando que a CTLU já havia
66 autorizado a realização do primeiro leilão, considerando não ser um processo tão
67 complexo de análise. 07) Na sequência, foi deliberado favoravelmente, por maioria de
68 votos, à vista do contido no Processo SEI nº 7810.2020/0000941-7, da instrução da São
69 Paulo Urbanismo, e do apresentado em plenário, pela proposta de pronunciamento, e
70 emitido o PRONUNCIAMENTO SMUL.ATECC.CTLU/027/2022 nos seguintes termos: A
71 Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU/SMUL, em sua 47ª Reunião
72 Extraordinária, realizada em 18 de outubro de 2022, por 09 votos favoráveis, a saber:
73 Poder Público: SMUL 1, Daniella Lucas Richards (Titular); SGM, Regina Ramoska
74 (Suplente); SMJ, Eunice Aparecida de Jesus Prudente (Titular); SMSUB, Tatiane Felix
75 Lopes (Titular); SMT, Tácito Pio da Silveira (Suplente); SP-URBANISMO, Rita de Cássia
76 Guimarães Sylvestre Gonçalves (Suplente) / Sociedade Civil: SECOVI-SP, Priscila Rigon
77 Fecher (Titular); ACSP, Eduardo Della Manna (Titular); CPM, Ana Luisa Dantas Coutinho
78 Perez (Titular), 02 votos contrários, a saber: Sociedade Civil: SAPP, Lucila Falcão Pessoa

79 Lacrete (Titular), com declaração de voto: *“Meu voto é contrário. Eu gostaria fazer de*
80 *fazer declaração de voto. Primeiro pela impossibilidade de um exame criterioso das 6863*
81 *folhas desse processo e pela falta de acurácia da redação da deliberação, que extrapolou*
82 *as competências da CTLU neste caso”*; AMM-COHAB 1, José André de Araujo (Titular),
83 com declaração de voto: *“Primeiramente, a falta de respeito com o princípio da*
84 *publicidade, razoabilidade e proporcionalidade diante de mais de 6800 folhas para*
85 *análise, sendo que o processo foi encaminhado para os conselheiros no dia 13 de outubro*
86 *já na parte noturna, então inviável qualquer análise sobre o mérito e a legalidade da*
87 *proposição. Diante disso, voto de forma contrária”*, e 04 abstenções, a saber: Poder
88 Público: SMC, Ricardo Aguillar da Silva (Suplente); SVMA, Christiane de França Ferreira
89 (Titular) / Sociedade Civil: MOVPAULISTA, Raphaela José Cyrillo Galletti (Suplente);
90 UNINOVE, Daniel Todtmann Montandon (Titular), à vista do contido no Processo SEI nº
91 7810.2020/0000941-7 e da instrução da SP Urbanismo, foi informada da realização do
92 2º Leilão da 1ª distribuição de CEPAC da OUCAE a realizar-se em 17/11/2022 as 12:30h
93 na [B]³ com a oferta de 160.000 novos títulos ao preço inicial de R\$ 3.214,09, DELIBERA
94 referendar a realização do 2º leilão da 6ª distribuição de CEPAC da OUCAE, conforme
95 proposto pela SP URBANISMO, na Operação Urbana Consorciada Água Espreada -
96 OUCAE, nos termos do § 1º do artigo 11 da Lei nº 13.260/2001 alterada pela Lei nº
97 16.975/2018, registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com a oferta de
98 160.000 títulos ao valor inicial de R\$3.214,09. **08)** Em relação ao segundo item de pauta,
99 “Revisão Intermediária do PDE: ETAPA 2 - Formulação de propostas”, foi realizada uma
100 breve apresentação sobre o site Plano Diretor SP pela funcionária da Assessoria de
101 Participação Social, Sra. Patrícia Saran, informando que o processo participativo
102 encontrava-se na etapa 2, momento de escuta da sociedade sobre as contribuições para
103 revisão do Plano Diretor sancionado em 2014, sendo prevista uma revisão intermediária
104 para ajustes, e destacou que não se tratava de uma revisão total do plano, mas uma
105 revisão pontual de instrumentos ou ações que não estavam caminhando conforme os
106 objetivos previstos no plano; informou que já foi realizada uma primeira etapa de
107 discussão pública, em que foi debatido o diagnóstico, destacou que foram feitas várias
108 oficinas, reuniões, audiências temáticas, culminando na definição de um escopo da
109 revisão, sob análise para uma possível revisão da lei; informou que a análise estava
110 disponível para consulta e que foi iniciada uma série de reuniões com diversos colegiados
111 da cidade, mais os espaços de contribuição nas subprefeituras e nos canais eletrônicos;
112 na sequência, apresentou o site da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico,
113 indicando os links para os formulários para participação, e que o prazo para contribuições
114 se encerra no dia 24, uma cartilha com orientações para formulação de propostas, na aba
115 relatórios, indicou o escopo da revisão, os documentos da sistematização da etapa 1, o
116 diagnóstico, na aba agenda, apresentou onde constavam as informações acerca de
117 reuniões dessa etapa, na aba processo participativo, indicou a documentação do que já foi
118 realizado na etapa 1, inclusive com os documentos prontos da etapa 2. **09)** Na sequência,
119 o arquiteto da Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURB) da SMUL, Sr.
120 Fernando Henrique Gasperini, prosseguiu com a apresentação técnica referente à Etapa

