



Integra de Demandas Recebidas no protocolo

2023-05-15 - SÍNTESE DA REUNIÃO DA FRENTE PARLAMENTAR AMBIENTALISTA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

2033-05-12 - Demanda ABRAINC

2023-05-25- Demanda enviada por Daniel Montandon



SÍNTESE DA REUNIÃO DA FRENTE PARLAMENTAR AMBIENTALISTA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

São Paulo, 15 de maio de 2023.

A Frente Parlamentar Ambientalista da Câmara Municipal de São Paulo se reuniu em 3 de maio de 2023 para discutir as políticas socioambientais na revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) da capital paulista.

Com a participação de mandatos parlamentares municipais e estaduais, movimentos sociais e munícipes, tanto online quanto presencial na Sala Tiradentes, as discussões apresentadas mostraram preocupação com as alterações na lei municipal, que, caso aprovadas, se tornam vigentes até 2029.

A discussão desses assuntos se mostrou prejudicada pelo aceleração das audiências públicas, o que acarreta em significativa ausência de participação popular. Além disso, alterações em trechos específicos do PDE que tratam de meio ambiente e moradia foram analisadas pela Frente Parlamentar Ambientalista.

Em relação aos parques municipais, o PDE de 2014 apresentou 273 parques no total, sendo 105 existentes no período e 168 propostos, com apenas oito parques implantados hoje. A revisão de 2023 mostrou um número menor de parques, com 262 no total, sendo 116 existentes e 146 propostos, com apenas seis em implantação.

Foram constatadas 99 alterações no quadro sete da lei que revisa o PDE, são elas:

- 16 Parques mudaram de “Em implantação/Em Planejamento” (8 foram implantados e 8 são prévios ao PDE);
- 25 Parques foram agregados em outros previstos;
- 6 Parques reclassificados como Corredor Verde;

- 5 reclassificações duplicados ou praça;
- 3 Parques Estaduais (Gestão DAAE);
- 3 Unidades de Conservação;
- 4 Parques que foram retirados por inviabilidade de implantação;
- 3 parques que já existiam e não estavam na base;
- 2 reclassificações que estavam em Subprefeituras erradas;
- 19 desdobramentos (parques que consideravam diferentes fases de implantação);
- 13 Novos parques.

No projeto, há a adição do quadro 15, que trata das Unidades de Conservação e detalha quais os parques do quadro 7 que são ou serão Unidades de Conservação Municipais. Hoje, a cidade possui 10 UCs existentes e 19 propostas, sendo 9 de uso sustentável e 20 de proteção integral.

O orçamento de 2023 da cidade projeta que 0,8% será destinado para Parques, Unidades de Conservação e Áreas Verdes, aproximadamente R\$ 471 milhões de reais. Desse montante, apenas 5%, cerca de R\$ 37,8 milhões de reais, são para a construção e implementação de parques. Visto isso, o Fundo Municipal de Parques precisa ser amplamente fortalecido.

São Paulo é conhecida como um “grande canteiro de obras”, e sua verticalização também é fruto da especulação imobiliária, especialmente em bairros onde o interesse econômico privado se sobressai ao planejamento sustentável de seus espaços e à necessidade de moradias populares.

Pesquisa feita pela Bancada do PSOL na Câmara Municipal de São Paulo mostrou que foram constatadas 52 ameaças de remoções já mapeadas que se sobrepõem parcial ou integralmente aos novos parques propostos pelo PDE, o que impactaria a vida de cerca de 17 mil famílias.

Em relação ao licenciamento ambiental, dados dos Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e Estudos de Viabilidade Ambiental (EVA) não estão disponíveis na integralidade no site da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. Desde que o PDE atual está vigente, foram apenas 50 licenças EIA-RIMA e 100 do EVA.

É preocupante que as verbas do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), que recebe recursos provenientes da arrecadação da outorga onerosa, quase não foram usadas para os parques municipais desde a implementação do PDE vigente. Para a drenagem, a situação é crítica, pois os recursos liquidados pelo fundo caíram de 46,3% em 2014 para 0% em 2020.

O desenvolvimento urbano está intrinsecamente relacionado com o planejamento ambiental responsável da cidade, de forma a atender às necessidades da população, sem comprometer os ecossistemas e o nosso futuro.

Meio Ambiente está relacionado com a vida das pessoas, por isso se entende como fundamental que a revisão da lei que trata do Plano Diretor Estratégico não promova retrocessos e agravamentos nos debates e ações do Executivo em relação ao tema.

A Frente Parlamentar Ambientalista da Câmara Municipal de São Paulo se coloca à disposição da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Casa para defender políticas socioambientais no processo de revisão do Plano Diretor Estratégico.

Obrigada.

Prezados,

Em nome das 35 entidades apoiadoras, a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINCS) tem a honra de apresentar este conjunto de sugestões para a revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) da cidade de São Paulo, bem como subsídios técnicos que suportam as propostas.

Agradecemos desde já a atenção e o comprometimento de todos os envolvidos na revisão do PDE, e nos colocamos à disposição para contribuir com o diálogo e o debate em torno das nossas sugestões.

Atenciosamente,

RECEBIDO NA
COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE
DA CÂMARA MUNICIPAL DE SP.

12/05/23

Vinicius Moreira do Nascimento
Supervisor de Expediente - SGP.11

Rua Iguatemi, 448 - 14º andar, cj.1402 | Itaim Bibi | CEP: 01451-010 | São Paulo - SP
Tel 55 11 2737-1400 | 55 11 5171-8065 | www.abrainc.org.br



Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 12 de maio de 2023. Versão v1.24.0.

Protocolo PDE Câmara.pdf

Documento número #8bba883e-8904-4745-9d60-7a7f8c40e7e2

Hash do documento original (SHA256): 9907d04c314f3468113e24803638ab04bc0c88723514493890d93c7324ed78b6

Assinaturas



Cicero Marcus de Araujo

CPF: 385.190.466-49

Assinou como representante legal em 12 mai 2023 às 15:34:20

Log

12 mai 2023, 15:32:50	Operador com email carolina@abrainc.org.br na Conta 919b45c0-6f05-4c6e-81dd-9a9fd349e4c9 criou este documento número 8bba883e-8904-4745-9d60-7a7f8c40e7e2. Data limite para assinatura do documento: 19 de maio de 2023 (23:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
12 mai 2023, 15:32:51	Operador com email carolina@abrainc.org.br na Conta 919b45c0-6f05-4c6e-81dd-9a9fd349e4c9 adicionou à Lista de Assinatura: cicero@abrainc.org.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cicero Marcus de Araujo. Rolagem (scroll down) obrigatório ativado.
12 mai 2023, 15:34:20	Cicero Marcus de Araujo assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail cicero@abrainc.org.br. CPF informado: 385.190.466-49. Documento assinado mediante rolagem (scroll down) obrigatório. IP: 201.0.27.40. Componente de assinatura versão 1.496.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
12 mai 2023, 15:34:21	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 8bba883e-8904-4745-9d60-7a7f8c40e7e2.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 8bba883e-8904-4745-9d60-7a7f8c40e7e2, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

São Paulo, 11 de maio de 2023

À

Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente

Excelentíssimos Senhores Vereadores

RUBINHO NUNES

Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente

RODRIGO GOULART

Relator do Projeto de Lei 127/2023 – Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico

**REF.: PL — Projeto de Lei 127/2023 de 20 de março de 2023 —
REVISÃO INTERMEDIÁRIA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

Senhores Vereadores

As entidades de classe e as associações empresariais signatárias deste documento apresentam, abaixo, propostas visando o aperfeiçoamento do Projeto de Lei nº 127, de 20 de março de 2023, elaborada pelo Executivo, que dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nos termos da previsão de seu artigo 4º.

Certos de que as sugestões apontadas contribuem para o aprimoramento do marco regulatório urbanístico do Município de São Paulo, permanecemos à disposição, tendo como objetivo colaborar com o Poder Público em prol de uma cidade melhor para todos os cidadãos paulistanos.

Cordialmente

- ABCIC — Associação Brasileira da Construção Industrializada de Concreto
- ABCLS — Associação Brasileira da Construção Leve e Sustentável
- ABCP — Associação Brasileira de Cimento Portland
- ABESC — Associação Brasileira das Empresas de Serviços de Concretagem
- ABIE — Associação Brasileira de Indústrias de Esquadrias

- ABILAJE — Associação Brasileira da Indústria de Lajes
- ABIVIDRO — Associação Brasileira das Indústrias de Vidro
- ABMI — Associação Brasileira do Mercado Imobiliário
- ABPP — Associação Brasileira de Proteção Passiva
- ABRAESP — Associação Brasileira das Indústrias de Portas e Janelas Padronizadas
- ABRAINCO — Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
- ABRAMAT — Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção
- ABRASCE — Associação Brasileira de Shopping Centers
- ABRASIP — Associação Brasileira de Engenharia de Sistemas Prediais
- ABRAVA — Associação Brasileira de Refrigeração, Ar Condicionado, Ventilação e Aquecimento
- ABRINSTAL — Associação Brasileira pela Conformidade e Eficiência de Instalações
- ACSP — Associação Comercial de São Paulo
- AELO — Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano
- AFEAL — Associação Nacional de Fabricantes de Esquadrias de Alumínio
- ALSHOP — Associação Brasileira de Lojistas de Shopping
- APEMEC — Associação de Pequenas e Médias Empresas de Construção Civil do Estado de São Paulo
- ASBEA-SP — Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura
- ASPEC PVC — Associação Brasileira dos Fabricantes de Sistemas, Perfis e Componentes para Esquadrias de PVC
- BLOCO BRASIL — Associação Brasileira do Fabricante de Blocos de Concretos do Brasil
- BRASINFRA — Associação Brasileira dos Sindicatos e Associações de Classe de Infraestrutura
- FIABCI BRASIL — Federação Internacional Imobiliária
- IBTS — Instituto Brasileiro de Telas Soldadas
- PROACÚSTICA — Associação Brasileira para a Qualidade Acústica
- SECOVI-SP — Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo
- SIAMFESP — Sindicato da Indústria de Artefatos de Metais Não Ferrosos no Estado de São Paulo
- SINAPROCIM — Sindicato Nacional da Indústria de Produtos de Cimento
- SINDUSCON-SP — Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo
- SINICESP — Sindicato da Indústria da Construção Pesada do Estado de São Paulo
- SINPROCIM — Sindicato da Indústria de Produtos de Cimento do Estado de São Paulo
- SOBRATEMA — Associação Brasileira de Tecnologia para Construção e Mineração

REVISÃO INTERMEDIÁRIA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

LEI 16.050/2014-PDE

TEMAS TRATADOS

- [1] unidades R: vagas de garagem nos EETU;

- [2] cota parte máxima de terreno por unidade;

- [3] cota de solidariedade;

- [4] gabarito de altura máxima;

- [5] ZEIS 5;

- [6] incentivo para a produção de HIS 1 por transferência de potencial construtivo;

- [7] estacionamento em fachadas ativas nos eixos;

- [8] direito de protocolo;

- [9] inclusão de antigas Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER, hoje já classificadas como Zonas Mistas - ZM ou Zonas Centralidades - ZC, nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;

- [10] inclusão da locação como possibilidade de destinação da unidade de habitação de interesse social (HIS);

- [11] parâmetros de Projetos de Lei de Arcos não encaminhados;

- [12] ativação dos eixos previstos;

- [13] regramento da transição de finalização das OUCs;

[14] estabelecimento de centralidades;

[15] PIUs de Zonas de Ocupação Especial (PIU-ZOE);

[16] localização de edificações de infraestrutura de interesse público;

[17] complexos de saúde, educação e pesquisa em saúde;

[18] outorga onerosa e regularização de edificações.

REVISÃO INTERMEDIÁRIA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

PLEITOS ORIGINAIS

[1] unidades R: vagas de garagem nos EETU

- O art. 20 do Projeto de Lei passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 20. O art. 80 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 80.

.....

*III — as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que seja observada a cota de garagem máxima fixada no Quadro 2 desta lei, e o número total de vagas **não computáveis do empreendimento, excetuadas as vagas de implementação obrigatória**, não ultrapasse:*

a) nos usos R, alternativamente:

1. 1 (uma) vaga por unidade habitacional ~~maior ou igual a 30m² (trinta metros quadrados)~~ de área ~~construída computável~~;

*2. 1 (uma) vaga a cada 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída computável, **excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações**;*

.....

*c) nos usos mistos, as alternativas definidas na alínea “a” para usos residenciais e 1 (uma) vaga a cada ~~70m² (setenta metros quadrados)~~ **30m² (trinta metros quadrados)** de área construída computável **e não computável incentivada** destinadas ao uso nR, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;*

.....

*§ 4º Como incentivo aos empreendimentos sem vagas de estacionamento de veículos, excetuadas as vagas necessárias ao atendimento das condições de instalação fixadas na LPUOS, serão **adicionalmente** consideradas não computáveis até o limite de 10% (dez por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento.*

.....” (NR)

JUSTIFICATIVA

A regra relacionada à exclusão das áreas construídas computáveis das unidades de até 30 m² e as áreas de vagas tem potencial de gerar distorções na aplicação do instrumento. Além disso, a quantidade de vagas geradas pela regra não se altera, independentemente da dimensão ou número de unidades propostas no empreendimento. Portanto, sugerimos a exclusão da condição relacionada à metragem mínima das unidades e o ajuste para se excluir do cálculo as áreas computáveis ocupadas por vagas.

Adicionalmente, a redução do ajuste de vagas à área computável para 30m² objetiva garantir ao menos 1 vaga mínima para as unidades comerciais, que são usualmente de menor área.

[2] cota parte máxima de terreno por unidade

- O art. 19 do Projeto de Lei passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 19. O art. 79 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido do § 9º, com a seguinte redação:

“Art. 79.

§ 9º Nas áreas de influência dos eixos, a cota máxima de terreno por unidade habitacional poderá ser superada, até o limite de 30 m² (trinta metros quadrados) de terreno por unidade, mediante aplicação de Fator Social – FS igual a 2 (dois), para uso residencial:

I — para as unidades residenciais de área maior que 70m² (setenta metros quadrados), variando de 1 (um) a 1,5 (um e meio), na proporção da cota parte utilizada entre 20m² (vinte metros quadrados) e 30m² (trinta metros quadrados) de terreno por unidade;

II — para as demais unidades residenciais, conforme o disposto no Quadro 5 da Lei.” (NR)

JUSTIFICATIVA

A aplicação do Fator Social (FS) de 2,0 de forma homogênea e indistinta a todos os empreendimentos do eixo que usarem qualquer cota parte imediatamente superior a 20m², conforme proposto na atual versão do Projeto de Lei, penaliza fortemente a construção de unidades habitacionais de área entre 30m² e 70m², cujo FS estabelecido pelo Quadro 5 da Minuta é de 0,8, aumentando seu custo de outorga em 250%. Isso representa uma anulação

do incentivo originalmente pretendido de estímulo à construção desse espectro de tipos de unidade.

Além disso, a aplicação de FS que varia linearmente conforme a cota parte utilizada pelo empreendimento é uma solução compatível ao intuito de aumentar a contrapartida pública conforme o número de unidades produzido é menor, ao mesmo tempo que o faz de forma flexível, abrindo possibilidade para a produção de uma gama diversa de produtos, que pagarão cada qual uma contrapartida compatível e razoável à sua natureza.

Historicamente, a cota parte média adotada em São Paulo é baixa; a partir de dados da Embrasp, é possível calcular que a cota parte média histórica em São Paulo (considerando os anos de 1985 até 2015) foi de pouco menos de 38 m² em empreendimentos residenciais. Essa média foi ainda mais reduzida a partir de 2016, pós-implementação da Lei 16.050/14 e aprovação da Lei 16.402/16, chegando a aproximadamente 18 m² (considerando os anos de 2016 a 2022). Nesse mesmo período, ao desconsiderar os empreendimentos localizados nas áreas de influência dos eixos, nas quais de fato vale a regra de cota parte máxima, essa média é de apenas 20,4 m².

Por outro lado, como demonstra-se no exemplo das tabelas abaixo, a cota de terreno por unidade de 30 m² promove uma variabilidade muito maior de arranjos de tipos de unidades diferentes. A maior flexibilidade de arranjos é um impacto muito positivo, que viabiliza a adequação às diferentes demandas dos mercados regionais no território heterogêneo dos eixos da cidade de São Paulo.

COTA PARTE 20 m ²										
Terreno = 4.000 m ² , CA = 4, UH mín = 20 m ²										
combinação tipológica	áreas das unidades									
1/2	20	30	40	50	60	70	80			
1/2	140	130	120	110	100	90	80			
m ² médio										
2/3	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110
1/3	200	180	160	140	120	100	80	60	40	20
m ² médio										
3/4	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
1/4	260	230	200	170	140	110	80	50	20	
m ² médio										

COTA PARTE 30 m ²																
Terreno = 4.000 m ² , CA = 4, UH mín = 20 m ²																
combinação tipológica	áreas das unidades															
1/2	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120					
1/2	220	210	200	190	180	170	160	150	140	130	120					
m ² médio																
2/3	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170
1/3	320	300	280	260	240	220	200	180	160	140	120	100	80	60	40	20
m ² médio																
3/4	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150		
1/4	420	390	360	330	300	270	240	210	180	150	120	90	60	30		
m ² médio																

Essa flexibilidade não geraria uma queda relevante de densidade; como pode ser visto nos dados das tabelas abaixo, a densidade habitacional líquida produzida nos eixos, desconsiderando todas as unidades produzidas de metragem menor que 30 m², permanece superior à produzida fora dos eixos, o que indica que o objetivo previsto de adensamento nos eixos está sendo atendido e continuará a sê-lo.

RESIDENCIAL nos EIXOS

	UH	terrenos m ²	UH/ha	Quartos/UH
total pós 2016	97219	1205175	807	1,60

total pós 2016 >30 m ²	71504	1205175	593	2,09
-----------------------------------	-------	---------	-----	------

RESIDENCIAL FORA dos EIXOS

	UH	terrenos m ²	UH/ha	Quartos/UH
total pós 2016	236384	4828570	490	1,85

total pós 2016 >30 m ²	199518	4828570	413	2,10
-----------------------------------	--------	---------	-----	------

Fonte: Embraesp

[3] cota de solidariedade

- O art. 112 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido do § 8º, com a seguinte redação:

“Art. 112. Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), *excetuados os localizados dentro dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas em vigor*, ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários-mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei.

.....
§ 2º

I - produzir, isoladamente ou de forma associada, a ser regulamentada por decreto, Empreendimento de Habitação de Interesse Social com, no mínimo, a mesma área construída exigida no “caput” deste artigo em outro terreno, desde que situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Subsetores Jacu-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias do Setor Eixos de Desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana;

II – doar terreno de valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Setores Jacu-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias da Macroárea de Estruturação Metropolitana;

III – depositar no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, em sua conta segregada para Habitação de Interesse Social, 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado à aquisição de terreno ou subsídio para produção de HIS, preferencialmente em ZEIS 3.

.....
§ 8º. A cota de solidariedade prevista nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050, de 2014, poderá ser adotada, por opção do interessado, nos empreendimentos com área construída computável igual ou inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), recebendo o empreendedor, como contrapartida, os benefícios previstos nos §§ 2º e 3º deste artigo.” (NR)

JUSTIFICATIVA

Em relação ao pagamento da cota de solidariedade em empreendimentos inseridos em perímetros de Operações Urbanas, entendemos que o volume de CEPACs e seu respectivo valor já considera a necessidades de produção de Habitação de Interesse Social necessária, identificada no EIA-RIMA que embasou a Operação, assim como também já existe um percentual mínimo de destinação de recursos da operação para HIS. Sendo assim, entendemos que já está sendo realizada a devida cobrança voltada a garantir a função social da cidade. Portanto, não se justifica a cobrança da Cota de Solidariedade de

empreendimentos nos perímetros das OUCs. Portanto, em suma, a exigência em Operações Urbanas configura risco jurídico para os empreendimentos ao confundir instrumentos de arrecadação e interferir no regramento próprio das Operações Urbanas.

O aumento das doações alternativas, a saber a de terreno e ao FUNDURB, respectivamente dispostas nos incisos II e III, de 10% para 20% sem aumento proporcional do benefício de aumento de CA, tenderá a reduzir novamente a adesão à Cota de Solidariedade, que já é historicamente baixa. Esse diagnóstico pode ser atestado nos dados divulgados pelo Monitoramento do Plano Diretor, da Prefeitura de São Paulo, que nos revela que até 2020 apenas 33 empreendimentos aderiram à Cota. A forte tendência de alta de 420% observada de 2019 para 2020 pode acabar sendo revertida com o aumento da doação proposto.

ID 347: Evolução da quantidade de empreendimentos que utilizaram a Cota de Solidariedade
Unidade territorial de análise: Município
Período: 2015 a 2020



Fórmula de cálculo:
COTA-SEL - Quantidade de empreendimentos que utilizaram o instrumento
Atualizado até: dezembro 2019
Fonte: Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações (SISACOE), Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), Prefeitura do Município de São Paulo.

Fonte: Monitoramento do PDE, PMSP

Também entendemos que seria um avanço e um incentivo bem-vindo de produção de HIS a legislação urbanística permitir, por opção do interessado, que empreendimentos com área construída computável igual ou inferior a 20.000 m² também possam optar pelo pagamento da cota de solidariedade, desde que recebendo, também, os benefícios previstos.

[4] gabarito de altura máxima

- inclusão, no Projeto de Lei, onde couber:

Art. XX. O art. 374 da Lei nº 16.050, de 2014 passa a vigorar com a seguinte redação, com a supressão do § 2º, tornando o § 1º parágrafo único:

“Art. 374. O gabarito de altura da edificação e o número máximo de pavimentos poderão ultrapassar os limites estabelecidos no Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 2014, nos seguintes casos:

I - nas quadras onde, na data de protocolamento de aprovação do projeto, em mais de 40% (quarenta por cento) da área dos lotes, as edificações existentes já tenham ultrapassado estes limites, consideradas as áreas dos lotes com edificações existentes com gabarito maior que o disposto na Lei nº 16.050, de 2014;

II - nos imóveis inseridos nas zonas caracterizadas pelo art. 35 da Lei nº 16.050, de 2014, como Zonas Mistas - ZM, até o limite de 48m (quarenta e oito metros), desde que tenham o acesso de veículos feito para via com largura igual ou superior a 12m (doze metros);

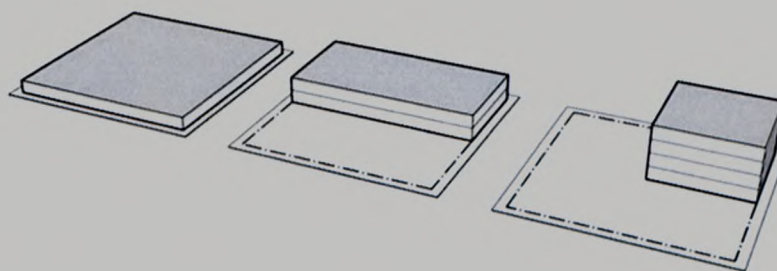
III - nos imóveis inseridos nas zonas caracterizadas pelo art. 36 da Lei nº 16.050, de 2014, como Zonas de Centralidades - ZC, até o limite de 72m (setenta e dois metros), desde que tenham o acesso de veículos feito para via com largura igual ou superior a 12m (doze metros).

Parágrafo único. Para efeito do cálculo disposto no inciso I do “caput”, serão considerados os lotes na data de publicação desta lei, vedada a consideração de lotes lembrados após essa data.” (NR)

JUSTIFICATIVA

A experiência internacional demonstra que a verticalização pressupõe o uso mais racional da terra urbana. Edificações mais esbeltas e mais altas significam maior eficiência no projeto, maior eficiência na construção, maior eficiência energética, maior eficiência na ocupação e menor consumo de terreno.

Maiores alturas significam, também, menor ocupação de terreno, proporcionando mais áreas livres no nível do solo. Por exemplo, em um terreno de 1.000 m², onde o índice ou coeficiente de aproveitamento (CA) é igual a 1, pode-se construir 1.000 m² de área construída. Se a edificação tiver apenas um pavimento, ocupará 100% do terreno, conforme demonstrado na figura abaixo (ilustração à direita). Se a edificação tiver 2 pavimentos, com o mesmo coeficiente de aproveitamento, ocupará 50% do terreno (ilustração ao centro) e, com 4 pavimentos, ocupará 25% do terreno (ilustração à direita).



O espaço liberado com a verticalização das edificações, por sua vez, pode ser utilizado de modo mais apropriado, como por exemplo, para o incremento de espaços de convivência e lazer, ao ar livre, para os moradores dos edifícios e, também, para os demais habitantes da cidade, quando se institui a obrigatoriedade da fruição pública em terrenos privados. Mais áreas verdes contribuem para a mitigação do efeito “ilha de calor”, proporcionando melhor conforto térmico, promovendo o desenvolvimento da fauna urbana e melhorando a saúde dos cidadãos.

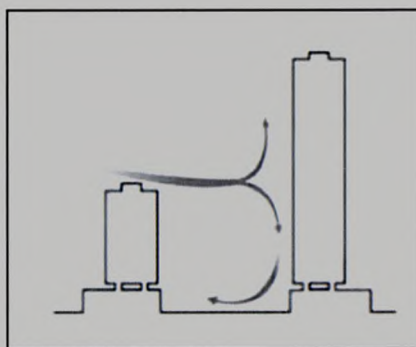
Desde o início da década de 1980 já se sabe que a urbanização pode alterar o clima local e formar ilhas de calor nas cidades. Este fenômeno ocorre quando a temperatura nas cidades é mais elevada em relação às suas áreas periféricas e menos urbanizadas, que possuem maior proporção de áreas verdes. A alteração do uso da terra pela criação de superfícies urbanas impermeáveis provoca o aumento do escoamento superficial de águas pluviais, o aumento da absorção de radiação solar, a liberação adicional de calor antropogênico e mudanças na fricção da superfície, o que resulta em mudanças na temperatura do ar próxima da superfície, umidade, velocidade do vento, convergência / divergência de baixo nível, convecção e precipitação. Ilhas de calor intensificam as ondas de calor, que são nocivas à saúde humana. Quanto maior a temperatura, maior, também, é a poluição atmosférica.

Pesquisa financiada e conduzida pela agência espacial americana, a NASA, em conjunto com pesquisadores da Universidade de Maryland e do Departamento Ambiental de Maryland, investigou quão sensível é a temperatura nas cidades em relação à altura dos edifícios e a vegetação. Os resultados demonstram que áreas urbanas com edifícios mais baixos possuem um ciclo diurno mais prolongado. Edifícios mais baixos causam temperaturas mais altas nas camadas mais altas e nas camadas mais próximas da superfície durante o dia decorrente de menor sombreamento promovido pelos edifícios e causam menores temperaturas à noite como resultado de uma menor absorção da radiação de ondas longas nos cânions viários urbanos.

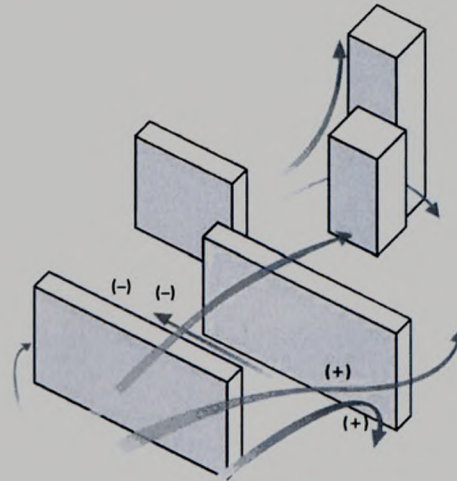
Portanto, o efeito da ilha de calor é menor em regiões com predominância de edifícios mais altos em comparação a regiões com predominância de edifícios mais baixos. Da mesma forma, as árvores nas cidades têm o potencial de diminuir as temperaturas próximas à superfície por meio de sombreamento direto e resfriamento evaporativo.

Como a verticalização proporciona mais áreas ao ar livre, comparativamente a edificações mais baixas (considerando o mesmo índice ou coeficiente de aproveitamento), estas áreas adicionais podem ser utilizadas para o plantio de árvores, que também contribuem para a redução do efeito das ilhas de calor nas cidades.

Menores taxas de ocupação de terreno, acompanhadas por maior verticalização, também melhoram, significativamente, numa melhor ventilação urbana, contribuindo para a redução da temperatura do meio ambiente e para a melhoria do conforto térmico de áreas internas e externas, além de ajudar na dispersão da poluição atmosférica. A porosidade espacial e a permeabilidade horizontal ao nível do solo são muito eficientes para melhorar a ventilação nas cidades. Edifícios altos capturam os ventos que passam pelas cidades e os projetam para baixo.



Este efeito acontece tanto quando o vento bate diretamente sobre as fachadas, quanto quando passa por cima dos edifícios e é puxado para baixo na face protegida do vento através de vórtices espirais que os levam até o nível do solo. Adicionalmente, edifícios com alturas diferentes, induzem pressões positivas e negativas nas laterais dos edifícios, criando movimentos de ar paralelos às fachadas, melhorando a ventilação urbana.



Finalmente, do ponto de vista da drenagem urbana, o espraio geográfico acarreta, necessariamente, uma maior extensão da área impermeabilizada, comprometendo os mananciais periféricos de água doce e potencializando os problemas decorrentes da pernicioso combinação erosão/assoreamento, uma vez que para onde cresce a cidade encontrará terrenos de topografia progressivamente mais acidentada.

Considerados esses aspectos, não restam dúvidas sobre a enorme conveniência de se estancar a franca tendência ao espraio geográfico das cidades brasileiras. A drástica redução do espraio geográfico constitui, inclusive, ação condicional ao sucesso de qualquer programa mais ordenado e ambicioso de combate às enchentes.

[5] ZEIS 5

- o art. 14 do Projeto de Lei passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 14. O art. 57 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido dos §§ 5º e 6º e 7º e 8º com a seguinte redação:

“Art. 57.

.....

§ 5º No caso de ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5, fica permitido o acréscimo de 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo previsto para a respectiva ZEIS, aos EZEIS a serem implantados em porções de tais ZEIS alcançadas pelos critérios de definição das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana previstos no “caput” do artigo 76 desta lei.

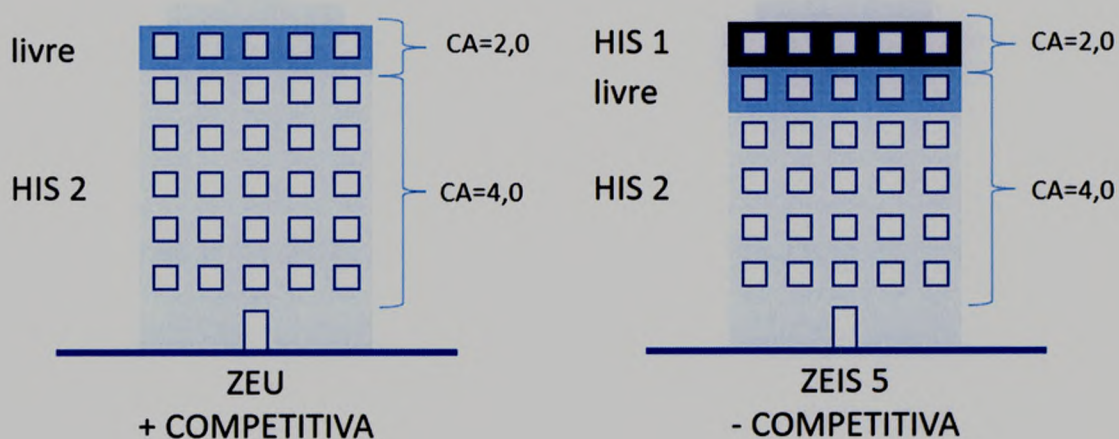
§ 6º O disposto no § 5º deste artigo não se aplica às ZEIS localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

~~§ 7º Os EZEIS em ZEIS-5 só poderão utilizar o benefício previsto no § 5º deste artigo, quando no mínimo 20% (vinte por cento) da área construída total for destinada a HIS-1.~~

§ 8º § 7º Lei específica definirá as quadras passíveis da aplicação das disposições do § 5º deste artigo, demarcando inclusive as áreas atingidas por Eixos de Estruturação da Transformação Urbana previstos, que só poderão ser beneficiadas quando ativados.” (NR)

JUSTIFICATIVA

Em relação à obrigatoriedade proposta pelo Projeto de Lei de estabelecimento de uma proporção mínima de 20% de área construída total para HIS 1, consideramos que a produção de HIS 1 já sofre grande dificuldade devido aos custos de sua execução. Além disso, a exigência torna a ZEIS 5 menos competitiva que o próprio eixo (ZEU), onde é possível atingir o mesmo coeficiente de aproveitamento máximo de 6,0 com a construção de 80% de unidades HIS-2 do total de unidades do empreendimento.



[6] incentivo para a produção de HIS 1 por transferência de potencial construtivo

- o “caput” do art. 123 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido do inciso VII, com a seguinte redação:

“Art. 123

VII - a produção de unidades de Habitação de Interesse Social - HIS 1.” (NR)

- o “caput” do art. 124 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido do inciso III, com a seguinte redação:

“Art. 124

III - os imóveis onde tenham sido construídos empreendimentos caracterizados como EZEIS e EHIS, enquadrados no inciso VII do art. 123, desde que localizados na Macroárea de Urbanização Consolidada, na Macroárea de Qualificação da Urbanização, na Macroárea de Estruturação Metropolitana ou nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana-EETU, poderão transferir seu potencial construtivo básico.” (NR)

- inclusão, no Projeto de Lei, onde couber:

Art. XX. O “caput” do artigo 125 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 125. Nos casos de transferência do direito de construir, nos quais não há a doação do imóvel cedente, previstos nos incisos do art. 124 desta lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

PCpt = Atc x CAbas x Fi, onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

Atc - área do terreno cedente;

CAbas - coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

Fi - Fator de incentivo = 1, nos casos previstos nos incisos I e II do art. 124;

Fi - Fator de incentivo = 2, no caso previsto no inciso III do art. 124.

.....” (NR)

- inclusão, no Projeto de Lei, onde couber:

Art. XX. O artigo 131 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 131. Será possível a expedição de sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo derivadas de uma mesma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, ficando a expedição das certidões, nos casos previstos nos incisos I e II do art. 124, condicionadas à comprovação do estado de conservação e preservação do imóvel.” (NR)

JUSTIFICATIVA

Entendemos que as sugestões apresentadas incentivarão, de fato, a necessária produção de HIS 1 por parte da iniciativa privada.

[7] estacionamento em fachadas ativas nos eixos

- o art. 74 do Projeto de Lei passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 74. Ficam revogados os arts. 52, 148, 362 a 366 e, as alíneas “a” e “b” do inciso IV do art. 78 e o inciso IV do § 2º do art. 326 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

JUSTIFICATIVA

A vedação em até 15 metros, além de exagerada, impossibilita a implantação de diversas tipologias de empreendimentos. Além disso, a vedação instituída pelo PDE, de 2014, não acarreta benefício real ao entorno urbano: a regra vem dificultando de forma considerável a implantação dos empreendimentos sem atingir o objetivo de afastar sobressolos de garagem nas testadas.

Cabe lembrar que os estabelecimentos comerciais nos tradicionais sobrados continuam sem essa restrição, o que reduz a competitividade dos novos empreendimentos que ficariam impedidos pela proposta de implantar vagas em frente às fachadas ativas.

[8] direito de protocolo

- inclusão, no Projeto de Lei, onde couber:

Art. XX. O art. 380 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 380. Os processos de licenciamento de obras e, **edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo**, protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise ~~integral~~ **que inclua as disposições instituídas nesta lei**.*

Parágrafo único. Os processos de licenciamento ~~de obras e edificações~~ referidos no “caput” serão indeferidos:

I - nos casos previstos na legislação edilícia (Código de Obras e Edificações - COE), na data de publicação desta lei;

*II - se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de ~~promulgação~~ **publicação desta lei para alguma das seguintes finalidades:***

a) alteração de uso, ~~categoria de uso ou subcategoria de uso~~;

b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

*c) ~~alteração em~~ **acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.**” (NR)*

▪ inclusão, no Projeto de Lei, onde couber:

Art. XX. O art. 381 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 381. Os projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei, na aprovação de projetos modificativos **de acordo com a legislação edilícia em vigor e** protocolados após a data de publicação desta lei, serão analisados de acordo com as disposições do art. 380 desta lei.” (NR)*

JUSTIFICATIVA

Entendemos que para a necessária segurança jurídica, o direito de protocolo, com as devidas ressalvas apresentadas, deve ser, sempre, preservado. O Município de São Paulo construiu

um histórico de previsibilidade de investimentos graças ao artigo que, mesmo após discussão judicial, permaneceu vigente.

[9] inclusão de antigas Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER, hoje já classificadas como Zonas Mistas - ZM ou Zonas Centralidades - ZC, nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

- inclusão, no Projeto de Lei, onde couber:

Art. XX. A Lei nº16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida do Art. YY:

“Art. YY. Ficam incluídas nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana as zonas de uso anteriormente classificadas como Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER, pela Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e reclassificadas como Zonas Mistas - ZM ou como Zonas Centralidade - ZC, pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente na data de publicação desta lei, desde que atendidas as condições previstas nos incisos I, II e III do art. 76 da Lei nº 16.050, de 2014.”

JUSTIFICATIVA

Ao estabelecer as áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana-EETU, o Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei Municipal 16.050/2014), no inciso I do § 1º de seu art. 76, excluiu de sua área de abrangência as Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER definidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente na época (Lei Municipal 13.885/2004 - LPUOS). O objetivo de referida exclusão era claro e relevante: preservar as características exclusivamente residenciais, e de baixa densidade, predominantes em determinados territórios da cidade de São Paulo. No entanto, o Plano Diretor Estratégico, aprovado em 2014, ainda tinha como referência as Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER definidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente naquele momento (Lei Municipal 13.885/2004 - LPUOS).

Posteriormente à publicação do Plano Diretor Estratégico de 2014, após análise das condições mais recentes de uso e ocupação do solo do município de São Paulo, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano concluiu que quadras classificadas anteriormente como Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER, pela Lei Municipal 13.885/2004 - LPUOS, deveriam ser reclassificadas, por não apresentarem mais as características exclusivamente

residenciais de baixa densidade. Sendo assim, a nova legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei Municipal 16.402/2016 - LPUOS), reclassificou-as como Zonas Mistas - ZM ou Zonas Centralidade - ZC.

Portanto, é justificável, coerente e admissível que a Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico promova os necessários ajustes no sentido de possibilitar a inserção de quadras anteriormente classificadas como ZER, e atualmente já reclassificadas como ZM ou ZC, nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - EETU, nas condições de ocupação do solo estabelecidas pelo Quadro 2 da Lei Municipal 16.050/2014 - PDE e pela Lei Municipal 16.402/2016 – LPUOS, dessa forma viabilizando as pretensões do Plano Diretor em relação aos eixos.

PLEITOS PARA AS NOVAS ALTERAÇÕES DO PL

[10] inclusão da locação como possibilidade de destinação da unidade de habitação de interesse social (HIS)

- o art. 10 do Projeto de Lei passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 10. O art. 47 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 47. ~~A produção privada de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP utilizando~~ Na hipótese de destinação de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP através da venda, a utilização dos benefícios urbanísticos e fiscais previstos nesta lei caracterizará adesão a regime jurídico próprio, qualificado, concomitantemente:

I — pela fruição dos benefícios fiscais e urbanísticos pertinentes à implantação das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP;

II — pela necessidade de atendimento, de forma permanente, da faixa de renda destinatária das unidades habitacionais produzidas vendidas em cada uma das tipologias apontadas no inciso anterior;

III — pelo dever permanente de prestação de informações ao Poder Público no tocante a destinação das unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP produzidas vendidas de acordo com este regime.

§ 1º O atendimento permanente caracteriza-se pela obrigação, gravada na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP produzidas vendidas mediante

adesão ao regime jurídico exposto neste artigo, de que o bem seja alienado exclusivamente a adquirentes com o perfil de renda indicados no respectivo registro.

§ 2º O contrato de venda de unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP deverá ser instruído com declaração ou outros documentos assinados pelo adquirente, na qual certifica, naquele momento, sob as penas da lei, o seu enquadramento na faixa de renda familiar mensal prevista na legislação.

~~§ 3º Fica o Poder Público autorizado a celebrar com o Serviço Registrário Imobiliário acordo para fins de receber notificações sobre a comercialização de imóveis caracterizados como HIS 1, HIS 2 e HMP produzidos mediante adesão ao regime jurídico previsto neste artigo.~~

§ 3º A inobservância ao exposto nesta lei acarretará:

I — ao promotor do empreendimento **que não exigiu a declaração ou documento indicado no §2º**, o dever de pagamento integral do potencial construtivo adicional utilizado, impostos, custas e demais encargos referentes à sua implantação, além de multa equivalente ao dobro deste valor financeiro apurado, devidamente corrigido;

II — a terceiros adquirentes, cobrança dos valores indicados no item anterior, calculados de forma proporcional à fração ideal do imóvel adquirido, estando autorizado o Poder Público a adotar as medidas processuais análogas às previstas nos incisos I e II do art. 107 desta lei.

§ 4º O Poder Público editará decreto regulamentando as formas de fiscalização sobre o efetivo atendimento da provisão habitacional para as faixas de renda destinatárias das unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP produzidas alienadas nos termos deste artigo, bem como sobre o procedimento de aplicação das sanções nele previstas.

§ 5º O Poder Público editará decreto regulamentando as formas de fiscalização da destinação de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP através da locação, concessão e comodato.” (NR)

- a definição dos termos “Habitação de Interesse Social – HIS” e “Habitação de Mercado Popular – HMP” no Anexo VIII do Projeto de Lei, referente ao Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Habitação de Interesse Social — HIS e Habitação de Mercado Popular — HMP são as tipologias habitacionais destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda, em empreendimentos que se utilizem do regime jurídico previsto nesta lei para esta modalidade de provisão habitacional, inclusive através da comercialização, venda, permuta, locação,

concessão e comodato de unidades, podendo ser de promoção pública ou privada, observadas as seguintes faixas para fins de caracterização das tipologias:

- a) HIS 1: até 3 (três) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 0,5 (meio) salário mínimo per capita mensal;*
- b) HIS 2: ~~acima de 3 (três)~~ até 6 (seis) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal; e*
- c) HMP: ~~acima de 6 (seis)~~ até 10 (dez) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita mensal.” (NR)*

[11] parâmetros de Projetos de Lei de Arcos não encaminhados

- o art. 76 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido do § 5º, com a seguinte redação:

“Art. 76

§ 5º Até a aprovação, pela Câmara Municipal do projeto de lei mencionado no inciso II do § 3º deste artigo, incidirão sobre as áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana existentes e previstos no território do Arco Tietê não abrangido por Operações Urbanas Consorciadas ou por Projetos de Intervenção Urbana em curso os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

- a) coeficiente de aproveitamento máximo: igual a 4,0 (quatro);*
- b) gabarito de altura máxima: sem restrição;*
- c) fatores de planejamento: 2,0 (dois) para os usos residenciais e não residenciais.”*

JUSTIFICATIVA

Entendemos ser imprescindível prever ativação dos eixos no caso de caducidade dos projetos de subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana, a fim de que, com os parâmetros urbanísticos previstos para os eixos, essas áreas possam cumprir seu propósito inicial de desenvolvimento previsto para a Macroárea como um todo sem insegurança jurídica.

[12] ativação dos eixos previstos

- o art. 21 do Projeto de Lei passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 21. O art. 83 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar **com nova redação de seu caput e** acrescido dos §§ 3º e 4º com a seguinte redação:

“Art. 83. As condições de instalação de usos e atividades e os índices e parâmetros de ocupação estabelecidos nesta lei para as áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana planejados, delimitados no Mapa 3A anexo, somente passarão a vigorar após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo., ~~após a emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, especialmente a licença ambiental, correspondentes à obra em questão.~~

§ 3º Até que seja feita a revisão da Lei nº 16.402, de 2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo — LPUOS, a ativação de que trata o “caput” deste artigo será realizada nos exatos limites da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP) ou da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa), definidas na Lei nº 16.402, de 2016.

.....” (NR)

JUSTIFICATIVA

É importante prever a ativação da ZEUP e da ZEUPa, mesmo antes da respectiva revisão, quando ainda parcialmente impactada, de forma a não postergar a implementação da política de adensamento das regiões de influências dos Eixos.

[13] regramento da transição de finalização das OUCs

- o art. 41 do Projeto de Lei passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 41. O art. 141 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações no inciso VII ~~e acrescido do inciso XVII~~, alterado o parágrafo único para § 1º e acrescido **dos §§ 2º e 3º**:

“Art. 141.

VII - programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela Operação Urbana Consorciada, mediante elaboração, pelo órgão competente da

política habitacional, de Plano de Reassentamento e aprovação pela população a ser removida, nos termos dos arts. 134, 291 e 292 desta lei;

~~XVII — para as Operações Urbanas Consorciadas preexistentes em vigor, as regras de transição aplicáveis para sua finalização deverão ser definidas por lei específica.~~

§ 1º

§ 2º As áreas e as condições de reassentamento das famílias removidas nos termos do inciso VII deste artigo serão definidos pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, garantidos os parâmetros estabelecidos nesta lei.

§ 3º A regra de transição prevista no inciso XVI deverá prever período de transição no qual poderá ser aplicado no perímetro da Operação Urbana Consorciada tanto o regramento da Lei específica da OUC, quanto o regramento da LPUOS, a critério do interessado, definindo:

- I — Limite de área adicional consumida, a partir do qual, se inicia o processo de transição;
- II — Período máximo para a transição, limitado a cinco anos.” (NR)

- inclusão, no Projeto de Lei, onde couber:

Art. XX. O § 4º do art. 382 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 382.

§ 4º Ficam definidas as regras de transição do regime jurídico de todas as Operações Urbanas Consorciadas existentes na data de aprovação dessa Lei, para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo:

- a. Quando a Operação Urbana Consorciada atingir o limite de Área Adicional disponível de 15% (quinze por cento) ou menos do total previsto em sua Lei específica, se inicia o período de transição para a LPUOS.
- b. O período de transição terá prazo de 5 (cinco anos).
- c. Durante o período de transição, a critério do interessado, os novos empreendimentos poderão ser licenciados:
 - i. segundo as regras da OUC, e deverão ter sua contrapartida financeira paga com CEPAC; ou
 - ii. segundo as regras da LPUOS, e deverão ter sua contrapartida financeira paga com Outorga Onerosa;
- d. A Prefeitura deverá realizar os leilões necessários para disponibilizar todos os CEPACs restantes durante o período de transição.
- e. Os interessados deverão realizar a vinculação de CEPACs em terrenos e o protocolo de projetos com base na OUC durante o período de transição.

- f. Após o período de transição, a Lei da OUC é automaticamente revogada
- g. Após o período de transição, as condições de instalação de usos e atividades e os índices e parâmetros de ocupação serão os definidos na LPUOS
- h. Os processos de licenciamento iniciados no período de transição com base nas regras da OUC, sem despacho decisório até o encerramento da OUC, serão apreciados integralmente de acordo com as regras da OUC, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos da LPUOS.

