

### ATA DA 35ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

1 Ao terceiro do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três, por meio do aplicativo  
2 *Microsoft Teams*, realizou-se por videoconferência a 35ª Reunião Ordinária do Conselho  
3 Gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, com transmissão ao vivo  
4 via YouTube, conforme a Portaria nº 17 complementada pela Portaria nº  
5 19/2020/SMDU.G; **PAUTA DA REUNIÃO** - 1. Comunicações Gerais; 2. Apresentação  
6 da Minuta Prévia da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico, para debate e  
7 apresentação de sugestões ao texto em consulta pública. 01) O Presidente Suplente, Sr.  
8 José Armênio de Brito Cruz, iniciou a reunião às 14h30min; na sequência, foram feitas  
9 as seguintes comunicações gerais: posse dos representantes suplentes da Secretaria do  
10 Governo Municipal - SGM, Sr. Fernando Barrancos Chucre, conforme Título de  
11 Nomeação 40, de 17 de janeiro de 2023 (D.O.C. 18/01/2023), e Sr. Clodoaldo  
12 Pelissioni, conforme Título de Nomeação 65, de 31 de janeiro de 2023 (D.O.C.  
13 01/02/2023); e ciência da atualização do Calendário com as datas das reuniões  
14 ordinárias apresentadas na 32ª Reunião Ordinária; Em relação ao segundo item de  
15 pauta, foi realizada a apresentação da Minuta Prévia da Revisão Intermediária do Plano  
16 Diretor Estratégico pela Coordenadora de PLANURB, Sra. Heliana Lombardi Artigiani,  
17 seguida pela apresentação sobre o site Plano Diretor SP pela Sra. Patrícia Saran; após,  
18 foi aberta a palavra para debates e apresentação de sugestões; com a palavra, o  
19 Presidente Suplente, Sr. José Armênio de Brito Cruz, iniciou sua exposição tratando da  
20 revisão intermediária do Plano Diretor, conforme prevista no artigo 4º da Lei nº  
21 16.050/2014, destacando tratar-se de ajustes ao plano vigente e não da elaboração de  
22 um novo instrumento; em seguida, esclareceu que a referida revisão visa incorporar  
23 ajustes a partir do monitoramento dos primeiros 8 anos de vigência do plano, buscando  
24 maior eficiência no cumprimento de seus objetivos e estratégias; com base em dados de  
25 licenciamento e no trabalho conjunto com o comitê de acompanhamento coordenado  
26 pela FUNDURB, foi realizado um diagnóstico técnico, disponibilizado à sociedade para  
27 coleta de contribuições, culminando em uma etapa propositiva e, posteriormente, na  
28 elaboração da minuta atualmente em discussão; em sequência, mencionou que a revisão  
29 foi conduzida sob diretriz de ampla participação social, conforme orientação do Prefeito  
30 e do Secretário Gadelho, tendo sido realizadas audiências públicas, reuniões setoriais e

31 com conselhos, bem como visitas a subprefeituras; destacou que o processo  
32 participativo foi o eixo estruturador de todas as etapas da revisão; com base nas  
33 discussões e exposições técnicas internas à Prefeitura, a equipe ficou apta à elaboração  
34 da minuta, a qual contempla 5 eixos principais: habitação, meio ambiente, mobilidade,  
35 desenvolvimento econômico e ajustes nos instrumentos do plano diretor; sobre  
36 habitação, informou que houve foco na produção habitacional de interesse social,  
37 sobretudo HIS-1, voltada à população mais vulnerável; em relação ao meio ambiente,  
38 destacou que o plano precisava ser atualizado frente aos diversos compromissos  
39 internacionais firmados após 2014; no eixo mobilidade, foram incorporadas  
40 contribuições da Secretaria de Mobilidade, com atualizações em mapas e definição de  
41 corredores; por fim, quanto ao eixo de desenvolvimento econômico, mencionou que  
42 foram considerados ajustes propostos no ACNP e a integração com o plano de  
43 desenvolvimento econômico do Município; concluiu afirmando que os ajustes nos  
44 instrumentos do plano diretor visam garantir sua aplicabilidade e eficácia; em seguida,  
45 passou a palavra à Coordenadora Heliana Lombardi Artigiani para detalhamentos  
46 adicionais; com a palavra, a Coordenadora Heliana Lombardi Artigiani agradeceu ao Sr.  
47 José Armênio pelas considerações iniciais, ressaltando que parte significativa dos  
48 pontos centrais já havia sido abordada; em seguida, retomou que a revisão intermediária  
49 do Plano Diretor Estratégico, prevista desde 2014, tem por objetivo promover ajustes e  
50 aperfeiçoamentos em dispositivos legais para garantir que suas diretrizes e objetivos  
51 estratégicos sejam atingidos até 2029, data de vigência da legislação; destacou que o  
52 processo de revisão foi estruturado em três etapas sucessivas, a fim de permitir o  
53 necessário aprofundamento técnico e participativo até a formulação da proposta de  
54 Projeto de Lei a ser encaminhado ao Legislativo; informou que compete à Coordenação  
55 de Planejamento Urbano - PLANURB - a atribuição contínua de monitorar a aplicação  
56 do Plano Diretor; nesse sentido, relatou que foi realizado, em 2021, um monitoramento  
57 mais abrangente, especialmente voltado a subsidiar a revisão intermediária, cujos  
58 resultados foram apresentados em diferentes conselhos municipais; em sequência, a  
59 partir deste monitoramento, foi elaborado o diagnóstico técnico, também sob  
60 responsabilidade da PLANURB, que foi apresentado em canais participativos durante a  
61 etapa 1, incluindo oficinas, plataforma Participe+, audiências públicas e reuniões  
62 específicas; esclareceu que, com base no diagnóstico, foi provocada a sociedade civil a