121 2 – Formulação de Propostas, esclarecendo que se tratava de uma apresentação utilizada
122 em outros conselhos, com caráter informativo, que o objetivo da etapa 2 era a formulação
123 de propostas para revisão do Plano Diretor, e prosseguiu com a apresentação dividida de
124 4 itens: 1. PDE: Revisão Intermediária e Estratégias; 2. Resultados da Etapa 1 –
125 Sistematização; 3. Escopo da Revisão; 4. Problemáticas e Estudos Técnicos; apresentou
126 uma breve linha do tempo da revisão intermediária, ressaltando tratar-se de uma
127 processo para aperfeiçoamento da lei, conforme determinado pelo artigo 4º, e a partir da
128 análise conjunta entre o diagnóstico e contribuições da Etapa 1, cerca de 47% do
129 conteúdo seria analisado para possíveis revisões; informou que a previsão era que até
130 novembro fosse concluída a etapa de formulação de propostas, prosseguindo para a
131 etapa 3, onde seria analisada a minuta preliminar de revisão do Plano Diretor;
132 apresentou um diagrama para ilustrar a revisão intermediária, que tem como objetivo
133 verificar as problemáticas de aplicação da política urbana no município desde 2014, e
134 ajustá-lo a fim de aperfeiçoar e atingir os objetivos estratégicos que estão definidos no
135 plano; apresentou a constituição do plano, dividido em elementos estruturantes
136 vinculados aos objetivos e diretrizes estratégicas, tanto gerais quanto setoriais, e em
137 vários elementos com caráter instrumental, sendo o conteúdo principal para análise;
138 apresentou um diagrama com o conteúdo do Plano Diretor como um todo, os elementos
139 estruturantes, e o diagnóstico elaborado pela PLANURB, e ainda o processo
140 participativo, que onde foram apresentados aspectos gerais do plano e também alguns
141 elementos que não são de competência da lei, ponderou que na intersecção entre aquilo
142 que foi trazido pela população e pelo diagnóstico da SMUL, foi possível definir o escopo
143 de revisão; enfatizou a importância de destacar para a CTLU os entendimentos jurídicos
144 da Secretaria sobre o escopo dessa revisão, que também serviram como base para definir
145 o escopo mais específico na etapa 2; ressaltou que o Plano Diretor é a lei que norteia o
146 sistema municipal de planejamento urbano, não sendo formado apenas por ele, mas
147 também pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, pelo Código de Obras e por
148 uma série de regulamentações específicas, tanto leis como decretos, resoluções, que
149 compõe um sistema regulatório da política urbana, possuindo diferentes competências
150 de acordo com cada um desses elementos; destacou o caráter mais geral do PDE, sendo
151 definidas outras segmentações; pontuou sobre não ser necessário replicar novamente no
152 Plano Diretor regulamentações específicas; em relação à CTLU, observou que o artigo
153 330 trata das competências do conselho, destacando que tanto em relação ao
154 diagnóstico de SMUL quanto em relação ao processo participativo, não houve nenhum
155 apontamento em relação ao que está estabelecido, não fazendo parte do escopo definido
156 ao final da etapa 1; apresentou as dez estratégias do PDE, que sintetizam os objetivos da
157 política urbana do município, e destacou que três estratégias que tem maior proximidade
158 com as competências e discussões da CTLU, sendo a primeira de orientar o crescimento
159 da cidade nas proximidades do transporte público, a segunda de reorganizar as dinâmicas
160 metropolitanas, e a terceira de fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos
161 da cidade; apresentou um exemplo da sistematização que encerra cada etapa do
162 processo participativo; informou sobre as oficinas que foram realizadas presencialmente