§ 5º A regra de transição prevista no § 4º deverá também ser aplicada de forma individual em cada setor das Operações Urbanas Consorciadas existentes, aplicando-se o regramento de transição exclusivamente nos setores que individualmente atingirem o percentual de início do período de transição, ficando a Prefeitura, neste caso, desobrigada de cumprimento da alínea “d”.

[14] estabelecimento de centralidades

- o art. 53 do Projeto de Lei passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 53. A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida dos arts. 181-A, 181-B, 181-C e 181-D, com as seguintes redações:

.....

“Art. 181-D. A revisão da Lei nº 16.402, de 2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS) ou lei específica ~~poderá~~ **poderão** estabelecer outros perímetros de centralidades polares e lineares, bem como respectivos incentivos fiscais e urbanísticos.” (NR)

[15] PIUs de Zonas de Ocupação Especial (PIU-ZOE)

- o art. 37 do Projeto de Lei passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 37. O art. 134 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 134.

§ 1º

II - PIU de Zonas de Ocupação Especial (ZOE): com a finalidade prioritária de promover estudos para a definição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às especificidades da zona de ocupação especial, considerando as características de seu contexto urbano, **devendo haver a regulamentação específica para os ritos administrativos, incidência de outorga onerosa e cota de solidariedade sobre os PIUs, cujo imóvel perímetro da ZOE seja público ou privado.**

.....” (NR)

- o art. 40 do Projeto de Lei passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 40. A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida de art. 136-A, com a seguinte redação:

“Art. 136-A.

§ 1º Os PIUs - ZOE serão aprovados por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea, conforme Quadro 2A desta lei, **podendo ser aplicados os incentivos de majoração de potencial construtivo estabelecidos pelo artigo 114 da Lei 16.402/16 ou estabelecidos por lei específica, no caso de coeficientes de aproveitamento superiores àqueles estabelecidos no Quadro 2A desta lei.**

.....” (NR)

[16] localização de edificações de infraestrutura de interesse público

- o art. 54 do Projeto de Lei passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 54. O art. 196 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com seu parágrafo único renumerado para § 1º e acrescido dos parágrafos 2º, 3º, 4º, 5º e 6º, com a seguinte redação:

“Art. 196.

§ 1º

§ 2º Aplicam-se às novas edificações, equipamentos ou instalações acima do nível do solo, ou que tenham permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública de que trata o “caput” deste artigo, os regramentos previstos na legislação urbanística, edilícia ou em leis específicas, podendo ser implantados em qualquer local do Município que as admita, ~~desde que sua localização esteja prevista nesta lei, no Plano Setorial pertinente, em ajustes deles decorrentes, nos Planos Regionais das Subprefeituras ou em leis específicas.~~

.....” (NR)

OUTROS PLEITOS

[17] complexos de saúde, educação e pesquisa em saúde

- inclusão, no Projeto de Lei, onde couber:

Art. XX. O art. 371, da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação, acrescido do § 2º:

“Art. 371. Ficam definidas condições especiais de uso e ocupação do solo aos complexos de saúde, educação e pesquisa em saúde existentes até 31 de julho de 2014 e às suas áreas envoltórias com o objetivo de regularizar, reformar ou construir novas edificações com a finalidade de suprir e complementar as necessidades de expansão dos complexos de saúde, educação e pesquisa em saúde existentes, reconhecidos pela municipalidade.

§ 1º São complexo de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde, passíveis de reconhecimento pela municipalidade, os imóveis com edificações com atividade comprovadamente existente em saúde, educação em saúde ou pesquisa em saúde classificados nos grupos de atividades de grande porte - nR3-3, nR3-8 ou nR3-9, nos termos da Lei 16.402/16 ou outra que venha a substituí-la, situados em qualquer área do município com exceção de imóveis contidos nas áreas integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres - SAPAVEL.

§ 2º São áreas envoltórias dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde, os imóveis contidos total ou parcialmente em faixa envoltória de 150 metros medida a partir dos limites dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela municipalidade, sujeitos à aplicação de condições especiais de uso e ocupação do solo e incentivos estabelecidos pela presente lei, contanto que neles sejam instaladas atividades complementares aos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde.” (NR)

- acrescente-se as seguintes definições ao Anexo VIII do Projeto de Lei, referente ao Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 2014:

“

Áreas envoltórias de complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde: são áreas envoltórias dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde, os imóveis contidos total ou parcialmente em faixa envoltória de 150 metros medida a partir dos limites dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela municipalidade, sujeitos à aplicação de condições especiais de uso e ocupação do solo e incentivos estabelecidos pela presente lei, contanto que neles sejam instaladas atividades complementares aos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde.

Complexos de Saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde: são complexo de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde, passíveis de reconhecimento pela municipalidade, os imóveis com edificações com atividade comprovadamente existente em saúde, educação em saúde ou pesquisa em saúde classificados nos grupos de atividades de grande porte - nR3-3, nR3-8 ou nR3-9, nos termos da Lei 16.402/16 ou outra que venha a substituí-la, situados em qualquer área do município com exceção de imóveis contidos nas áreas integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres - SAPAVEL.

[18] outorga onerosa e regularização de edificações

- Inclusão, no Projeto de Lei, onde couber:

Art. XX. O art. 117 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido dos §§ 6º e 7º, com as seguintes redações:

“Art. 117.

§ 6º. Para a aplicação da contrapartida financeira relativa à outorga de potencial construtivo adicional serão adotados os seguintes procedimentos:

I - nos projetos modificativos para o mesmo uso, nos termos da LPUOS e da legislação edilícia, o valor referente à outorga onerosa, quando necessária, será calculado sobre a área computável adicional proposta, nos termos da legislação vigente;

II - no caso de projeto aprovado, cuja edificação não tenha sido executada, em que tenha havido o pagamento de contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, o valor comprovadamente pago, sem atualização, será descontado do montante referente à outorga onerosa devida em novo projeto aprovado no mesmo imóvel, observado o seguinte:

a) a outorga onerosa do novo projeto será calculada nos termos da legislação vigente;

b) o novo projeto deverá ser protocolizado no prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da expedição do alvará de aprovação não executado;

III — no caso de mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso em edificação em que tenha havido contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional ou que teve benefícios referentes a leis específicas, será devida outorga onerosa calculada para o novo uso pretendido, nos termos da legislação vigente, descontando-se os valores efetivamente pagos, sem atualização;

IV — no caso de reforma com acréscimo de área e demolição parcial de área construída, caberá pagamento da outorga referente às novas áreas, quando ultrapassado o coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo ou ainda quando ultrapassado o coeficiente correspondente a área existente a manter até o coeficiente de aproveitamento máximo.

V — no caso de regularização, a área objeto da regularização deverá enquadrar-se plenamente aos índices estabelecidos pela Lei 16.402/16 ou sua revisão para a zona de uso em que o imóvel se situa, adicionando-se ao cálculo da contrapartida financeira estabelecido pela Lei 16.05/14, o Fator de Regularização – Fr igual a 2.

§ 7º. Em nenhuma hipótese haverá devolução de valores pagos relativos à outorga onerosa, sendo vedada a transferência para outro imóvel.” (NR)

- Inclusão, no Projeto de Lei, onde couber:

Art. XX. O artigo 367 da Lei 16.050/14 passa a vigorar com a seguinte redação:

~~“Art. 367. Lei específica poderá ser elaborada definindo normas e procedimentos especiais para regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso.~~

~~§ 1º Poderão ser regularizados, nos termos estabelecidos pela lei específica:~~

~~I — empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;~~

~~II — edificações destinadas aos usos R e nR executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei;~~

~~III — edificações destinadas aos usos institucionais e religiosos em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade.~~

~~§ 2º A lei específica deverá prever as condições para utilização da outorga onerosa do direito de construir vinculada à regularização de edificações.~~

~~§ 3º No prazo de vigência deste Plano Diretor Estratégico não deverá ser editada mais de uma lei que trate da regularização de edificações nas situações previstas nos incisos II e III do § 1º deste artigo.~~

Ficam estabelecidos por esta lei procedimentos especiais de regularização edilícia, mediante pagamento de contrapartida financeira conforme estabelecido no artigo 117, inciso V, desta lei e contanto que atendidos integralmente os parâmetros urbanísticos e condições de instalação previstos pela Lei 16.402/16." (NR)

Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico de São Paulo

Subsídios às propostas de aperfeiçoamento
do PL 127/2023

Índice

- **ANEXO I: A Economia da Construção Civil e a Política Urbana na Cidade de São Paulo — ABRAIN**
- **ANEXO II: Pesquisa Quantitativa Exploratória — ABRAIN, BRAIN**
- **ANEXO III: Desenvolvimento Imobiliário e as Cidades — SECOVI-SP**
- **ANEXO IV: A Expulsão da Classe Média Paulista — J. Paim, SECOVI-SP**

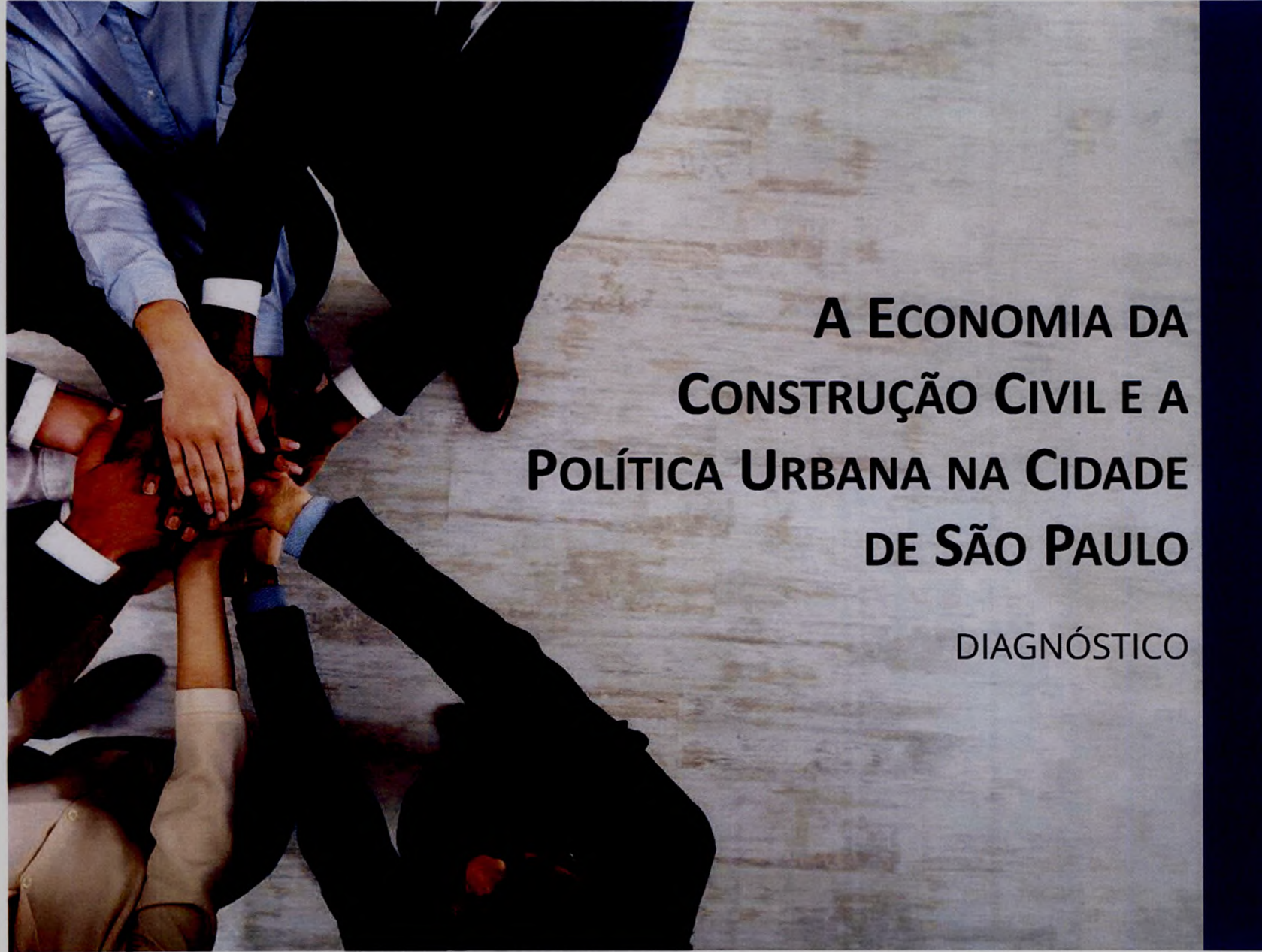
ANEXO I:

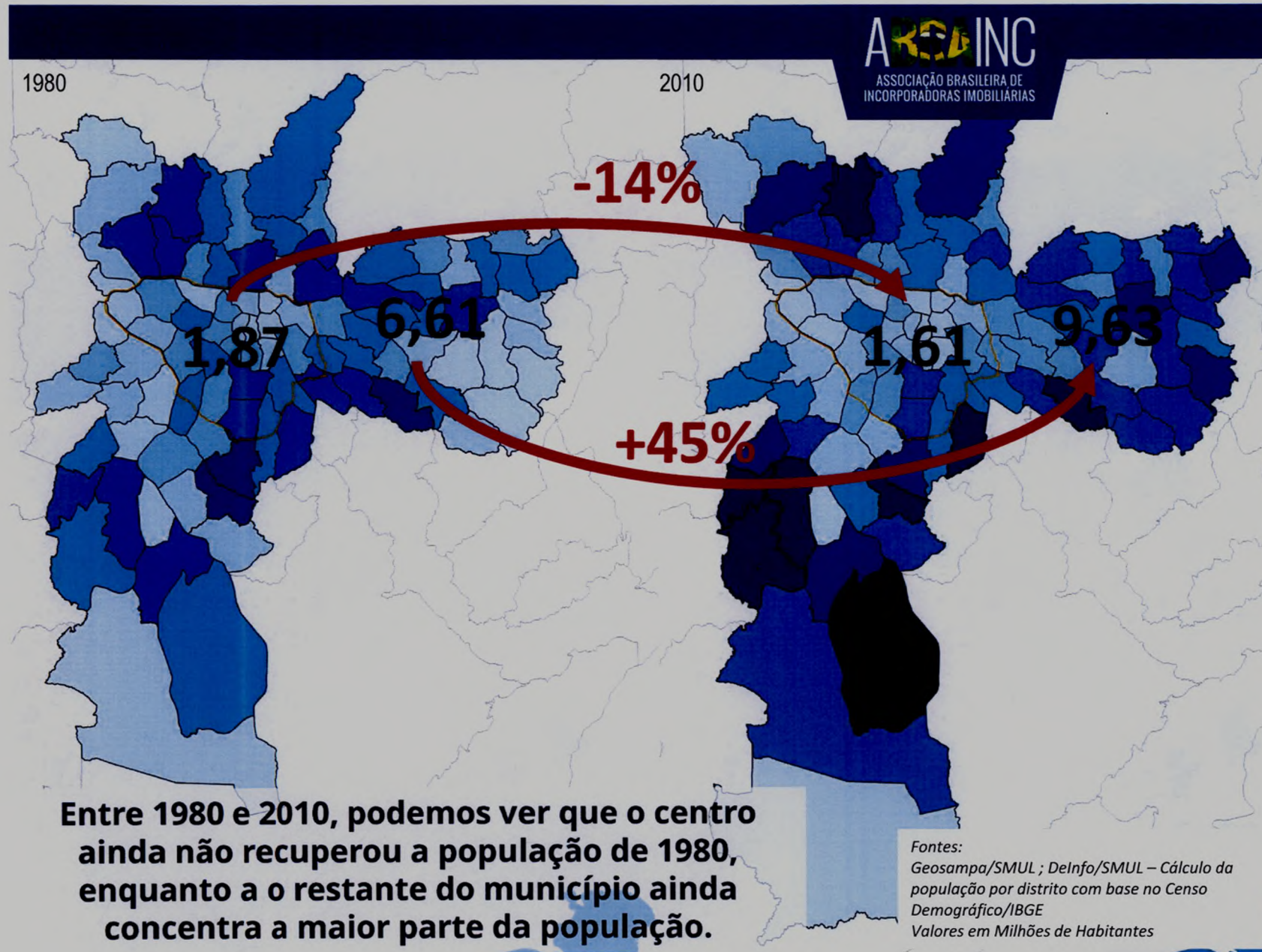
“A Economia da Construção Civil e a Política Urbana
na Cidade de São Paulo” — ABRAIN

A Economia da Construção Civil e a Política Urbana na Cidade de São Paulo

JUNHO 2021







O desafio que a cidade enfrenta diariamente é trazer a população trabalhadora que reside na periferia (pontos azuis) para a região central onde se concentra os destinos de trabalho (pontos amarelos).



Diagnósticos

Mobilidade

Pesquisa OD 2017
Distribuição entre Trabalho e Moradia

LEGENDA

LIMITES ADMINISTRATIVOS

□ MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
□ MUNICÍPIOS VIZINHOS

URBANIZAÇÃO

MANCHA URBANA IBGE 2015

MEIO FÍSICO

HIDROGRAFIA

□ HIDROGRAFIA: ILHAS
■ HIDROGRAFIA: RIOS E MASSAS D'ÁGUA
■ HIDROGRAFIA: REPRESAS

MEIO VIÁRIO

□ QUADRAS VIÁRIAS

MOBILIDADE

● OD 2017: RESIDÊNCIA *
● OD 2017: EMPREGO *
□ PERÍMETRO DO CENTRO EXPANDIDO

* - O tamanho do círculo marcando o ponto de Residência ou Trabalho, é proporcional ao tempo de deslocamento total da viagem Origem X Destino. Os círculos são translúcidos, de forma que a densidade de pontos no mesmo local é destacada pela cor mais intensa.

Fontes:

Geosampa - SMUL/SMDU
Pesquisa Origem e Destino - Metrô SP
Malhas Cartográficas - IBGE

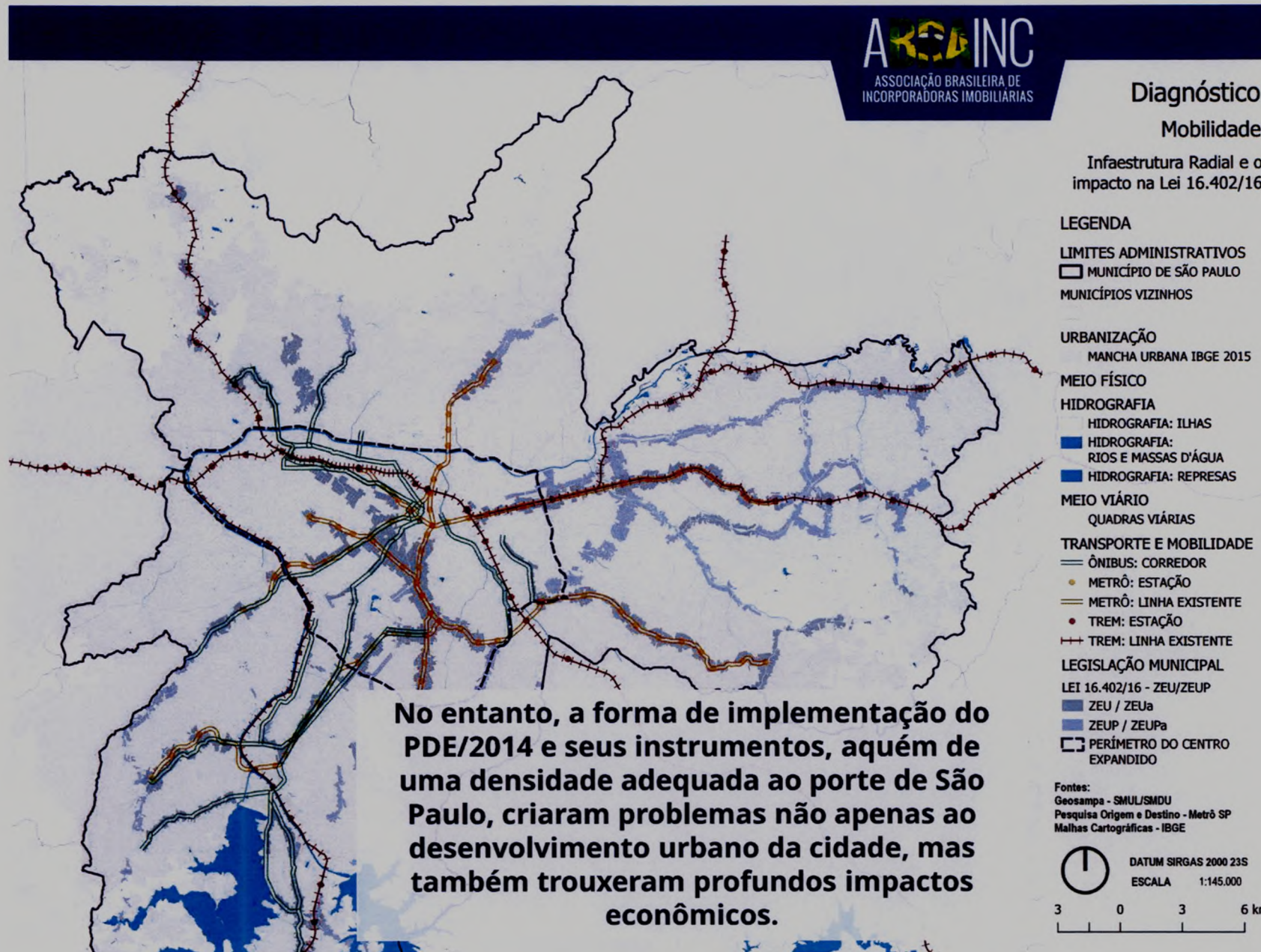
DATUM SIRGAS 2000 23S
ESCALA 1:145.000

3 0 3 6 km

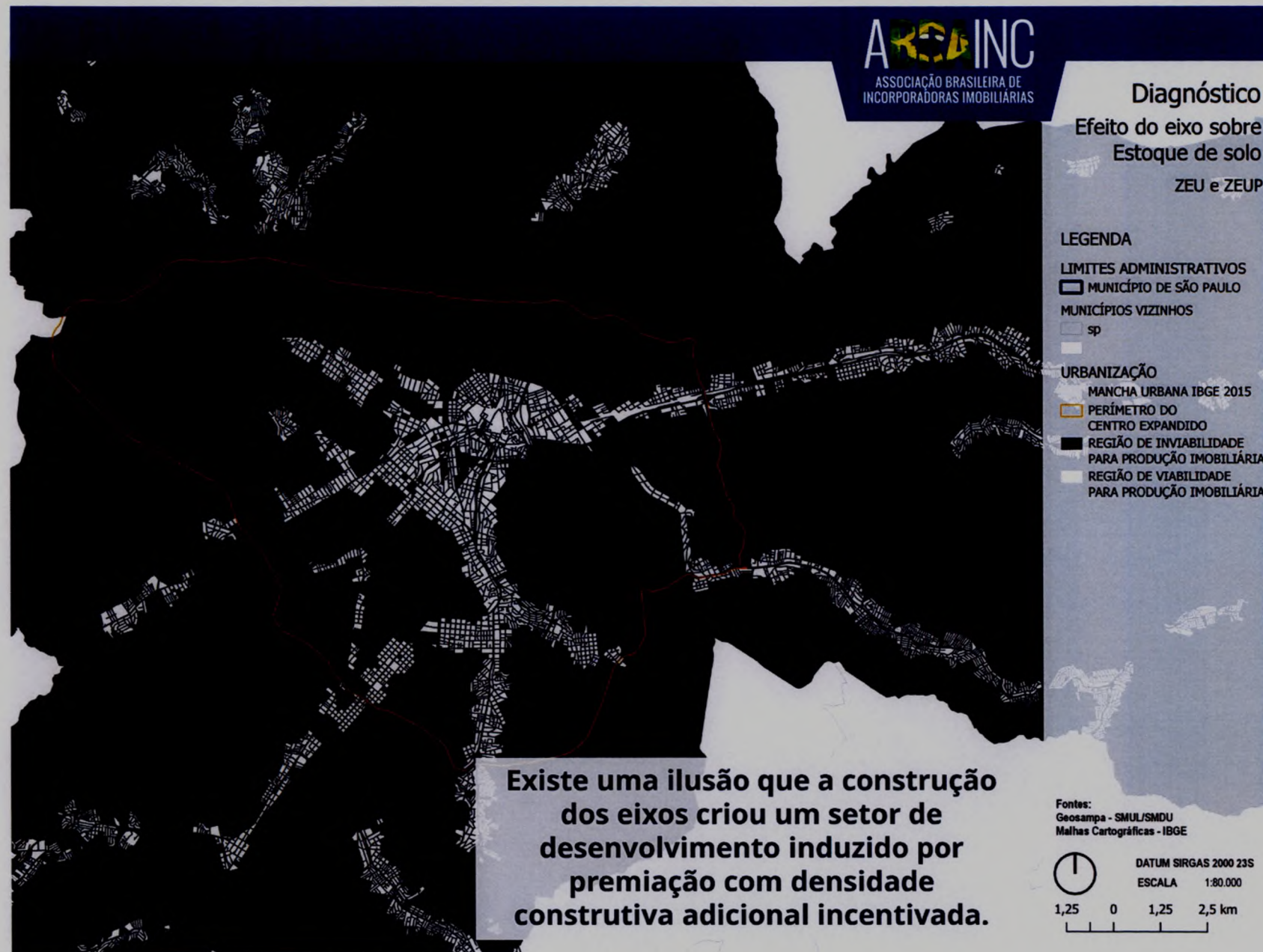
- 56% dos destinos de emprego da OD se concentram no Centro Expandido
- 39% dos trabalhadores entrevistados da periferia trabalham no centro expandido e se deslocam diariamente.

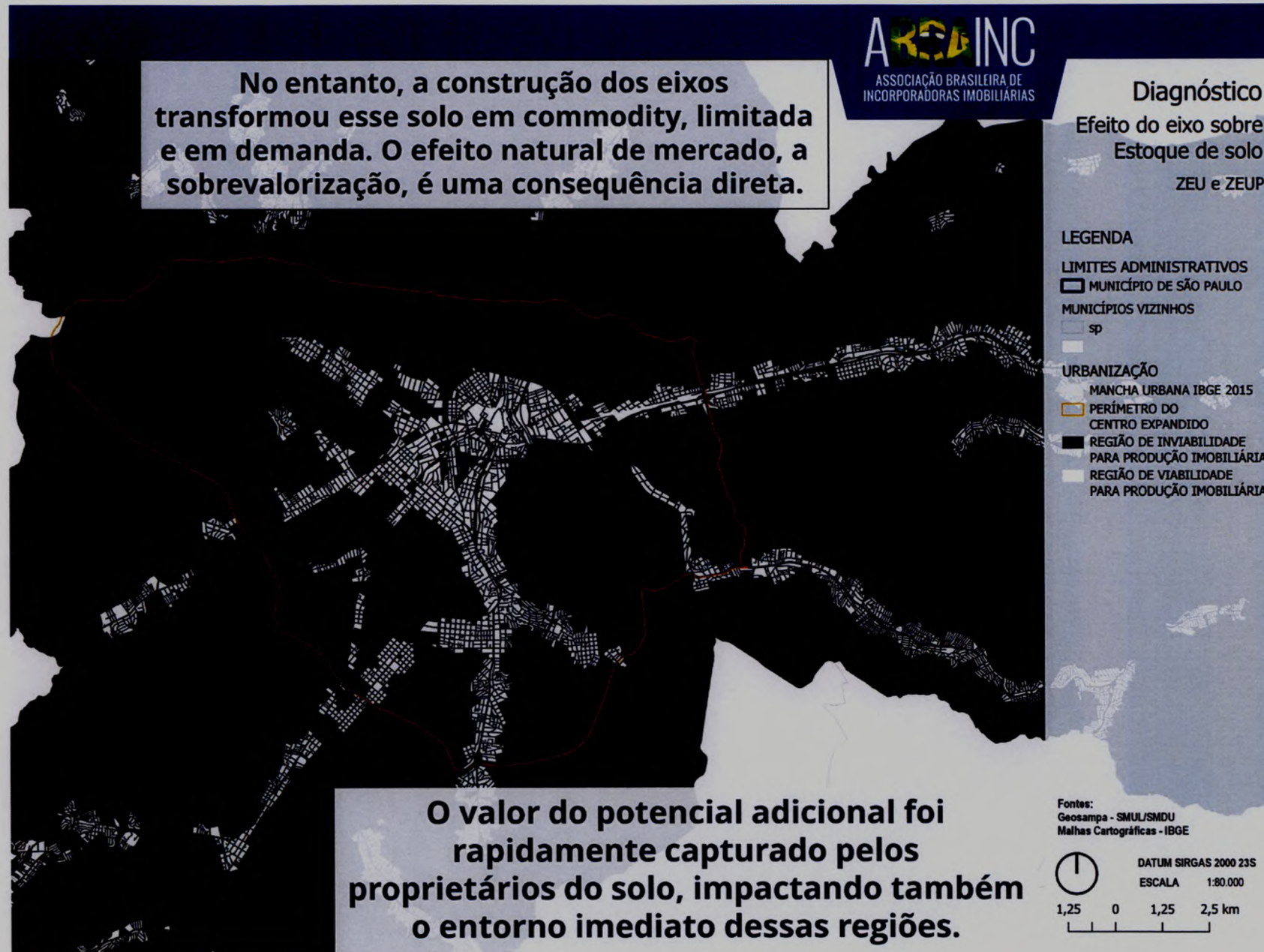


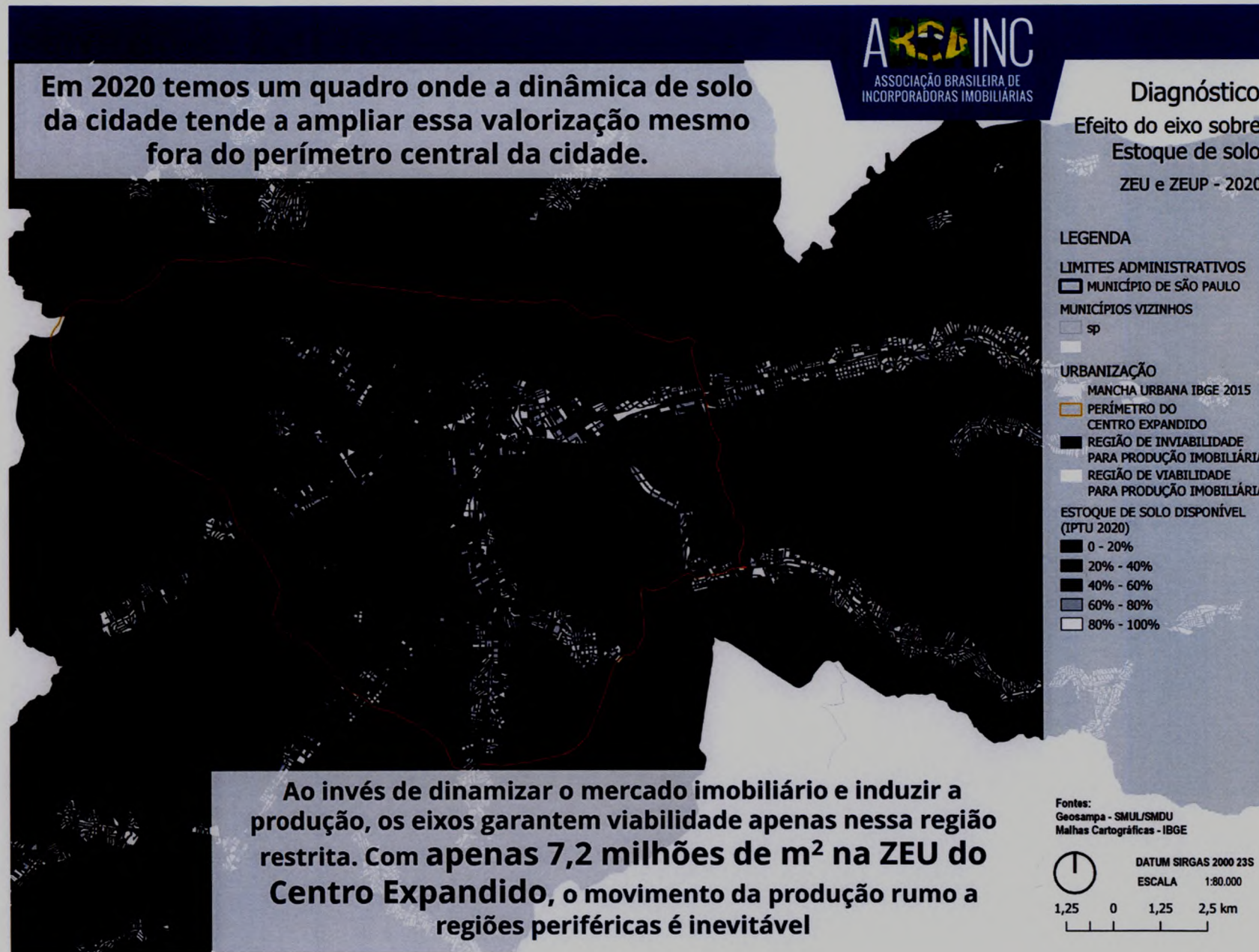
* - "Subsídios a ônibus em São Paulo acumulam R\$ 3,29 bilhões e tarifa seria de R\$ 7,60, diz gestão Bruno Covas, sem a complementação"
Diário do Transporte, 22 de dezembro de 2020 – acesso em 18/02/2021



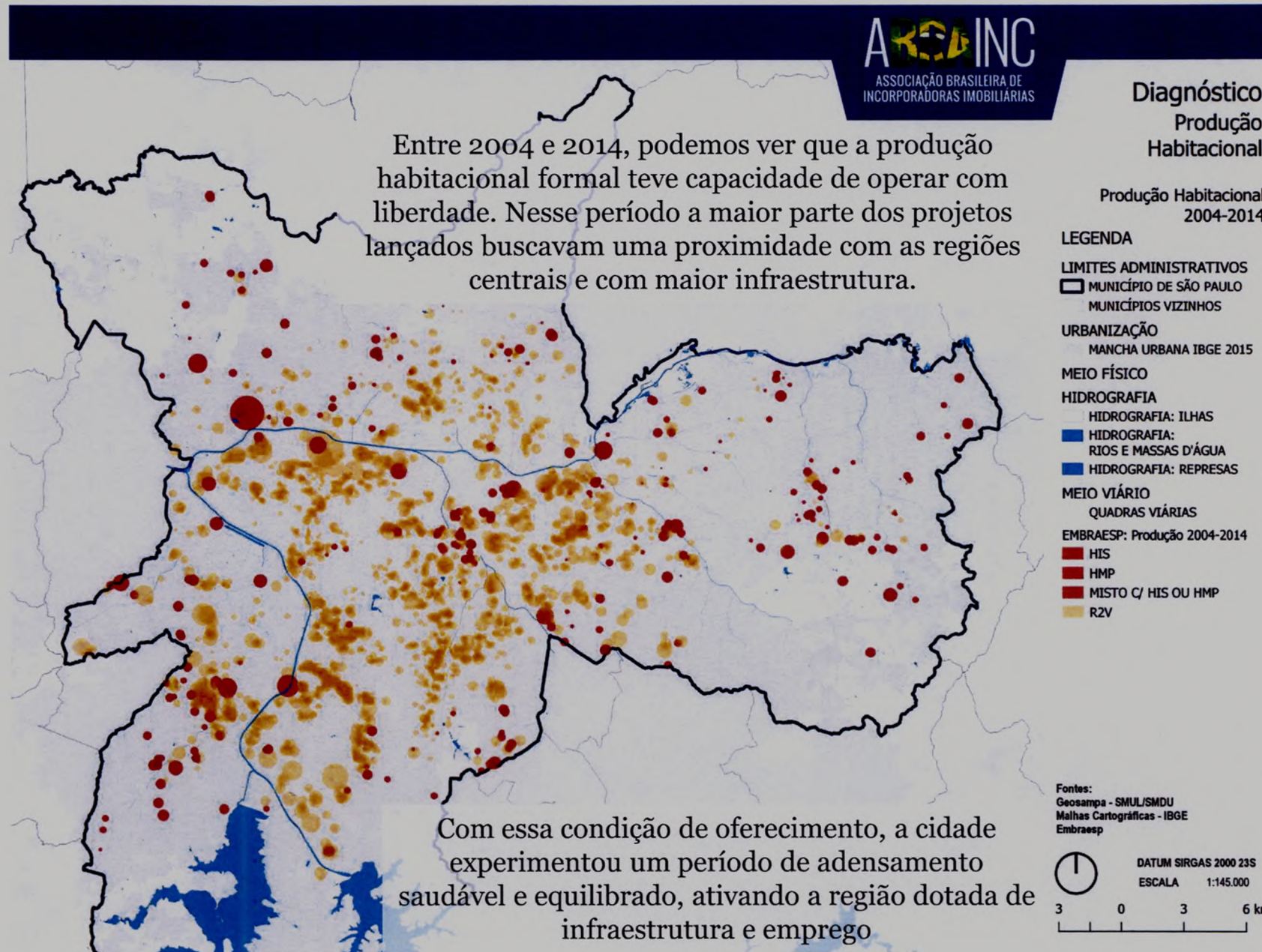


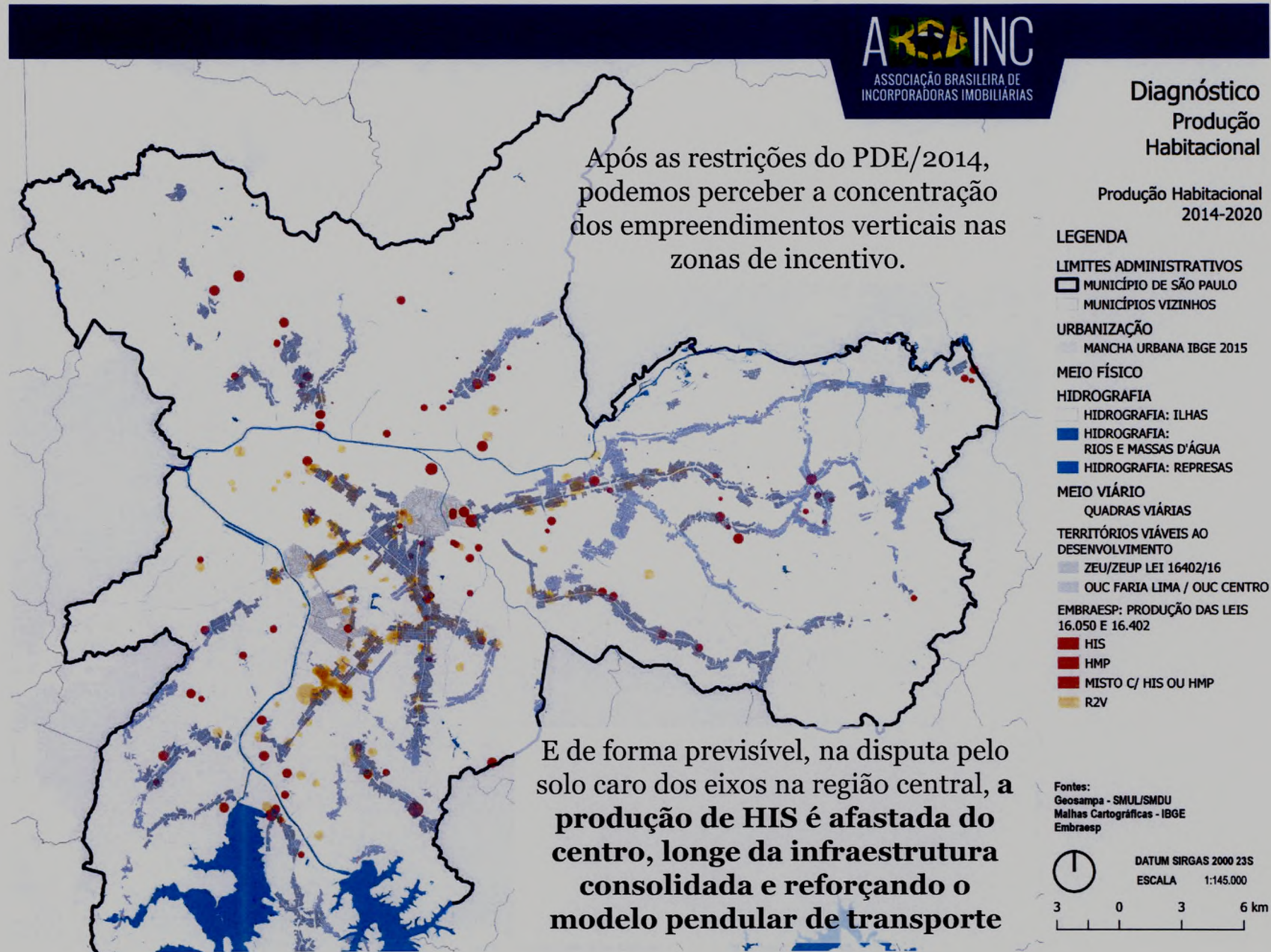








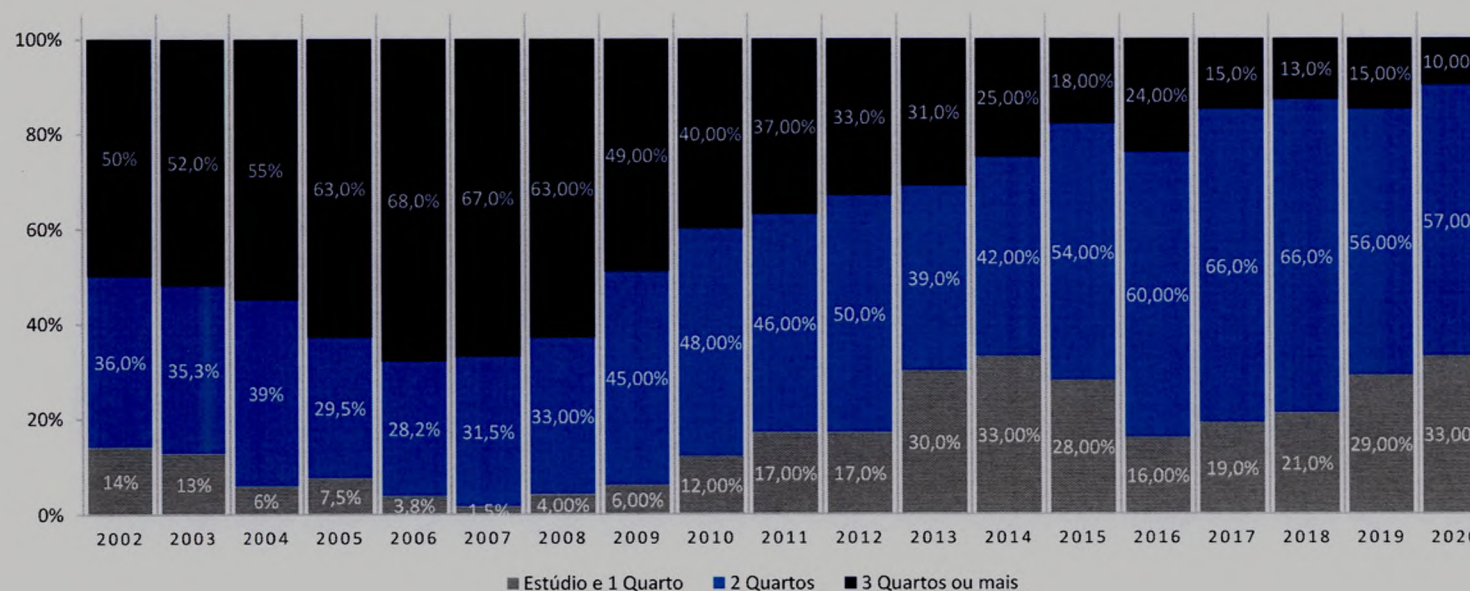




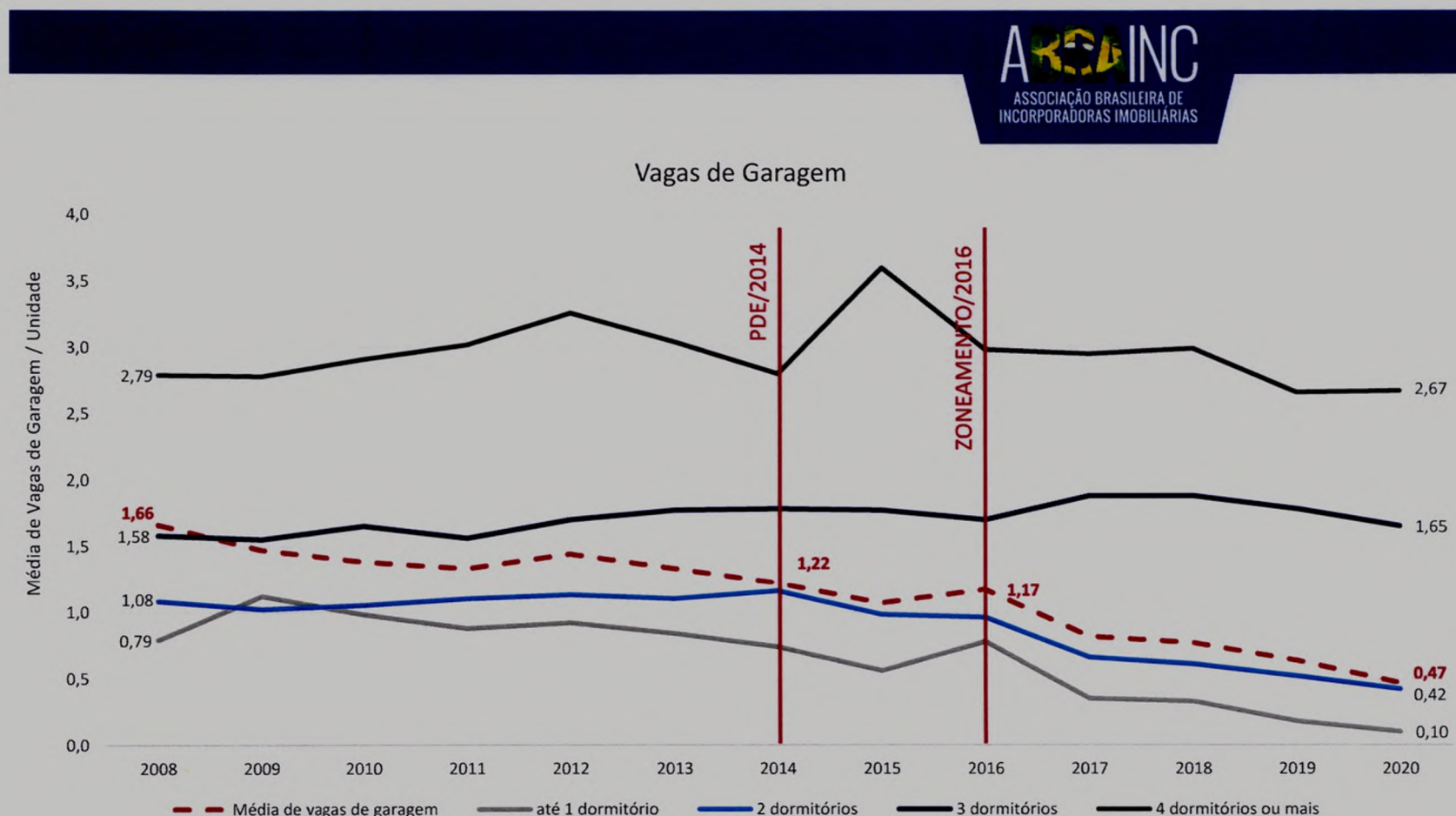


Sobre a distribuição do tipo de produto imobiliário, estamos com uma elevação considerável de unidades de até 1 dormitório, enquanto a produção de unidades de 3 ou mais dormitórios vem reduzindo.