63 identificar e relatar problemas nos diversos temas tratados no Plano Diretor; destacou  
64 que, a partir dessas contribuições, foi realizada uma sistematização do processo  
65 participativo, sendo possível a definição do escopo da revisão, contemplando os temas  
66 passíveis de ajuste sem comprometer os princípios e diretrizes fundamentais definidos  
67 na Lei nº 16.050/2014; deu-se então início à etapa 2, também baseada em canais de  
68 participação, como formulários online e físicos, reuniões com conselhos, agenda  
69 indígena e um seminário presencial, observando sempre a acessibilidade dos materiais  
70 divulgados; frisou que, como resultado, foram elaborados um relatório devolutivo geral  
71 e diversos relatórios temáticos, nos quais se debruçaram sobre as propostas recebidas,  
72 avaliando sua pertinência e adequação ao escopo definido; concluiu informando que tais  
73 análises subsidiaram a elaboração da minuta preliminar do Projeto de Lei, que compõe a  
74 etapa 3 do processo e será objeto de apresentação nesta reunião; em sequência, a Sra.  
75 Heliana Lombardi Artigiani apresentou uma visão geral da participação social na revisão  
76 intermediária do Plano Diretor Estratégico, complementando as informações  
77 previamente abordadas; ressaltou que o processo contou com diversos canais  
78 participativos, incluindo a plataforma “Participe+”, formulários online, e contribuições  
79 presenciais recebidas nas praças de atendimento das 32 subprefeituras; destacou  
80 também a realização de debates com 78 conselhos participativos municipais e regionais,  
81 bem como diálogos específicos com os povos indígenas; informou que, com o apoio do  
82 Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, foi promovido um seminário presencial  
83 com painéis temáticos, totalizando 1843 contribuições públicas, que, quando  
84 desagregadas por tema, resultaram em 2554 propostas; explicou que esse conjunto de  
85 contribuições originou três documentos principais: o quadro de devolutiva da etapa 2,  
86 os relatórios temáticos e uma nota técnica; detalhou que o quadro de devolutiva  
87 sistematiza cada contribuição recebida, atribuindo temas, respostas e vinculando-as a  
88 relatórios temáticos conforme pertinência com o Plano Diretor; os 22 relatórios  
89 temáticos registram o aprofundamento técnico das análises, considerando tanto as  
90 contribuições recebidas quanto os diagnósticos elaborados anteriormente e os subsídios  
91 de secretarias e coordenadorias da Prefeitura; informou que o processo foi conduzido  
92 de maneira intersetorial e acompanhado juridicamente pelo Gabinete, culminando na  
93 elaboração da minuta preliminar contendo 57 artigos; frisou que o objetivo central é  
94 preservar os princípios, diretrizes e objetivos definidos na Lei nº 16.050/2014; finalizou