163 em cada uma das subprefeituras, as audiências públicas, virtuais e o Participe+, que é a
164 plataforma digital de consultas públicas da prefeitura; com relação ao tema diretamente
165 territorial, destacou que o assunto mais abordado no processo de revisão foi dos eixos de
166 estruturação da transformação urbana, e outros como os PIUs, questões relativas ao uso
167 misto, transformações, impactos urbanísticos das transformações; no que se refere ao
168 tema de participação social e gestão democrática, foi ressaltado que o foco foi
169 instrumentos de participação social, com destaque para os conselhos; sobre planos de
170 bairro, foi observado que há uma variação dependendo da plataforma e do canal de
171 participação, sendo que todas as informações resumidas constam no site Plano Diretor
172 SP; em relação aos eixos de estruturação da transformação urbana, foram destacados
173 subtemas como produção de habitações de interesse social em relação à parâmetros,
174 incentivos, e instrumentos, demarcação de áreas de influência, critérios de ativação,
175 dimensões de unidades habitacionais, com destaque para as microunidades,
176 adensamento, verticalização, parâmetros qualificadores, empregos e usos não
177 residenciais, vagas de estacionamento, e desenvolvimento imobiliário desigual no
178 território; quanto às instâncias e instrumentos de participação social, os comentários
179 foram relativos ao aprimoramento dos canais de participação e simplificação da
180 linguagem e fortalecimento da participação nas decisões sobre os rumos da cidade; com
181 relação aos planos regionais e de bairro, destacou a falta de aplicação das diretrizes nos
182 planos regionais e o fomento aos planos de bairro, como projetos piloto e previsão de
183 recursos; sobre a outorga onerosa do direito de construir e FUNDURB, a questão da
184 atualização dos valores de outorga, destinação e territorialização dos recursos do
185 FUNDURB, e análises dos fatores sociais de planejamento foram abordadas; observou
186 que, após uma avaliação conjunta considerando elementos estruturantes e não
187 estruturantes do Plano Diretor, com o diagnóstico e as contribuições do processo
188 participativo, foi definido um escopo, que era o objeto de estudo e avaliação sobre a
189 necessidade de eventual ajuste; em relação ao ordenamento territorial, destacou que os
190 principais assuntos abordados foram as ZEIS, com conceitos, classificação, regras
191 aplicáveis, disciplinas de uso e ocupação do solo, ZEPECs, em relação aos dispositivos não
192 estruturantes, e ZEPAMs, também dispositivos não estruturantes, destacou que todas as
193 questões relativas à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo não seriam tratadas na
194 revisão do Plano Diretor, ressalvadas as questões conceituais; estavam sendo avaliada
195 ainda as questões de parâmetros dos eixos, Outorga Onerosa do Direito de Construir,
196 Transferência do Direito de Construir (TDC), Projetos de Intervenção Urbana (PIU),
197 Operações Urbanas Consorciadas (OUC), Conferência Municipal da Cidade de São Paulo,
198 composição e atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana, Instrumentos de
199 promoção da cidadania, destinação de recursos, gestão e controle social do FUNDURB,
200 Planos Regionais das Subprefeituras e Planos de Bairros; em relação aos Eixos de
201 Estruturação da Transformação Urbana (EETUs), pontuou avaliar produção de
202 microapartamentos e UHIS, incentivos para a produção de HIS, atividades econômicas e
203 geração de empregos, parâmetros de qualificação do espaço urbano compatibilidade dos
204 EETUs na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental com a legislação estadual de

205 proteção aos mananciais; em relação ao tema Gestão Democrática e Sistema de
206 Planejamento, destacou avaliar aprimoramentos em relação aos instrumentos e
207 instâncias de gestão democrática, a inserção dos planos de bairro no Sistema de
208 Planejamento e aprimoramentos na aplicação de recursos do FUNDURB; por fim,
209 pontuou que, com base no relatório do escopo, a população e os conselhos poderão
210 formular propostas para serem avaliadas quanto a inserção na minuta de revisão do
211 Plano Diretor. **10)** Após a apresentação, com a palavra, o Representante titular da
212 UNINOVE, Sr. Daniel Todtmann Montandon, divulgou as ações das universidades para
213 promover o Fórum SP 22, apresentando o objetivo de formular propostas para a Revisão
214 do PDE, solicitou uma reunião com a CTLU para apreciação da minuta de alteração da lei,
215 tendo em vista as competências da Câmara Técnica, questionou em qual reunião seria
216 analisado, e quais dispositivos seriam revisados, destacando a importância de existir um
217 debate técnico no âmbito da CTLU. **11)** A Secretária Executiva agradeceu a fala anterior e
218 esclareceu que a reunião da CTLU para debater o texto ocorreria na terceira etapa do
219 processo participativo de Revisão, e que a atual reunião era para apresentação das
220 contribuições, ainda não sendo sugestão de redação do PL, informou que até o dia 24 de
221 outubro os canais de participação ficariam disponíveis para recebimento de
222 contribuições, em relação a divulgação do Fórum SP 22, observou que seria necessário
223 verificar com os demais setores da SMUL. **12)** O Representante titular da ACSP, Sr.
224 Eduardo Della Manna, ressaltou que leu integralmente o trabalho de sistematização da
225 participação social, das audiências temáticas e das reuniões de segmentos, e em relação à
226 reunião com o segmento empresarial, realizada no dia 3 de agosto, destacou que o
227 trabalho de sistematização reflete com bastante fidelidade todos os assuntos que foram
228 tratados na ocasião. **13)** A Representante titular da SMUL 1, Sra. Daniella Lucas Richards,
229 em relação à fala do Representante titular da UNINOVE, Sr. Daniel Todtmann
230 Montandon, esclareceu que DEUSO se manifestou oficialmente dentro do processo
231 participativo no âmbito das suas competências, apontando as contribuições dentro dos
232 temas elencados por PLANURB no diagnóstico, se atendo à Transferência do Direito de
233 Construir, principalmente a doação para parques, também relacionado a Cota de
234 Solidariedade e a Cota Parte, e que entende que não existiria um prejuízo de
235 apresentarem contribuições que não estejam relacionadas aos temas, em relação à
236 Fachada Ativa, que é um assunto apresentado tanto no Plano Diretor quanto na Lei de
237 Uso e Ocupação do Solo, observou que não foi encaminhada nenhuma alteração proposta
238 por DEUSO, podendo ser tratada posteriormente, ressaltou que o canal para a
239 participação popular estava aberto para contribuições com relação a esses temas, por
240 fim, em relação ao decreto para aplicação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, informou
241 que ainda estava em fase interna de elaboração, e que seria finalizado e divulgado após o
242 encerramento das discussões sobre a Revisão do PDE. **14)** O Representante suplente da
243 SMT, Sr. Tácito Pio da Silveira, indagou sobre o escopo da revisão intermediária do PDE,
244 sobre os horizontes que aparecem no mapeamento das ações prioritárias, gostaria de
245 saber se haveria alteração desses horizontes, no que diz respeito a 2016, 2025, em
246 especial os mapas 8 e 9, que tratam de sistema viário, e eixos e corredores. **15)** O