DISTRIBUIÇÃO DA PRODUÇÃO ANUAL HABITACIONAL POR PRODUTO



Fonte: Embraesp



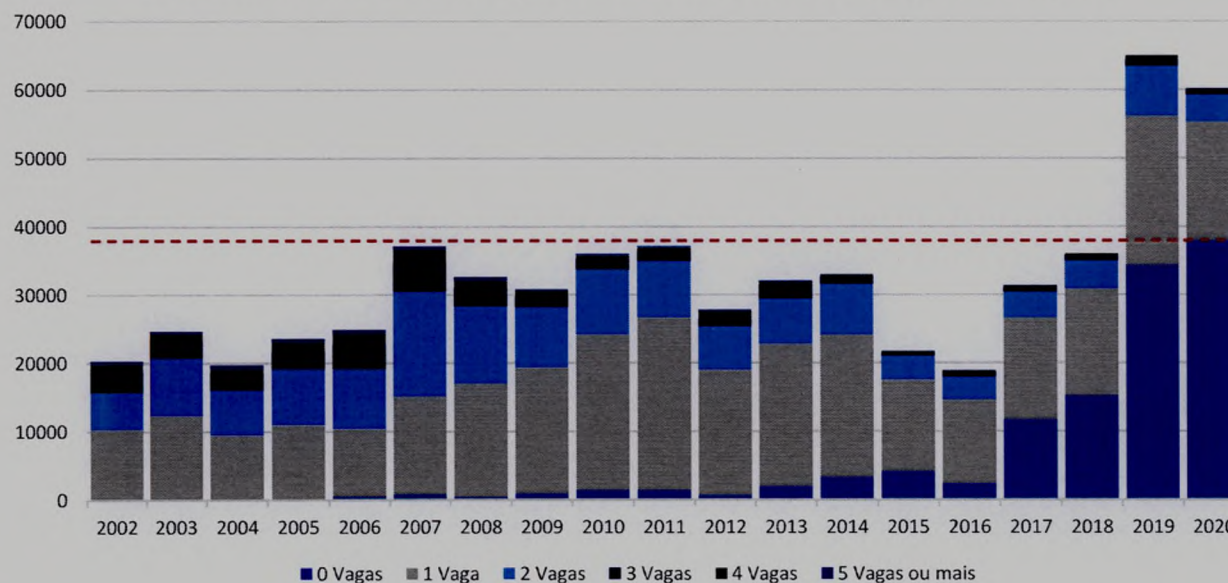
Importante notar que o número médio de vagas de garagem por unidade já vinha em movimento de queda antes do PDE/2014, se adequando as necessidades da população. No entanto, com as restrições de vagas de garagem do PDE/2014, esse movimento se intensifica, afetando de forma mais relevante as unidades de até 2 dormitórios. As unidades de 3 dormitórios ou mais mantiveram a media de vagas de garagem.

Os instrumentos do PDE induzem a uma grande quantidade de imóveis sem vagas.



É emblemático perceber que apenas as unidades SEM VAGA, ultrapassam em 2020 a produção anual da cidade na maior parte dos anos das últimas duas décadas.

Distribuição da Produção Anual Habitacional por Produto



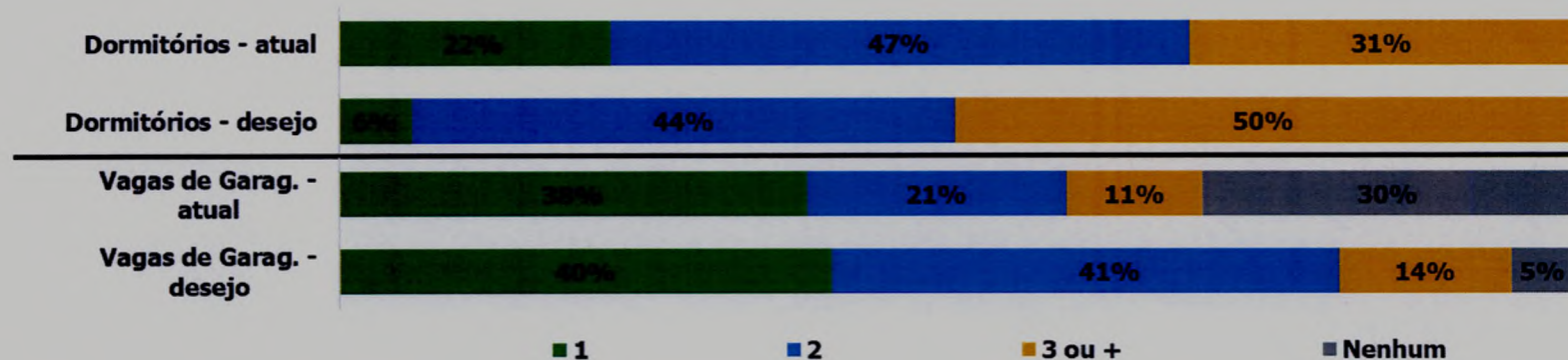
Fonte: Embraesp

Planta do imóvel de morada vs imóvel de desejo



No entanto, ao questionar a população sobre seus anseios e desejos, Pesquisa realizada pela Brain traz o desejo de 50% dos entrevistados por imóveis com 3 ou + dormitórios, enquanto apenas 6% deseja um imóvel de 1 dormitório.

Enquanto a unidade média na Cidade caiu 25% a partir de 2014, a população deseja imóveis em média 46% maiores que o imóvel atual.



Base: Total

Pergunta: Qual a quantidade de itens possui em sua residência atual? (RU e Estimulada) / Qual a quantidade de cômodos gostaria que esse imóvel tivesse? (RU e Estimulada)





A escassez artificialmente induzida, e seus efeitos sobre o valor de solo, criando um ágio sobre a toda produção imobiliária na cidade, elemento importante nos mecanismos de geração de emprego e renda, e o distanciamento do produto ao desejo da população possui impactos deletérios também no enfrentamento do crescente déficit habitacional.

Município e região metropolitana de São Paulo: Déficit habitacional e seus componentes (Unidades) - 2019

Componentes	Município de São Paulo		Região metropolitana	
	Unidades	Participação relativa	Unidades	Participação relativa
Habitação precária	48.212	7,7%	51.761	5,8%
Improvisados	9.778	1,6%	10.498	1,2%
Rústicos	38.434	6,1%	41.264	4,6%
Coabitação familiar	223.654	35,7%	289.698	32,2%
Cômodos	12.214	2,0%	15.515	1,7%
Famílias conviventes	211.440	33,8%	274.184	30,5%
Adensamento excessivo	50.794	8,1%	85.386	9,5%
DÉFICIT RESTRITO	322.660	51,6%	426.845	47,4%
Ônus excessivo com aluguel	302.987	48,4%	473.180	52,6%
DÉFICIT AMPLIADO	625.646	100,0%	900.026	100,0%

Fonte: ECONNIT.

A pesquisa ECONNIT de 2020, caracterizando o déficit habitacional de São Paulo, demonstra a necessidade de mais de 300 mil unidades.



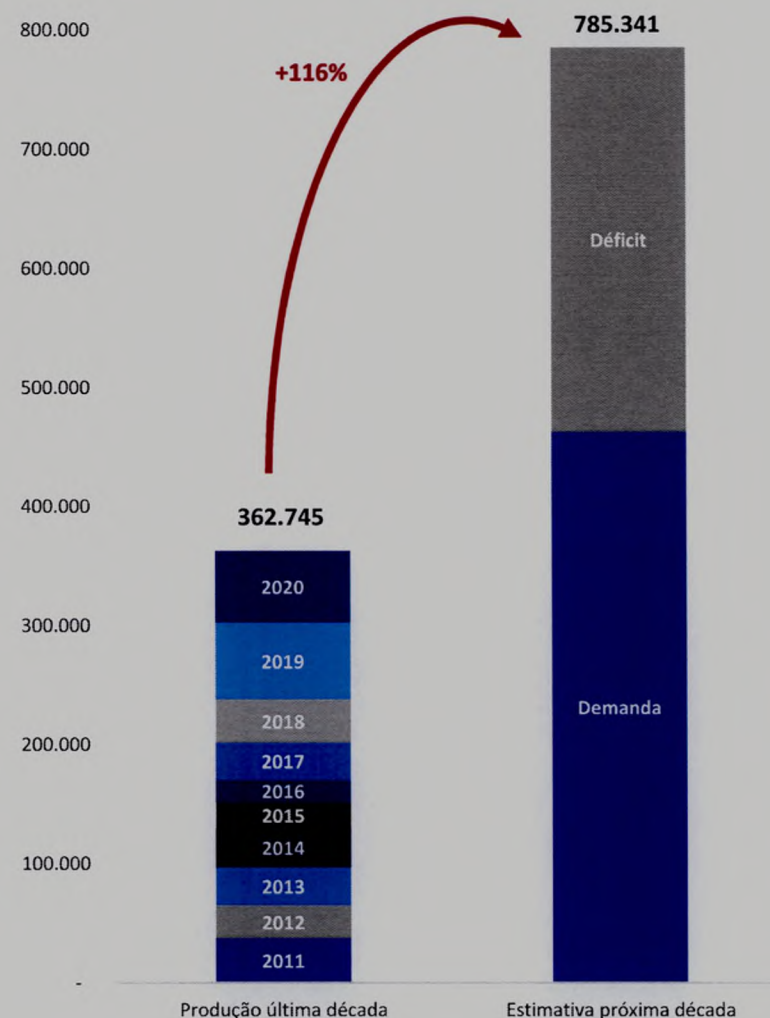
A demanda habitacional para a próxima década no Município de São Paulo, desconsiderando a migração intra-metropolitana, será de quase meio milhão de unidades.

Tabela 3.10
Município e região metropolitana de São Paulo – Distribuição da demanda habitacional por faixas de renda - 2020-2030

Faixas de renda domiciliar	Município de São Paulo		Região metropolitana	
	Unidades	Distribuição	Unidades	Distribuição
Até 1 salário mínimo	38.865	8,4%	58.635	8,4%
Mais de 1 a 3 salários mínimos	183.684	39,7%	277.121	39,7%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	112.431	24,3%	169.623	24,3%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	89.760	19,4%	135.419	19,4%
Mais de 10 salários mínimos	37.940	8,2%	57.239	8,2%
DEMANDA TOTAL	462.681	100,00%	698.037	100,00%

Fonte: Ecconit.

Se a Cidade de São Paulo pretende zerao atual déficit e disponibilizar habitação a toda a nova demanda, será necessário produzir quase 800 mil novas unidades, mais do que o dobro das unidades lançadas nos últimos 10 anos.



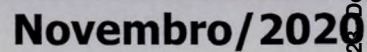


Obrigado a todos.

ANEXO II:

Pesquisa Quantitativa Exploratória — ABRAIN, BRAIN





DESENVOLVIMENTO DO ESTUDO

Características da pesquisa:



Abordagem:
quantitativa



Localização geográfica:
São Paulo – SP



Técnica:
questionário com questões
estruturadas aplicados
presencialmente



Questionários:
791 questionários



Análise final:
iBrain

Plano amostral:



Tipo:
amostragem probabilística
estratificada proporcional (sexo,
faixa etária, escolaridade, renda
e região)



Tamanho da amostra:
791 questionários
válidos



Margem de erro:
3,6 %



Nível de significância:
95%

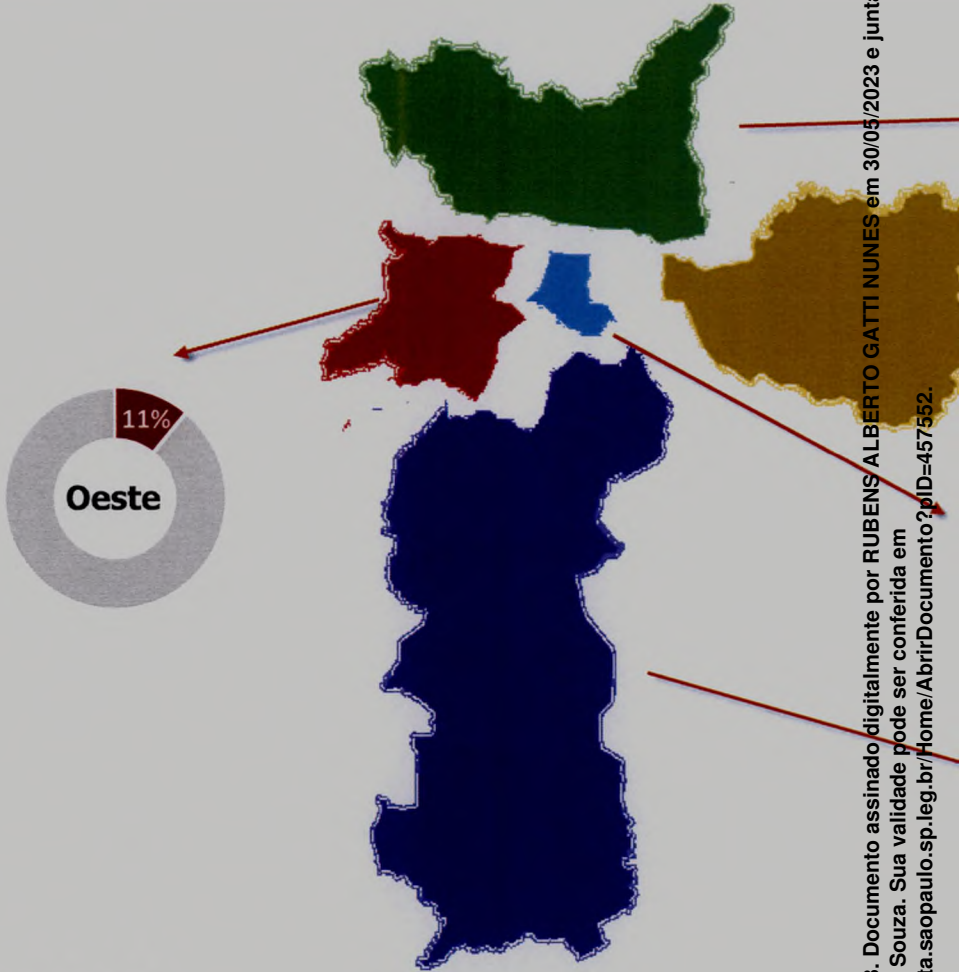
ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

01

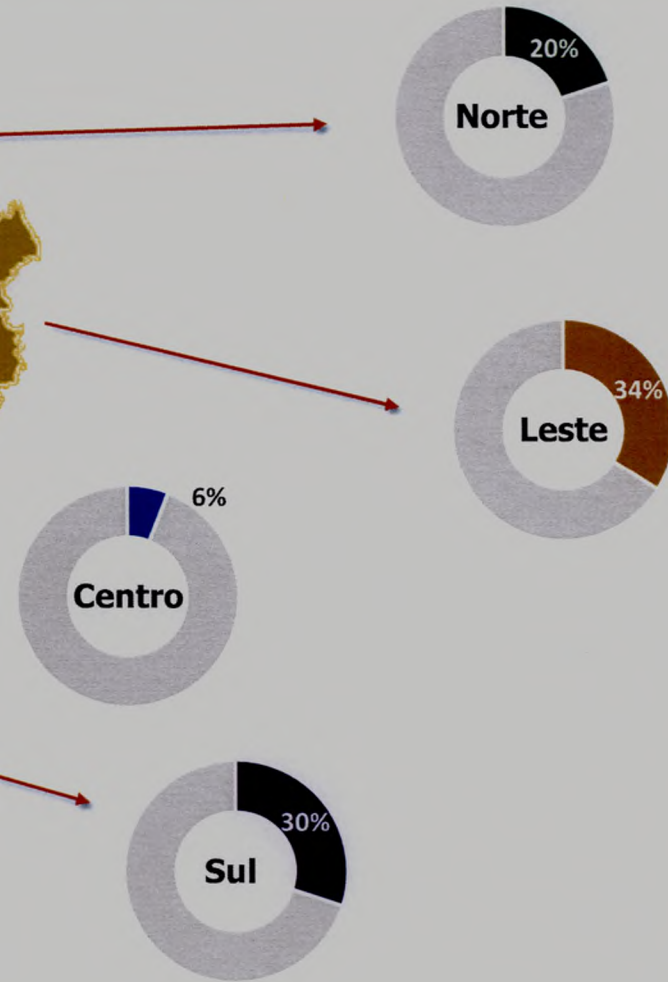
PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

BRA!N

Perfil da amostra – Região de moradia

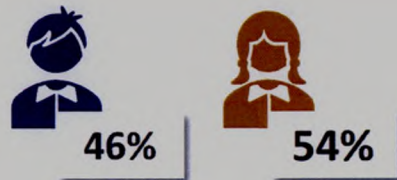


ase: 791 entrevistados(as).

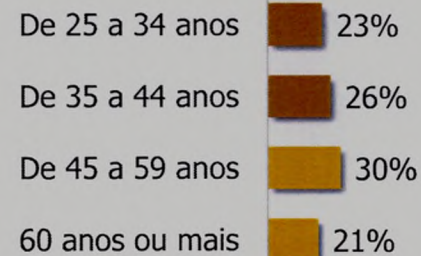


Perfil da amostra - Total

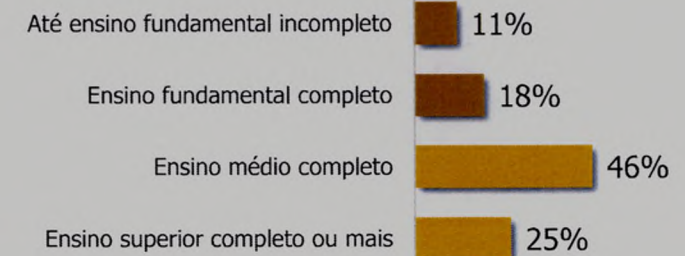
Sexo



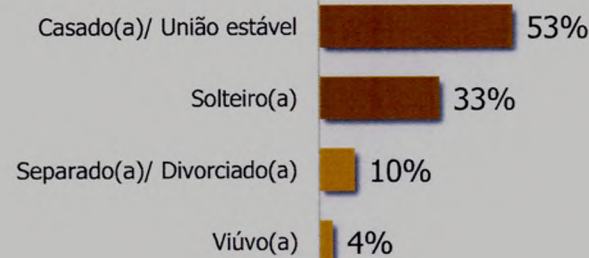
Idade



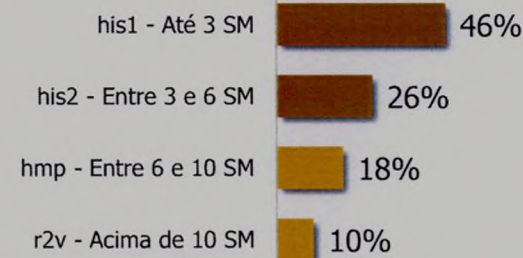
Escolaridade



Estado civil



Renda familiar mensal



base: 791 entrevistados(as).

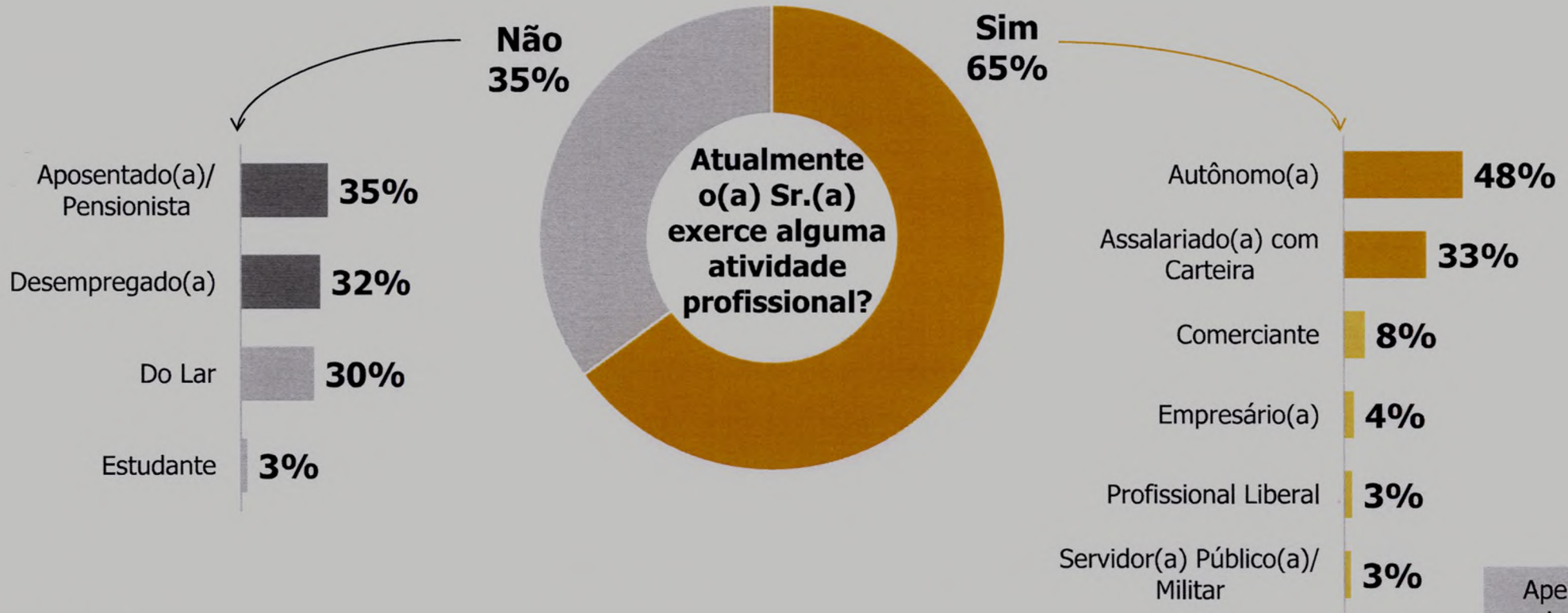
ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

02

TRABALHO x MORADIA

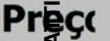
BRA!N

Ocupação Profissional - Total

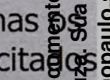


Apenas mais cita

Matéria RDS 866/2023. Documento assinado digitalmente por RUBENS ALBERTO GARDI NUNES em 30/05/2023 e juntado a Anderson Rogério de Souza. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pldID=457552>.



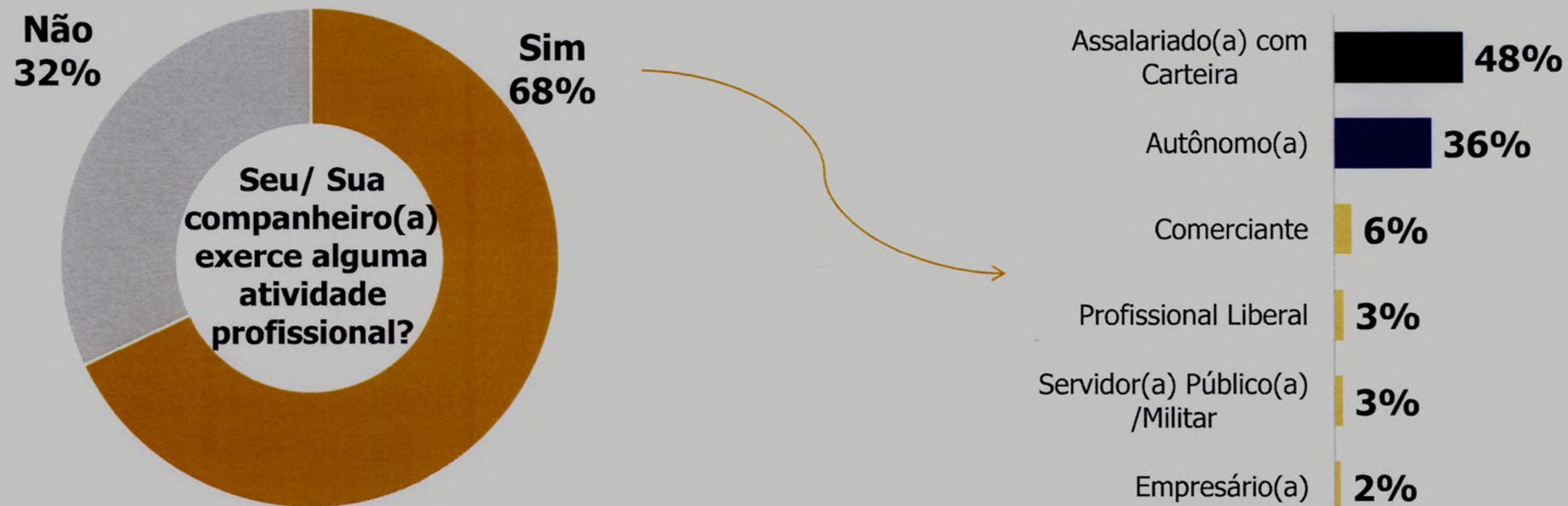
Matéria RDS 866/2023. Documento assinado digitalmente por RUBENS ALBERTO ANDERSON ROGERIO DE SOUZA. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?pid=457552>.



2023-10-10

perguntas: Atualmente, o(a) Sr.(a) mora/ estuda perto do seu trabalho/ do seu local de estudo? / O(A) Sr.(a) gostaria de morar mais perto do seu trabalho/ local de estudo? / Poderia me indicar quais os 4 principais motivos, por ordem de importância, o(a) Sr.(a) não mora mais próximo do seu trabalho/ local de estudo? (RM e Estimulada)

Ocupação Profissional do(a) companheiro(a) - Total



Apenas
mais cita

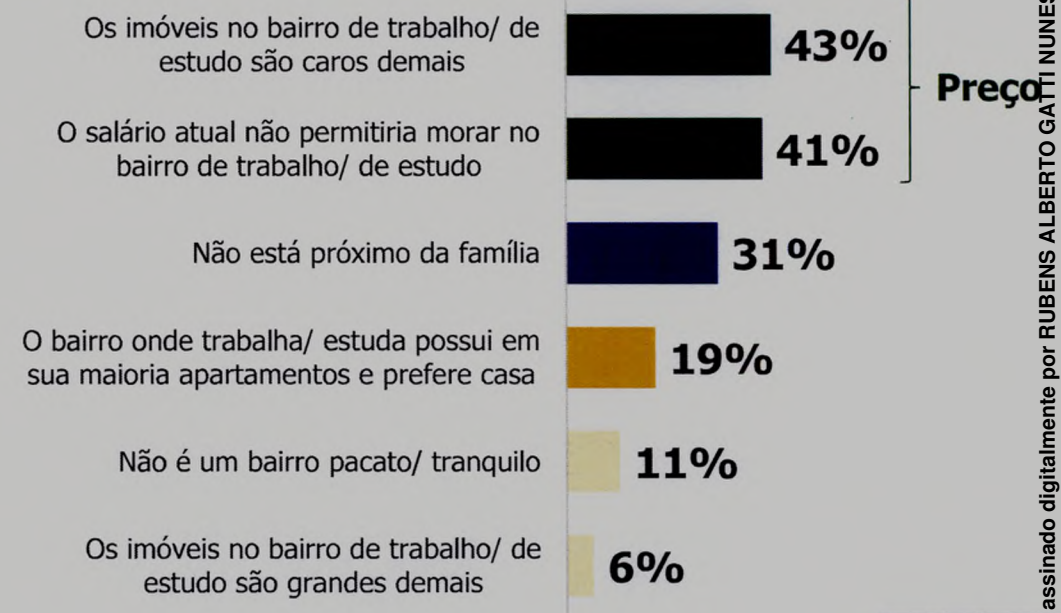
ase: 441 entrevistados(as) que estão casados(as) ou em união estável

pergunta: Seu/ Sua companheiro(a) exerce alguma atividade profissional? /Atualmente o(a) seu/sua companheiro(a) exerce a profissão de que forma? (RU e estimulada)

Proximidade com o local de trabalho do companheiro(a) - Total



Principais motivos para não morar mais próximo do trabalho do(a) companheiro(a)



Apenas
mais cita

Os %'s po
somar + d

Bairro de preferência - Total

Tatuapé	6%
Mooca	3%
Morumbi	3%
Itaquera	3%
Vila Mariana	3%
Centro	2%
Penha	2%
Jabaquara	2%
Bela vista	2%
Santana	2%
Butantã	2%
Moema	2%
Pirituba	2%
Freguesia do Ó	2%
Lapa	2%
Santa Cecília	2%
Santo Amaro	2%
Vila Maria	2%

Principal motivo para ter escolhido o bairro:

Mais próximo da família	20%
Mais próximo da estação de Metrô	11%
Mais segurança	11%
Qualidade de vida	10%
Mais próximo do trabalho	7%
Mais próximo de áreas verdes	6%
Próximo a comércio/serviços, lazer e transporte	5%
Mais próximo da escola dos filhos	5%
Melhoria de vida/ upgrade	3%
Acostumado com o bairro	3%

Apenas
mais citados

base: 791 entrevistados(as).

Pergunta: Pensando na compra de um imóvel em São Paulo, qual o bairro de sua preferência? (RU e Espontânea) / Escolha o principal motivo para que o(a) Sr.(a) tenha escolhido esse bairro? (RU e Estimulada)

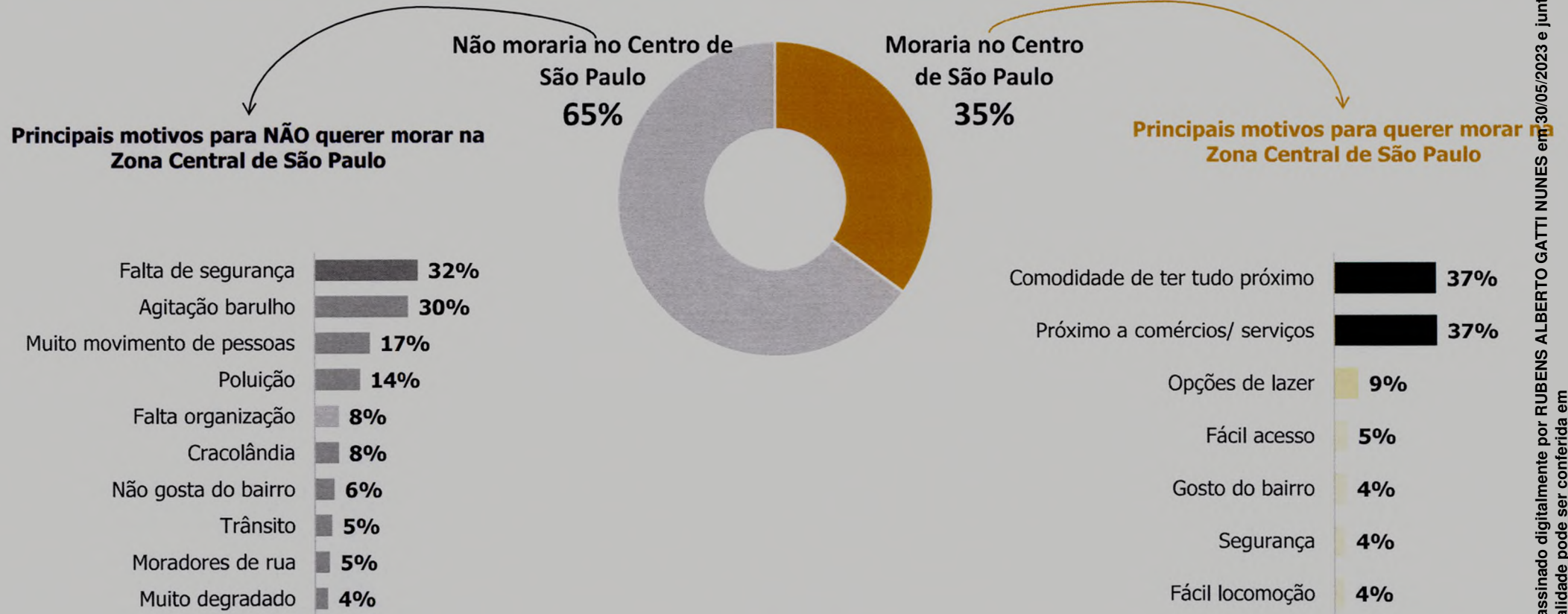
ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

03

ZONA CENTRAL
DE SÃO PAULO

BRA!N

Disposição para morar na região Central de São Paulo - Total



Apenas mais citados

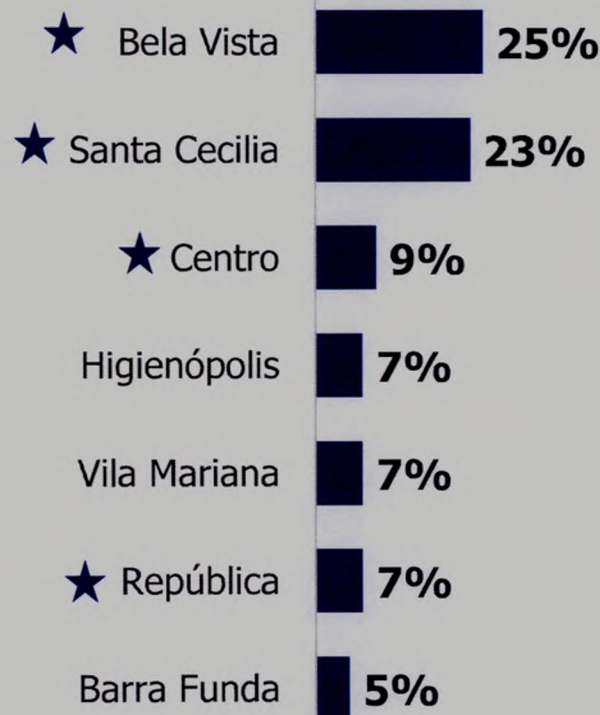
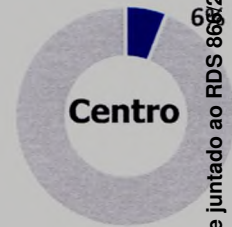
Os %s podem somar + de 100%

ase: 791 entrevistados(as).

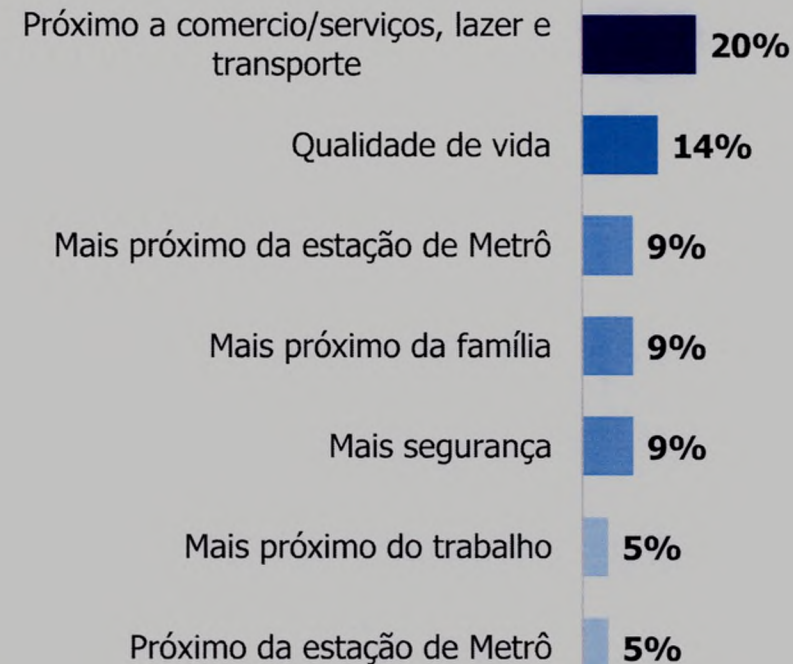
erguntas: O(A) Sr.(a) moraria no Centro de São Paulo? / Por que moraria no centro de São Paulo? (RM e Espontânea) / Por que não moraria no centro de São Paulo? (RM e espontânea)

Bairro de preferência Zona Central

64% dos que moram na região central têm preferência por bairros da mesma região



Principal motivo para ter escolhido o bairro:



Apenas
mais citações

base: 44 entrevistados(as).

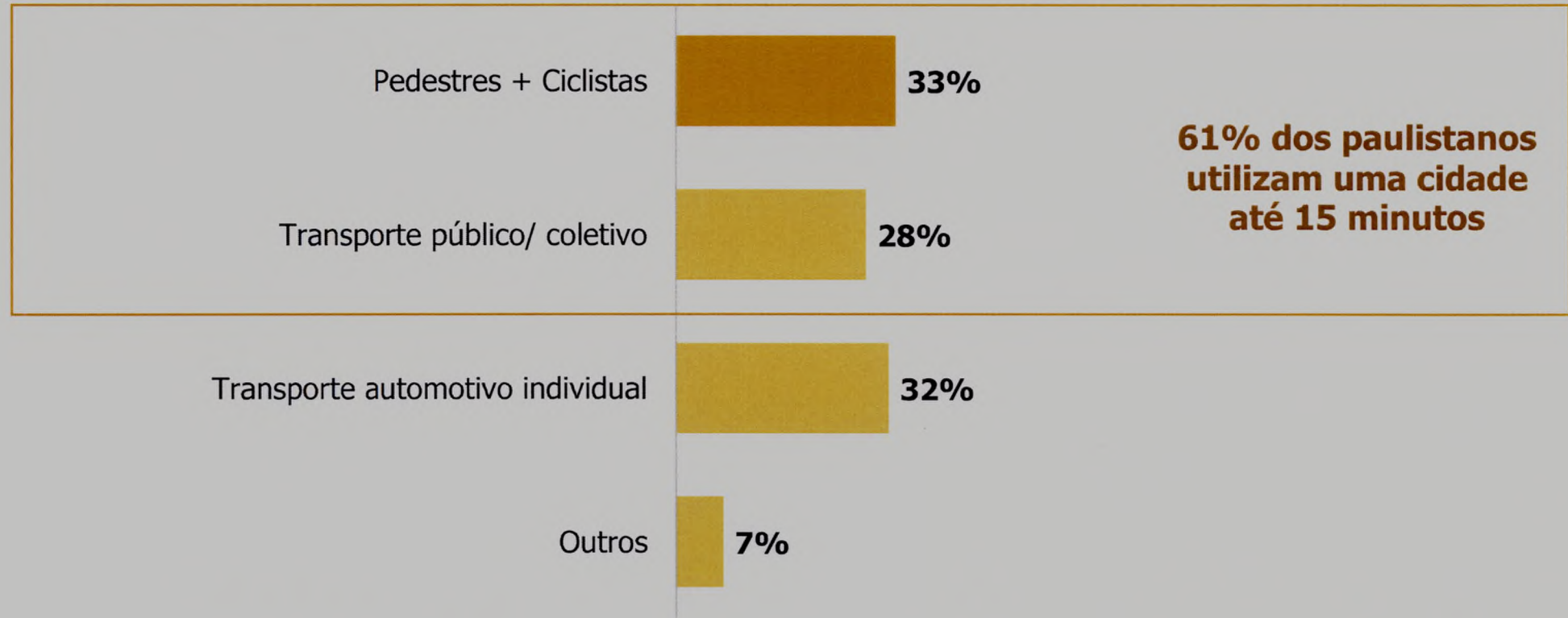
Pergunta: Pensando na compra de um imóvel em São Paulo, qual o bairro de sua preferência? (RU e Espontânea) / Escolha o principal motivo para que o(a) Sr.(a) tenha escolhido esse bairro? (RU e Estimada)

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

04 CIDADE 15 MINUTOS

BRA!N

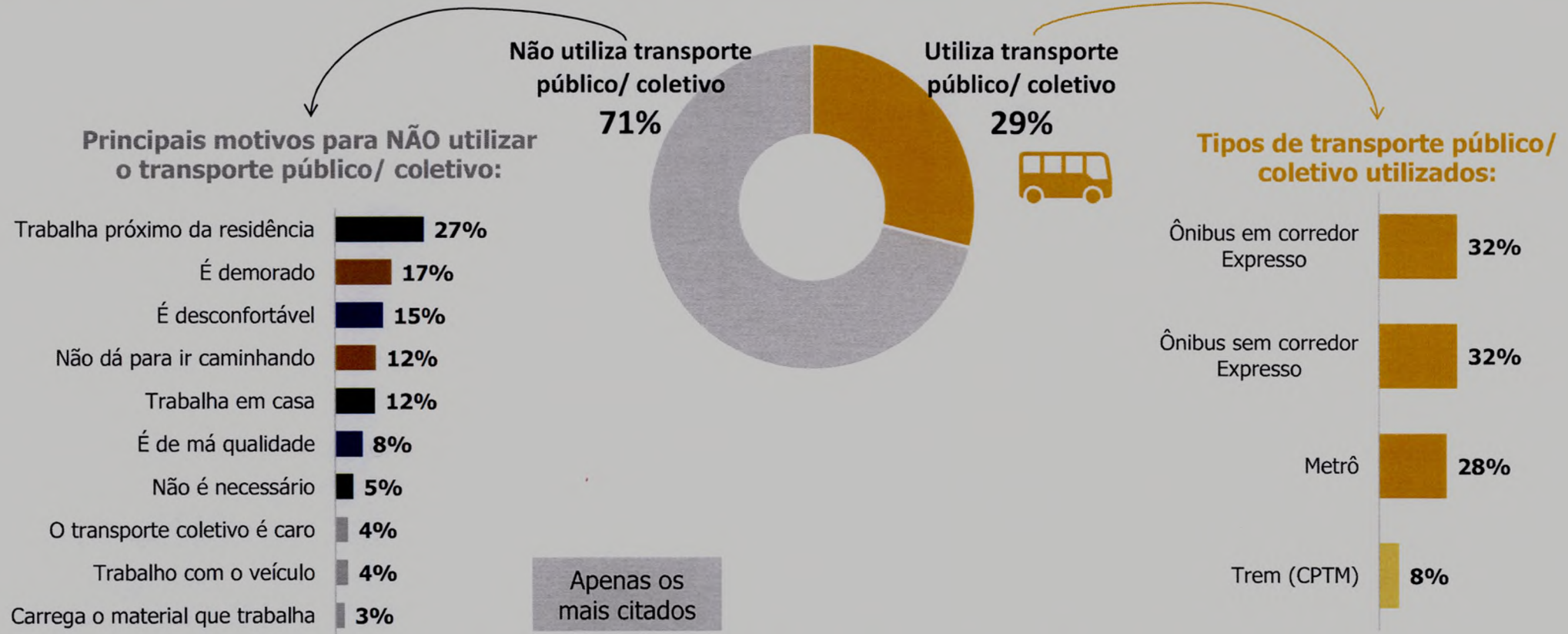
Modal de transporte principal - Total



ase: entrevistados(as) que exercem alguma atividade profissional ou são estudantes

erguntas: Qual o principal meio de transporte que o(a) Sr.(a) utiliza para fazer o percurso da casa até o seu trabalho/ escola? (RU e Espontânea)

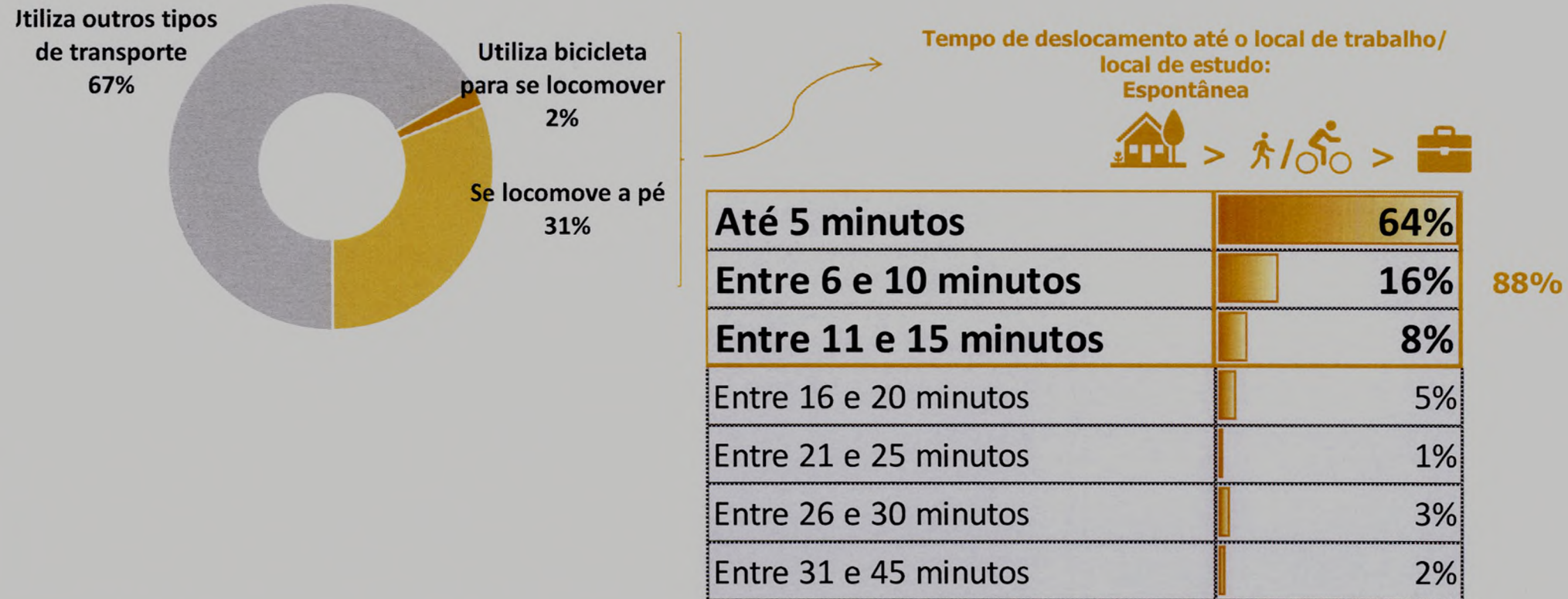
Utilização do transporte coletivo - Total



ase: entrevistados(as) que exercem alguma atividade profissional ou são estudantes

erguntas: Qual o principal meio de transporte que o(a) Sr.(a) utiliza para fazer o percurso da casa até o seu trabalho/ escola? (RU e Espontânea) / Quais os motivos pelos quais o(a) r.(a) não utiliza o transporte coletivo para se deslocar até o seu trabalho/ escola ? (RM e Estimulada)/ Quais os tipos de transporte coletivo o(a) Sr.(a) utiliza diariamente? (RM e espontânea)

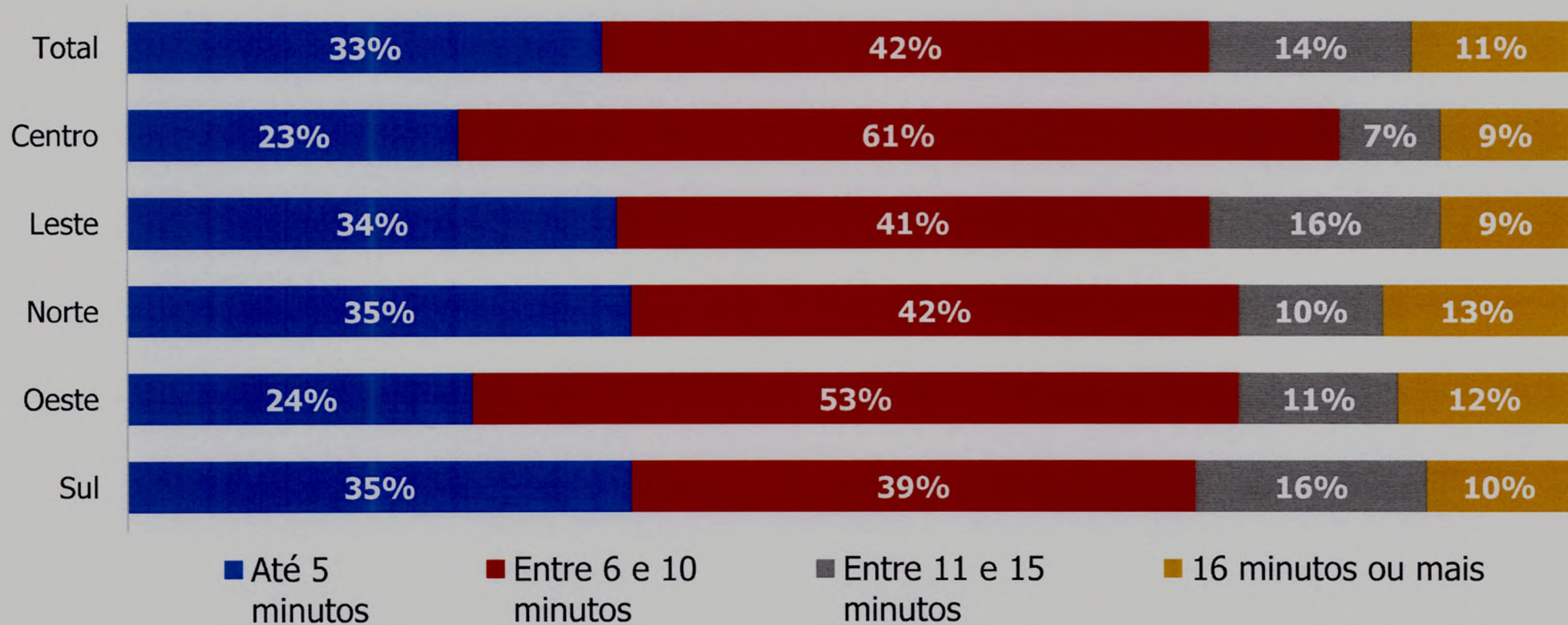
Locomoção de bicicleta ou a pé - tempo de deslocamento - Total



base: entrevistados(as) que exercem alguma atividade profissional ou são estudantes

Perguntas: Qual o principal meio de transporte que o(a) Sr.(a) utiliza para fazer o percurso da casa até o seu trabalho/ escola? (RU e Espontânea) / Quanto tempo o(a) Sr.(a) leva da casa até o seu trabalho/ escola? (RU e Espontânea)

Tempo de caminhada considerado viável até o transporte coletivo



base: 791 entrevistados(as).