95 ressaltando que essa é a primeira versão da minuta, que está sendo apresentada ao  
96 CMPU e a outros conselhos, com a finalidade de ouvir contribuições e realizar ajustes  
97 qualificados ao texto apresentado; prosseguindo, a Sra. Heliana Lombardi Artigiani  
98 iniciou a apresentação dos principais artigos e modificações propostas na minuta da  
99 revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico; informou que a apresentação foi  
100 estruturada por temas, expondo tópicos com alterações relevantes, diagramas  
101 explicativos, os artigos alterados na minuta e os conceitos vinculados do PDE; ressaltou  
102 que toda a equipe está à disposição para esclarecer dúvidas, tanto relativas à minuta  
103 quanto aos conceitos anteriores do plano; em seguida, abordou as exposições  
104 preliminares, destacando a manutenção dos princípios, diretrizes e objetivos da política  
105 de desenvolvimento urbano, com inclusão de temas supervenientes como os Objetivos  
106 de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 e ações climáticas alinhadas a  
107 acordos internacionais; no artigo 3º, propõe-se a correção do termo “Projeto de  
108 Intervenção Urbana - Pio” para “Plano de Intervenção Urbana” e a atualização do  
109 conceito de rede hídrica e ambiental, com adequação do Mapa 5 e inclusão de novas  
110 categorias de parques; quanto às ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), propôs-se o  
111 aprimoramento das atribuições dos conselhos gestores das ZEIS 1 e 3, especialmente  
112 em áreas com sobreposição com planos de intervenção urbana, e o aumento do  
113 coeficiente de aproveitamento em empreendimentos localizados em ZEIS 2, 3 e 5,  
114 desde que situados em áreas de influência dos eixos de transporte coletivo e, no caso  
115 das ZEIS 5, com 40% da área computável destinada a HIS; para a ZPEC (Zona Especial  
116 de Preservação Cultural), incluiu-se como objetivo a proteção das áreas indígenas  
117 demarcadas; nos eixos de estruturação urbana, foram inseridas orientações para novos  
118 traçados de transporte público, conforme Mapa 9; foi também ajustada a definição de  
119 áreas não computáveis para vagas de garagem, com base na metragem das unidades  
120 habitacionais; sobre instrumentos de gestão ambiental, propôs-se a complementação do  
121 art. 89, alinhando-o ao Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima; no que se  
122 refere aos instrumentos indutores da função social da propriedade, sugeriu-se a inclusão  
123 da desapropriação por hasta pública, diretrizes para consórcio imobiliário e plano  
124 estratégico para imóveis subutilizados ou não utilizados; esclareceu-se que a atualização  
125 dos coeficientes mínimos segue os parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo,  
126 vigente desde a aprovação posterior ao PDE; em relação à outorga onerosa, propôs-se

127 exigência de destinação mínima de 50% para HIS-1, ajustes nos perímetros de incentivo  
128 ao desenvolvimento econômico, correção na denominação do Conselho Municipal de  
129 Valores Imobiliários e atualização dos quadros 5 e 6 referentes aos fatores de cálculo da  
130 contrapartida financeira; quanto à Transferência do Direito de Construir – TDC, sugeriu-  
131 se sua ampliação para implantação de parques e regularização fundiária, com previsão  
132 de avaliação da conveniência e contrapartidas em caso de doação de imóveis; detalhou  
133 a atualização dos fatores de incentivo com manutenção do valor 1,4 para terrenos com  
134 valor até R\$ 2.000,00 por m<sup>2</sup> e fator 1 para valores superiores, facilitando o cálculo de  
135 certificados de potencial construtivo; por fim, abordou os aprimoramentos nos Planos  
136 de Intervenção Urbana – PIOs, reforçando que estes devem conter estudos técnicos  
137 com participação social e podem envolver instrumentos como operação urbana  
138 consorciada, concessão urbanística, área de intervenção urbana, estruturação local e  
139 reordenamento urbanístico integrado; em continuidade, a Sra. Heliana Lombardi  
140 Artigiani apresentou as modificações relacionadas aos instrumentos de ordenamento e  
141 reestruturação urbana, destacando a possibilidade de elaboração de PIOs mediante  
142 Manifestação de Interesse Privado (MIP), desde que compatíveis com a política urbana;  
143 mencionou o aprimoramento da indicação de instrumentos de gestão ambiental a serem  
144 previamente providenciados para o monitoramento e avaliação dos impactos das  
145 intervenções; nas Operações Urbanas Consorciadas, propôs-se a elevação do  
146 percentual mínimo de recursos destinados à habitação de interesse social de 25% para  
147 30%, tanto nos perímetros de abrangência quanto nos expandidos; acrescentou-se,  
148 ainda, previsão de avaliação ambiental para empreendimentos localizados junto às  
149 divisas de terras indígenas demarcadas, incluindo obrigatoriedade de estudo de impacto  
150 de vizinhança e relatório de viabilidade ambiental; em seguida, abordou os instrumentos  
151 de regularização fundiária, com remissão à legislação municipal específica (REURB), bem  
152 como a política de desenvolvimento econômico sustentável, propondo a integração dos  
153 Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico (PEDEs) aos Perímetros de  
154 Incentivo (PIDEs), e, quando não coincidentes, sua transformação em centralidades  
155 lineares ou bipolares, simplificando a aplicação de incentivos; exemplificou a aplicação  
156 do fator de planejamento igual a zero para usos não residenciais na região da Jacu  
157 Pêssego, eliminando a cobrança de outorga onerosa; na política de saneamento  
158 ambiental, incluiu remissão ao Marco Legal do Saneamento e à política de segurança