247 arquiteto de PLANURB, Sr. Fernando Henrique Gasperini, agradeceu os comentários,
248 considerou que o Fórum SP 22 foi uma iniciativa importante do meio acadêmico,
249 destacando que acompanharam o evento como uma das fontes de análise para o
250 monitoramento e o diagnóstico da SMUL, ressaltou que não saberia sobre como o evento
251 poderia ser enquadrado no cronograma da revisão, porém, que o conteúdo produzido era
252 importante, informou que o momento atual é mais informativo para os representantes,
253 para que encaminhem as contribuições até 24 de outubro, sem prejuízo das discussões
254 técnicas dentro da CTLU, e que posteriormente a versão preliminar da minuta seria
255 discutida também na CTLU; destacou que, além dos subsídios do processo participativo e
256 da própria visão das áreas técnicas da prefeitura, existe o espaço para discussão nos
257 conselhos de acordo com as suas competências, no caso da CTLU, são as questões de
258 aplicação da legislação urbanística, e que as contribuições apresentadas são importantes
259 e serão analisadas, quanto à questão da Fachada Ativa, ressaltou que eventualmente
260 poderia ser tratada, que inicialmente não era um dos assuntos principais, destacando que
261 não foi apresentada como esperavam no processo participativo, sendo um assunto
262 secundário que está incluído nos roteiros do escopo, mas não era apresentado como um
263 dos assuntos principais; agradeceu ao Representante titular da ACSP, Sr. Eduardo Della
264 Manna, pela leitura do trabalho de sistematização, ressaltando ser um trabalho grande
265 devido ao volume de contribuições recebidas, considerando a necessidade de
266 classificação, buscando apresentar os pontos de vista tanto quantitativa quanto
267 qualitativamente sobre os assuntos que devem ser considerados na revisão; com relação
268 à fala da Representante titular da SMUL 1, Sra. Daniella Lucas Richards, ressaltou que na
269 etapa 2 houve uma intensificação das reuniões técnicas da SMUL com as demais
270 secretarias e áreas técnicas da SMUL, sendo importante para poder aprofundar as
271 análises de assuntos específicos e complexos, como a TDC, Cota de Solidariedade e Cota
272 Parte, destacou que a formulação das propostas estava sendo construída de forma
273 conjunta, durando até o final desta etapa; com relação a questão do Representante
274 suplente da SMT, Sr. Tácito Pio da Silveira, sobre as ações prioritárias, pontuou que não
275 existia nada fixado, observando que realizaram reunião com o Conselho Municipal de
276 Trânsito e Transporte, assim como permaneciam realizando reuniões com a SMT,
277 SPTRANS e CET, pontuou que entendia que a questão da atualização dos prazos seria
278 possível no âmbito da revisão, sem prejuízo de ajustes nos mapas, observando que todos
279 os mapas de ações prioritárias eram passíveis de atualizações e ajustes a princípio, sendo
280 necessário avaliar as implicações, destacou que nesse caso dos transportes, não existia
281 vinculação com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, da definição de Eixos, pontuando que os
282 ajustes que seriam sendo colocados são relativos à prazos, podendo eventualmente ser
283 objeto de análise da CTLU, ressaltou que tentou separar questões das ações prioritárias
284 que eram objetos de outras legislações. 16) A Representante titular da SAPP, Sra. Lucila
285 Falcão Pessoa Lacrete, questionou quais os pontos do PDE seriam revisados, citando os
286 itens que estavam avaliando a necessidade de revisão, dando foco para as consequências
287 dos eixos e os planos de bairro, sendo necessário definir o escopo da revisão, destacou
288 também a questão da participação social, apesar das reuniões realizadas com os diversos