Pergunta: Quanto tempo o(a) Sr.(a) acha viável caminhar até uma estação de transporte coletivo, metrô ou ônibus, e que valorizaria um imóvel para o(a) Sr.(a)?
RU e Espontânea):

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

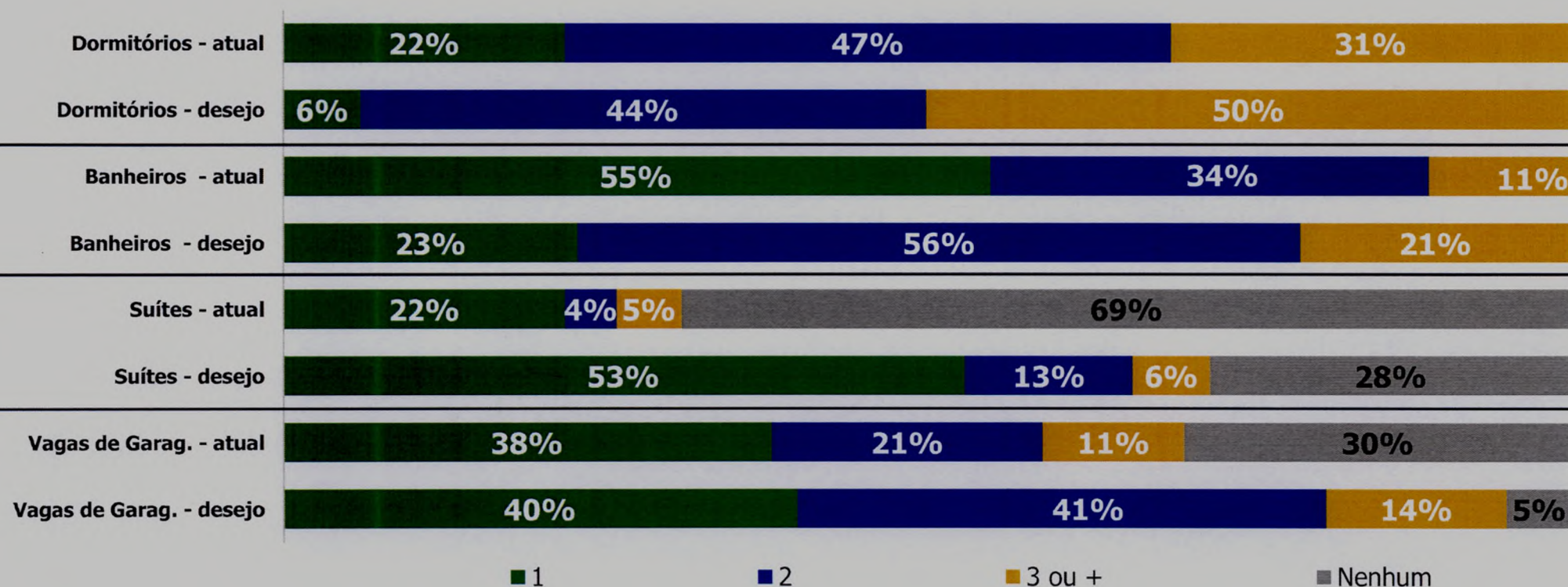
05

BRA!N

IMPACTOS NEGATIVOS DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS SOBRE A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

Planta do imóvel de moradia vs imóvel de desejo Total

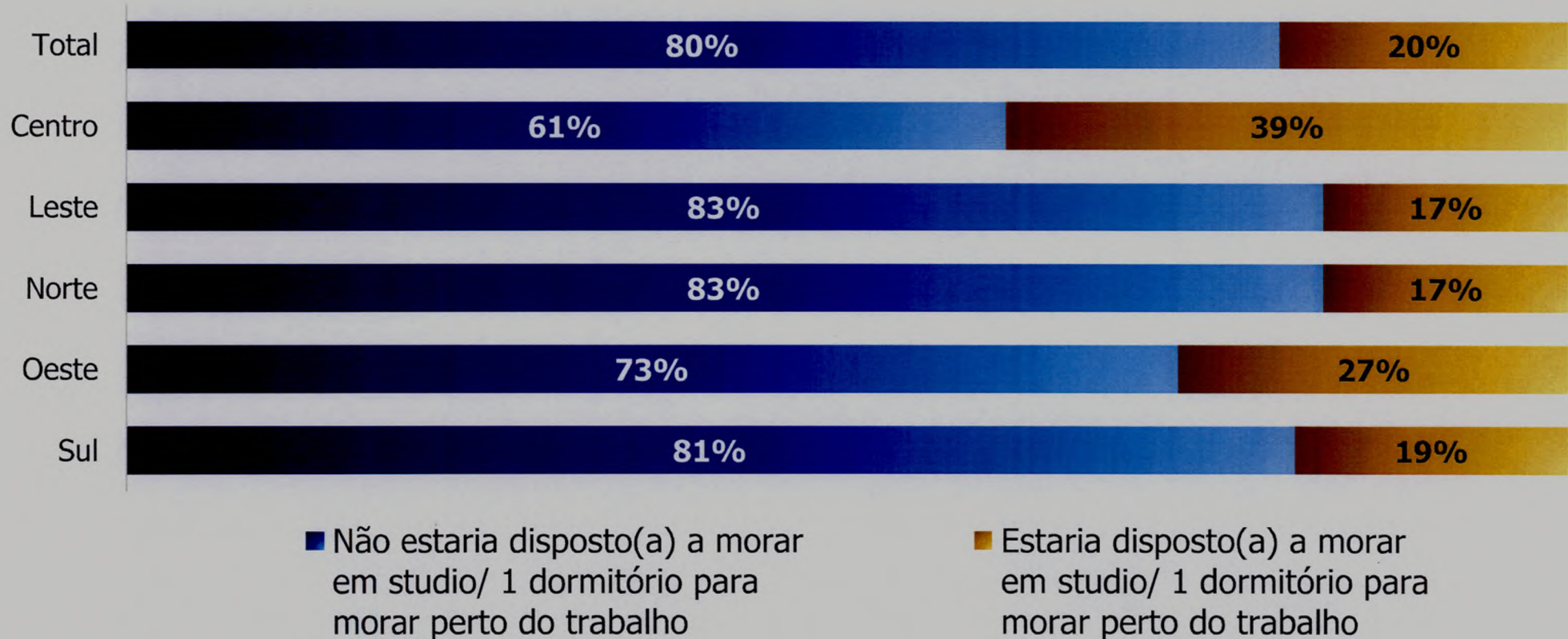
**Em média as pessoas desejam um imóvel
46% MAIOR que o imóvel atual**



ase: Total

Pergunta: Qual a quantidade de itens possui em sua residência atual? (RU e Estimulada) / Qual a quantidade de cômodos gostaria que esse imóvel tivesse? (RU e Estimulada)

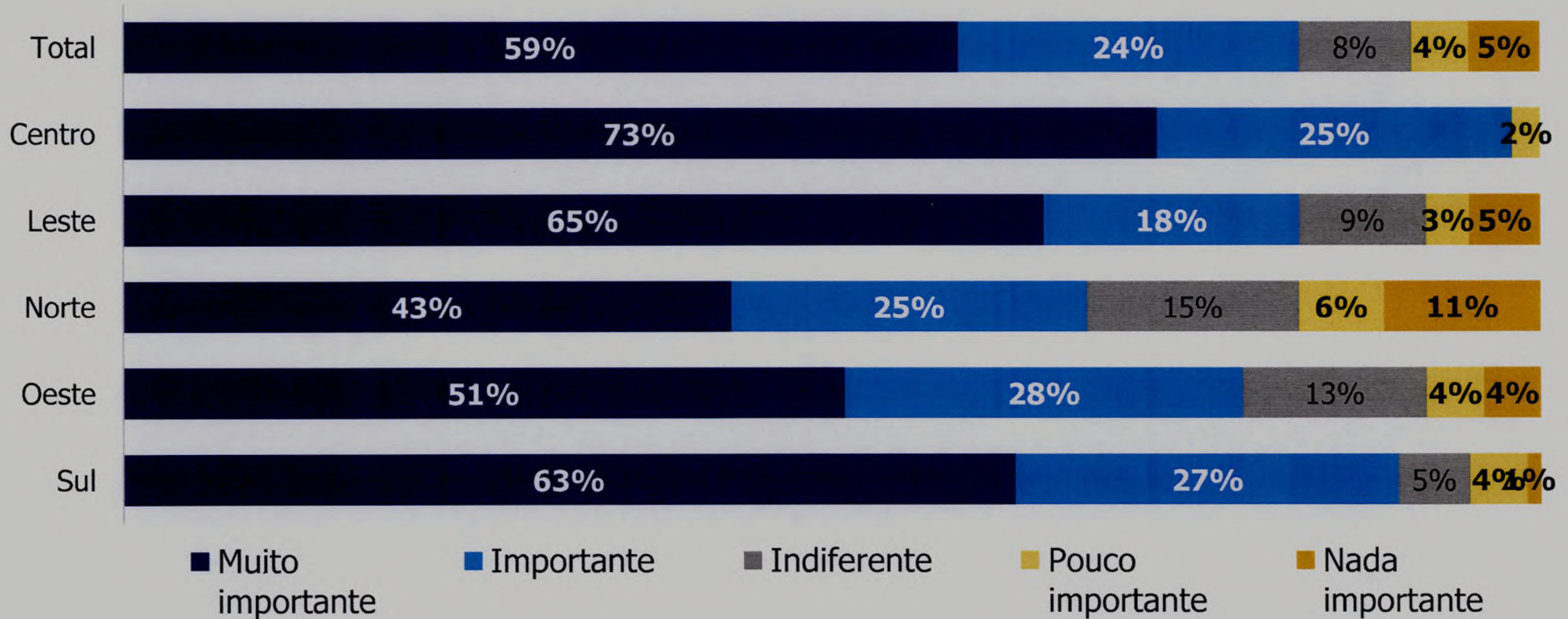
Disposição em morar em Studio/ planta de 1 dormitório para morar mais perto do trabalho



base: 791 entrevistados(as).

Pergunta: Para morar mais perto do trabalho, o(a) Sr.(a) estaria disposto a morar em um estúdio/ apartamento de 1 quarto?

Importância da proximidade do imóvel que teria intenção de comprar, com uma estação de Metrô



base: 791 entrevistados(as).

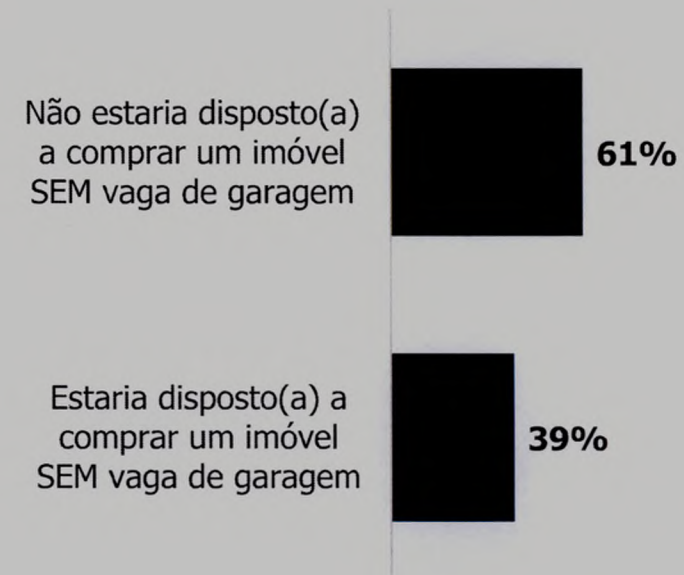
Pergunta: Utilizando uma escala de 1 a 5, onde 1 quer dizer nada importante e 5 muito importante, qual a importância que o(a) Sr.(a) dá para o fato de o imóvel que vai comprar estar próximo a uma estação de metrô? (RU e Estimulada)

Importância da vaga de garagem e resistência a comprar um imóvel sem vaga de garagem

Importância dada a vaga de garagem na compra de um imóvel



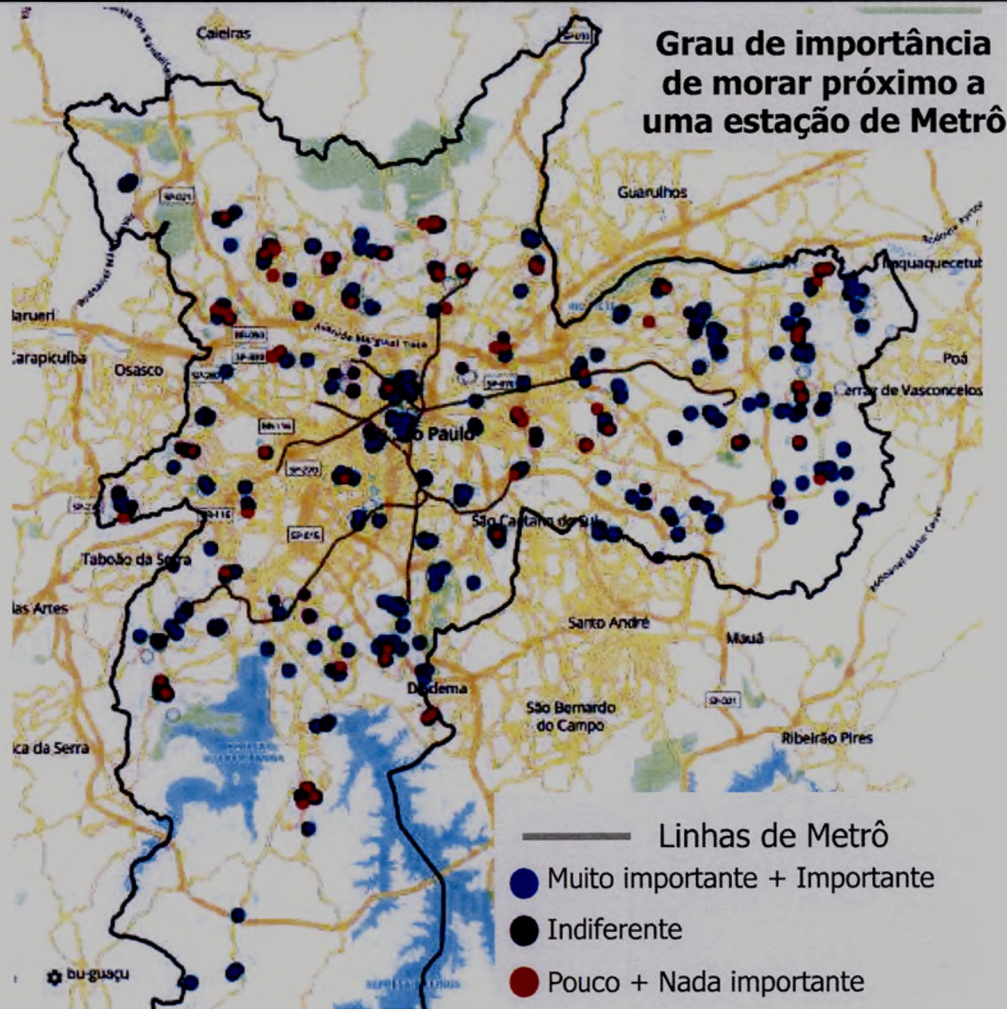
Disposição para comprar um imóvel SEM vaga de garagem



base: 791 entrevistados(as).

Pergunta: Em uma escala de 1 a 5 onde 1 quer dizer que não tem importância alguma e 5 que tem muita importância, qual a importância que o(a) Sr.(a) dá para a vaga de garagem na compra de um imóvel? (RU e Estimulada) / O(A) Sr.(a) estaria disposto(a) a comprar um imóvel sem vaga de garagem, se isso significasse morar em um bairro de preferência e mais próximo do transporte coletivo?

Importância de morar próximo a uma estação de Metrô

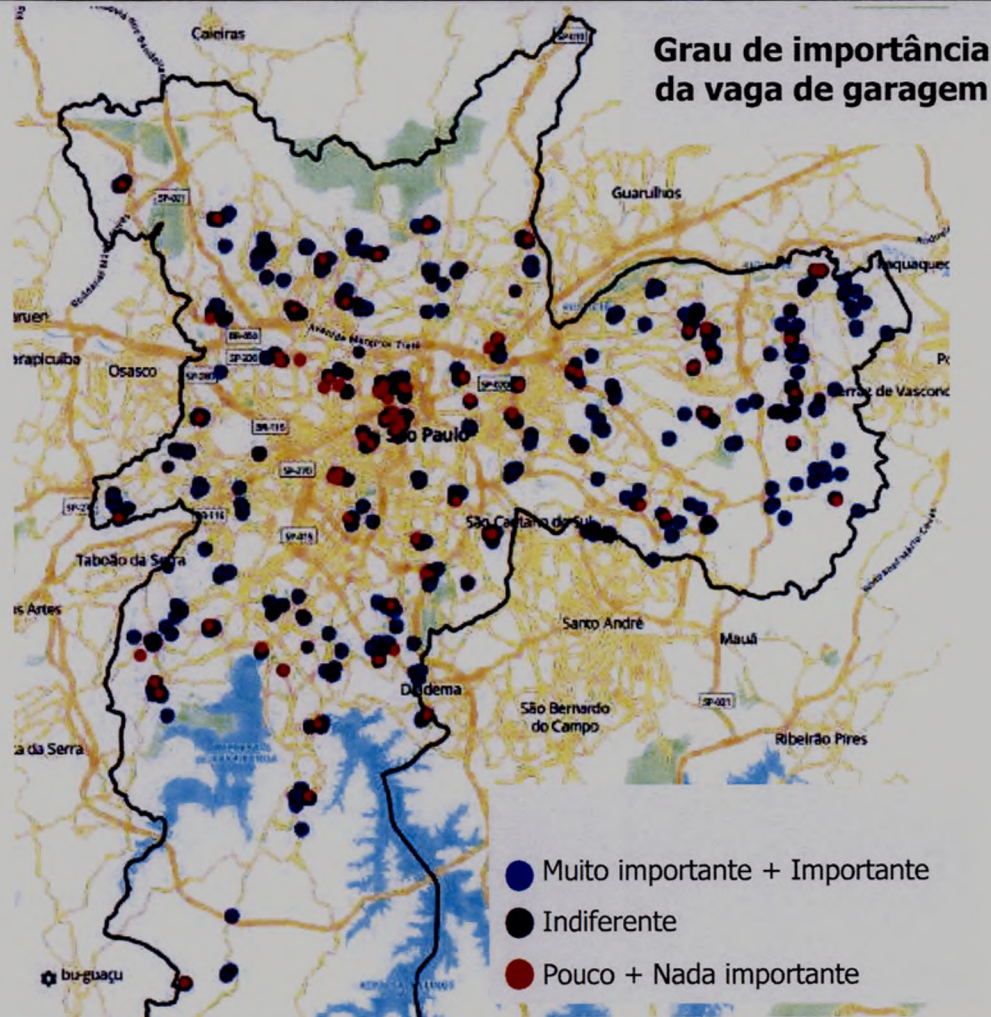


Independente do distrito de moradia, a proximidade ao transporte público/ coletivo de alta capacidade é reconhecido como fator de grande importância para um imóvel de moradia. Os pontos mais extremos do mapa, em vermelho, podem denotar que os que estão mais afastados das linhas, tendem a conceder menor importância a essa proximidade, visto que cotidianamente já não a têm.

Ainda que não possam ser caracterizados clusters bem delimitados, podemos afirmar que a **zona central parece concentrar uma maior importância à proximidade com estações de Metrô.**

Pergunta: Utilizando uma escala de 1 a 5, onde 1 quer dizer nada importante e 5 muito importante, qual a importância que o(a) Sr.(a) dá para o fato de o imóvel que vai comprar estar próximo a uma estação de metrô? (RU e Estimada)

Importância dada a vaga de garagem para a compra de um imóvel

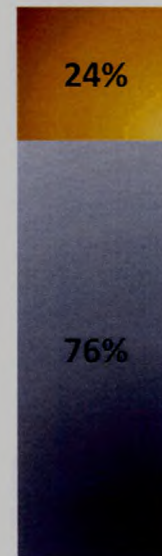
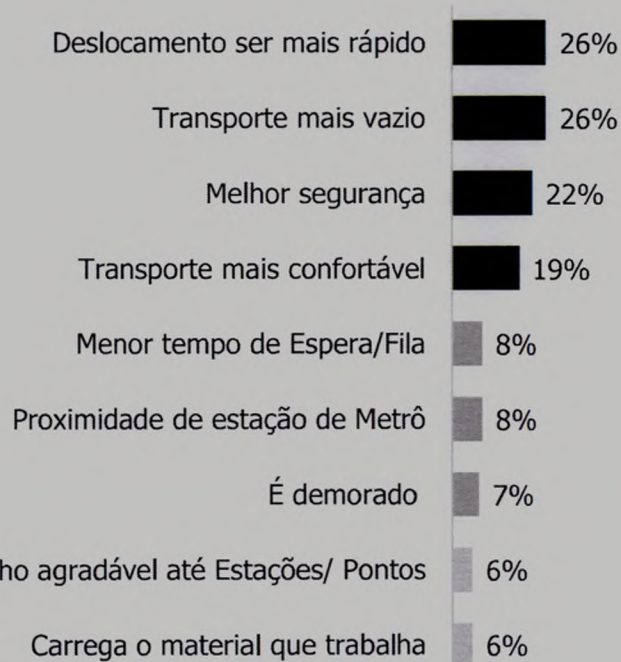


Com esse mapa, fica claro que a importância dada a vaga de garagem independe do distrito de moradia, ou como foi visto em outros mapas, à adoção do transporte público/ coletivo ou ainda a importância da proximidade com os mesmos. Verifica-se claramente que o fato de construir imóveis sem a vaga de garagem em zonas específicas da cidade, ou ainda de preterir maior quantidade de vagas a imóveis com a metragem maior, vai contra aos anseios da população que em sua maioria deseja utilizar e estar próxima aos transportes públicos, mas **NÃO ABRE MÃO DE TER A VAGA DE GARAGEM NO IMÓVEL DE DESEJO**. A Zona Central da cidade parece concentrar o maior índice de baixo desejo pela vaga de garagem, mas ainda sim, é significativo o desejo por ela.

Em uma escala de 1 a 5 onde 1 quer dizer que não tem importância alguma e 5 que tem muita importância, qual a importância que o(a) Sr.(a) dá para a vaga de garagem na compra de um imóvel? (RU e Estimada)

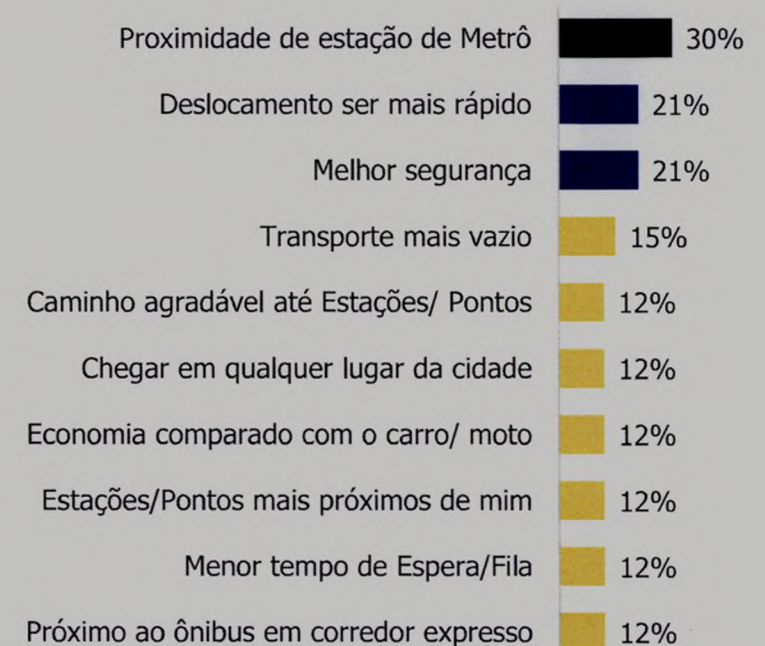
Disposição para deixar o carro/ moto e usar o transporte coletivo - Total

Principais fatores para trocar o carro pelo transporte coletivo



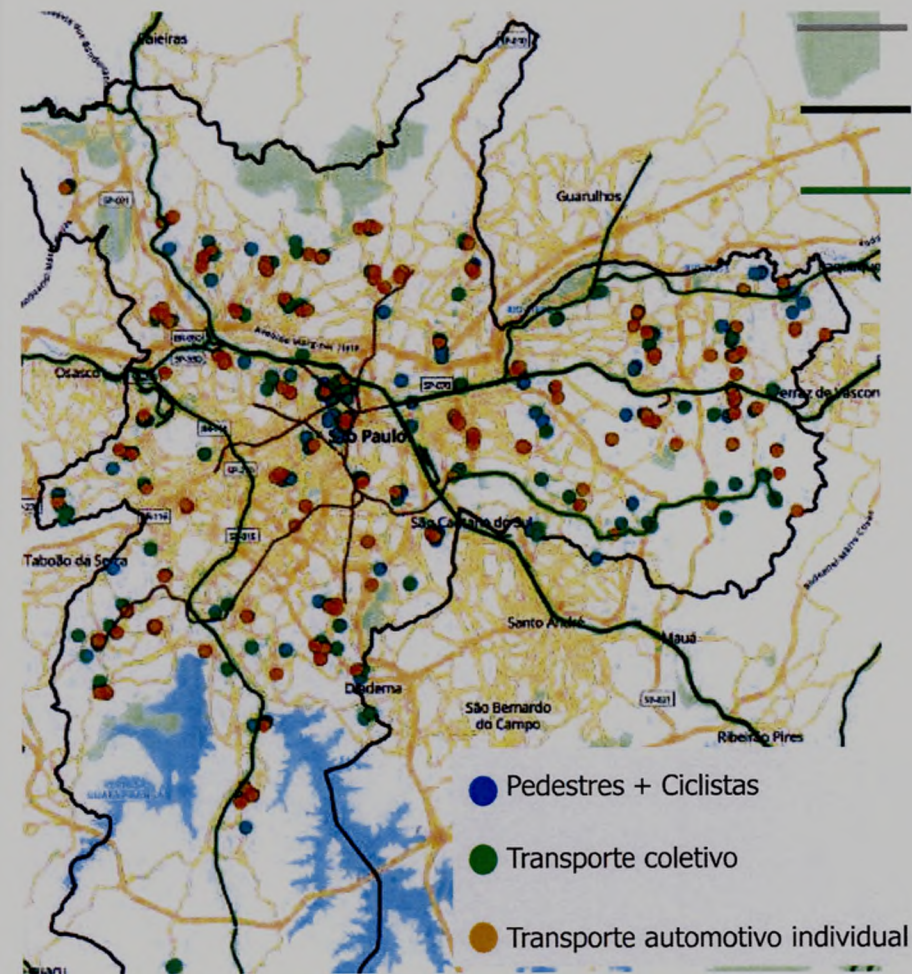
- Está disposto a deixar o carro/ moto para usar transporte coletivo
- Não está disposto a deixar o carro/ moto para usar transporte coletivo

Principais fatores para trocar o carro pelo transporte coletivo



Apenas mais cita

Modais de transporte - Total



Não existe uma correlação entre o uso do transporte coletivo de alta capacidade e a proximidade com ele, bem como não há correlação entre estar próximo do transporte coletivo de alta capacidade e a NÃO adoção de transporte automotivo individual. Essa afirmação pode ser comprovada ao analisar os dados demarcados no mapa e identificar que independente da proximidade com as linhas, existe uma dispersão muito grande da adoção aos modais de transporte. Temos usuários do transporte automotivo individual próximo das linhas de transporte de alta capacidade como usuários de transporte público/ coletivo distantes das linhas de alta capacidade. Isso denota que a adesão ao transporte coletivo **NÃO PODE SER EXPLICADA PELO BAIRRO/ DISTRITO DE MORADIA.**

perguntas: Qual o principal meio de transporte que o(a) Sr.(a) utiliza para fazer o percurso da casa até o seu trabalho/ escola? (RU e Espontânea)

COORDENAÇÃO TÉCNICA DO ESTUDO



Marcos Kahtalian

Sócio-diretor da Brain Inteligência Estratégica

Graduado em Comunicação Social pela UFF, pós-graduado em Administração pela FAE Business School, Mestre em Multimeios pela Unicamp e Doutorando em Semiótica pela PUC-SP. Profissional premiado no Brasil, Vice-Presidente de Banco de dados do Sinduscon - PR, professor de cursos de pós graduação e MBA em Marketing e Estratégia, autor do livro Gestão Fora do Eixo, entre outros, já coordenou mais de 5.000 mil estudos de mercado mobiliário no Brasil. Sócio Fundador da BRAIN.



Fábio Tadeu Araújo

Sócio-diretor da Brain Inteligência Estratégica

Doutorando e Mestre em Gestão Urbana pela PUC-PR, Mestre em Organizações e Desenvolvimento pela FAE Business School, MBA em Gestão de Projetos pelo IBMEC-RJ, Pós-Graduado em Economia Empresarial e em Negócios Internacionais. Economista prêmio Paraná de Economia. É consultor do BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento - para assuntos de habitação na América Latina; assessor de Economia e Mercado da Ademi Paraná; professor de pós graduação em Economia e em Pesquisa de Mercado. Sócio Diretor da BRAIN, onde já coordenou estudos de mercado em mais de 600 cidades do Brasil.

BRA!N

Direção e Consultoria



Fábio Tadeu Araújo

Sócio-diretor
fabio@brain.srv.br



Letícia Tiboni Araújo

Diretora administrativa
leticia.tiboni@brain.srv.br



Marcos Kahtalan

Sócio-diretor
marcosk@brain.srv.br



Guilherme Werner

Sócio-consultor
guilherme@brain.srv.br



Kellen Ramos Dias

Coordenadora de Pesquisas
kellen@brain.srv.br



Marcelo Gonçalves

Sócio-consultor
marcelo@brain.srv.br



Maria Elisa Leite

Sócia-consultora
mariaelisa@brain.srv.br



Tiziana Weber

Coordenadora de projetos especiais
tiziana@brain.srv.br



Anderson Gonçalves

Consultor Centro-Oeste
anderson@brain.srv.br



Claubert Barreto

Consultor Norte/Nordeste
claubert@brain.srv.br



Ana Claudia Guimarães

Consultora comercial
ana.claudia@brain.srv.br

Fique por dentro do mercado.
Acompanhe nossas redes:



/braininteligenciaestrategica



@brain.inteligencia



Brain Inteligência
Estratégica

www.ebrainead.com.br

www.brain.srv.br



INSCREVA-SE

Obrigado.

BRA!N

Rua Coronel Airton Plaisant, 307, Santa Quitéria
Curitiba-PR, CEP 80310-160
41 3243-2880

ANEXO III:

“Desenvolvimento Imobiliário e as Cidades” —
SECOVI-SP

Desenvolvimento Imobiliário e as Cidades



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Claudio Bernardes



ASPECTOS PRINCIPAIS

1- Cidades & Áreas Urbanas

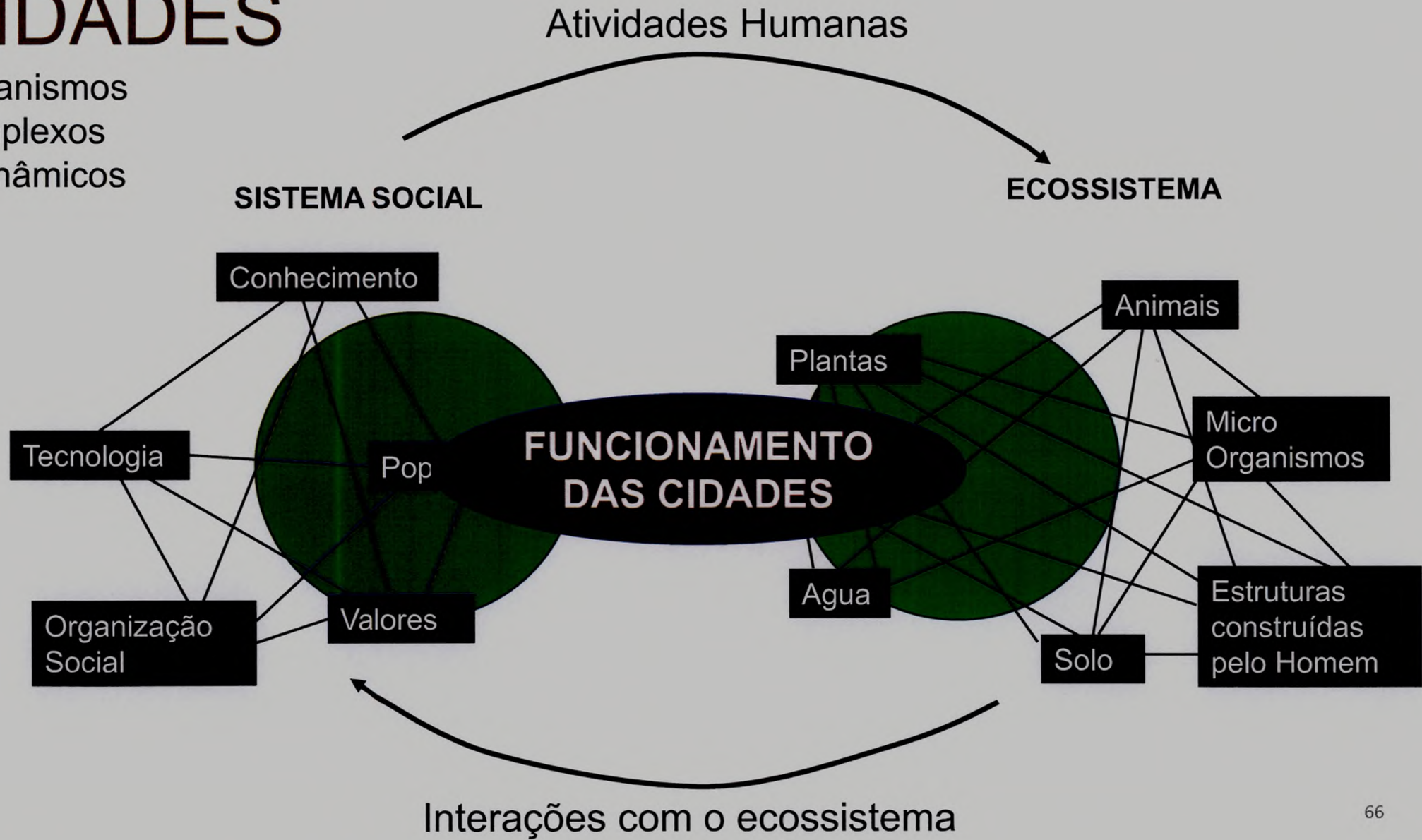
2- Como o Mercado Imobiliário se insere nas cidades ?