159 hídrica, com indicação de ações prioritárias de drenagem expressas no novo Mapa 12;  
160 na política de mobilidade, foi prevista a elaboração do Plano Municipal de Rotas  
161 Acessíveis de forma participativa; no sistema de áreas verdes, incluiu-se novas  
162 tipologias de parques, como parque de orla e parque urbano de conservação; no sistema  
163 de equipamentos urbanos, previu-se o atendimento especializado à população indígena  
164 em saúde e educação; quanto à gestão democrática e planejamento urbano, propôs-se a  
165 inclusão de representante do Conselho da Pessoa com Deficiência no CMPU, o  
166 aprimoramento da definição dos Planos de Bairro e sua integração aos planos de ação  
167 das subprefeituras, com etapas normatizadas e participação social garantida; nas  
168 disposições finais e transitórias, apresentou-se a atualização dos quadros e mapas  
169 anexos ao PDE (Quadros 5, 6, 7; Mapas 5, 8, 9 e 12), além da revogação de dispositivos  
170 específicos do plano original; por fim, detalhou as alterações nos Quadros 5 (fator de  
171 interesse social) e 6 (fator de planejamento), propondo aumento de cobrança para  
172 unidades HS2 e modulação para habitações entre 35 m<sup>2</sup> e 70 m<sup>2</sup>, com objetivo de  
173 desincentivar unidades excessivamente pequenas; finalizou incentivando os  
174 conselheiros a consultarem os documentos disponíveis e ampliarem a divulgação do  
175 processo participativo da Etapa 3, reforçando a importância da contribuição da  
176 sociedade para o aperfeiçoamento da minuta que será encaminhada à Câmara; em  
177 seguida, com a palavra, a Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca, Secretária Executiva do  
178 Conselho Gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB/SMUL,  
179 agradeceu à Sra. Heliana Lombardi Artigiani pela apresentação técnica da minuta da  
180 revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico; na sequência, informou que passaria  
181 a palavra à Sra. Patrícia Saran, para que esta realizasse suas considerações quanto à  
182 participação social no processo em curso; om a palavra, a Sra. Patrícia Saran agradeceu à  
183 Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca e cumprimentou os presentes, prosseguindo com  
184 uma breve explanação sobre o processo participativo da revisão intermediária do Plano  
185 Diretor Estratégico; destacou que todas as informações, documentos e atividades  
186 desenvolvidas estão reunidas em página eletrônica específica, disponível desde o início  
187 da revisão; apresentou a estrutura da página, na qual consta um cronômetro com a  
188 contagem regressiva para o encerramento do prazo de envio de contribuições, fixado  
189 para o dia 17 de fevereiro, ressaltando que ainda restam 14 dias úteis para participação;  
190 informou que as contribuições podem ser enviadas por meio de formulário eletrônico ou