289 segmentos, considerou que apenas quem acompanha o assunto sabe o que está
290 acontecendo, e não a população de forma geral, sofrendo apenas as consequências,
291 considerando a comunicação da Prefeitura em relação à divulgação da revisão
292 “incipiente”, por fim, retomou a questão da importância da definição do escopo. **17)** O
293 Representante titular da AMM-COHAB 1, Sr. José André de Araujo, considerou
294 importante definir os parâmetros da revisão para que o processo seja transparente,
295 visando não prejudicar a revisão, sobre a Cota de Solidariedade e HIS, informou que por
296 meio de decreto, foi criado o atendimento até 20 salários mínimos, não seguindo o Plano
297 Diretor, considerando um erro jurídico, destacou que encaminharam propostas e
298 considerou importante que o Poder Público focasse na questão das HIS 1 e 2, propondo a
299 criação de HIS 3. **18)** A Representante suplente do MOVPAULISTA, Sra. Raphaela José
300 Cyrillo Galletti, solicitou uma maior discussão sobre a agenda ambiental dentro da
301 revisão do PDE, citando a questão da concessão do aeroporto de Congonhas,
302 considerando necessária uma regulamentação, uma vez que o PDE e a LPUOS
303 apresentam rumos para as rotas aéreas, considerando que existem voos com altitude
304 mais baixa, poluição ambiental e sonora, por fim, agradeceu o importante trabalho dos
305 intérpretes na reunião. **19)** O arquiteto de PLANURB, Sr. Fernando Henrique Gasperini,
306 agradeceu as falas, destacou que é importante a pergunta da Representante titular da
307 SAPP, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta, uma vez que pode não ter ficado claro nos
308 relatórios do processo de revisão, informou que na etapa 1, a preocupação principal era
309 identificar as principais problemáticas ligadas à aplicação da legislação urbanística desse
310 sistema municipal de planejamento, do qual Plano Diretor faz parte, que muitas vezes,
311 identificando quais problemáticas eram competência do Plano Diretor, e que esse
312 trabalho estava sendo realizado naquele momento, justificando não possuir essa
313 definição precisa de quais artigos seriam objeto de revisão, que incluíram nessa definição
314 do escopo assuntos que foram apresentados pela população, mesmo que não constassem
315 no diagnóstico, por entenderem ser importante aprofundar o assunto a partir dos
316 comentários, sobre a questão de Cota de Solidariedade apresentada pelo Representante
317 titular da AMM- COHAB 1, Sr. José André de Araujo, destacou que os apontamentos do
318 diagnóstico de abril de 2022 eram coincidentes com os apontamentos da maioria
319 população, inclusive a Cota de Solidariedade, que questionaram a questão da
320 aplicabilidade para empreendimentos acima de 20.000 m² de área construída, que em
321 decorrência desse corte alto, poucos empreendimentos se enquadravam, sendo
322 predominante a escolha da modalidade de pagamento ao FUNDURB em relação às
323 outras, informou estarem avaliando a causa disso, e se era necessário algum ajuste, com
324 relação à questão de HIS apontada pelo mesmo Representante, informou que existe,
325 tanto na sistematização quanto no diagnóstico, o destaque absoluto da produção privada
326 de HIS, em relação à questão dos incentivos que disponíveis para HIS e HMP, que estão
327 funcionando bem e de que a produção privada é relevante, que não existe a distinção
328 entre HIS 1 e HIS 2, que é necessário ser analisado a questão dos volumes, que a
329 produção de HIS 1 é muito maior pelo poder público, que essas questões e incentivos
330 estão sendo analisadas, ainda não existindo uma proposta precisa; com relação a questão