1- Cidades & Áreas Urbanas

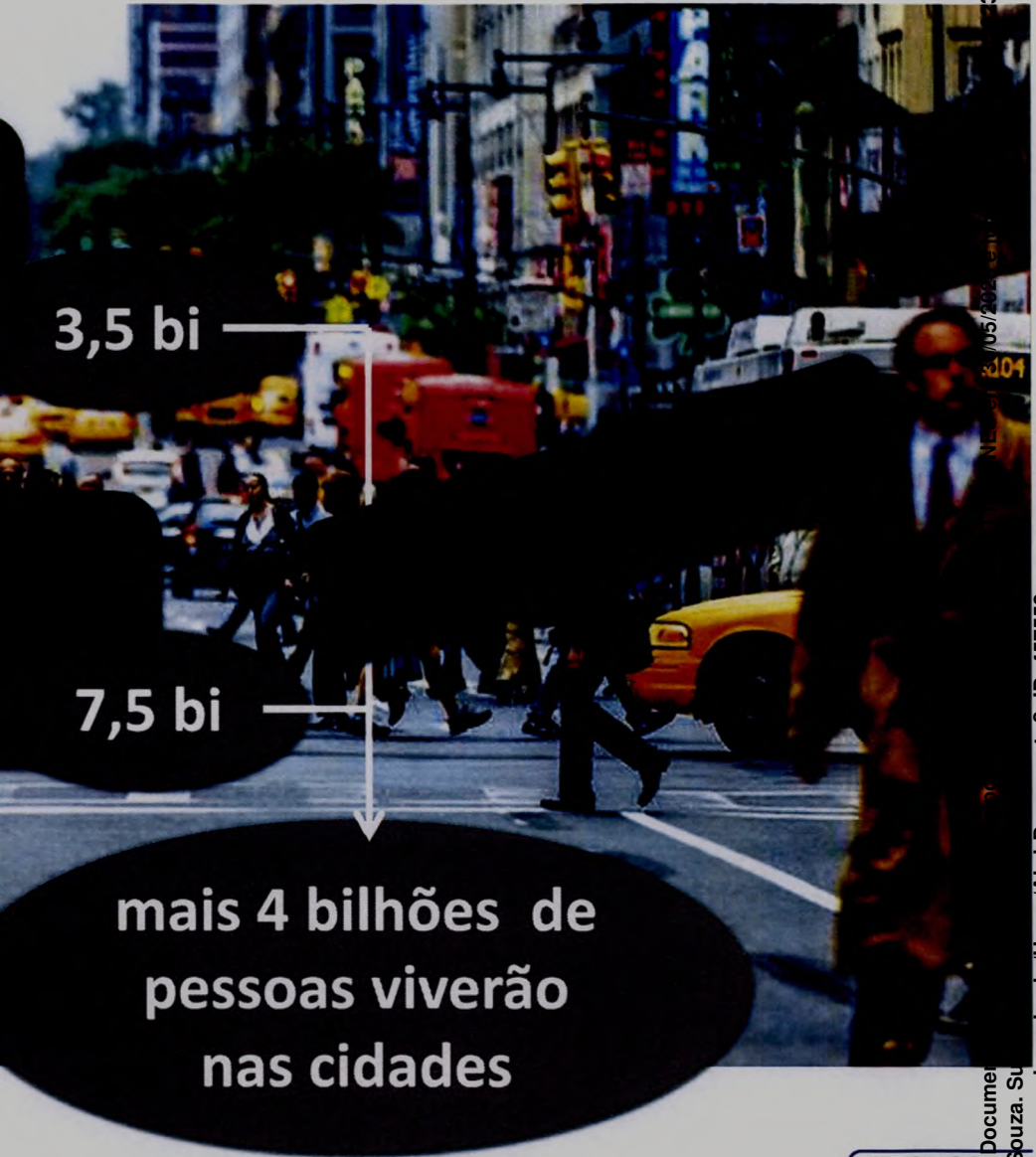
Conceitos principais

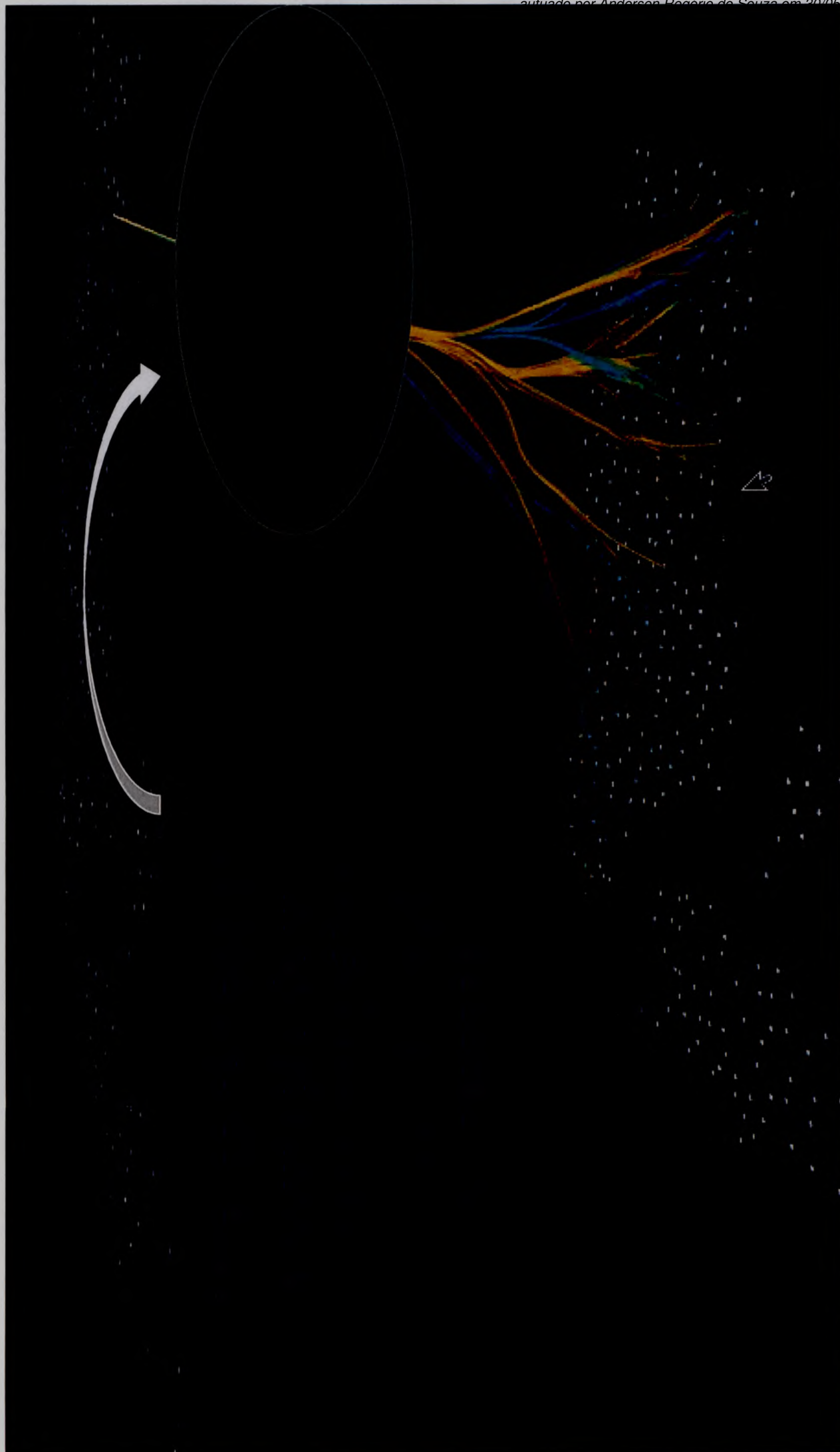
CIDADES

Organismos
complexos
e dinâmicos

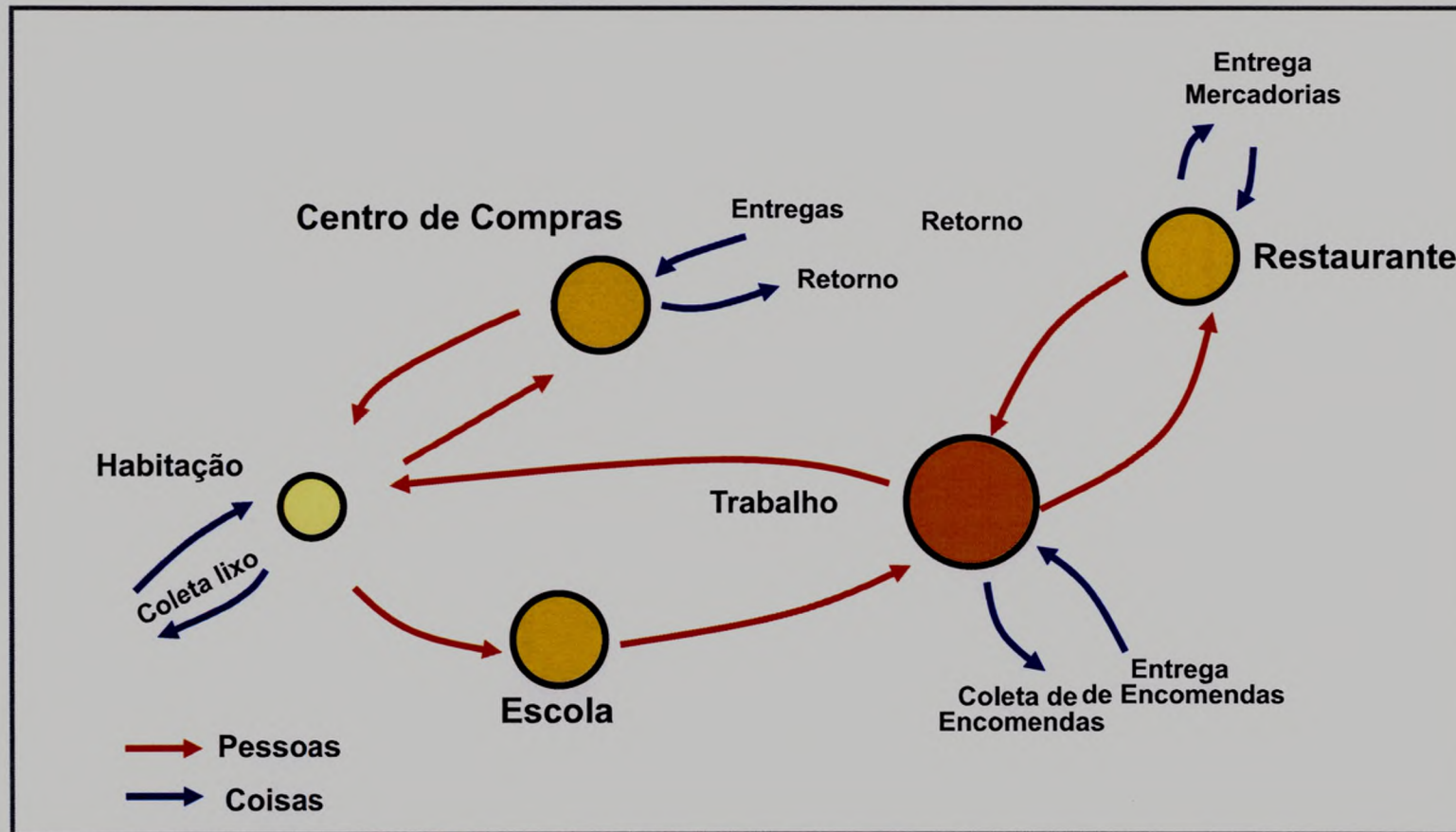






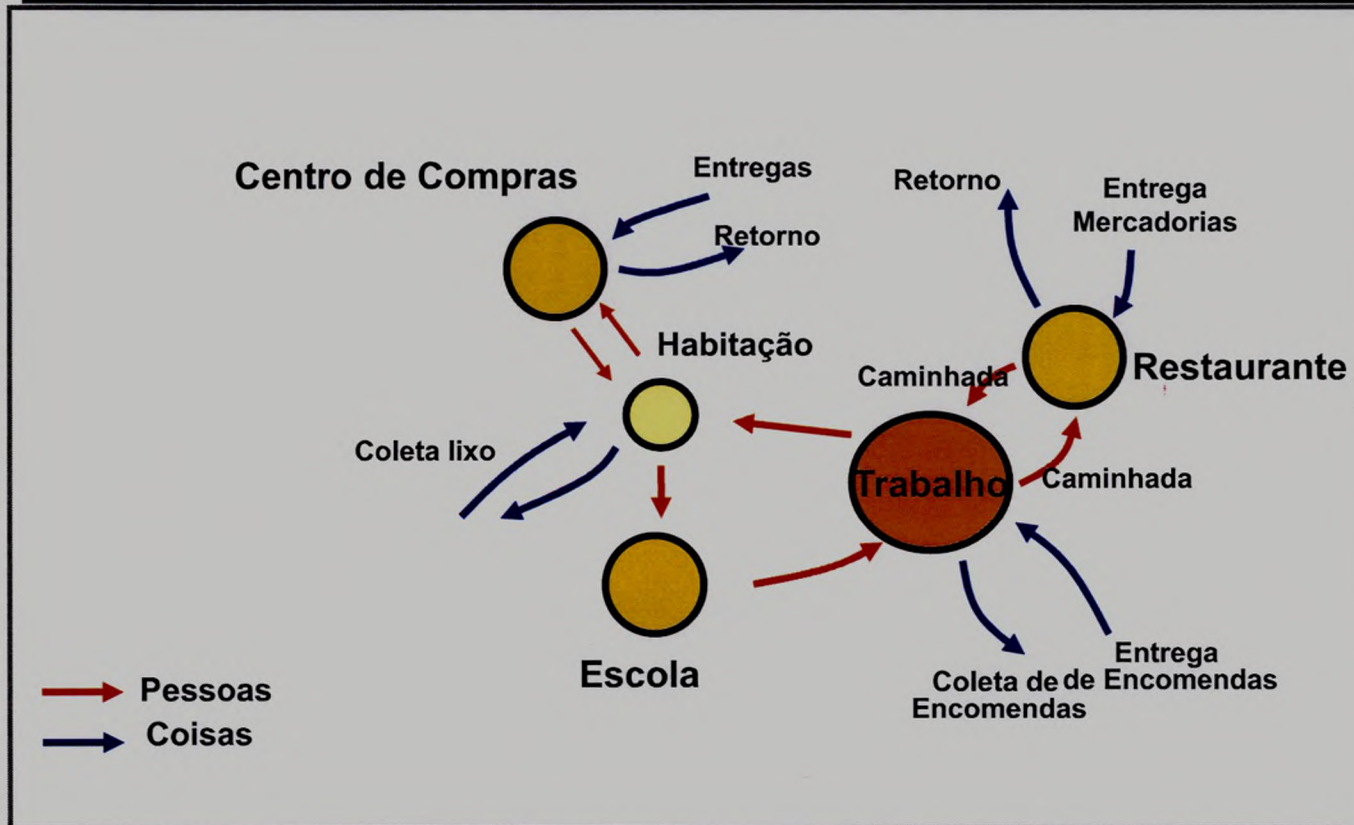


Exemplo - Típico dia de Viagens Urbanas



Origens e Destinos

FLUXOS X USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

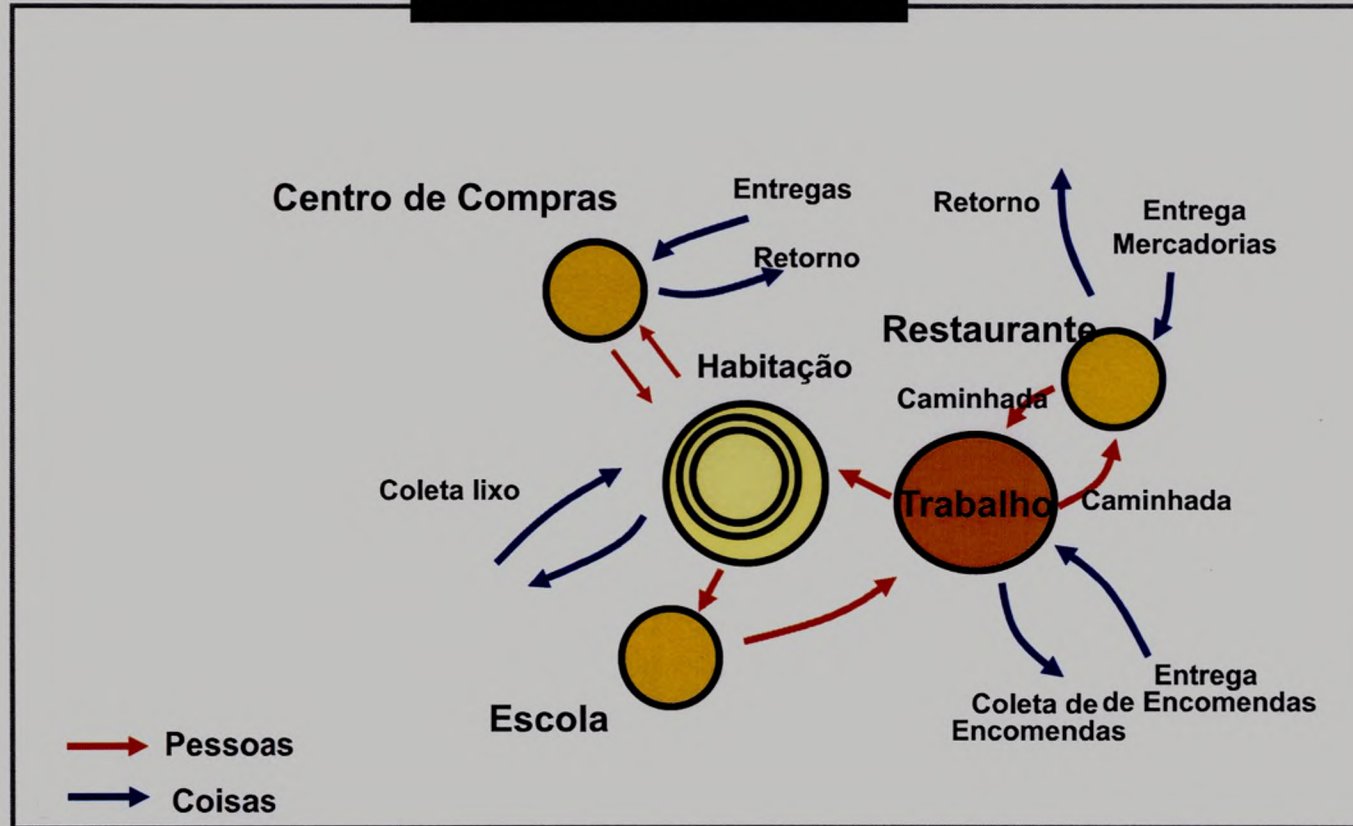


RACIONALIZAÇÃO DOS DESLOCAMENTOS

ATRAVÉS

MESCLA E APROXIMAÇÃO DE USOS

ADENSAMENTO



Redução dos DESLOCAMENTOS por meio de ADENSAMENTO RACIONAL

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

➤ USO E COUPAÇÃO DO SOLO & MOBILIDADE

Modelos capazes de **conectar** de forma racional as diversas atividades urbanas, proporcionando **menores deslocamentos na cidade.**



JSO E COUPAÇÃO DO SOLO & ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO



Uso e Ocupação do solo & Forma Urbana

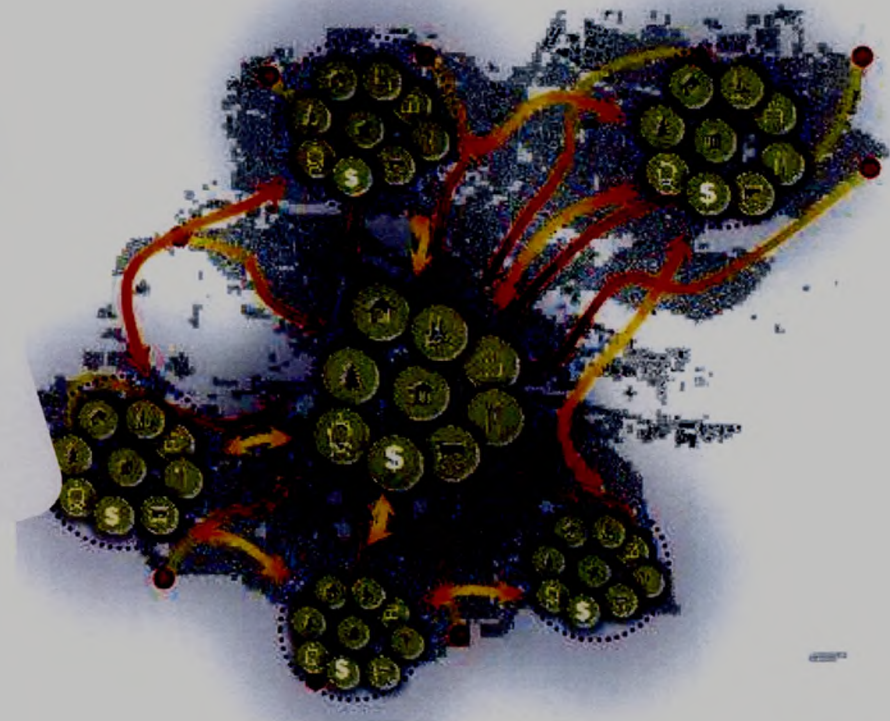
Monocêntricas



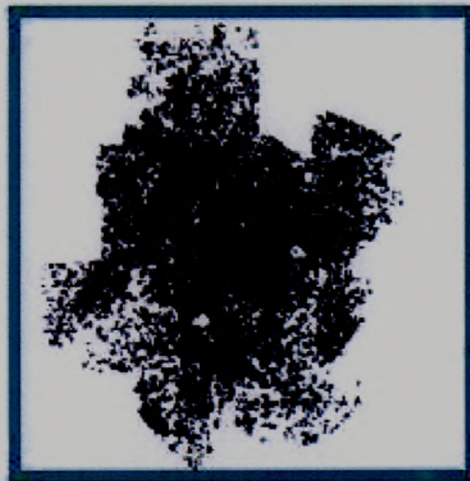
Modelos de
Desenvolvimento

Lei de Uso e
Ocupação do
Solo

Policêntricas



Forma Urbana e emissão de CO₂



Atlanta



Barcelona

Atlanta

População
5,25 milhões

Area Urbana
4.280 Km²

Emissão CO₂
p/ha/ano
7,5 ton

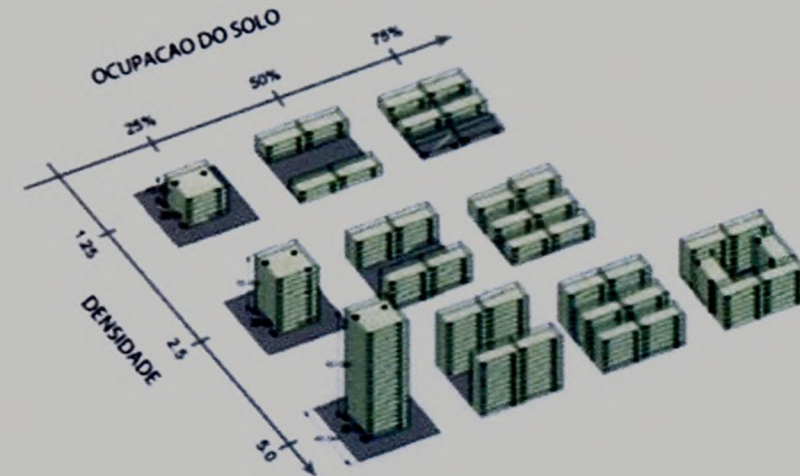
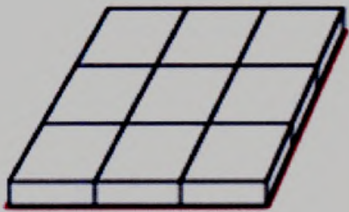
Barcelona

População
5,33 milhões

Area Urbana
162 Km²

Emissão CO₂
p/ha/ano
0,7 ton

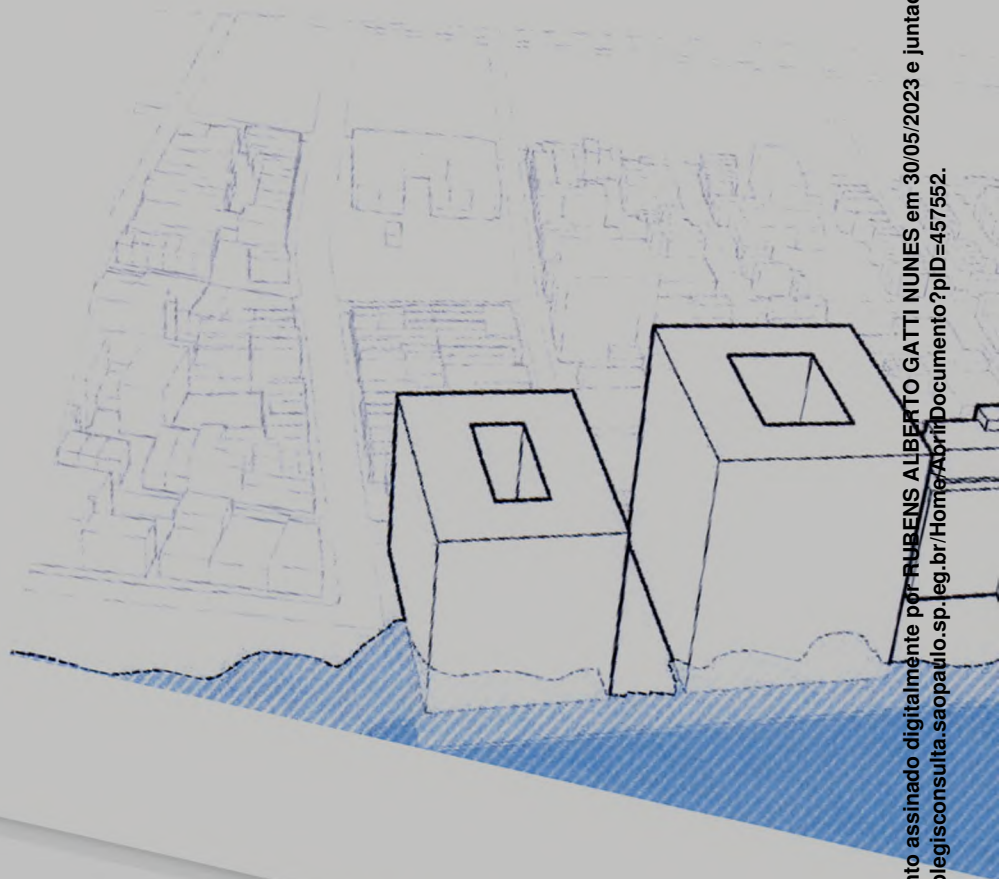
➤ Adensamento x Verticalização

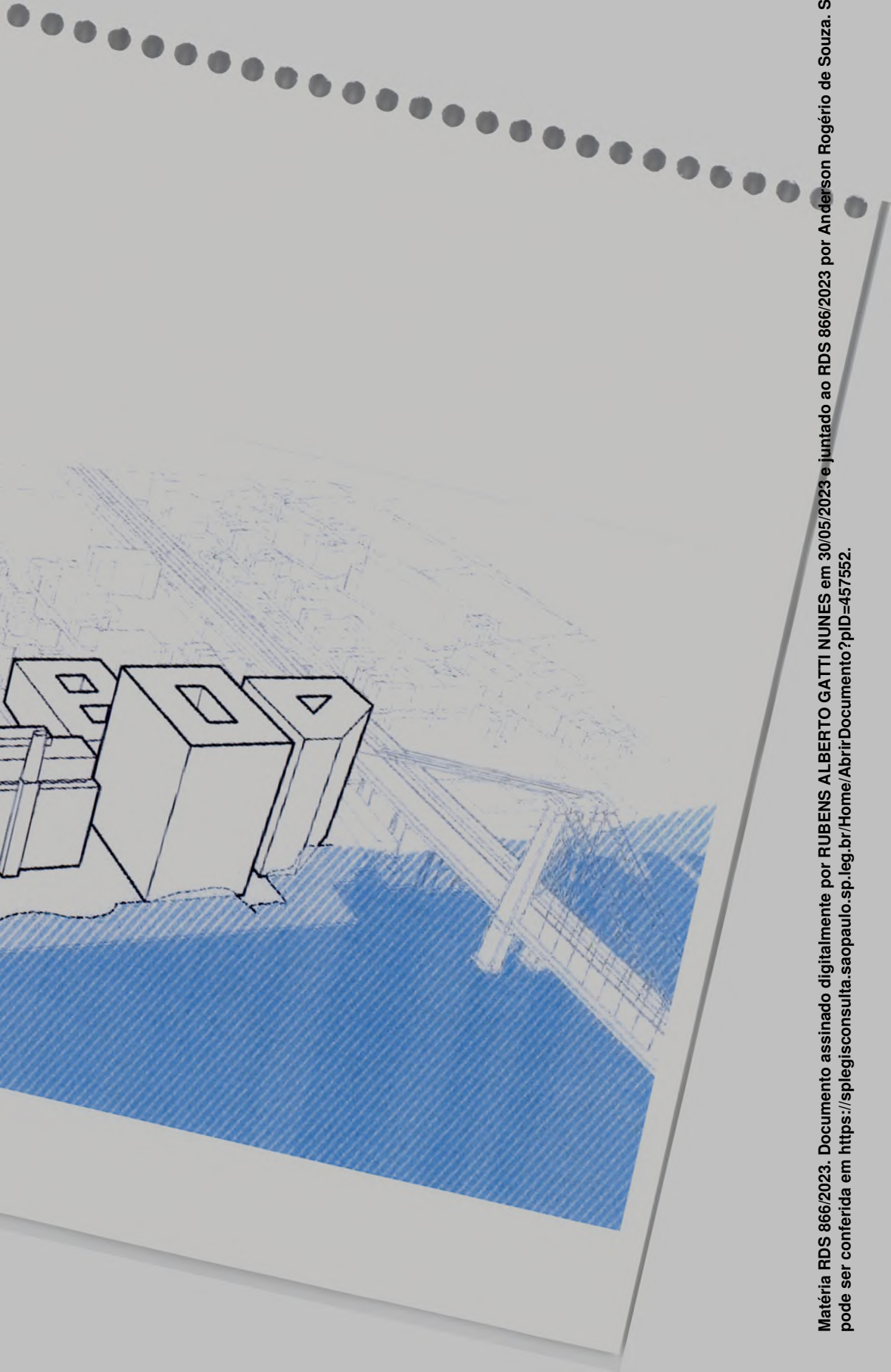


Domino Sugar Refinery

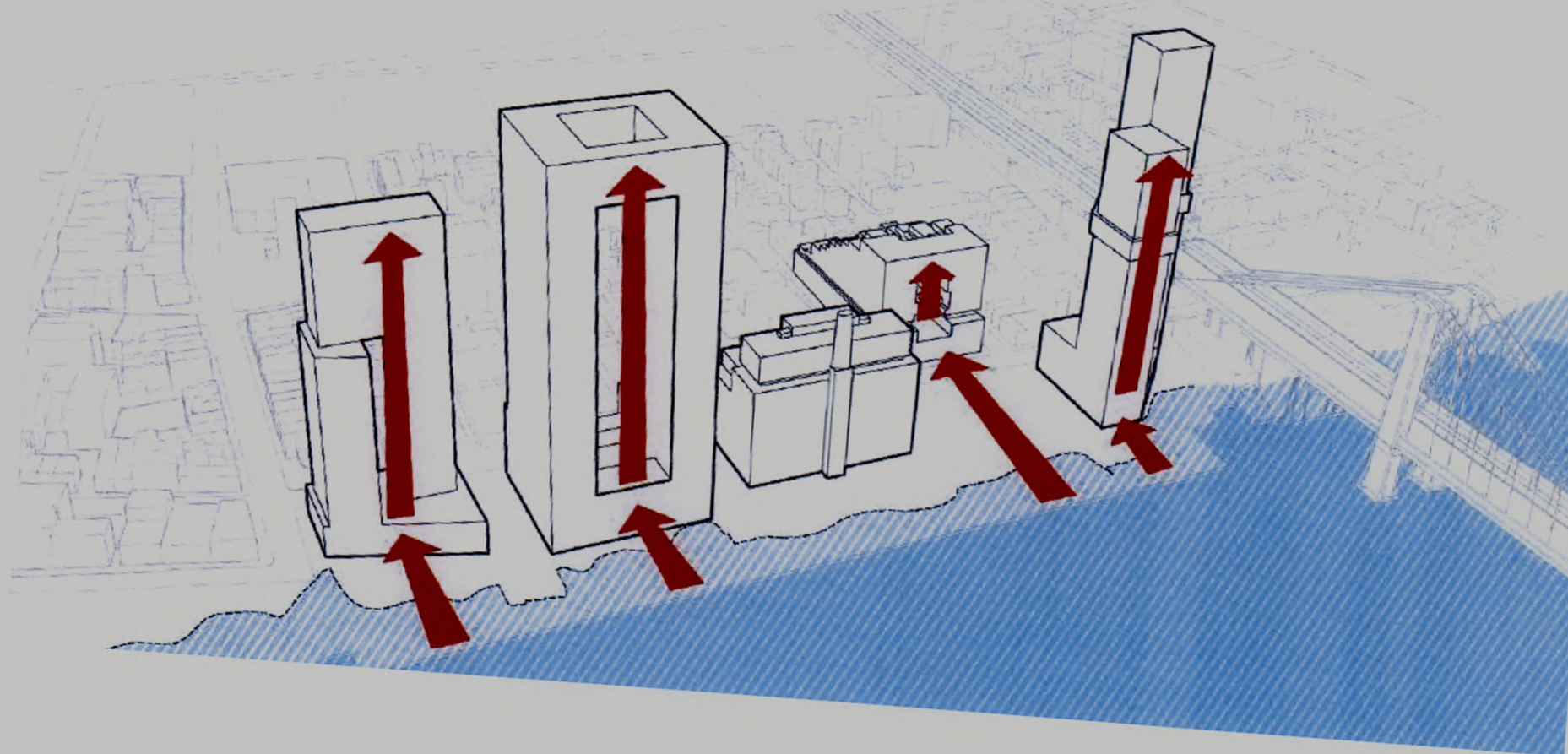


Esquema preliminar

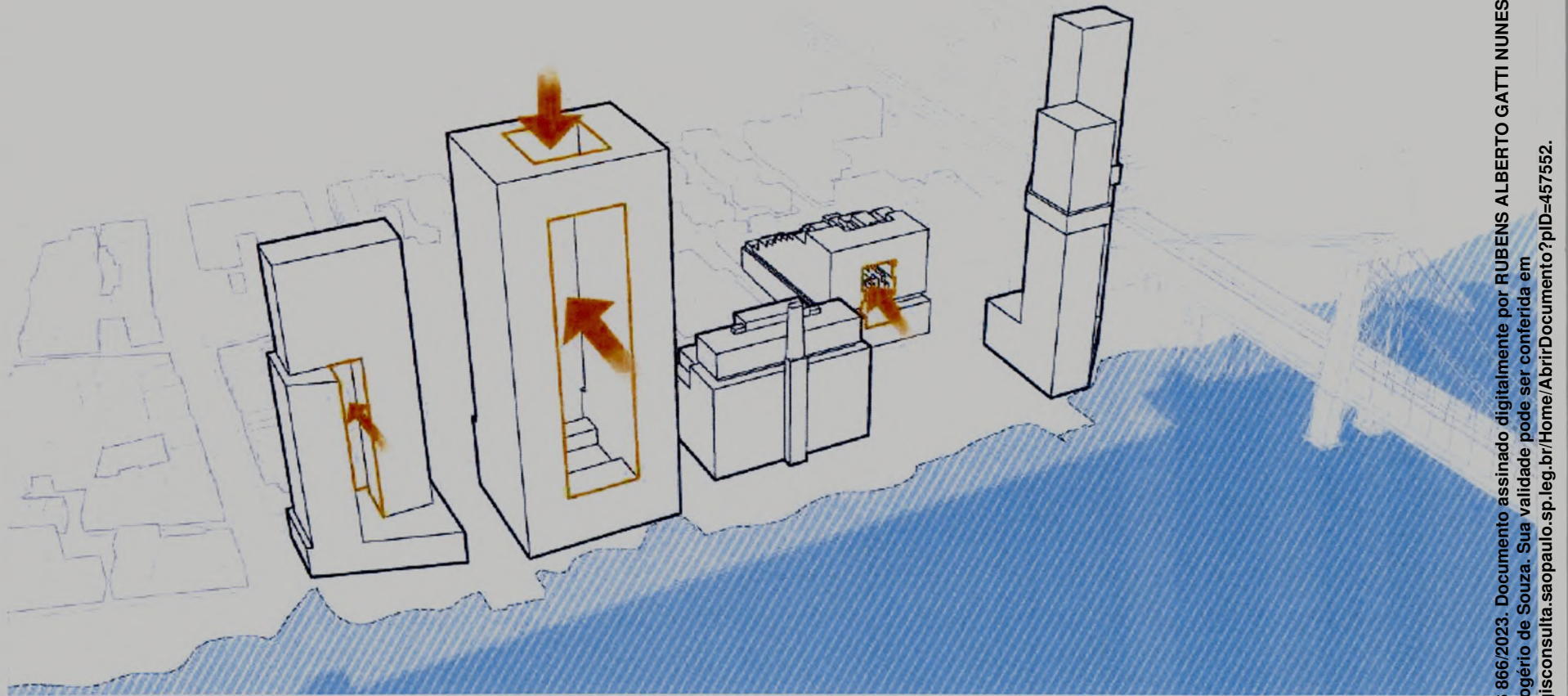




Estruturas mais altas e esbeltas



Porosidade para ventilação e Iluminação



O resultado !

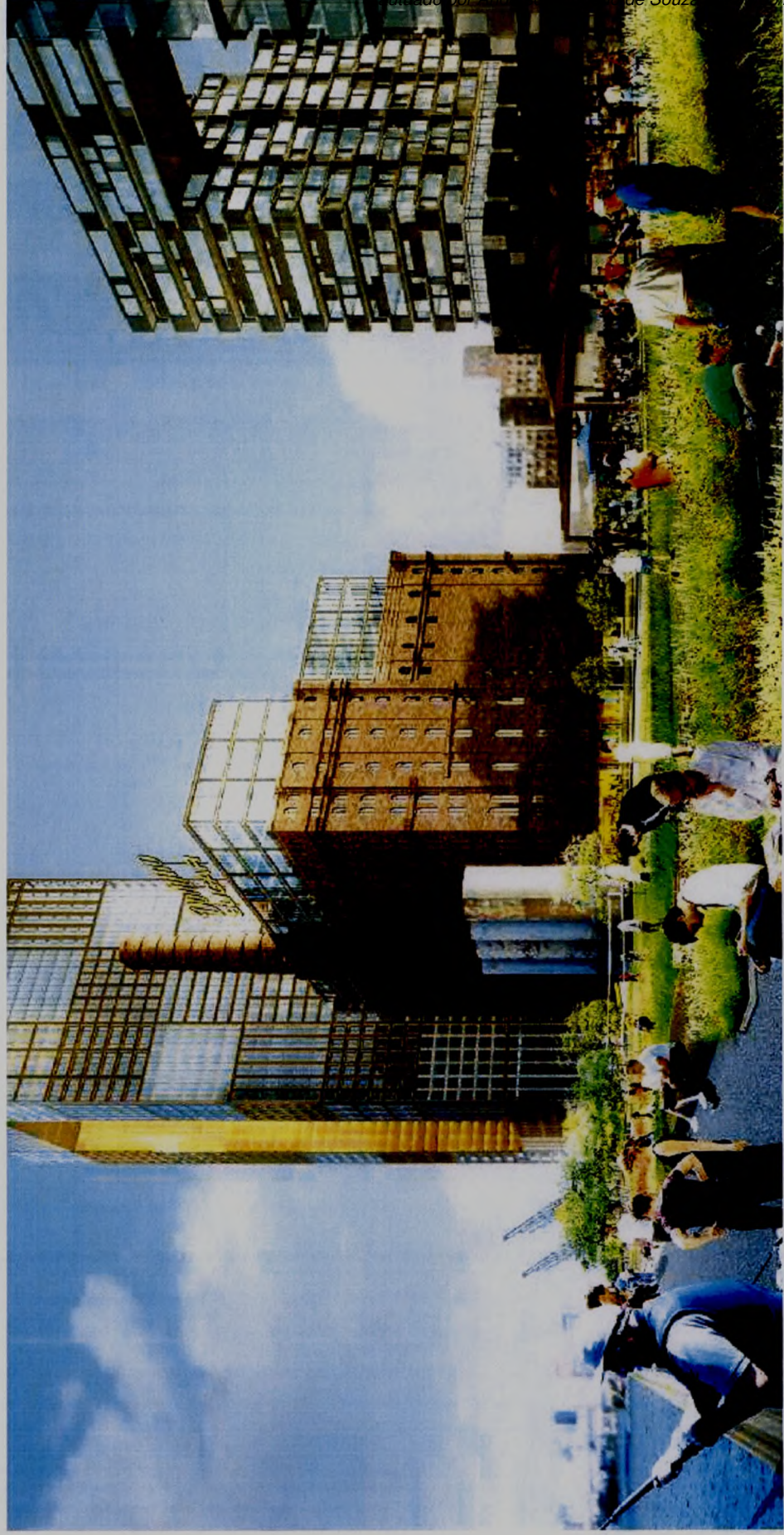


Uso misto

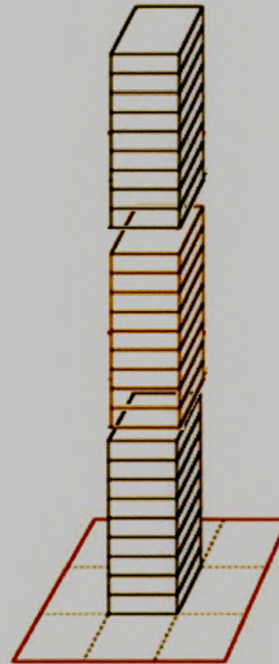
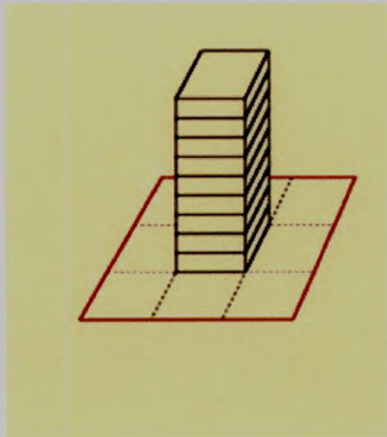




Espaço para Fruição Pública



Adensamento + Verticalização



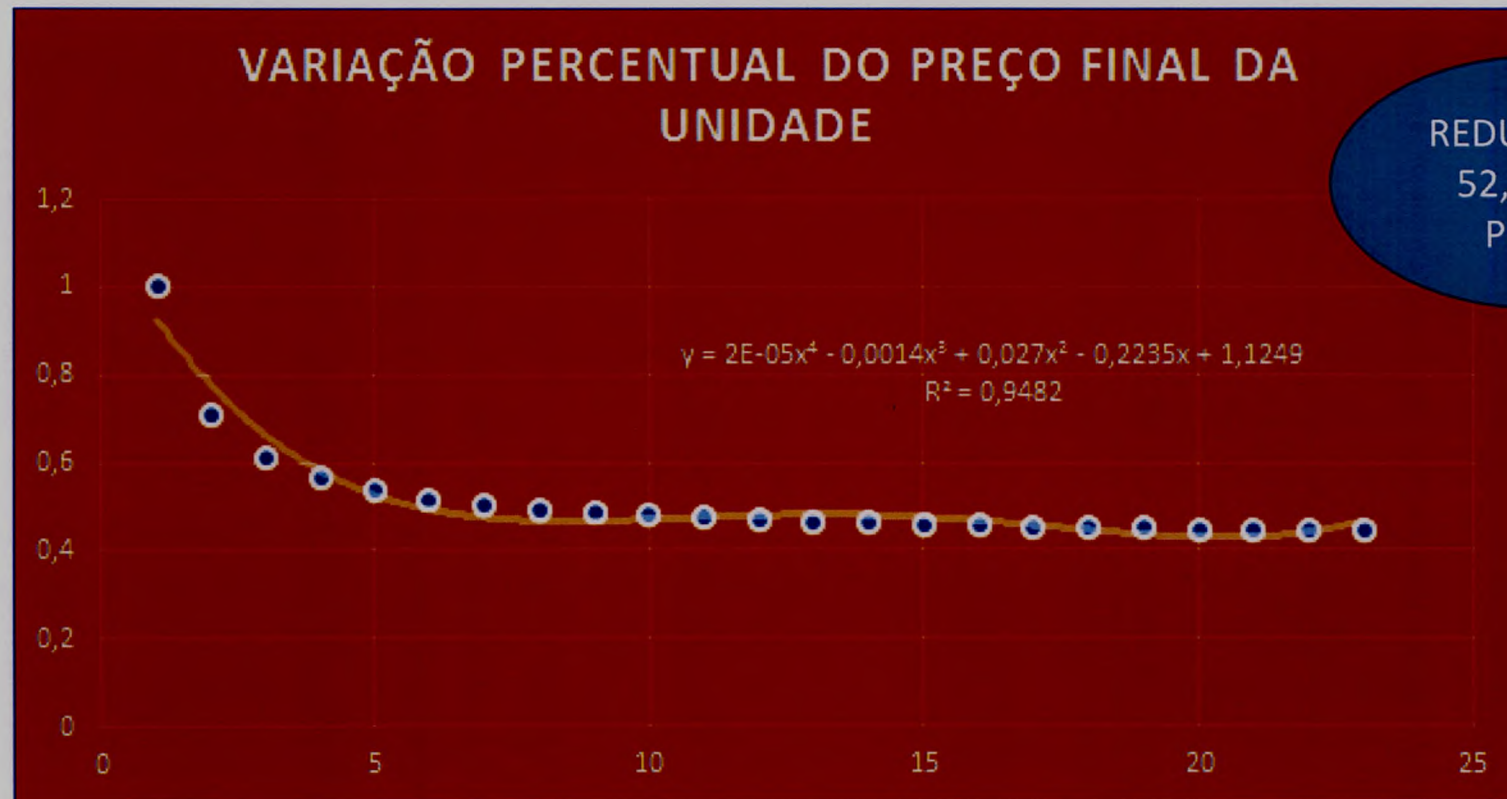
Menor \$ terreno
por unidade



Menores preços das
unidades

Diminuição do custo total p/m2 de área construída

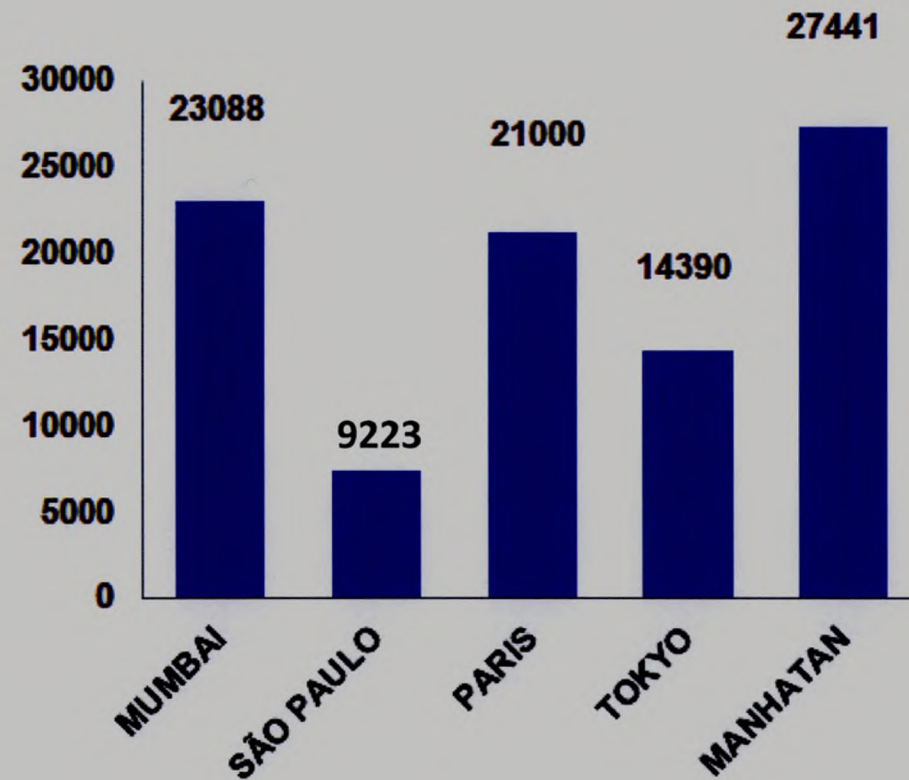
Variação % em relação ao CA=1



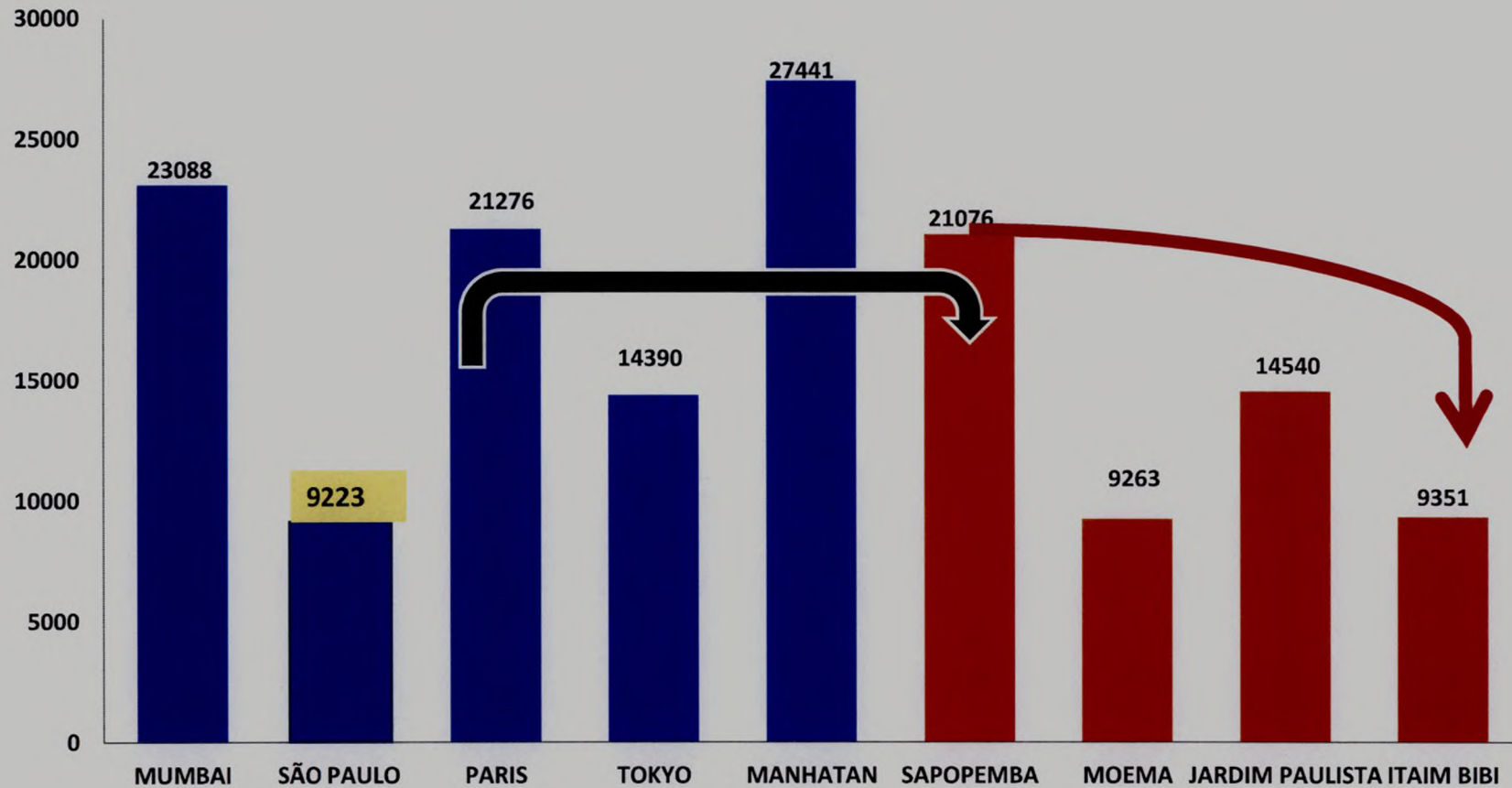
CA - Coeficiente de Aproveitamento

Custo Construção R\$ 3.750/m2 área computável

DENSIDADES (HABITANTES POR Km²)

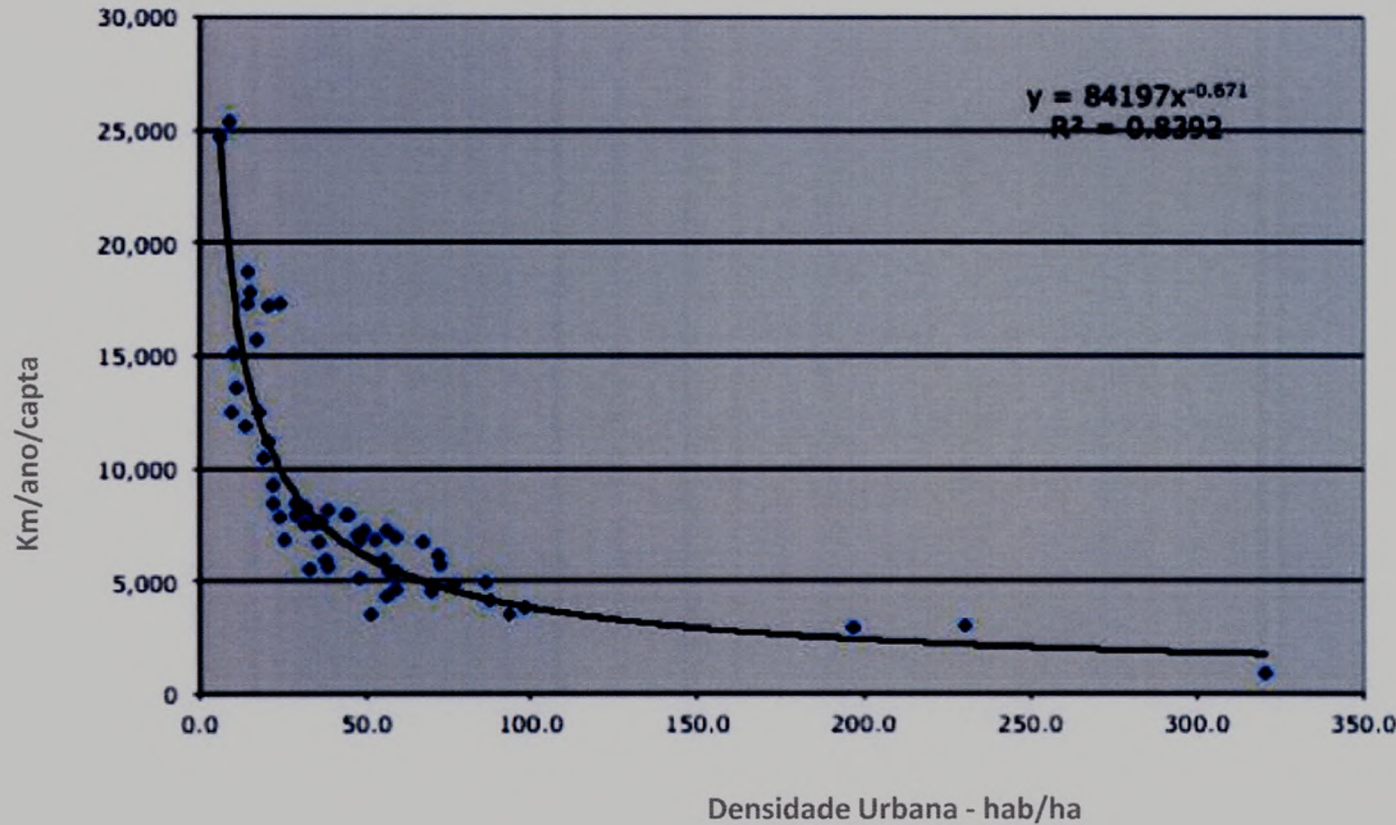


DENSIDADES (HABITANTES POR Km2)

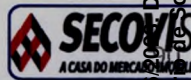


Densidade x Viagens de automóvel

mobilidade



Fonte :Victoria Transport Land Use Policy



POTENCIAL DE ARRECADAÇÃO TRIBUTÁRIA PELO ADENSAMENTO



Terreno com utilização
média da região
CA = 1,03

IPTU anual = R\$ 15.530



Mesmo terreno com
adensamento máximo
CA = 4,0

IPTU anual = R\$ 153.289



10 X



Terreno Rua Cipriano Barata n.900

Diferentes tipos de adensamento

Manhattam -26.820 hab/km²

Adensamento funciona



Mumbai – 29.650 hab/km²

Adensamento não funciona



Adensamento

- 1 - Forma de diminuir o custo de produção das unidades habitacionais.
- 2- Otimizar do investimento em infra estrutura publica
- 3- Criar escala para viabilização de atividades urbanas

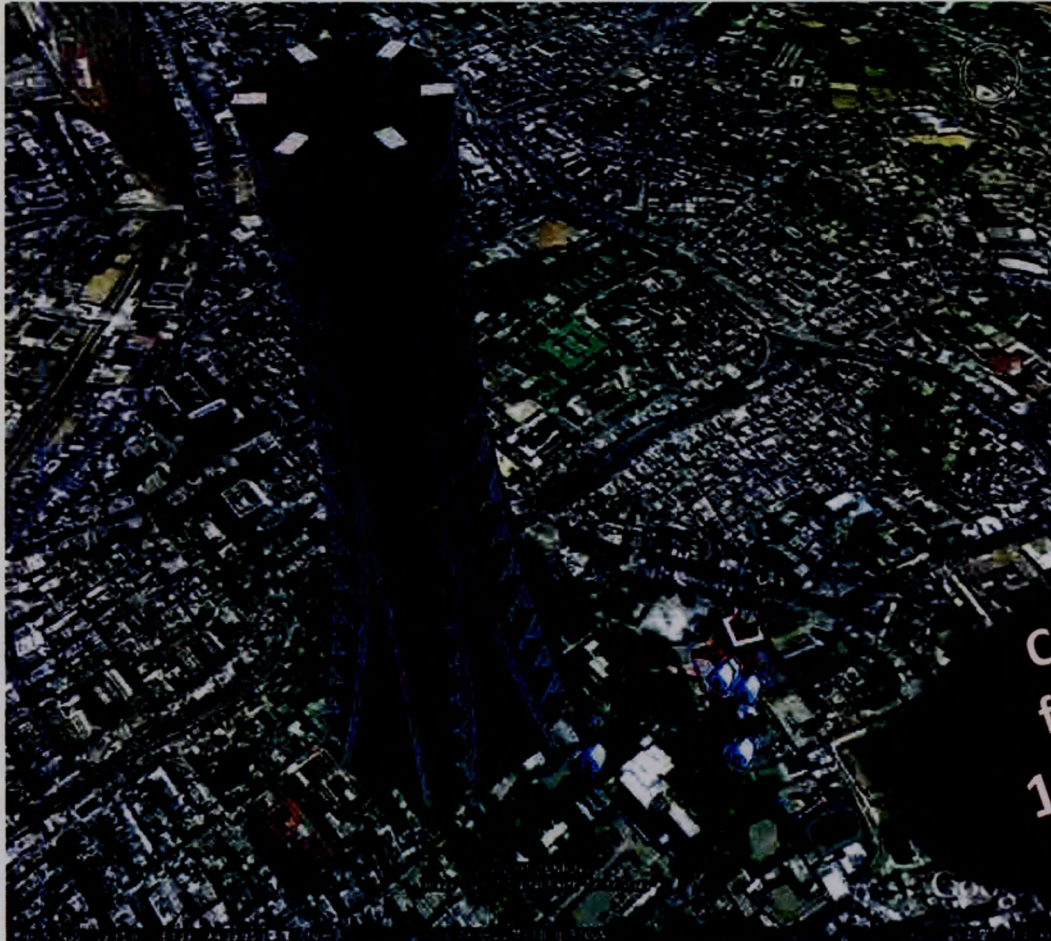
A expansão
vertical das
cidades pode
tomar outra
dimensão



MOBILIDADE VERTICAL



Sky City - Tóquio - Japão



BASE – 400M

ALTURA - 1 km

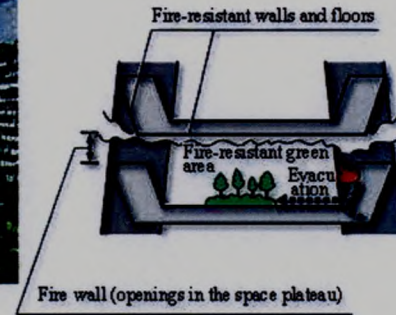
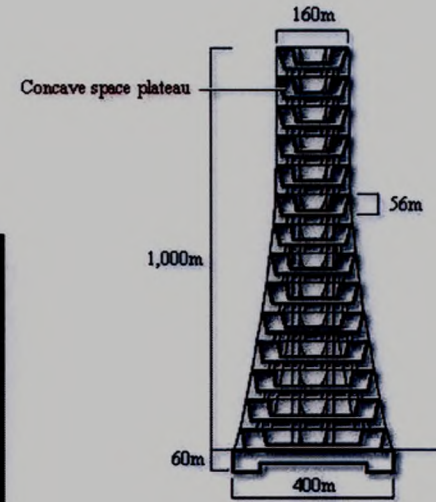
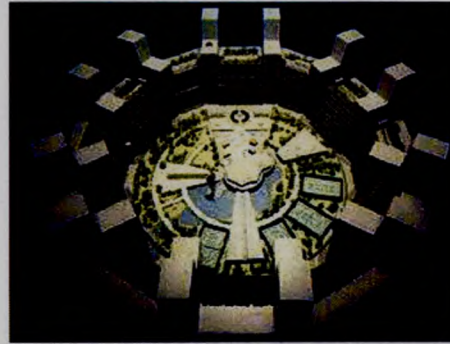
AREA CONSTRUIDA

8 MILHÕES m2

Carga nas
fundações
18 trilhões de
toneladas

**O PROJETO ABRIGARÁ 35.000 RESIDENTES ,
E MAIS 100.000 PESSOAS QUE TRABALHARÃO
ALI TODOS OS DIAS**

**SERÃO CONSTRUÍDOS ELEVADORES COM
PISOS TRÍPLIS PARA 70 PESSOAS ,
COM VELOCIDADE DE 60 KM/H**





NO INTERIOR DE CADA ANEL

**AREAS VERDES , APARTAMENTOS
RESIDENCIAIS , ESCRITORIOS, SHOPPING
CENTER , ESCOLAS , TEATROS, CLUBE ETC.**

2- Como o mercado imobiliário se insere nas cidades ?