191 pela plataforma “Participe+”; apontou que estão disponíveis para consulta a minuta  
192 prévia, notas técnicas, relatórios temáticos e demais explicações relativas ao processo;  
193 na aba “relatórios”, explicou que é possível acessar os documentos da Etapa 1, incluindo  
194 o relatório de monitoramento e o diagnóstico de aplicação do PDE, além do relatório de  
195 sistematização e da definição do escopo da revisão; na Etapa 2, estão acessíveis o  
196 quadro de respostas da sociedade civil, as notas técnicas e os 22 relatórios temáticos  
197 que sistematizam as análises; mencionou que, na aba “agenda”, constam os eventos  
198 realizados e agendados, destacando a audiência pública presencial que ocorrerá no  
199 Teatro Aliança Francesa, com a participação dos secretários, e outras reuniões com o  
200 Conselho da Pessoa com Deficiência, o Conselho Participativo Municipal, o Conselho  
201 Municipal de Habitação e uma audiência pública virtual no dia 9 de fevereiro às 19h;  
202 finalizou mencionando que os vídeos, atas, apresentações e quadros de contribuições  
203 estão organizados na aba “processo participativo”, e convidou todos os presentes a  
204 acompanharem as próximas audiências e contribuírem com o processo por meio da  
205 plataforma digital, reforçando a importância da participação ativa da sociedade; em  
206 seguida, com a palavra, a Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca, Secretária Executiva do  
207 Conselho Gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB/SMUL,  
208 agradeceu à Sra. Patrícia Saran por sua apresentação e informou a abertura do espaço  
209 para manifestações dos presentes, convidando os membros a realizarem comentários,  
210 sugestões ou pedidos de esclarecimento sobre a terceira etapa da revisão do Plano  
211 Diretor Estratégico; orientou que os interessados deveriam utilizar a função de levantar  
212 a mão virtual para solicitar a fala, reforçando que, conforme mencionado anteriormente,  
213 as contribuições também podem ser encaminhadas pelo formulário eletrônico  
214 disponível até o dia 17 de fevereiro, sendo esta reunião mais uma das formas possíveis  
215 de participação; com a palavra, o Presidente Suplente, Sr. José Armênio de Brito Cruz,  
216 ao constatar a ausência de inscrições, reafirmou que os canais de participação  
217 permanecem abertos, destacando a possibilidade de envio de dúvidas e contribuições  
218 por meio da plataforma “Participe+” e do site oficial do Plano Diretor até o dia 17 de  
219 fevereiro; reconheceu que a etapa atual, centrada na análise de artigos e instrumentos,  
220 pode ser considerada árdua, e reforçou que procurou, em sua exposição inicial,  
221 organizar os conteúdos por temas para facilitar o entendimento; ressaltou que os  
222 ajustes propostos na minuta não constituem um novo plano diretor, mas sim visam

223 aprimorar políticas públicas já existentes, como habitação, meio ambiente, patrimônio e  
224 desenvolvimento econômico, tornando-as mais eficientes; mencionou que diversos  
225 ajustes de redação foram motivados por decisões judiciais ou pela evolução do processo  
226 participativo; finalizou agradecendo às servidoras Heliana e Talita, aos presentes e  
227 reiterando o convite para que todos contribuam com sugestões e questionamentos que  
228 possam auxiliar no aprimoramento da minuta da revisão intermediária do Plano Diretor  
229 Estratégico; A reunião foi encerrada às 15h23min.

**ENTIDADES/MEMBROS AUSENTES:** Titulares e suplentes do SF, Gabinete do  
Prefeito, CMH, CADES, CMTT, CMPU 1, SMJ, SMC e SVMA

**CONSELHEIROS PRESENTES**

**PRESIDÊNCIA**

-----  
JOSÉ ARMENIO DE BRITO CRUZ

PRESIDENTE SUPLENTE

-----  
MARIA JOSÉ GULLO

PRESIDENTE SUPLENTE

**APOIO**

-----  
TALITA VEIGA CAVALLARI FONSECA

SECRETÁRIA EXECUTIVA

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SUBPREFEITURAS**



-----  
RODE FELIPE BEZERRA

SUPLENTE

**SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL**

-----  
FERNANDO CHUCRE

SUPLENTE

**SOCIEDADE CIVIL**

**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA 2**

-----  
MARIA ANGÉLICA OLIVEIRA

TITULAR

-----  
JOSÉ ANDRÉ DE ARAÚJO

SUPLENTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB**

-----  
JOÃO SIQUEIRA DE FARIAS



SEM CADEIRA (SECRETÁRIO)

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB**

---

LEONARDO GAZILLO SILVA  
SEM CADEIRA (SECRETÁRIO)

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS - SIUBR**

---

MARCOS MONTEIRO  
SEM CADEIRA (SECRETÁRIO)

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA E TRANSPORTE - SMT**

---

ALEXANDRE FRANCISCO TRUNKL  
SEM CADEIRA (SECRETÁRIO)