331 ambiental levantada pela Representante suplente do MOVPAULISTA, Sra. Raphaela José
332 Cyrillo Galletti, destacou que existem diversos pontos, tanto dos instrumentos de gestão
333 e política ambiental, que faziam parte da revisão e estavam sendo analisados, tanto
334 questões mais amplas como a das mudanças climáticas, dos Objetivos de
335 Desenvolvimento Sustentável, da Agenda 2030, como as questões de energia, de
336 desenvolvimento rural, e também sobre os instrumentos, enfatizando que era um volume
337 significativo sendo discutido e avaliado, fez um convite para que os representantes
338 analisassem o conteúdo do diagnóstico, as contribuições, ponderando que também era
339 um importante subsídio para dar continuidade em relação às propostas, em relação à
340 questão de Congonhas e da regulamentação de questões relacionadas ao setor aéreo,
341 esclareceu que existe uma seção específica do Plano Diretor que trata do sistema de
342 infraestrutura aeroviária, que foi incluída nesse escopo, por existir uma regulamentação
343 em âmbito federal que impacta na cidade, que precisa ser avaliada a relação com a
344 política municipal de desenvolvimento urbano e o que era possível regulamentar,
345 ponderou que nesse momento não possuía maiores informações sobre esse assunto. **20)**
346 A Representante suplente do MOVPAULISTA, Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti,
347 solicitou especial atenção sobre a questão da concessão do aeroporto de Congonhas, por
348 considerar que não estavam dando importância, tendo em vista a previsão de aumento da
349 quantidade de voos, destacando a importância da legislação municipal regulamentar
350 questões ambientais relacionadas ao tráfego aéreo, utilizando como exemplo uma
351 alteração de rota de 2019 das linhas, que pôde ocorrer devido à regulamentação
352 municipal, abordou questões da potência das aeronaves e a relação entre a poluição
353 ambiental, reforçando que a importância da legislação municipal ao se regulamentar
354 questões como rotas, diminuir altura, para garantir qualidade de vida, informou ser uma
355 questão recente, que observou que não estava sendo discutida apropriadamente, e por
356 isso, estava ressaltando a importância. **21)** O arquiteto de PLANURB, Sr. Fernando
357 Henrique Gasperini, pontuou que registrou as ponderações anteriores da Representante
358 suplente do MOVPAULISTA, observando que não possuía nenhum acréscimo e que iria
359 levar a questão para ser analisada e avaliada. **22)** O Representante titular da UNINOVE,
360 Sr. Daniel Todtmann Montandon, confirmou a resposta da Secretária Executiva sobre as
361 próximas agendas da Revisão do PDE junto a CTLU e questionou quantas reuniões
362 seriam realizadas; em resposta, a Secretária Executiva informou que ainda não tinha tal
363 informação, e informou que a programação das agendas participativas eram formuladas
364 para o processo como um todo, sendo necessário consultar quando seriam as reuniões da
365 CTLU para tratar do assunto, não possuindo também a quantidade de reuniões; em
366 tréplica, o Representante titular da UNINOVE informou que estava desconfortável por
367 ter sido agendada uma reunião extraordinária da CTLU para tratar de proposições,
368 considerando a grande quantidade de assuntos e o prazo curto, prosseguiu questionando
369 sobre o que aconteceria com a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), tendo
370 em vista que ainda não havia sido aprovado nenhum PIU, e como isso entraria na revisão
371 do PDE, se existiriam novos prazos ou alguma outra alternativa, sobre EETU e Fachada
372 Ativa, propôs incentivos qualificadores para as áreas de Eixo, indagou sobre como

373 avançar na incidência da Fachada Ativa em edificações já existentes, quais requisitos
374 devem incidir no lote inteiro ou apenas em acréscimo de área, sobre a Fachada Ativa em
375 uso não residencial, considerou ser necessário aprimorar quais os usos nR são
376 compatíveis com tal dispositivo, destacando a importância de existir no PDE um
377 mecanismo de controle e fiscalização sobre essas fachadas, definindo atributos que as
378 caracterizam ou não, informou ser necessário diferenciar o incentivo quando se tem o
379 plano vertical da Fachada Ativa imediatamente ao alinhamento do lote ou dentro dos 5
380 metros, sugeriu a definição de critérios para as exceções a serem consideradas
381 para aplicação da Fachada Ativa, como lote inclinado, via sem saída, e falou sobre
382 dificuldades de aplicar a Fachada Ativa quando obrigatória, devendo ser definido algum
383 grau de flexibilidade, desde que apresente regras claras, em relação ao uso misto,
384 questionou quais são os usos não residenciais que de fato caracterizam o uso misto,
385 utilizando como exemplo um edifício residencial com garagem nR, questionando se seria
386 um uso misto, quais situações se aplica a convivência do uso não residencial como serviço
387 de moradia, justificando com base em situações em que há aprovação do projeto como
388 serviço de moradia, porém, é utilizado como moradia permanente, considerando
389 necessário ter clareza sobre as situações em que a moradia permanente é admitida em
390 caso de uso misto do PDE, propôs que a área de fruição pública coberta não seja
391 computável, esclarecendo situações que ela incide em uso não-residencial ou em área
392 comum do edifício, sugeriu reforço na redação para esclarecimentos acerca da incidência
393 dos incentivos da lei ordinária em áreas de Operação Urbana, principalmente, devendo
394 ser estabelecido no PDE uma melhor regência nas regras de parcelamento e uso e
395 ocupação do solo, e reforçar que os instrumentos incidem em área de Operação Urbana,
396 em área de lote máximo, cota ambiental, Cota de Solidariedade em área de Operação
397 Urbana, ao mesmo tempo em que incidem os incentivos que estão na Lei Ordinária,
398 apresentou também a necessidade de avançar em regras de finalização das Operações
399 Urbanas, primeiro sobre como caracterizar a finalização, com fim do estoque, fim de
400 CEPAC, mas não necessariamente as obras públicas, devendo ser previstos quais
401 elementos são basilares, em segundo, as regras de transição, sendo a finalização para um
402 novo regime de parcelamento, e por fim, novas regras de parcelamento do solo para o
403 território, considerando que no PDE, deve constar PIU para atualizar as regras da
404 Operação Urbana, sobre a questão da burocracia na exigência da doação de calçada,
405 sugeriu utilizar a alternativa do Decreto 59.885/2020, que substituiu a exigência da
406 doação pela reserva não edificada, pois esse instrumento pode evitar que o rito
407 burocrático da escritura da doação seja morosa, considerou necessário esclarecer como é
408 aplicada a Outorga Onerosa em situações de mudança de uso, de acréscimo de área
409 construída de mudança de uso, como tratar as edificações existentes, sendo pontos
410 importantes para reflexão e revisão, sobre a Carta Geotécnica, informou ser necessário
411 estabelecer restrição de parcelamento e uso do solo a partir do instrumento, sendo que o
412 PDE precisaria prever comandos normativos para a atualização da carta, em escala de
413 lote fiscal, compatível com o mapa cadastral da cidade, e que seja possível estipular
414 restrições e condicionantes geotécnicos a partir do documento. 23) A Representante