Como uma ideia de cidade se torna real ?

Mercado Imobiliário
materializando os conceitos
de planejamento

Industria Imobiliária

decodifica e materializa

as regras de planejamento das cidades

INFRA ESTRUTURA

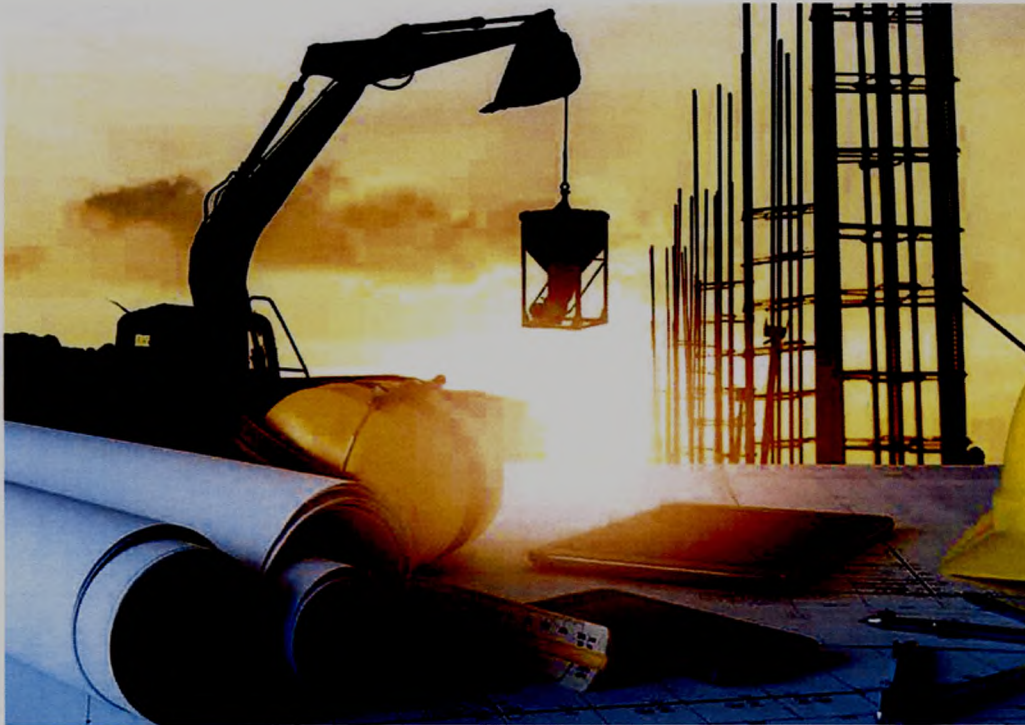
Industria Imobiliária
influi nas **demandas**
por mobilidade,
energia, saneamento

...

Processo de produção imobiliária

Empreendedores procuram produzir

- o que o **mercado demanda**
- no **local** desejado
- pelo **preço** que é **possível** pagar



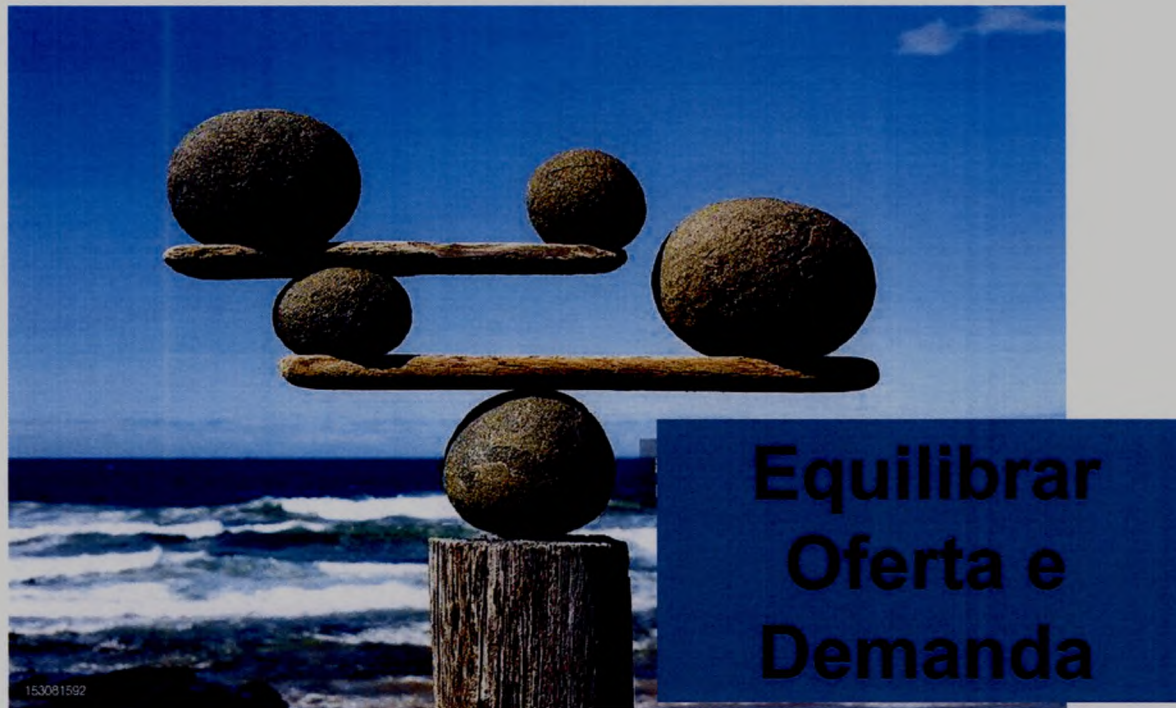
**Influência do
regramento urbanístico
no preço do terreno**

O que ? Onde se pode produzir ?
Como ? Quanto custa ?

X

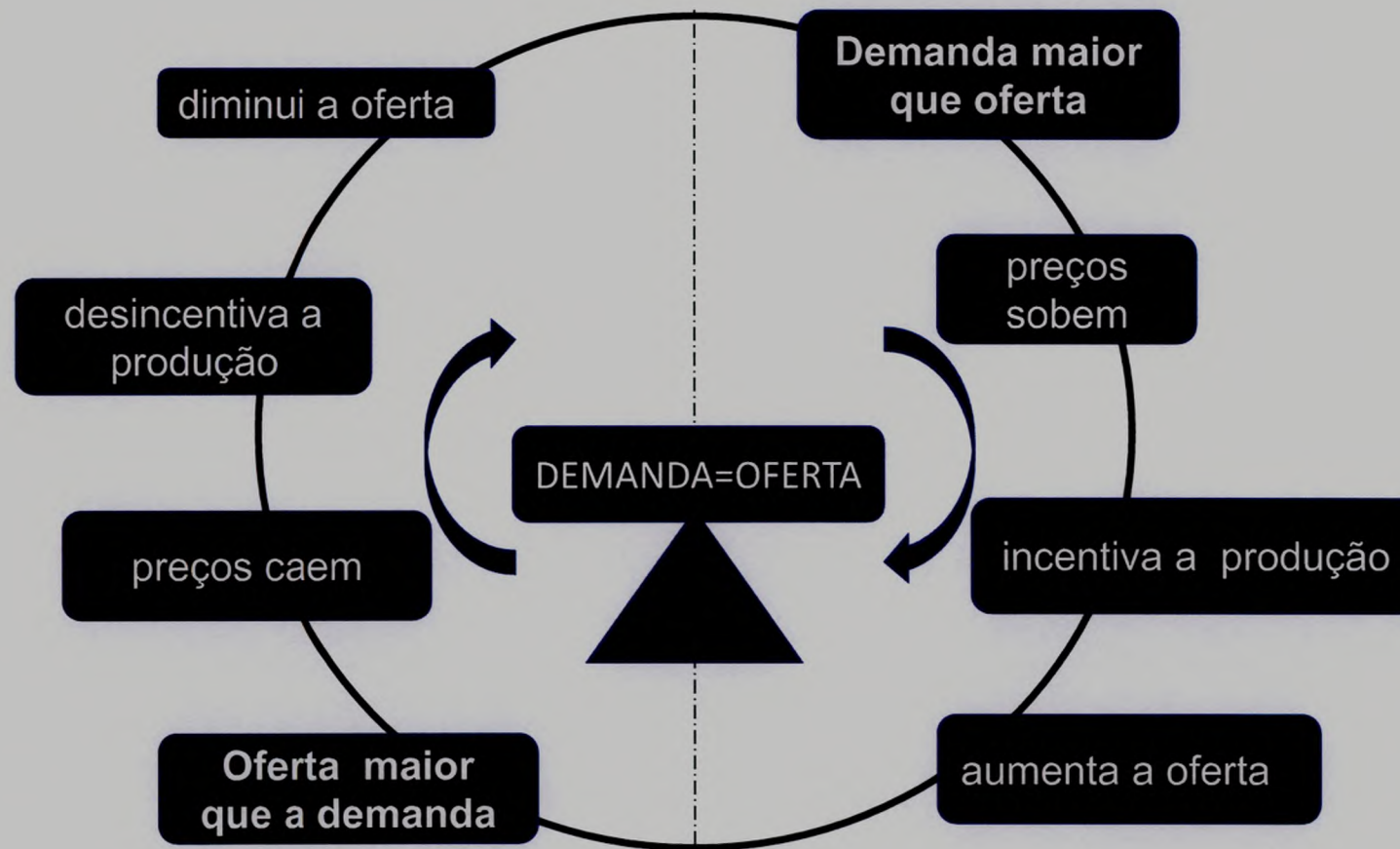
Quanto as pessoas podem pagar por esse produto ?
Custo & Renda (Financiamento imobiliário/taxa juros/subsídios)

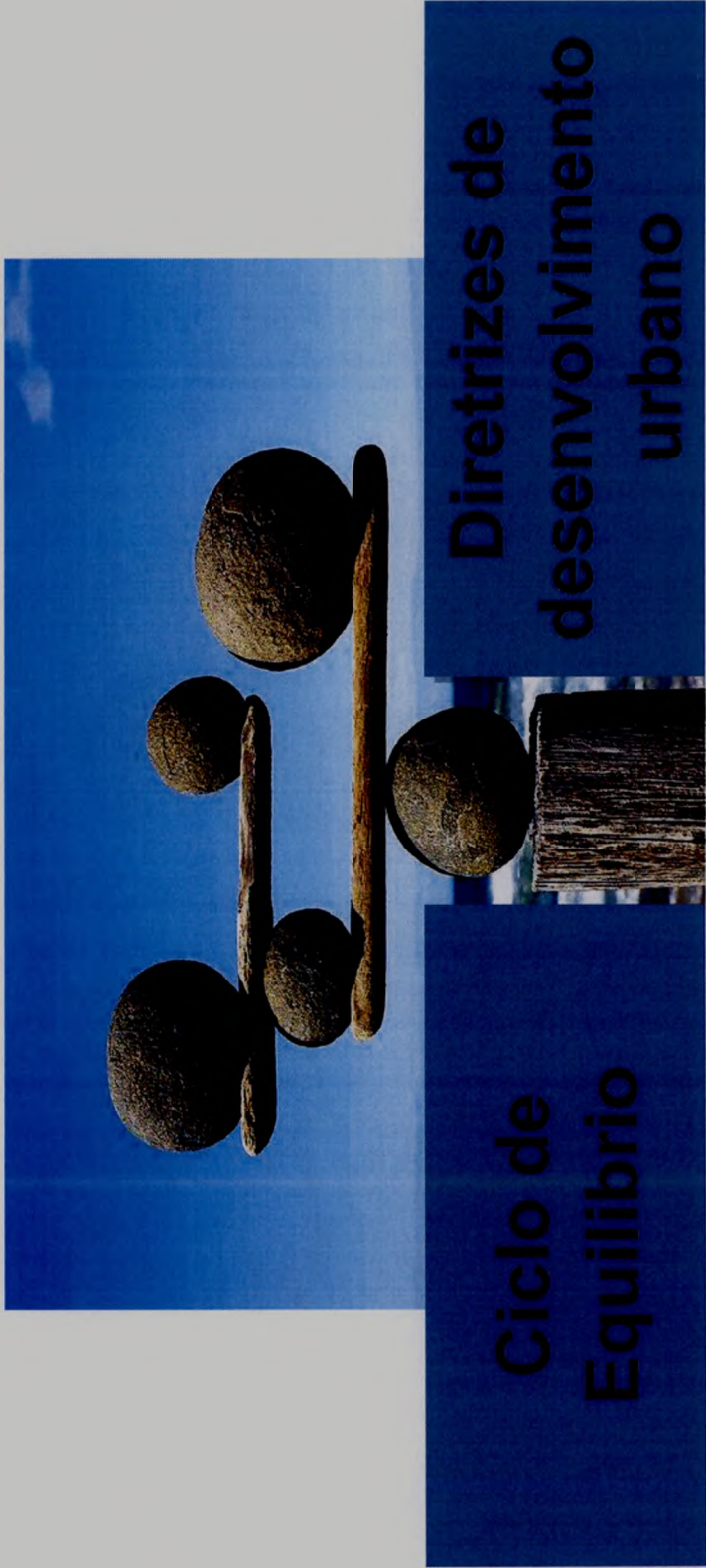
Qual a função do setor produtivo imobiliário ?



EQUILÍBRIO

CILCO DE EQUILÍBRIO





Mercado Imobiliário

SEGUINDO AS DIRETRIZES DO PLANEJAMENTO URBANO



**Moradias
Shopping Centers
Escritórios
Hotéis
Espaços para Lazer
Logística**



Projetos
imobiliários de
grandes
proporções

Aumentam a
competitividade
das cidades

Atraem talentos

Tem escala para criar
espaços vibrantes
e
conectividade com
transportes de massa



Novas
tipologias
comerciais e
residenciais

Acomodam as novas
tecnologias
e
conceitos de economia
compartilhada

Caminham na direção
de construções
sustentáveis

PRINCIPAIS IMPACTOS DO PLANEJAMENTO URBANO NO MERCADO IMOBILIARIO

1

CONCEITUAÇÃO E
LOCALIZAÇÃO DE
NOVOS PRODUTOS
IMOBILIÁRIOS

2

ALTERAÇÕES DE CUSTO
DE PRODUÇÃO
E
PORTANTO PREÇO FINAL

Influências na conceituação dos produtos imobiliários

Tendências ?

**Como o regramento
urbanístico dialoga
com as tendencias ?**



Para prever as
tendências no
mercado imobiliário,

precisamos primeiro
entender o **futuro das**
cidades

e como essa
ambiência futura
influenciará a
demanda
das empresas e
famílias por espaços
no longo prazo.

Tendências

Demografia

Comportamento
sócio
econômico

Densidade
urbana

Inovação e
Tecnologia

Mudanças

DEMOGRAFIA

VALORES

COMPORTAMENTO

Se o **modo** como as
pessoas moram,
trabalham , compram e
se locomovem
MUDA profundamente

MUDAM os espaços
construídos
e
a forma como são utilizados



COMPARTILHAMENTO DE ESPAÇOS





E a influência da tecnologia digital ?

Escritórios

Compartilhamento em larga escala

Espaços cada vez mais inovadores

BERTO GATTI NUNES em 30/05/2023 e

nado
de p
interid

Matéria RDS
Anderson R
<https://spleg>

Mercado e a pandemia



autuado por

2023 18:04:37.

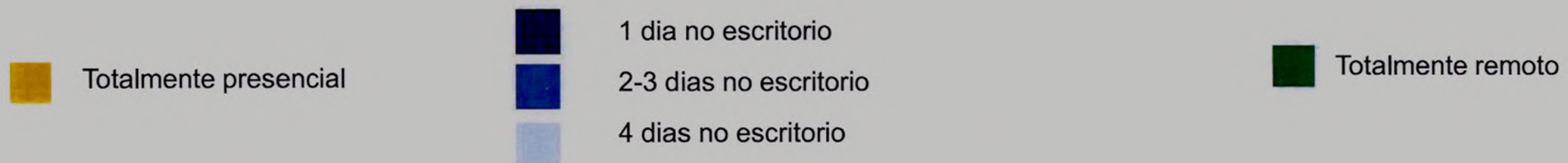
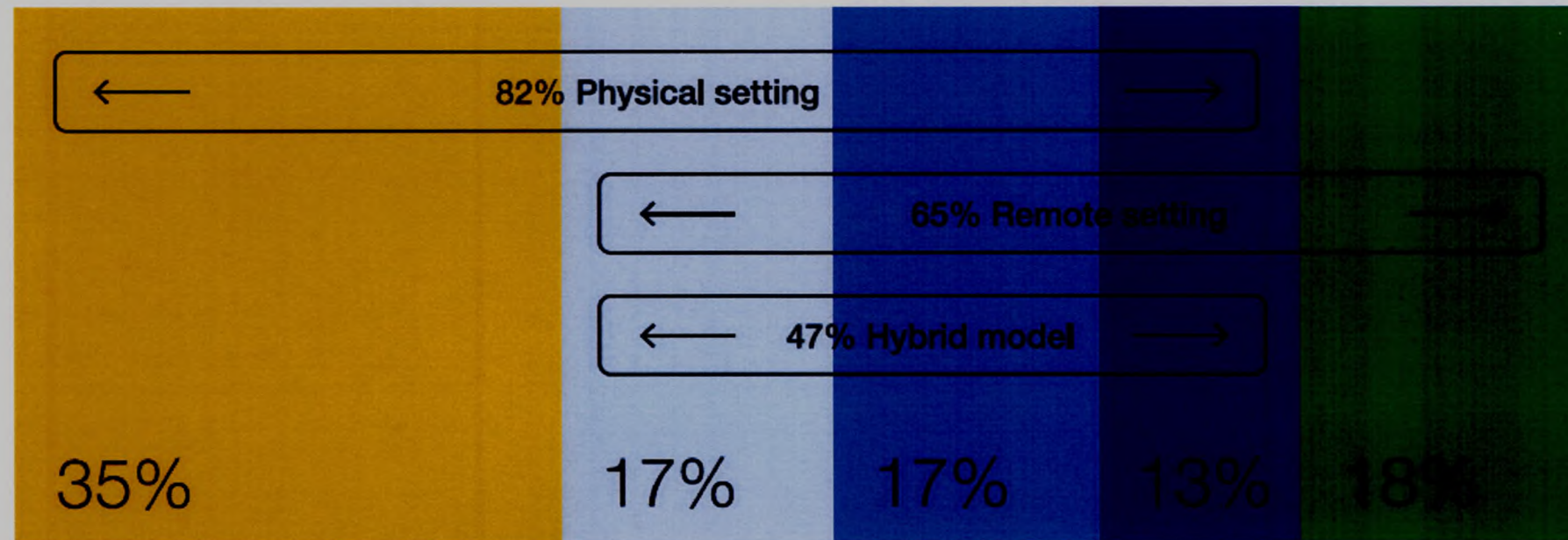
fls. 18

Futuro do mercado de Escritórios

**- Áreas destinadas ao trabalho serão
simplificadas e diminuídas...**

Mas quanto ?

Previsão de hábitos de trabalho nos próximos 3 anos



Fonte : World Bank

As empresas vão considerar que em **períodos de pandemia** a necessidade de distanciamento social necessita **maior espaço** no local de trabalho ??

Possível se a médio prazo uma pandemia como essa se repetir

Comércio





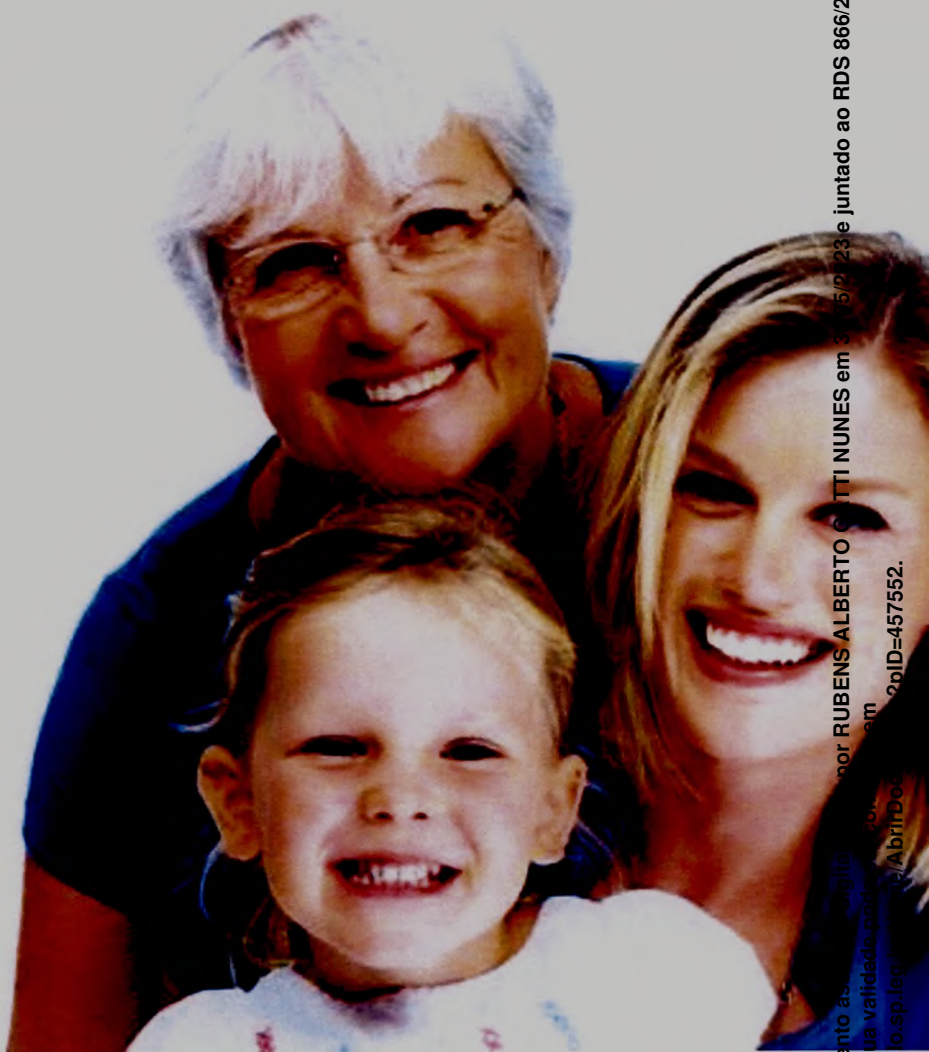
Compras “online” vão
reduzir a
demanda por
espaços para
o varejo



Aumenta a demanda por
espaços para
armazenagem mais
próximos dos
consumidores

Mercadorias compradas
“on line” tem de chegar de
forma mais rápida e eficiente
ao seu destino





Em 2050

População com
mais de 60 anos

excederá o numero
de pessoas com
idades até 15 anos

pela primeira vez
na história

Impactos do planejamento urbano no custo de produção



Formação do preço do imóvel



Matriz de custos

Custo do terreno (Ct)
Outros Custos (Oc)

Regramento
Urbanístico



CUSTO DO TERRENO

C_t = custo do terreno + outros custos agregados ao terreno

$$P_f = f(C_t)$$

$$\uparrow C_t \Rightarrow \uparrow P_f$$

C_t = Custo do terreno + Custos associados ao terreno

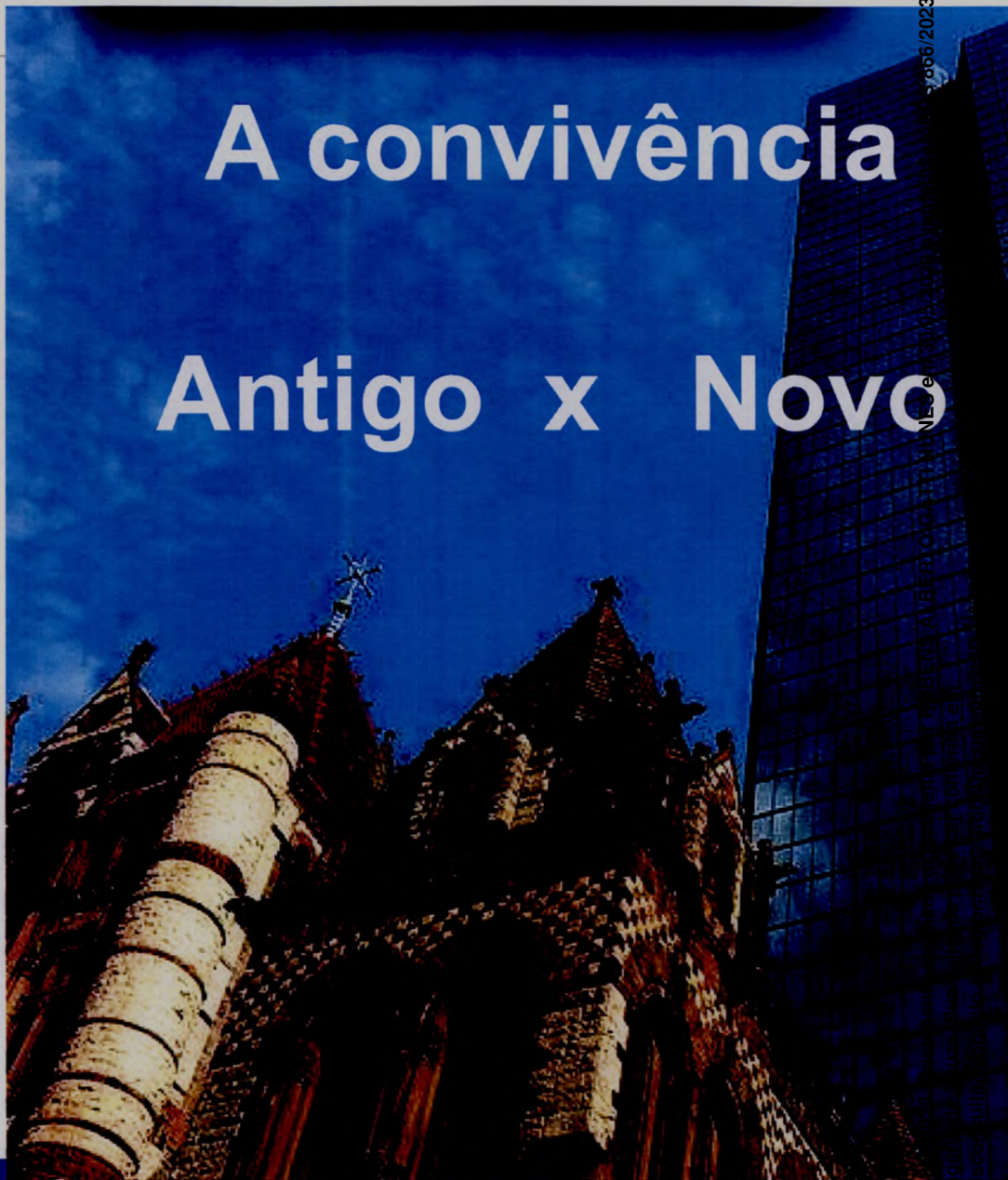
Mercado:

- Oferta /Demanda
- Custo de reposição
- Fundo de comercio

- Burocracia
- Limitação vagas
- Outorga Onerosa
- Limitação de área não computável
- Contrapartidas ...

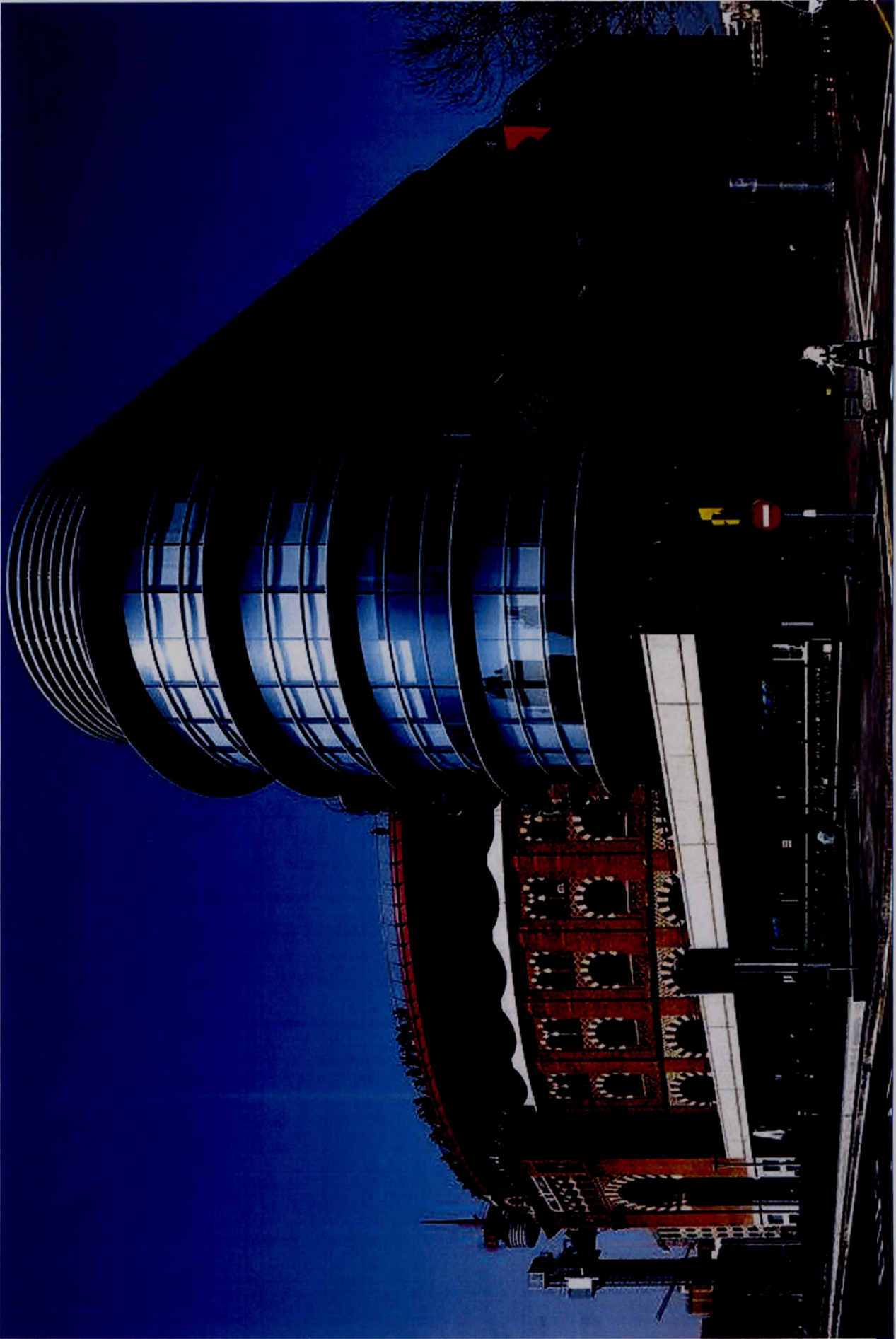
Influencia da
Legislação
Urbanistica

A convivência Antigo x Novo











Construção iniciada
em 1.834

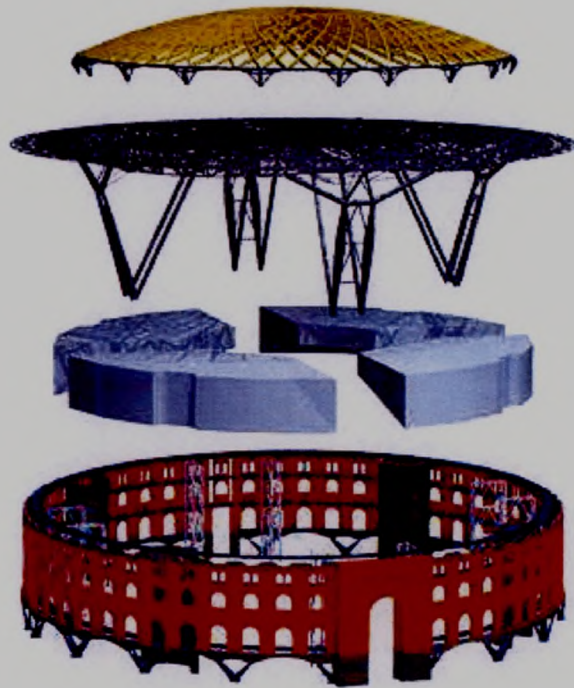


Arenas de Barcelona

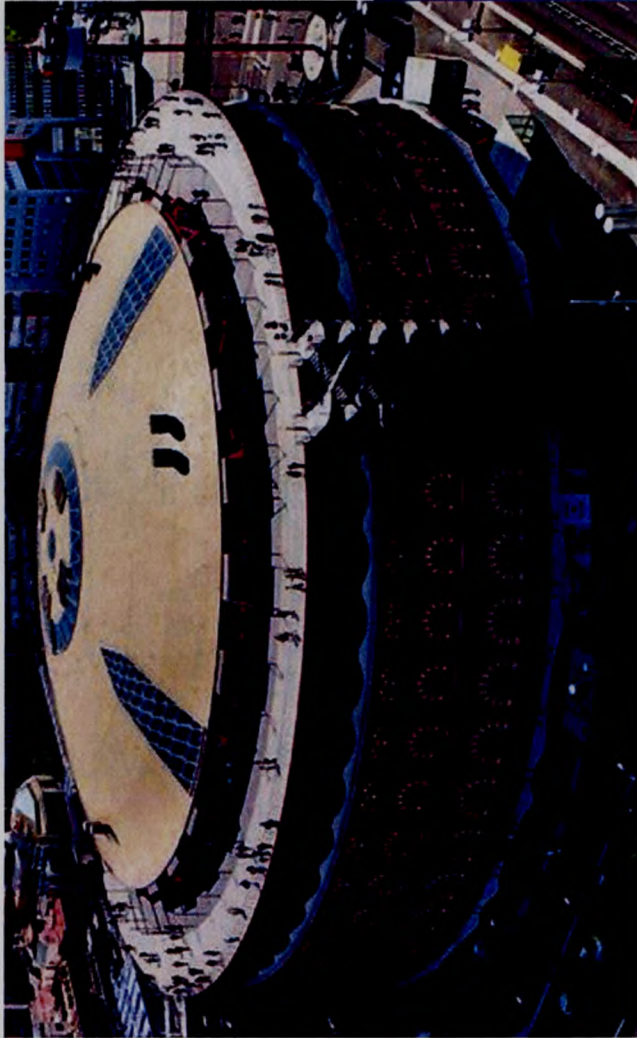


Inaugurada em 1.900

A ideia era que se mantivesse a fachada original



Em 1999 , foi adquirida para a construção de um shopping center .

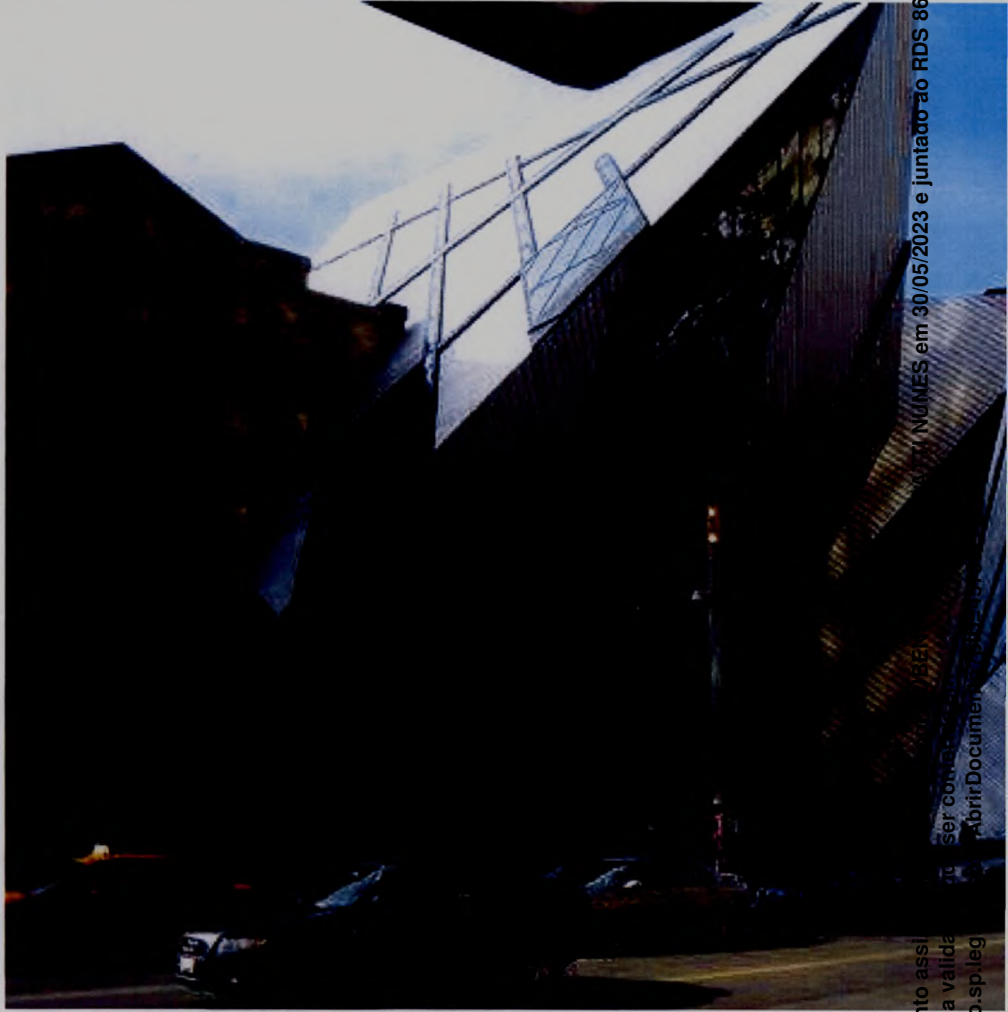




Praga -
Republica Tcheca









Varsóvia



2023 18:04:37.

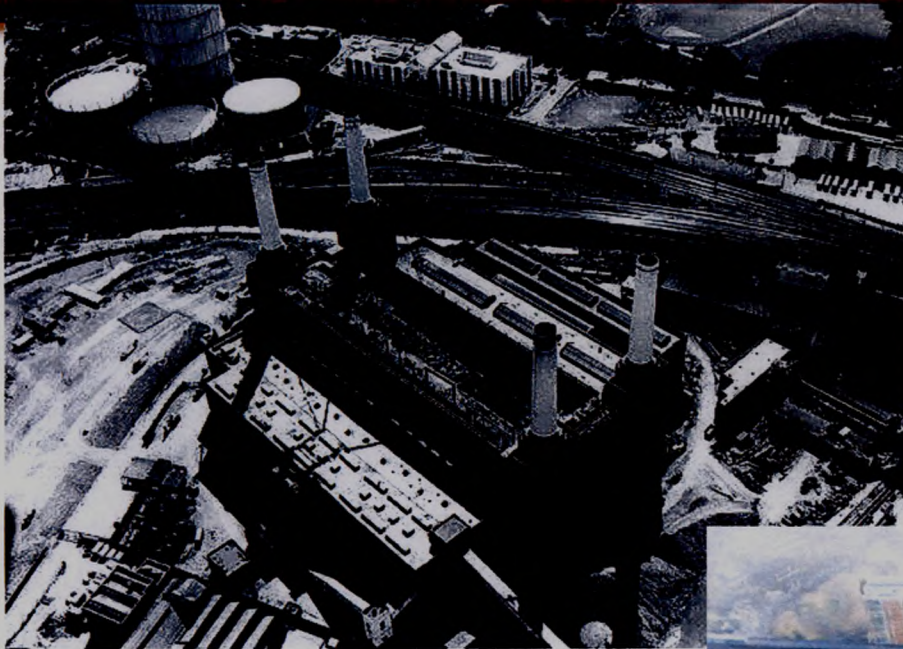
fls. 44

Matéria RDS 866/2023. Documento assinado digitalmente por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES em 30/05/2023 e juntado ao RDS 866/2023 por Anderson Rogério de Souza. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?plD=457552>.

Paris - Bairro de La Defense



Battersea Station



Prédio tombado

Nas margens do
Rio Tamisa







adequar o modelo de desenvolvimento urbano à preservação do patrimônio histórico / cultural



Regras que preservem o patrimônio , mas que **permitam o desenvolvimento econômico** em seu entorno .