415 suplente da SP-URBANISMO, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves,
416 ressaltou que existem algumas propostas em andamento para finalização dos PIUs e
417 AIUs, como PIU Setor Central e Bairros do Tamanduateí, podendo ser utilizados como
418 exemplo para o PDE, requereu um olhar detalhado sobre a conceituação dos PIUs e as
419 diversas finalidades nas quais eles foram aplicados, em relação aos prazos dos projetos,
420 destacou que todos foram enviados no prazo estipulado pelo PDE, mas a votação foge à
421 governabilidade do executivo, cabendo reflexão sobre se aquelas condições
422 estabelecidas em 2014 deveriam ser mantidas em 2022, até porque muitos dos projetos
423 dos setores da MEM foram superados por uma discussão mais recente, sobre a
424 precificação da Outorga, informou ser necessário refletir em quais condições é possível
425 estabelecer uma atualização e revisão segura do Quadro 14, que independa de pacto com
426 a Câmara Municipal, mas que atenda as necessidades da municipalidade e que possa
427 absorver as transformações do mercado imobiliário, muitas vezes provocadas pelos
428 investimentos públicos, concluiu informando sobre a importância de debater esses temas
429 na CTLU. 24) A Representante titular da SAPP, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta,
430 pontuou a questão da definição do escopo da revisão do Plano Diretor, considerou que
431 existem duas cidades em São Paulo, uma que é um palco de negócios imobiliários, e outra
432 que as pessoas querem e desejam para viver, destacou que considera que o Plano Diretor
433 apresentou esse conflito e acirrou as contradições, entendeu que uma forma boa de
434 ocupar o território e de fazer projeto urbanístico era através da Operação Urbana, que
435 possui o perímetro, um potencial construtivo, um projeto urbanístico, equação financeira
436 e as obras para sustentar aquele crescimento, verticalização ou crescimento do tal do
437 perímetro dentro de uma forma coerente e com obtenção dos recursos prioritários para
438 as necessidades, a partir do estudo de impacto ambiental, em contraponto, apresentou os
439 eixos de estruturação urbana, por permitir a construção com limites altos, sem calcular
440 impacto ou consequência, considerando um “antiplanejamento urbano”, informou sobre
441 um dado apresentado em uma defesa da Prefeitura em relação a uma ação judicial do
442 Ministério Público sobre os PIUs, de que os eixos cresceram 500% de 2014 e 2019,
443 considerando um fato que choca a população, e que os eixos devem ser reanalisados na
444 revisão, para melhorar esse processo e tratar o planejamento numa escala adequada,
445 como plano de bairro com mudança de zoneamento, pontuou que deve existir uma
446 posição da Prefeitura sobre o assunto, tendo em vista a predominância da ação
447 imobiliária, a despeito da questão ambiental, de Carta Geotécnica, que considerou estar
448 bem apresentada no Plano Diretor, porém, não era aplicada, considerando que a rapidez
449 nas aprovações de projetos ocasiona consequências negativas para a cidade, ressaltou
450 que apesar dos esforços da Prefeitura, a participação social não está a contento,
451 enfatizando que existe uma encruzilhada entre os dois modelos de cidade que
452 apresentou, reforçando a necessidade de serem apresentados os pontos que seriam
453 revisados; em resposta, o Representante titular da UNINOVE, Sr. Daniel Todtmann
454 Montandon, informou respeitar as opiniões divergentes destacou que o objetivo do
455 Plano Diretor foi concentrar o adensamento perto da infraestrutura de transporte,
456 considerando positivo o adensamento nessas áreas, e não em áreas sem infraestrutura

457 com transporte, por considerar que isso significa promover uma urbanização sustentável,
458 compactar a urbanização onde existe uma infraestrutura de transporte e aumentar a
459 geração de viagem de transporte público e não de automóvel, sendo o objetivo do plano,
460 pontuou que o Plano Diretor elegeu as áreas ao redor do transporte público, ressaltou
461 que se existia algum outro bairro em que os moradores não estavam satisfeitos, deveria
462 ocorrer uma discussão, comentou que as diretrizes do Plano Diretor são claras com
463 relação às estratégias do eixo; em réplica, a Representante titular da SAPP considerou
464 que tal estratégia não estaria funcionando, que o objetivo não estaria sendo alcançado,
465 devendo ser analisado o porquê de não ter sido alcançado. **25)** O arquiteto de PLANURB,
466 Sr. Fernando Henrique Gasperini, agradeceu as contribuições, destacando que existia
467 consistência nas observações, que existem diversos vários aspectos sendo estudados,
468 tanto em relação às questões da MEM, a questão dos PIUs, a questão dos impactos na
469 paisagem, do ponto de vista ambiental, também são objetos de análise, podendo ser de
470 revisão também, porém, ainda não conseguiria ser mais específico, com relação a MEM,
471 informou entender que os prazos eram para a elaboração pelo executivo, e que não
472 estava sendo pensado nenhum tipo de ajuste nos prazos do artigo 76 do Plano Diretor,
473 nem em relação ao Arco Tietê, que o projeto ainda está no âmbito do executivo, sobre as
474 questões da relação às Operações Urbanas, informou estarem analisando se cabe
475 alteração nas legislações específicas ou no Plano Diretor, ainda não estando definido,
476 sobre as questões de Fachada Ativa, ressaltou que as considerações não estão no âmbito
477 do Plano Diretor, porém, que se houvesse alguma questão pertinente, que seria analisada
478 também. **26)** A Secretária Executiva lembrou que o site para as contribuições ainda vai
479 permanecer aberto para a etapa 2, estando aberto até o dia 24 de outubro no site.

480 **Encerramento:** Às 16h32min, a Presidente agradeceu a contribuição e participação de
481 todos, observando que todas as contribuições seriam consideradas e discutidas pela
482 equipe técnica, por fim, informou a previsão da realização da próxima reunião ordinária
483 do dia 27 de outubro.

484 **Entidades ausentes (03):** Poder Público: Secretaria Municipal de Urbanismo e
485 Licenciamento - SMUL 2; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras -
486 SIURB / Sociedade Civil: Instituto dos Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo
487 - IAB-SP; Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico - IBDU; Representando o Conselho
488 Participativo Municipal - CPM.

PRESIDÊNCIA

VIVIANE STANKEVICIUS URIOSTE MAGALHÃES
PRESIDENTE

APOIO

SECRETARIA EXECUTIVA DA CTLU

TALITA VEIGA CAVALLARI FONSECA
SECRETARIA EXECUTIVA

ENTIDADES PRESENTES

REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL 1

DANIELLA LUCAS RICHARDS
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO – SGM

REGINA RAMOSKA
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ

EUNICE APARECIDA DE JESUS PRUDENTE
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS – SMSUB

TATIANE FELIX LOPES
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SMC

RICARDO AGUILLAR DA SILVA
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT

TÁCITO PIO DA SILVEIRA
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA

CHRISTIANE DE FRANÇA FERREIRA
TITULAR

SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO

RITA DE CÁSSIA GUIMARÃES SYLVESTRE GONÇALVES
SUPLENTE

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

SOCIEDADE DOS AMIGOS DO PLANALTO PAULISTA - SAPP

LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA
TITULAR

**MOVIMENTO DE MORADORES PRESTADORES DE SERVIÇO E COMERCIANTES DA
AV. PAULISTA E ENTORNOS - MOVPAULISTA**

RAPHAELA JOSÉ CYRILLO GALLETTI

SUPLENTE

ASSOCIAÇÃO DOS MUTUÁRIOS E MORADORES DA COHAB 1

JOSÉ ANDRÉ DE ARAUJO
TITULAR

UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO - UNINOVE

DANIEL TODTMANN MONTANDON
TITULAR

**SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO - SECOVI-SP**

PRISCILA RIGON FECHER
TITULAR

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO - ACSP

EDUARDO DELLA MANNA

TITULAR,

**ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA DE SÃO PAULO -
ASBEA-SP**

ADRIANA TIE DE CAMARGO NEVES
SUPLENTE

CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL - CPM

ANA LUIZA DANTAS COUTINHO PEREZ
TITULAR