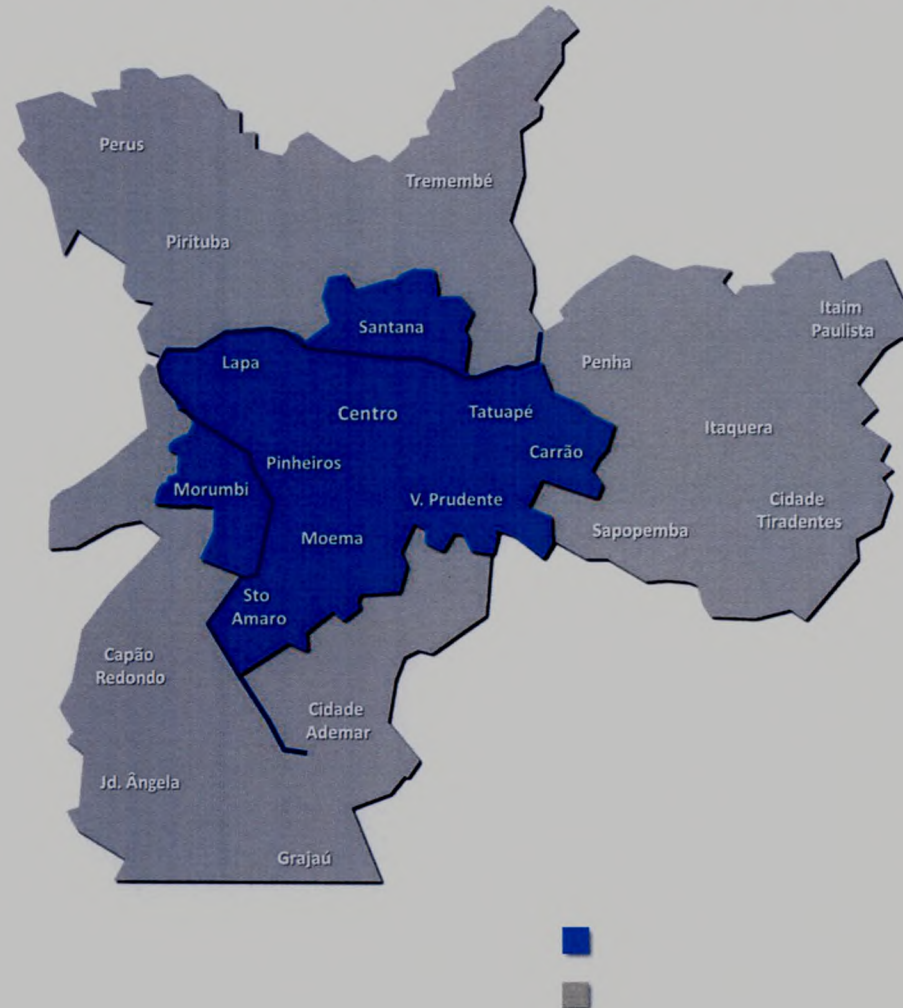
Mecanismos de **incentivo à preservação** e utilização econômica dos bens tombados .



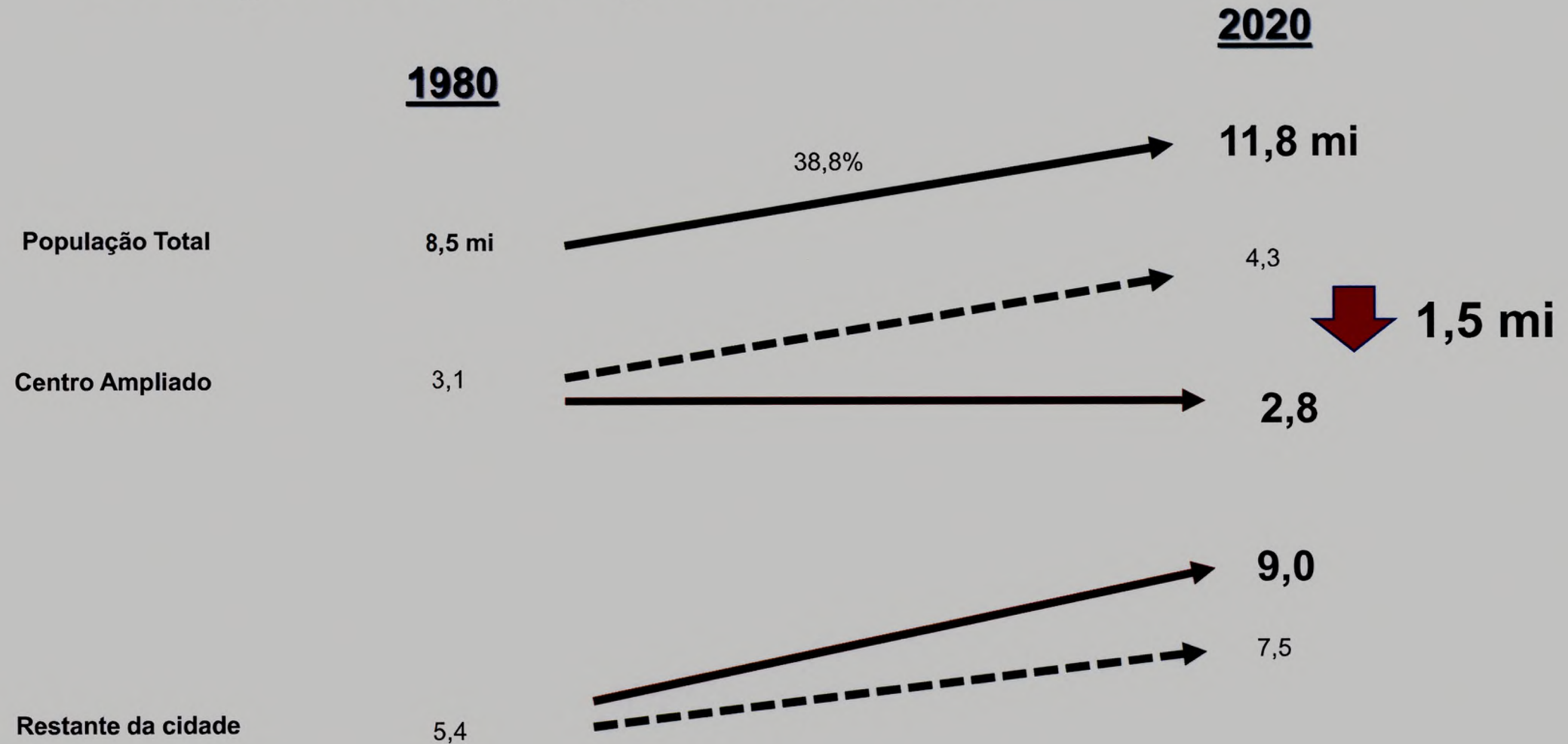
Diagnóstico da cidade de São Paulo e o Plano Diretor

O contexto

O Centro Ampliado e o Restante da cidade



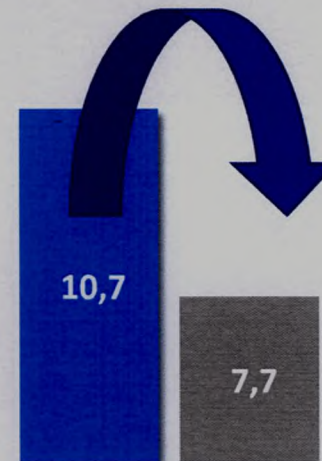
Evolução da População na cidade



A densidade populacional

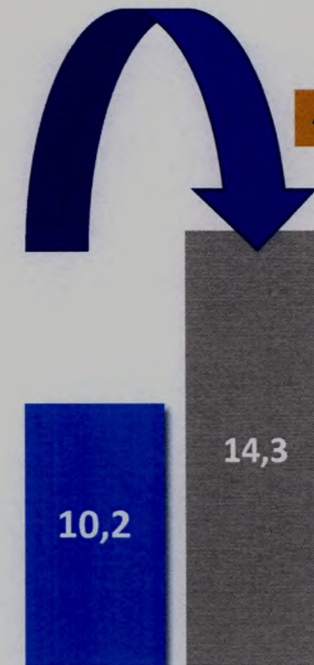


30% Menor



1980

40% Maior

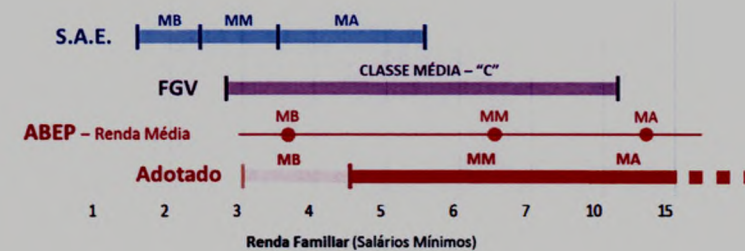
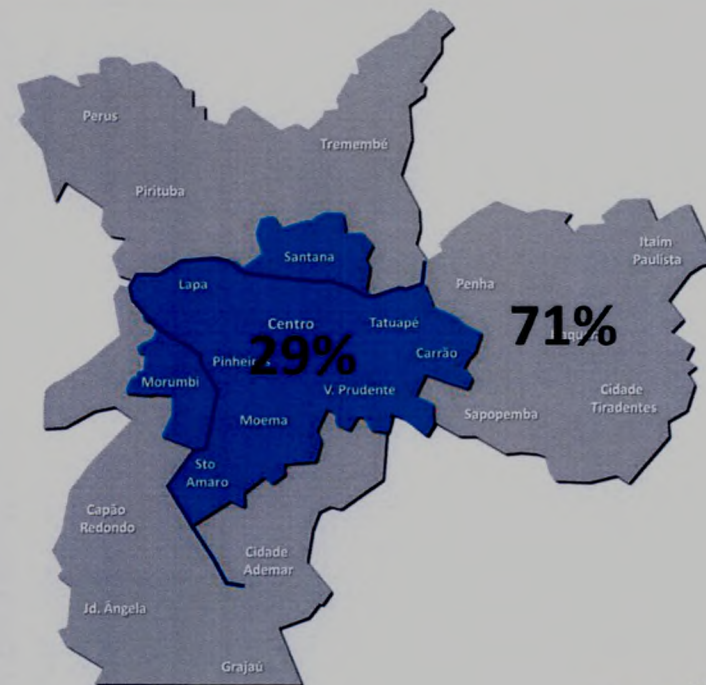


2020

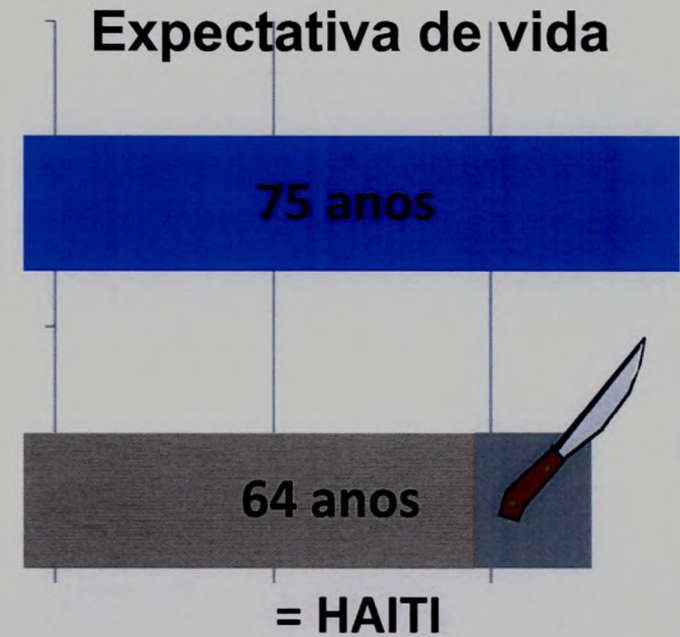
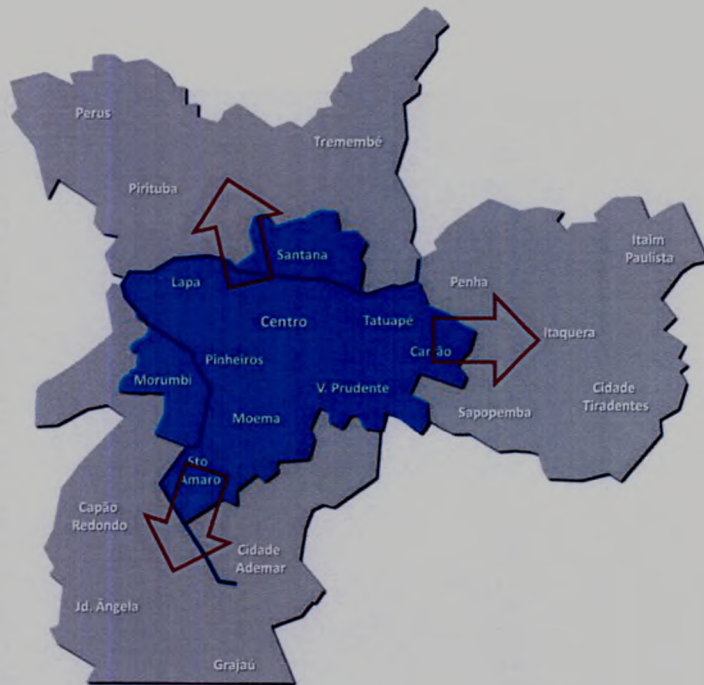
Densidades FORA DO CENTRO AMPLIADO desconsideradas áreas de preservação ambiental

A EXPULSÃO DA CLASSE MÉDIA

71% DA CLASSE MÉDIA PAULISTANA ESTÁ HOJE FORA DO CENTRO AMPLIADO



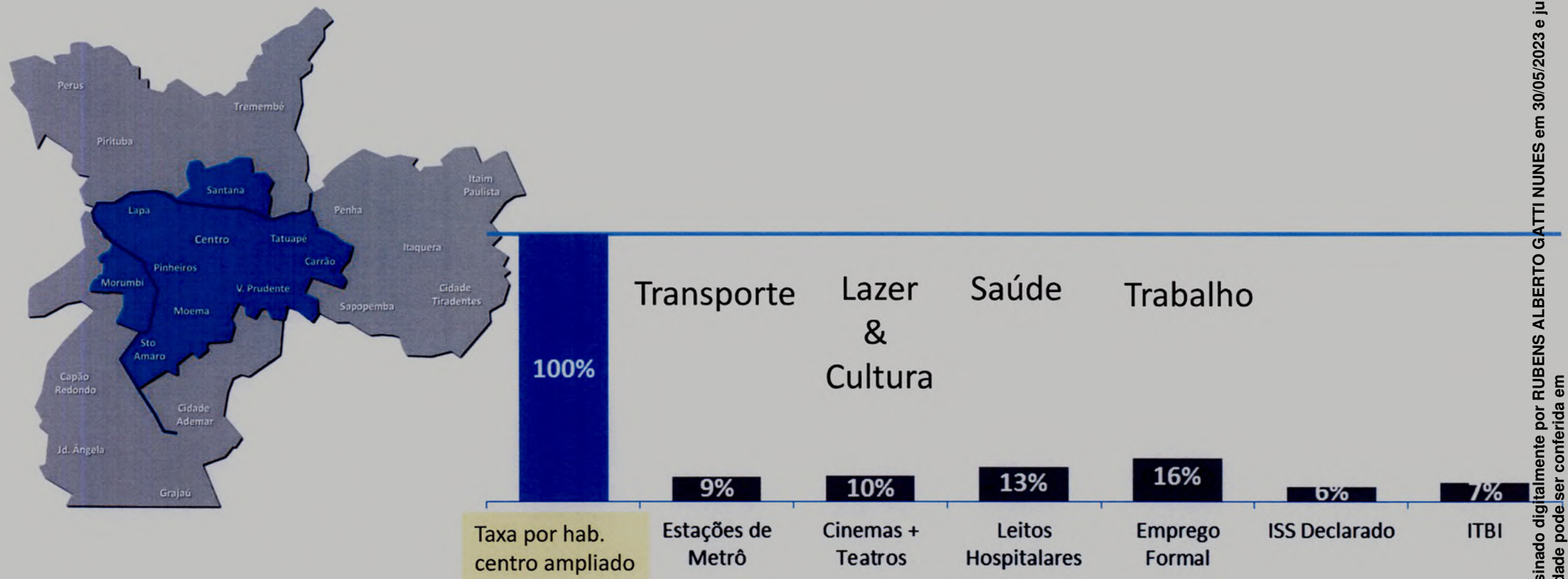
A CIDADE DOS EXCLUÍDOS



Os Excluídos perdem
11 anos
 de suas vidas

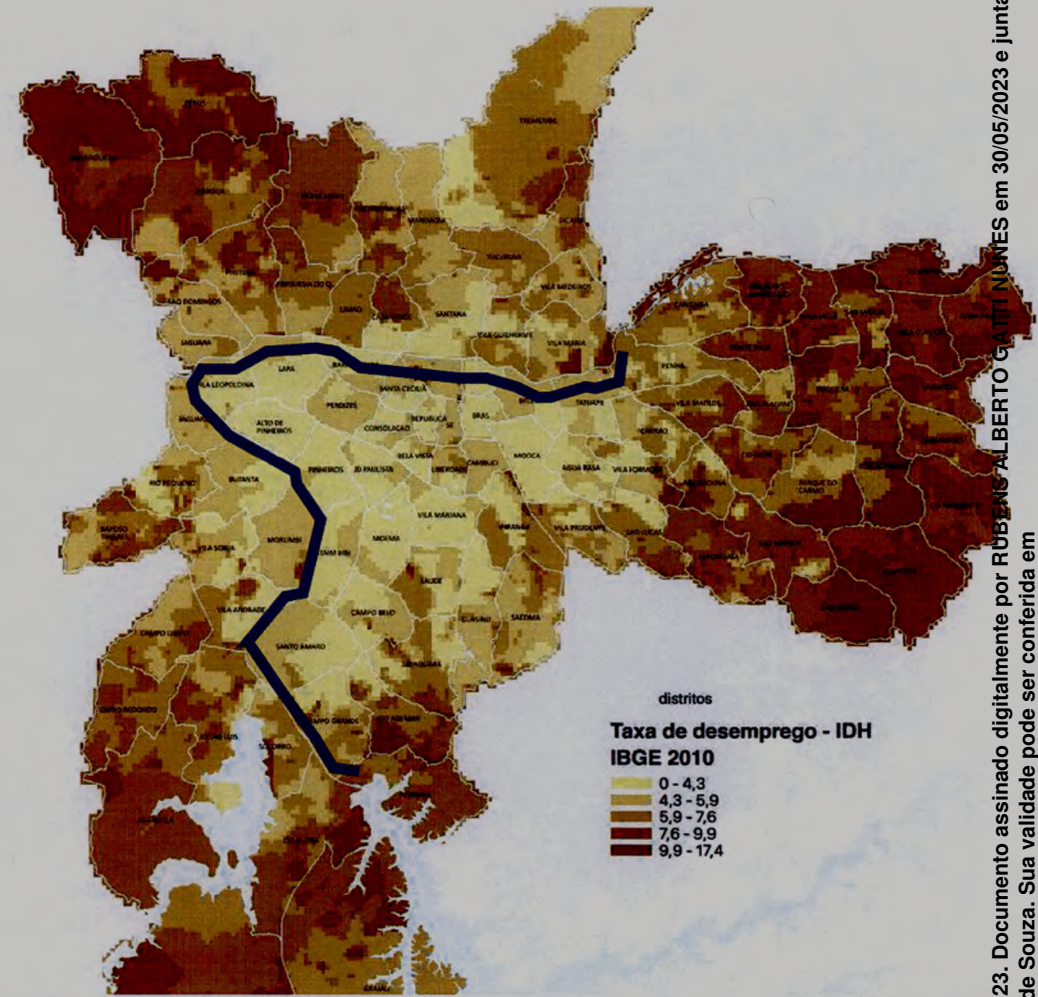
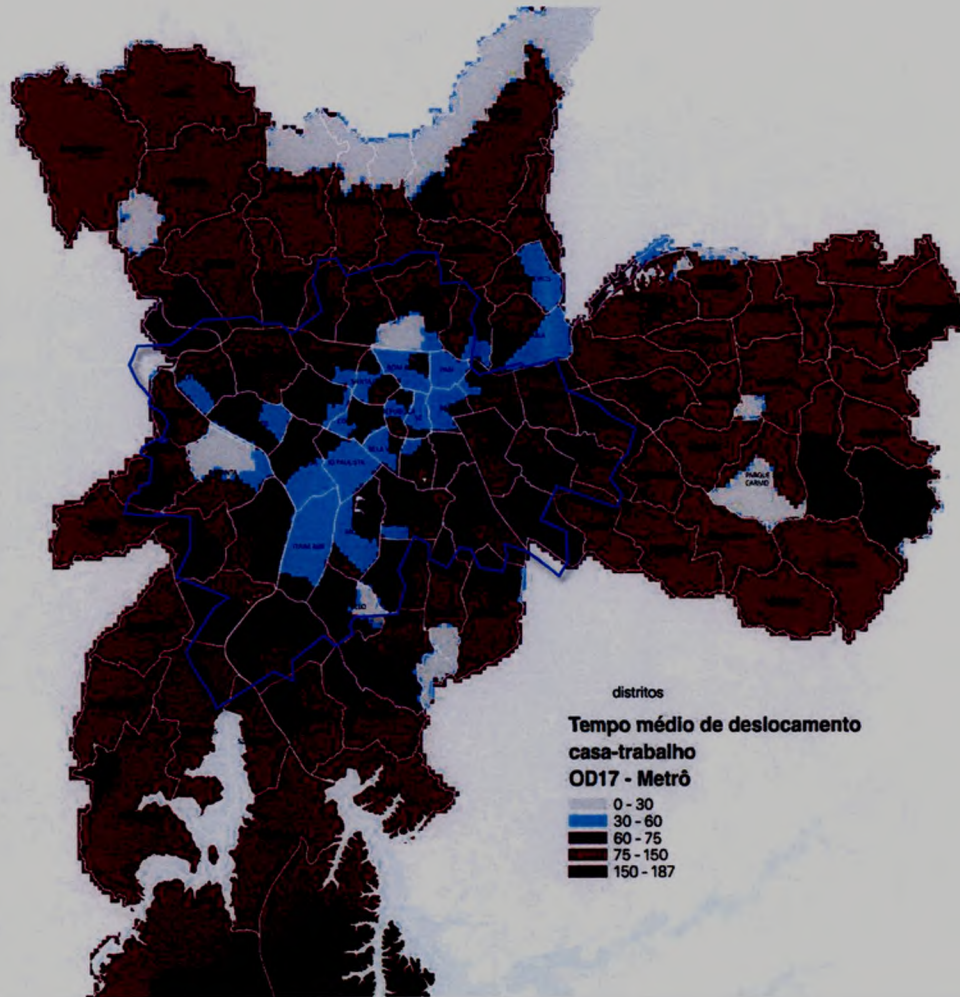
Fonte: Mapa da Desigualdade 2019

A EXCLUSÃO SOCIAL



Fonte: Mapa da Desigualdade 2019

RELAÇÃO ESPACIAL MORADIA EMPREGO



E o Futuro da cidade ? 2030

**Necessidades
Habitacionais**



Estudo da Ecconit/FGV

Déficit Habitacional

Componentes	Município de São Paulo	
	Unidades	Participação relativa
Habitação precária	48.212	72,7%
Improvisados	9.778	16%
Rústicos	38.434	61%
Coabitação familiar	223.654	35,7%
Cômodos	12.214	2%
Famílias conviventes	211.440	33%
Adensamento excessivo	50.794	8%
DÉFICIT RESTRITO	322.660	51,2%
Ônus excessivo com aluguel	302.646	48,5%
DÉFICIT AMPLIADO	625.646	100,0%

Fonte: ECCONIT.

Região metropolitana	
Unidades	Participação relativa
51.761	5,8%
10.498	1,2%
41.264	4,6%
289.698	32,2%
15.515	1,7%
274.184	30,5%
85.386	9,5%
426.845	47,4%
473.180	52,6%
900.026	100,0%

Demanda até 2030

Município e região metropolitana de São Paulo – Distribuição da demanda habitacional por faixas de renda - 2020-2030

Faixas de renda domiciliar	Município de São Paulo		Região metropolitana	
	Unidades	Distribuição	Unidades	Distribuição
Até 1 salário mínimo	38.865	8,4%	58.635	8,4%
Mais de 1 a 3 salários mínimos	183.684	39,7%	277.121	39,7%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	112.431	24,3%	169.623	24,3%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	89.760	19,4%	135.419	19,4%
Mais de 10 salários mínimos	37.940	8,2%	57.239	8,2%
DEMANDA TOTAL	462.681	100,00%	698.037	100,00%

Fonte: Ecconit.

$$462.681 + 322.660 = 785.341 \text{ unidades}$$

Necessidades habitacionais até 2030

735.000 unidades

Onde e como
acomodar essa situação
na cidade ?

Algumas questões sobre o PDE vigente

**Conceito
urbanístico
básico do Plano
Diretor**



**Adensamento ao
longo dos eixos**

CORRETO !

Entretanto,

O modelo proposto
na pratica ,
mostrou-se inadequado

POR QUE ?

Determinou ainda:

O NÚMERO de vagas do
produto



1 vaga por
unidade

O LOCAL onde será o
produto



Eixo de
Transporte

ENCARECIMENTO do
produto



Redução do CA
básico para 1,0
e aumento da
Outorga Onerosa

E trouxe ainda
mais
problemas...



Na prática, inviabilizou a produção fora dos Eixos de Transporte

Valores Elevados de
Outorga Onerosa
(Superior aos valores dos
Eixos)

Limitação no Gabarito,
mesmo em locais
próximos dos Eixos
(que tem toda a
infraestrutura)

Reduziu o território edificável da cidade, porque
inviabilizou os miolos dos bairros

ANEXO IV:

“A Expulsão da Classe Média Paulistana” — J. Paim,
SECOVI-SP

A Expulsão da Classe Média Paulistana

Causas e Consequências

J. Paim
Jan 2021

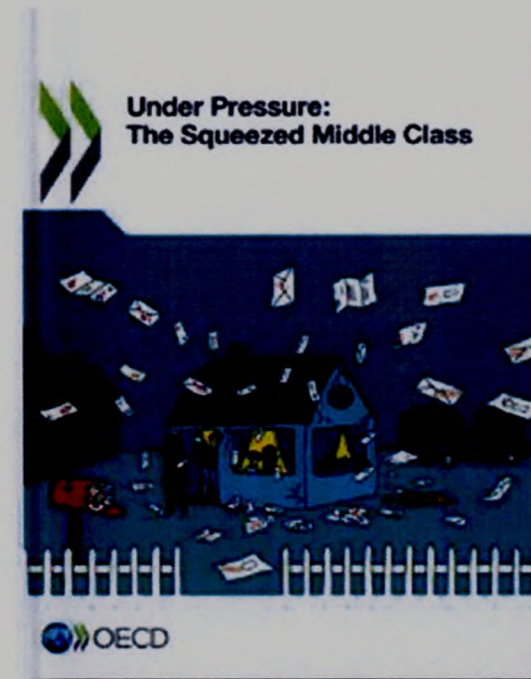


PARTE I

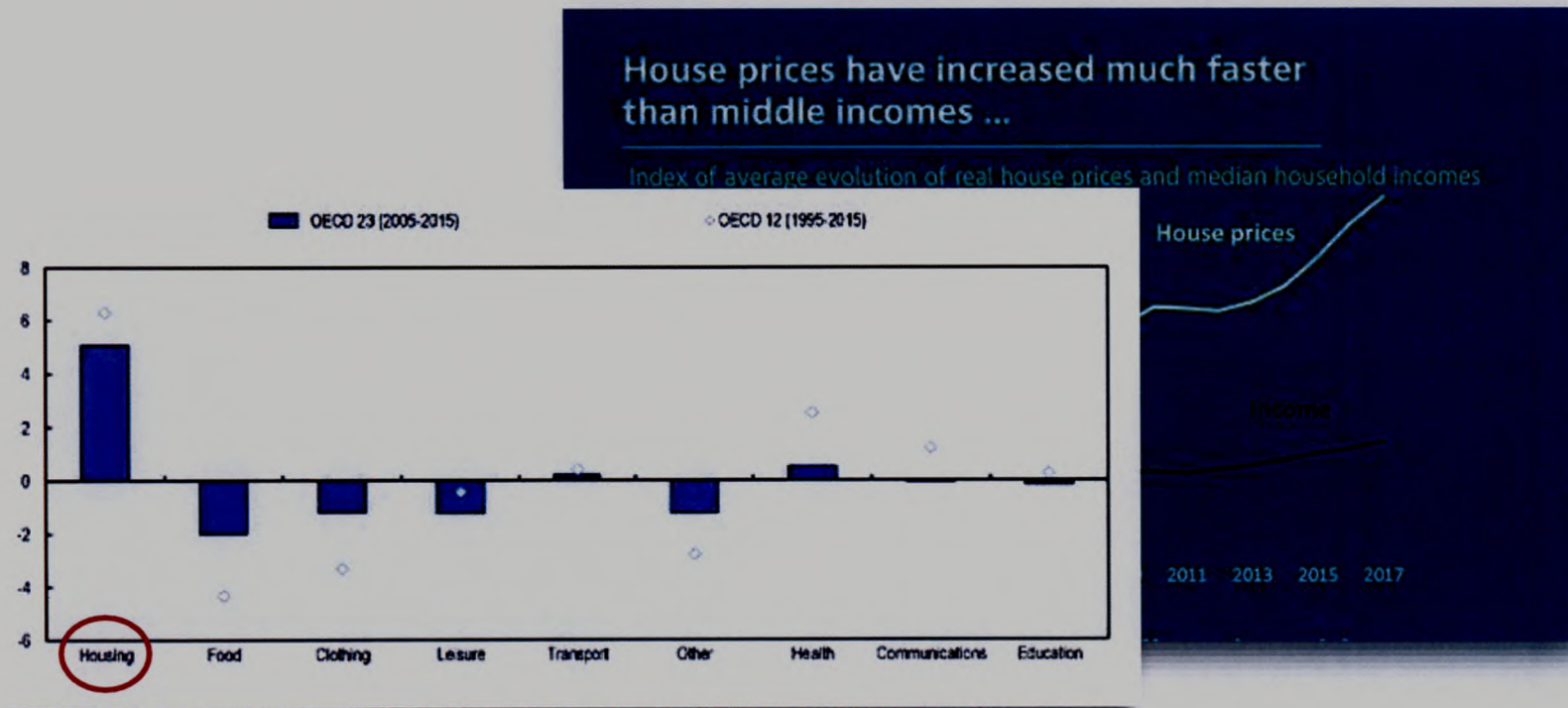
O Clube dos Sócios Remidos

Não estamos sós nesta história

OCDE, Abril 2019



Habitação sobe 4 x mais que os Salários, no Mundo...



...travando o Crescimento destes Países

O horrível erro da (política de) habitação

The Economist, Ed. Especial Jan 2020

‘ De Sydney a Sydenham, regulamentos complicados protegem uma elite de proprietários de imóveis existentes e impedem a construção dos arranha-céus e apartamentos que a economia moderna exige.

Editorial



O horrível erro da (política de) habitação

The Economist, Ed. Especial Abril 2019



Flexibilização das Restrições Urbanísticas: Nova Iorque
São Francisco
e San Jose



+10% PIB USA*

Q Search Bloomberg CityLab Sign In

CITYLAB

The Urban Housing Crunch Costs the U.S. Economy About \$1.6 Trillion a Year

For the first time, economists have put a price tag on restrictive urban land use policies.

By Richard Florida

*Enrico Moretti, Berkeley
Chang-Tai Hsieh, Chicago University

Embora as Grandes Cidades Europeias insistam em tratar dos sintomas...

...com efeitos perversos sobre o acesso a moradia...

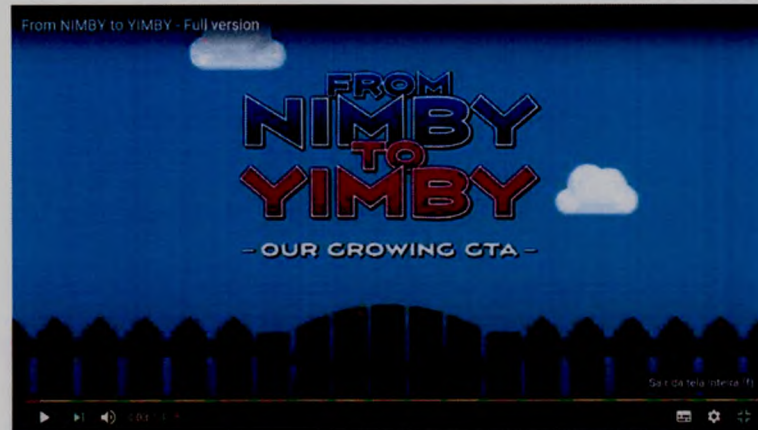


Apartamento para aluguel em Berlim atrai mais de 1,7 mil interessados

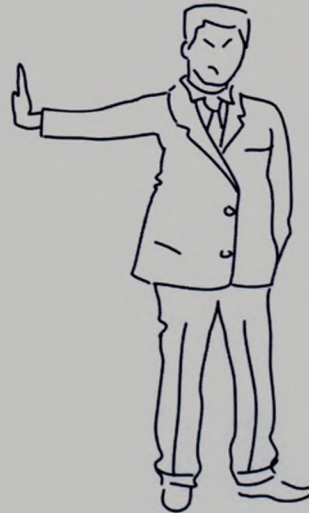
Nem todos, entretanto, foram convidados a visitar o imóvel, que foi anunciado on-line por 550 euros (cerca de R\$ 2,5 mil). Capital alemã vive crise no aluguel.



...muitas outras como Tóquio, Londres e
Totonto estão enfrentando a causa



NIMBY, acrônimo da língua inglesa para a expressão “Not In My Back Yard”



Indivíduos que aceitam a interferência do homem no ambiente para a construção da sua habitação, a partir de então o negam aos futuros moradores de sua comunidade

A SITUAÇÃO PAULISTANA

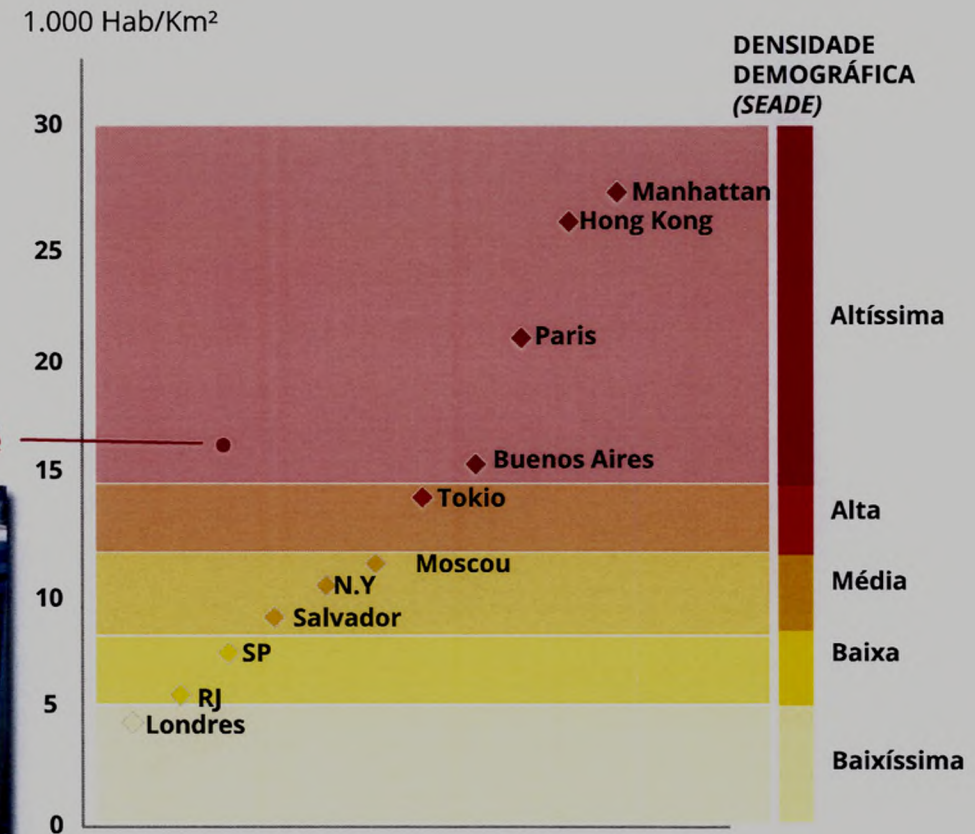
A Situação Paulistana

São Paulo é uma cidade cuja densidade habitacional está entre média e baixa...

...porém seu antigo centro (Regional da Sé) é uma região hiperdensa, semelhante a Buenos Aires.



Regional da Sé



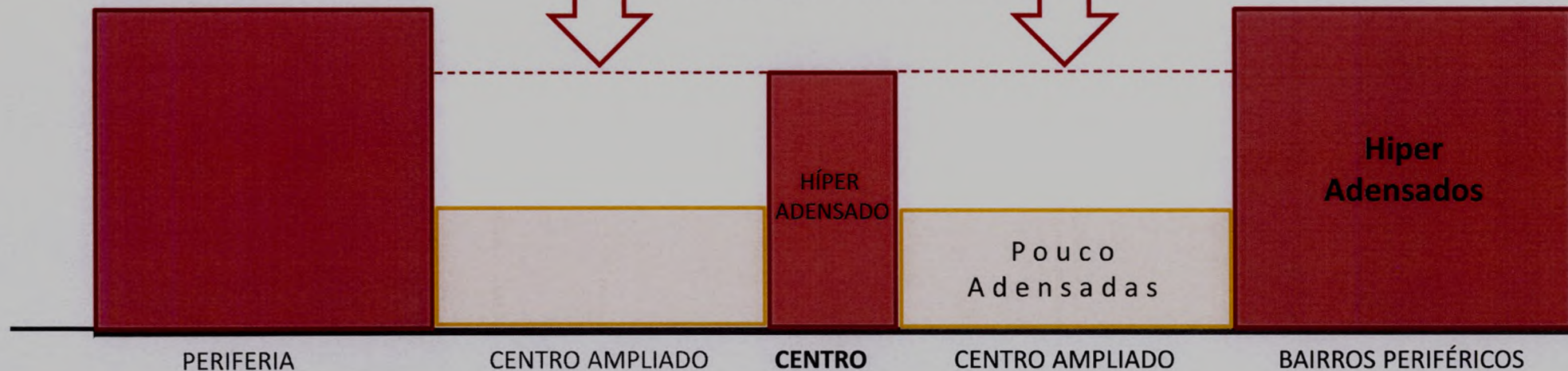
E São Paulo Parou.

Em 1971, Figueiredo Ferraz decide que *SP Precisa Parar*.

E o Coeficiente de Aproveitamento é limitado a até 2 x na maior parte da Cidade

ORDEM URBANA

O hiper-adensamento **desloca-se para a periferia** da cidade onde a **construção não é fiscalizada**.



PERIFERIA

CENTRO AMPLIADO

CENTRO

CENTRO AMPLIADO

BAIRROS PERIFÉRICOS

HÍPER
ADENSADO

Pouco
Adensadas

Hiper
Adensados

O Custo da Fração do Terreno – que define o preço da moradia – sobe às alturas



Edifício Copan

Existente, 6.000 m2 de terreno



Edifício Copan pós 1º. Plano Diretor

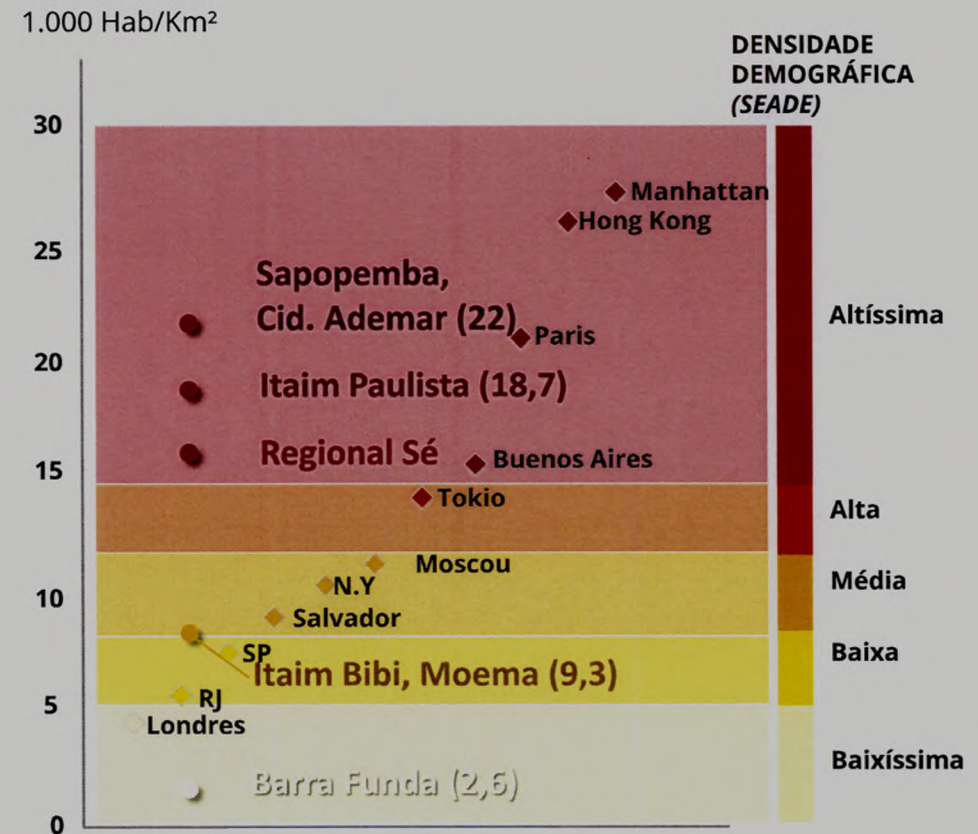
~20% da Cidade, 30.000 m2 de terreno



~80% da Cidade, 60.000 m2 de terreno

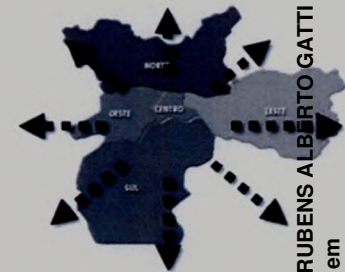
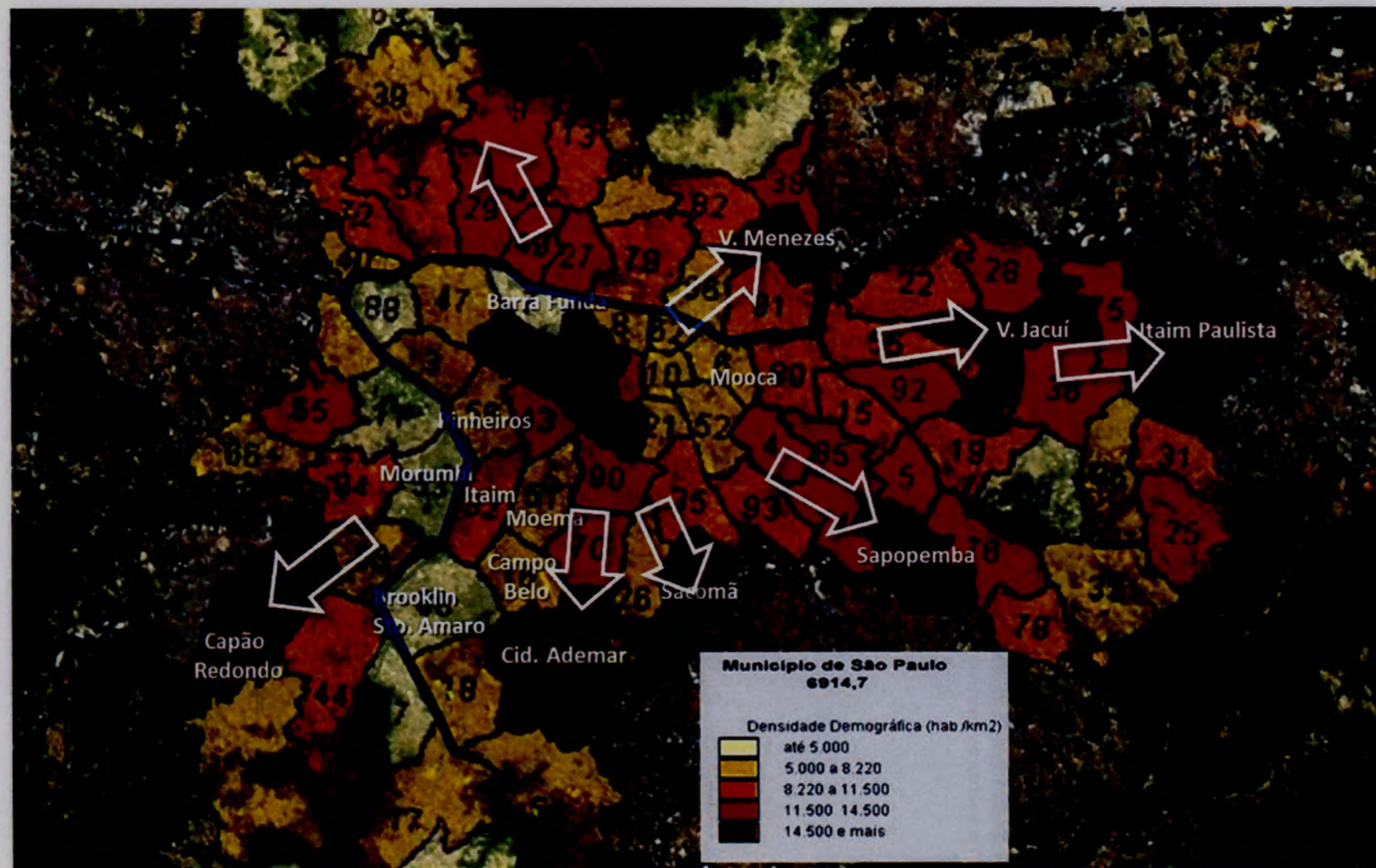
As Consequências do Novo Plano

O Bairros Hiperdensos
movem-se para a Periferia
da Cidade



As Consequências do Novo Plano

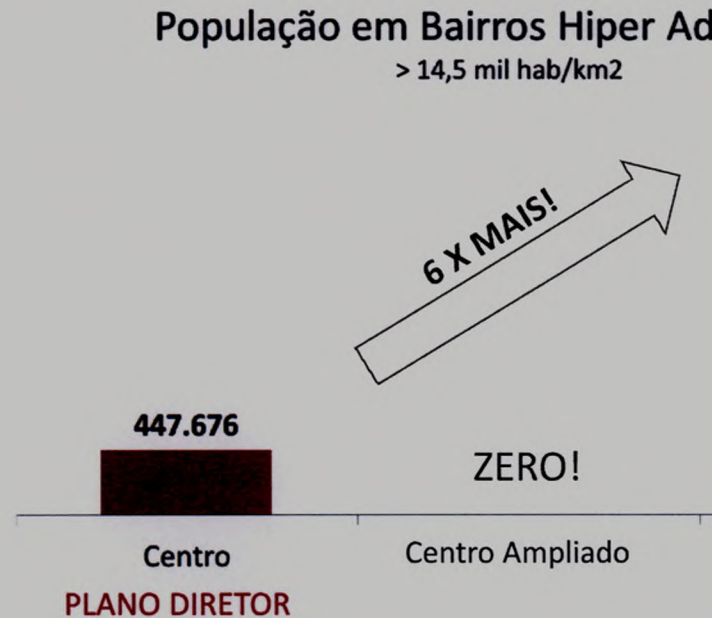
Habitantes de SP são expelidos para as franjas da cidade



Fonte: SEADE, 2010

As Consequências do Novo Plano

Habitantes de SP são expelidos para as franjas da cidade





mba

AMONTOADO DESORDENADO DE CASAS

PLANO DIRETOR IGNORADO.

HIPER ADENSAMENTO, SUPERIOR AO PERMITIDO

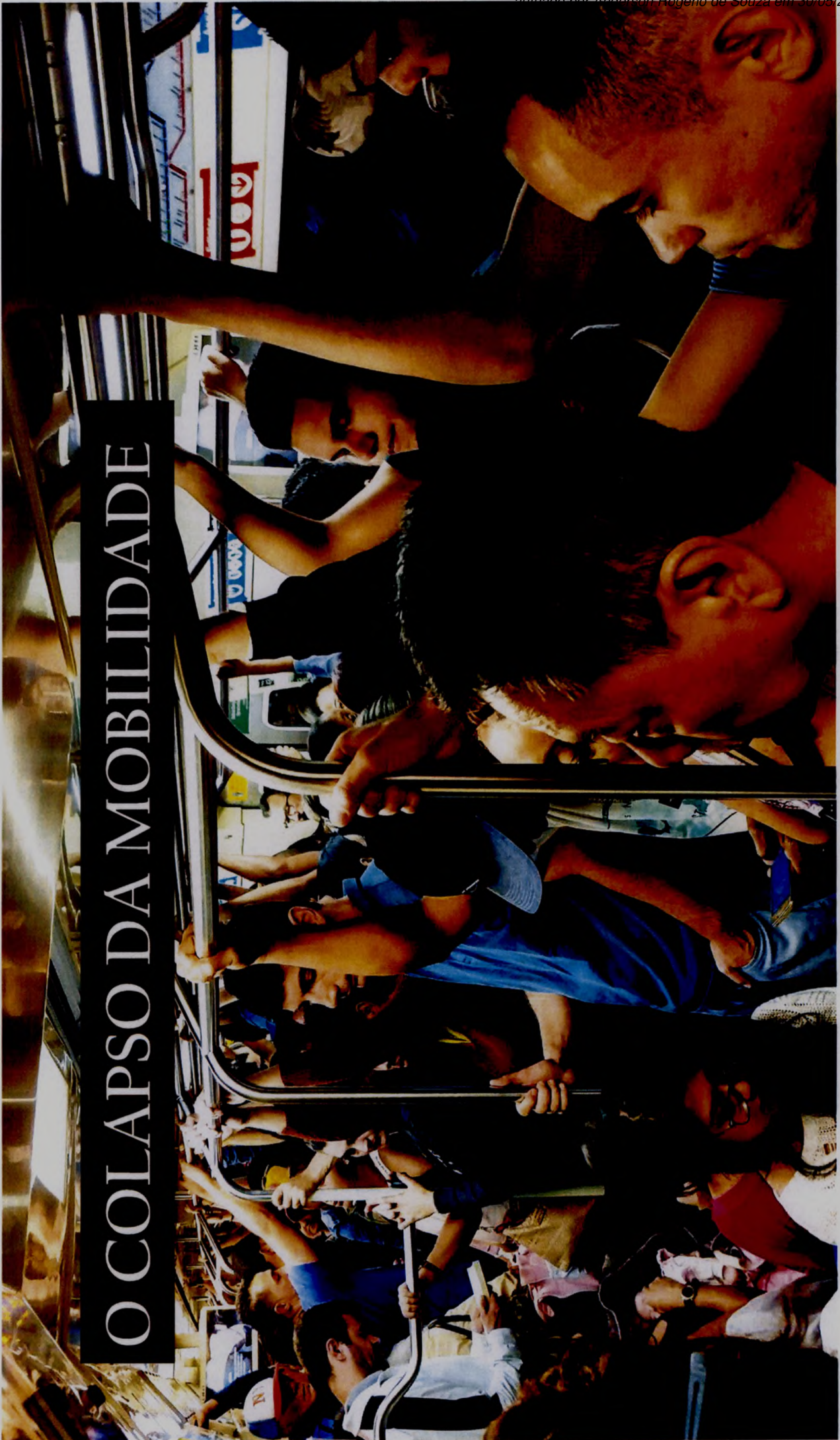
SEM RECUOS OBRIGATÓRIOS.

SEM PERMEABILIDADE

SEM ÁREAS VERDES

186

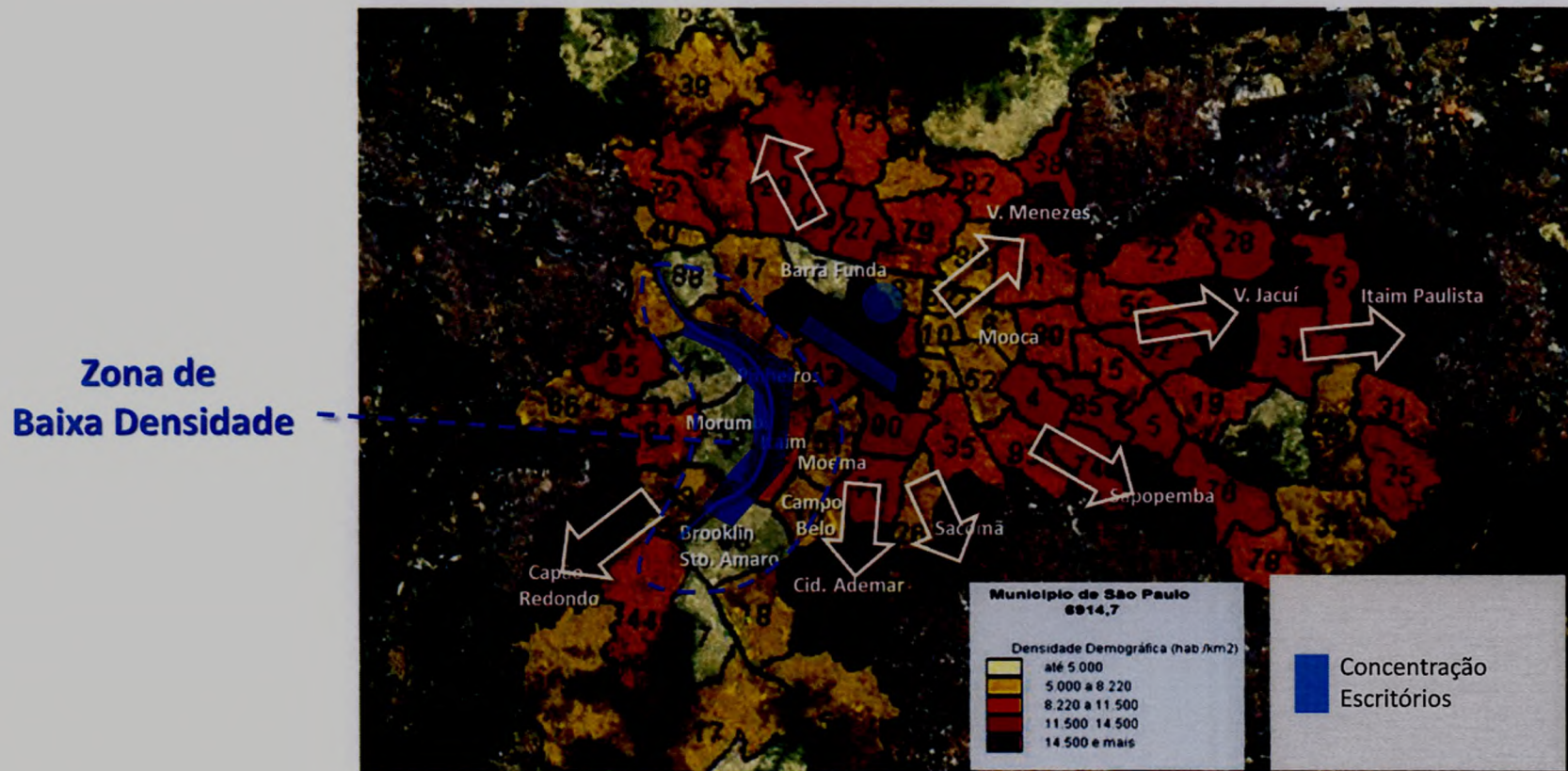
O COLAPSO DA MOBILIDADE



Adivinhe qual a Região menos densa da Cidade?

Ao longo da Marginal do Pinheiros

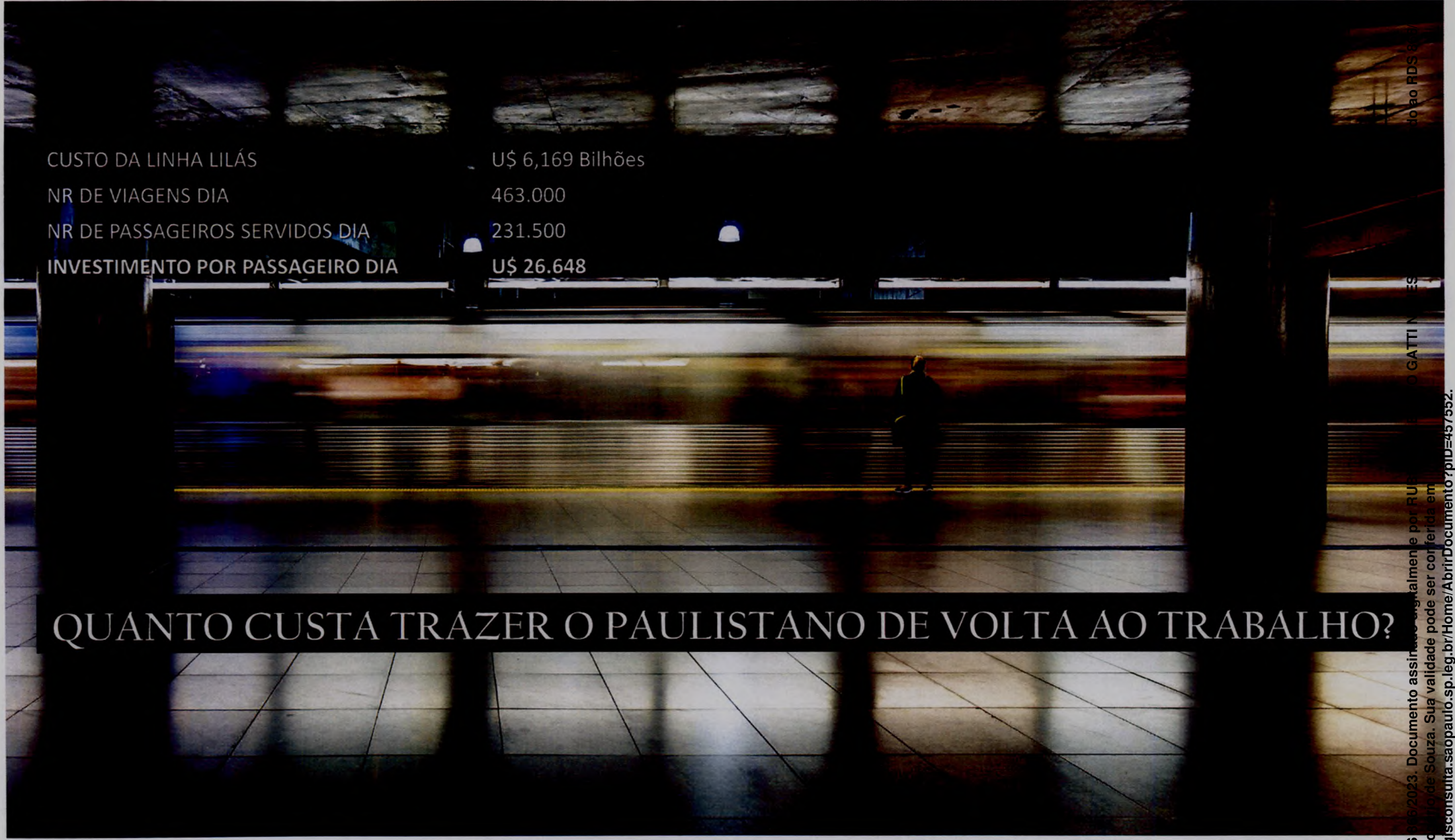
Exatamente onde se concentra a maior oferta de empregos da cidade



Quando SP era uma cidade compacta Trabalho e Moradia andavam juntos



O Plano mandou a moradia pra longe tornando a vida na cidade um caos



CUSTO DA LINHA LILÁS	U\$ 6,169 Bilhões
NR DE VIAGENS DIA	463.000
NR DE PASSAGEIROS SERVIDOS DIA	231.500
INVESTIMENTO POR PASSAGEIRO DIA	U\$ 26.648

QUANTO CUSTA TRAZER O PAULISTANO DE VOLTA AO TRABALHO?

Nós, paulistanos, pagamos do nosso orçamento pessoal:



Investimento

Capex

R\$ 420 mil por família



Custeio

Opex

R\$ 2.800,00 por família/mês

Resultado de um Planejamento Excludente

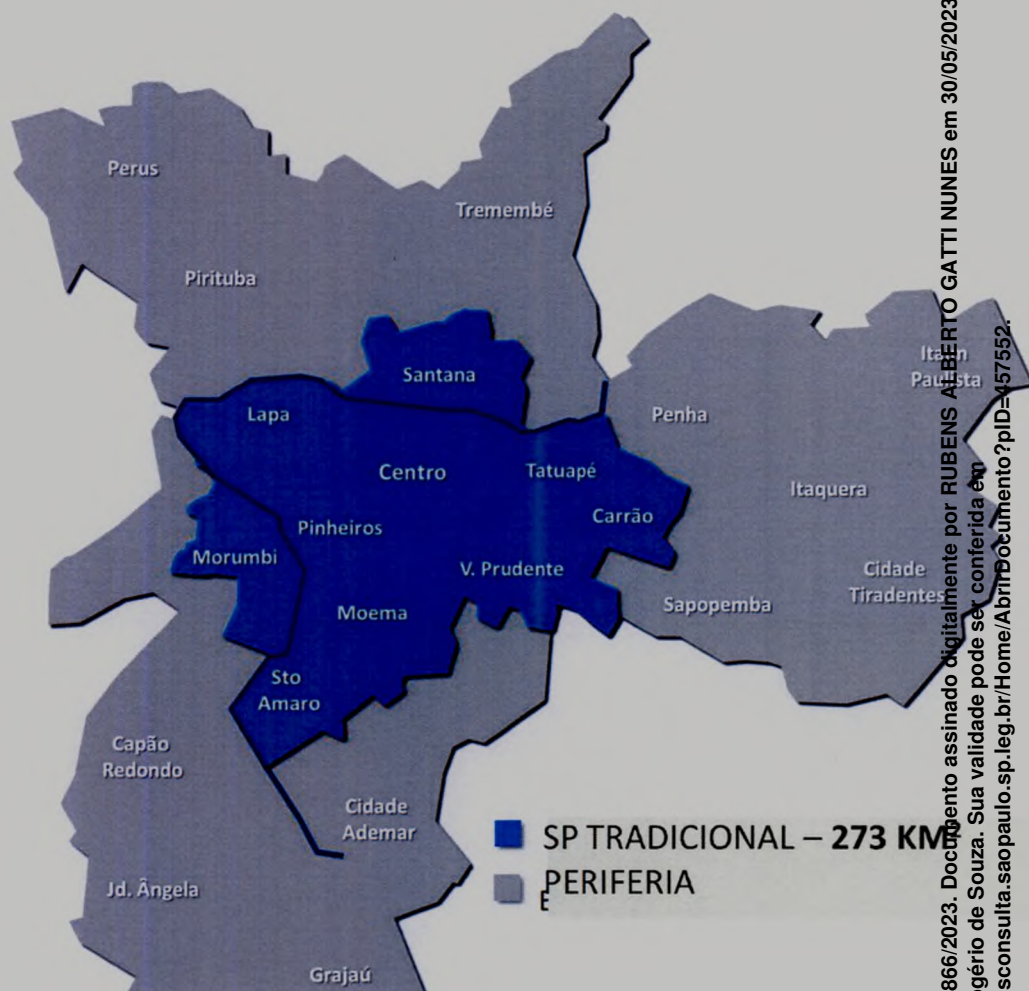
O Clube dos Sócios Remidos

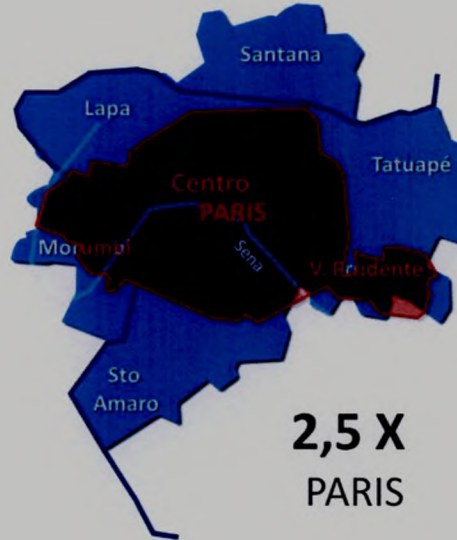
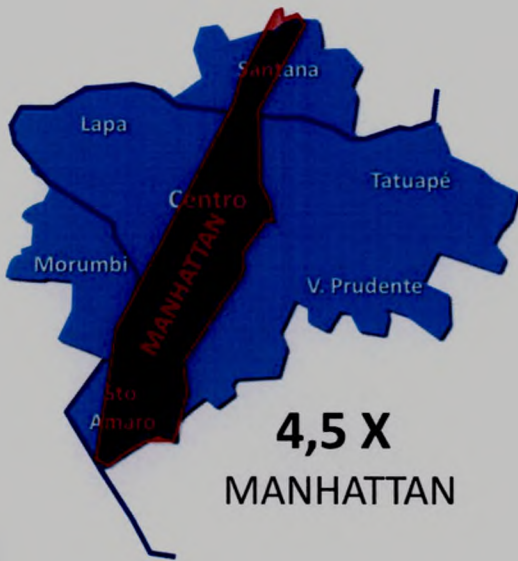
SP XTP

192

fls. 97

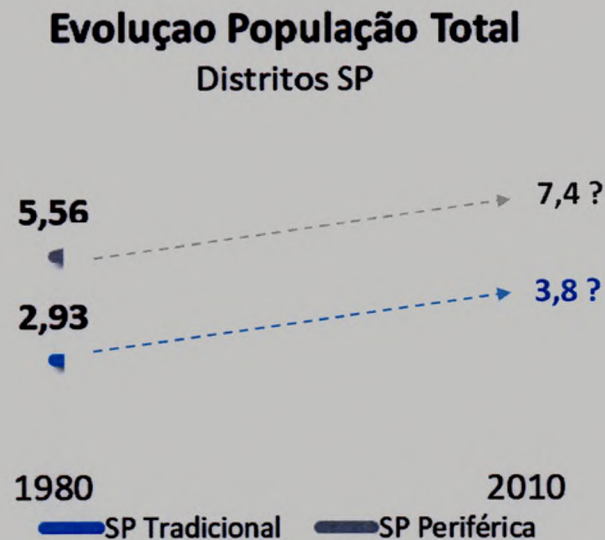
O Centro Ampliado



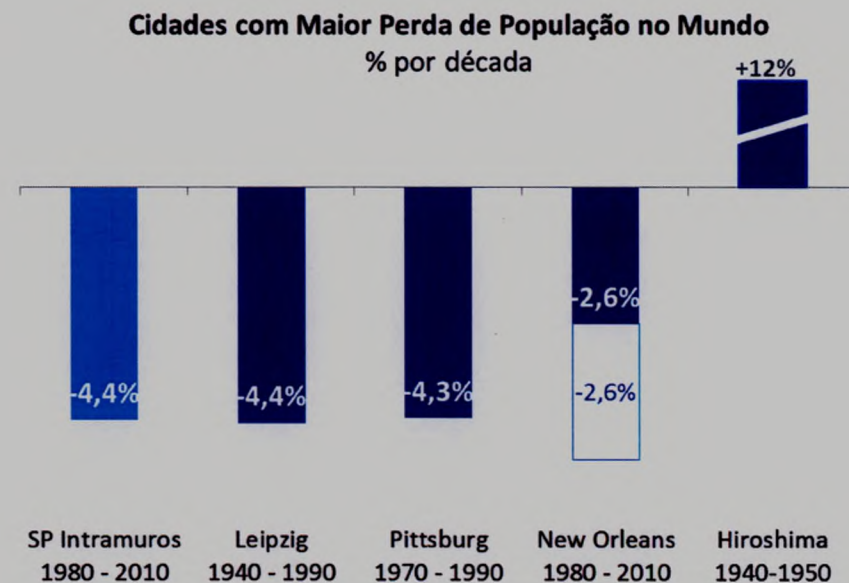
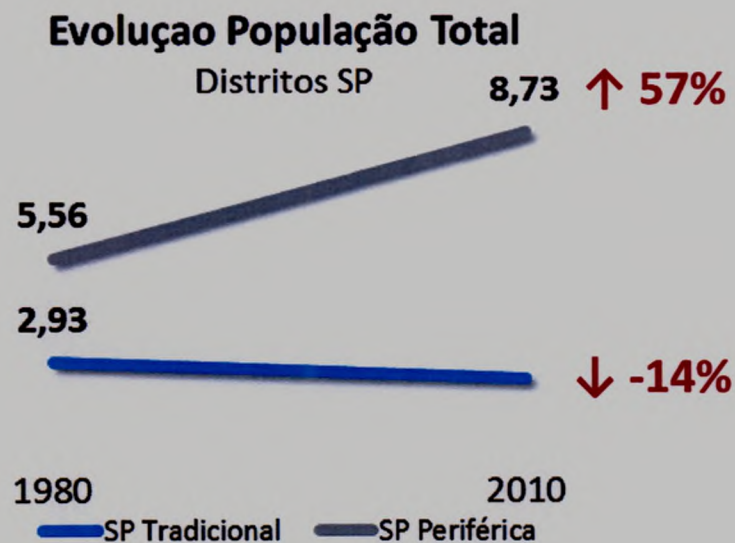


SP cresceu 33 % nas 3 décadas seguintes ao Plano Diretor...

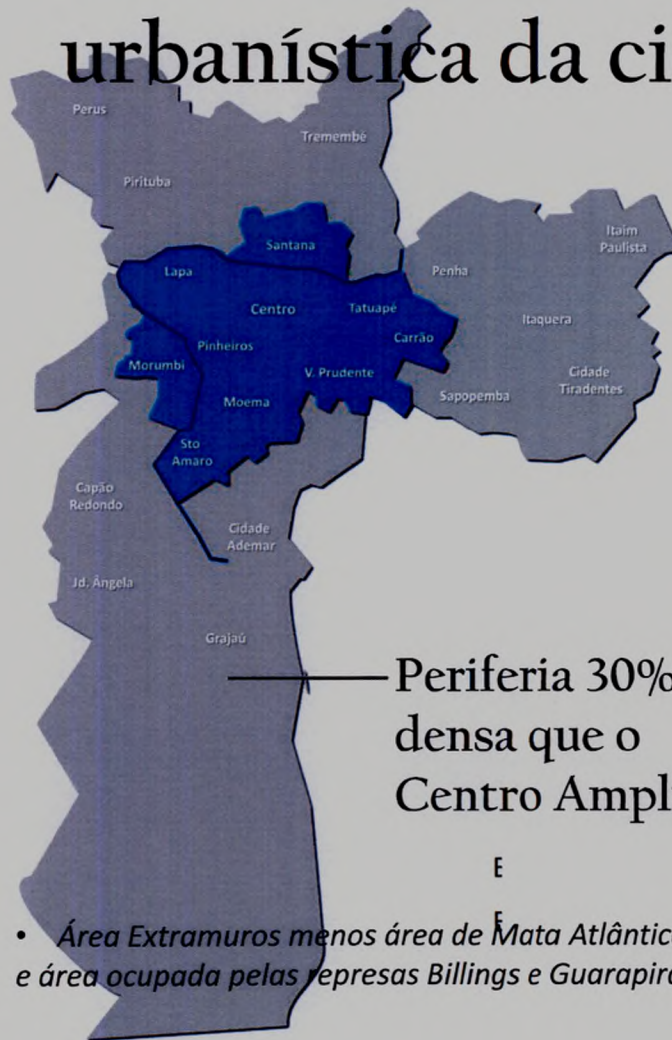
...mas o Centro Ampliado transformou-se num **Clube Fechado!**



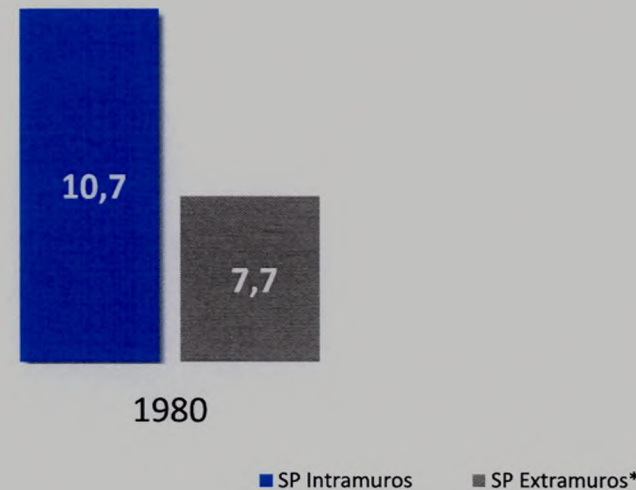
A Contração Habitacional de SP não tem paralelos no mundo



30 anos foram suficientes para a mutilação urbanística da cidade

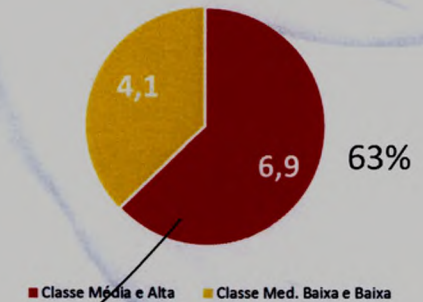
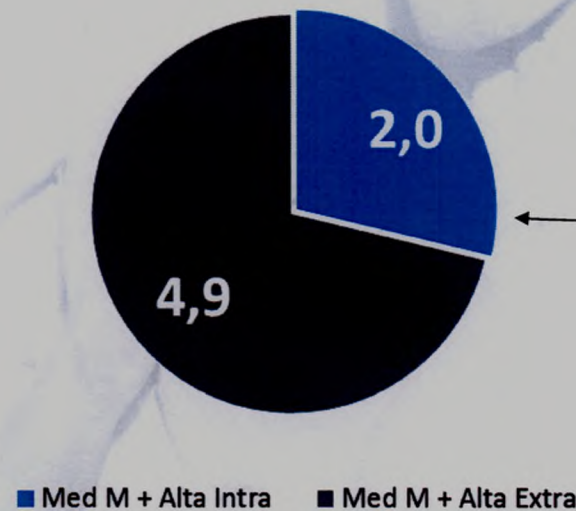
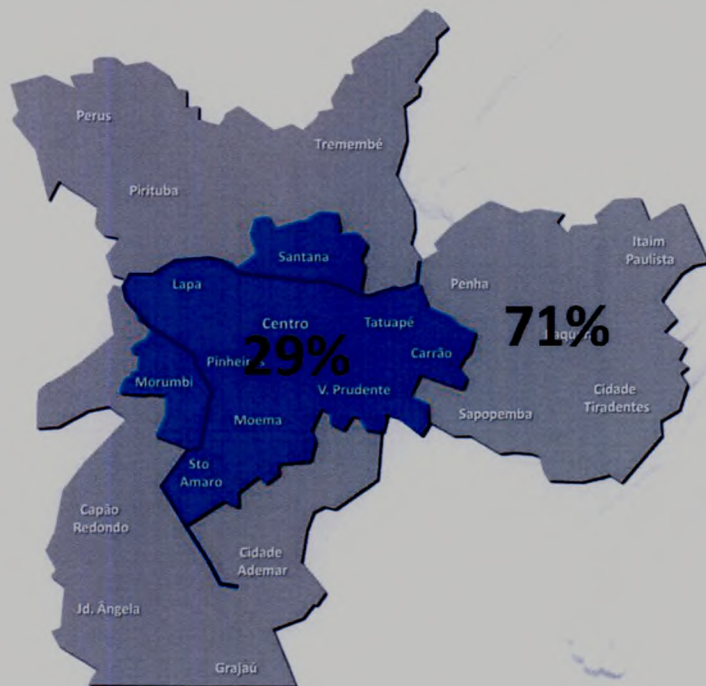


DENSIDADE HABITACIONAL*

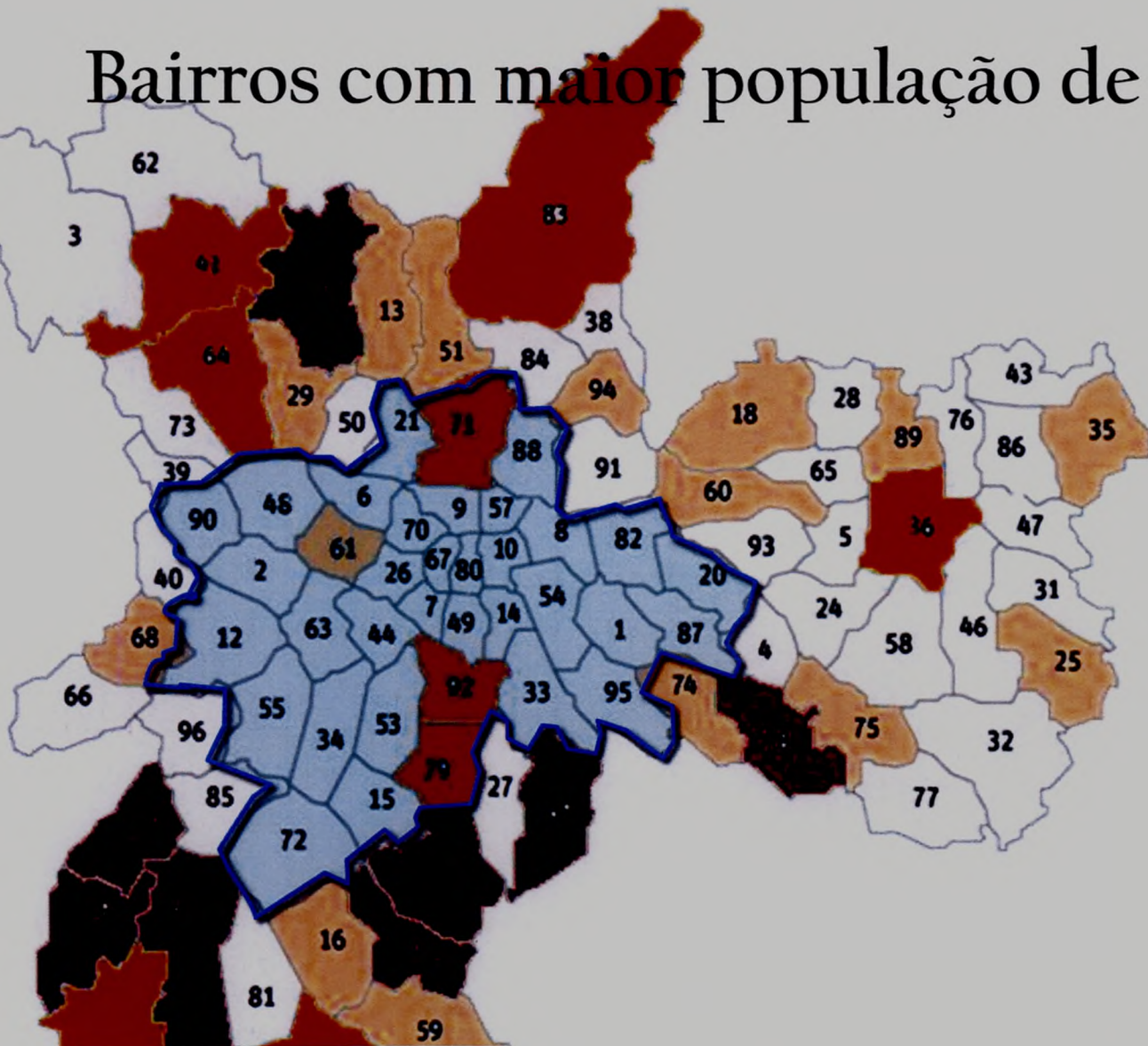


A Classe Média é expulsa para além muros

71% das Classes Média e Alta foram para a Periferia



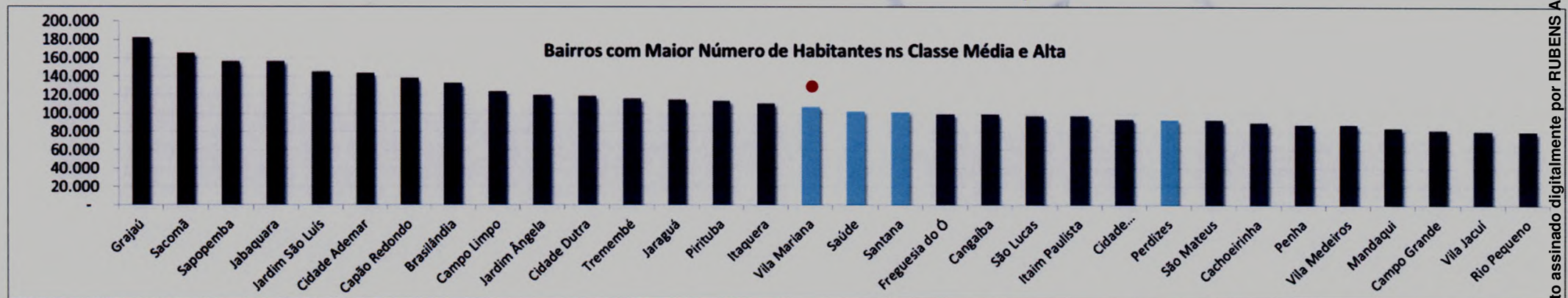
Bairros com maior população de Classes Média e Alta



População Classe MM + Alta

- Maior 120 mil
- 100 – 120 mil
- 80 – 100 mil
- Até 80 mil

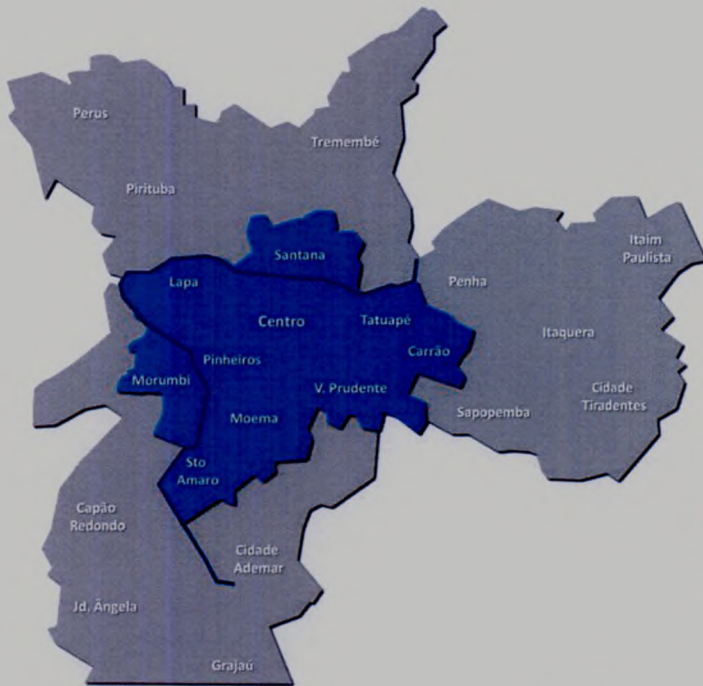
28 dos 32 Maiores Destinos da Classe Média e Alta estão Extramuros



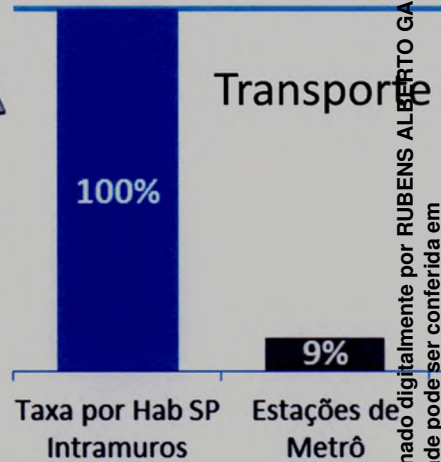
E

E

A Cidade dos Excluídos



E
E



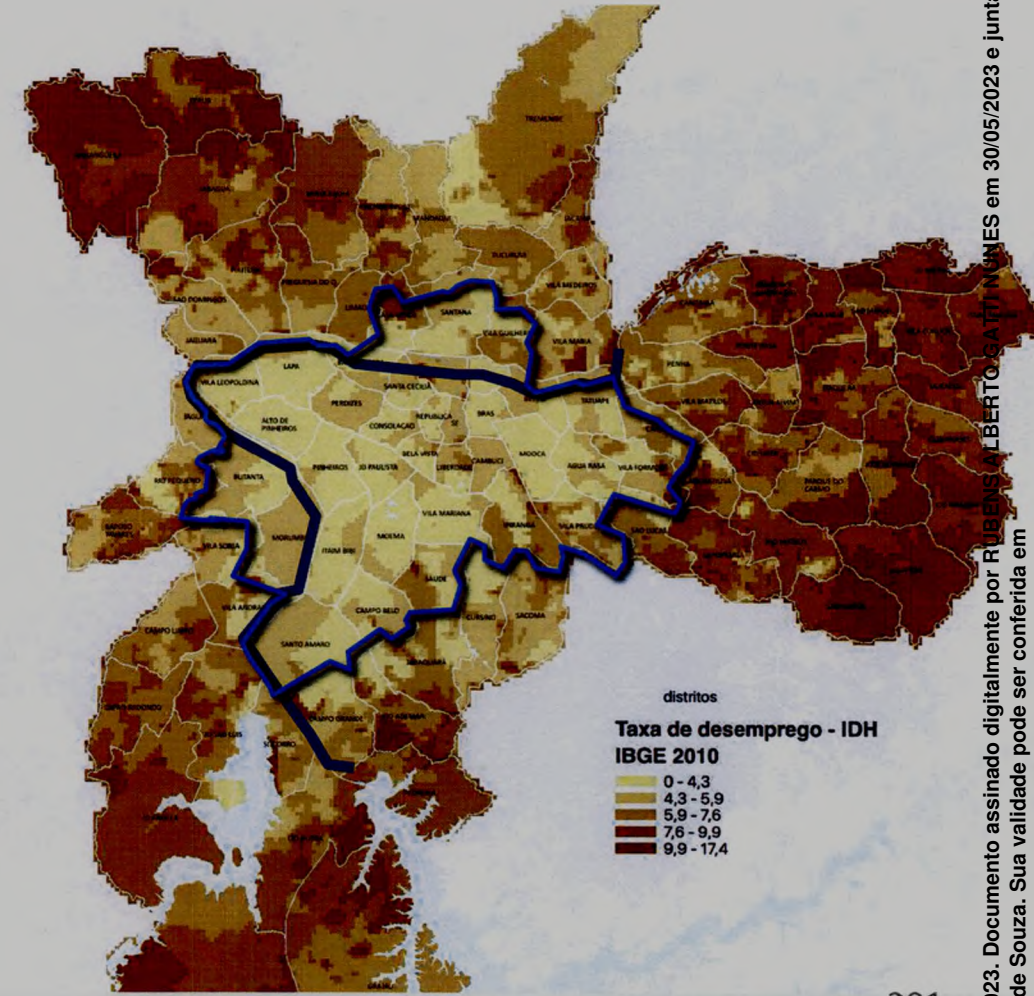
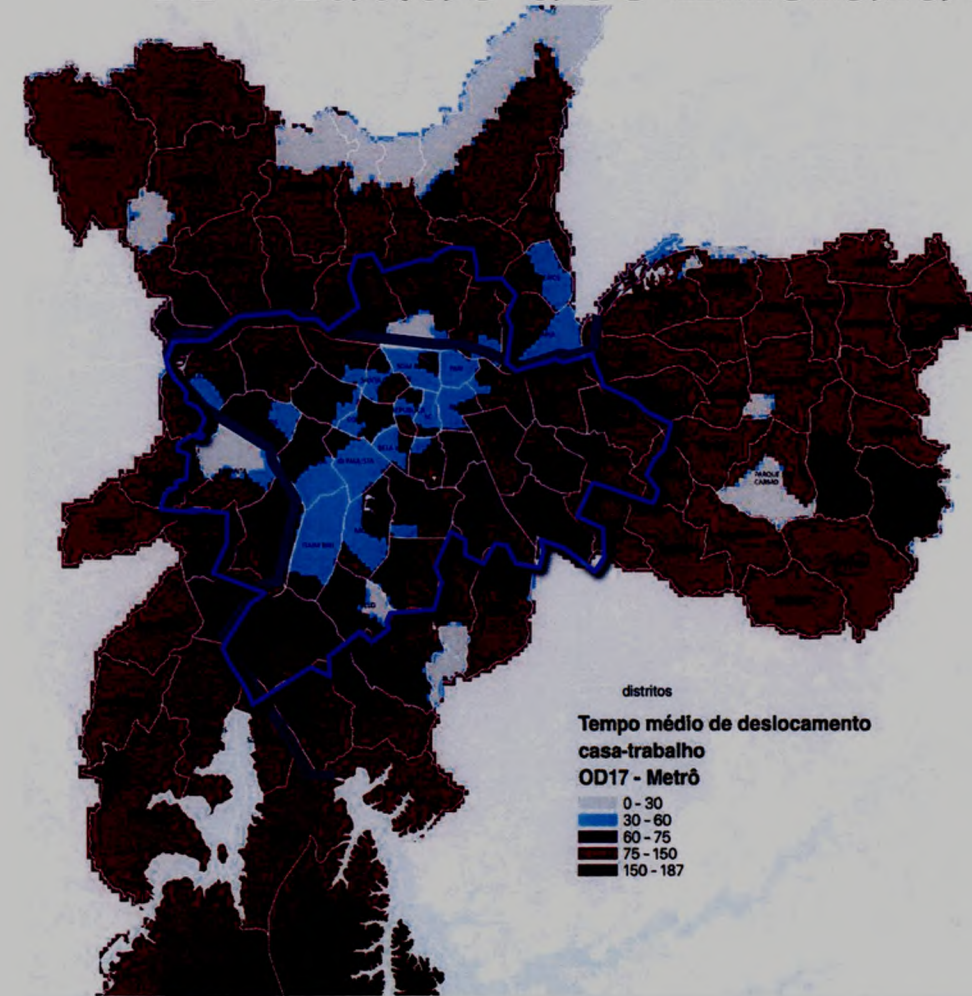
Índices Per Capita

SP Intra e Extramuros

Fonte: Mapa da Desigualdade 2019

200

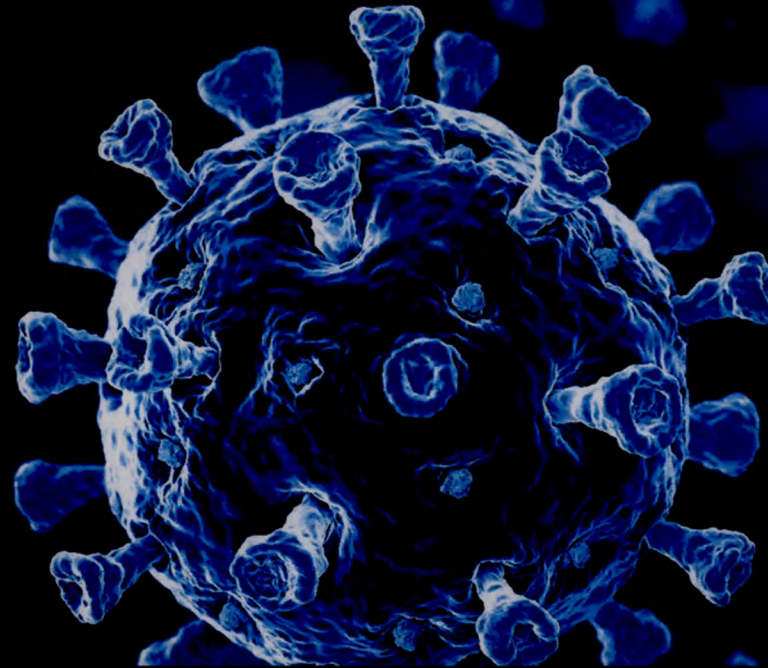
A Cidade dos Excluídos



https://jornal.usp.br/wp-content/uploads/2020/06/Tese_KatiaCanova_extrato.pdf

A Pandemia

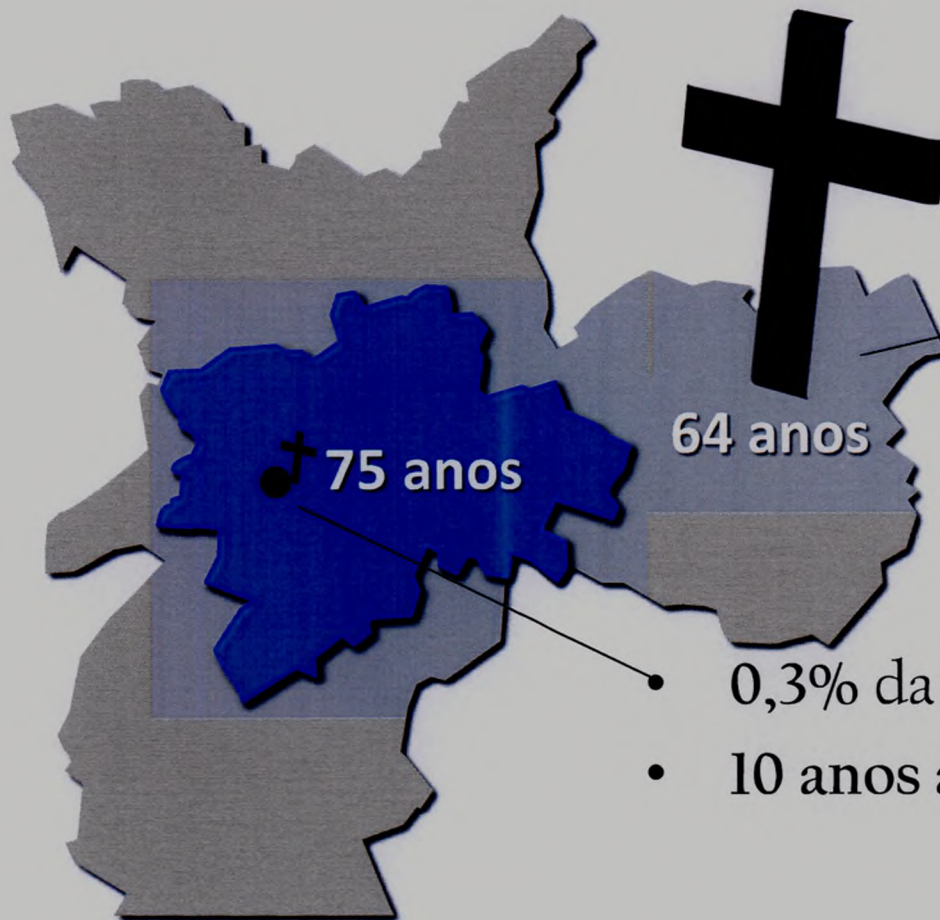
É o menor dos nossos problemas



Temos em SP uma doença que mata mais que a Covid 19

Segregalite

⇒ 100 % dos moradores Extramuros



- 100,0% morrerão de Segregalite
- 11 anos antes

8.700.000

- 0,3% da morrerão de Covid
- 10 anos antes

7.200

Segregalite

⇒ 10.000.000 de Paulistanos



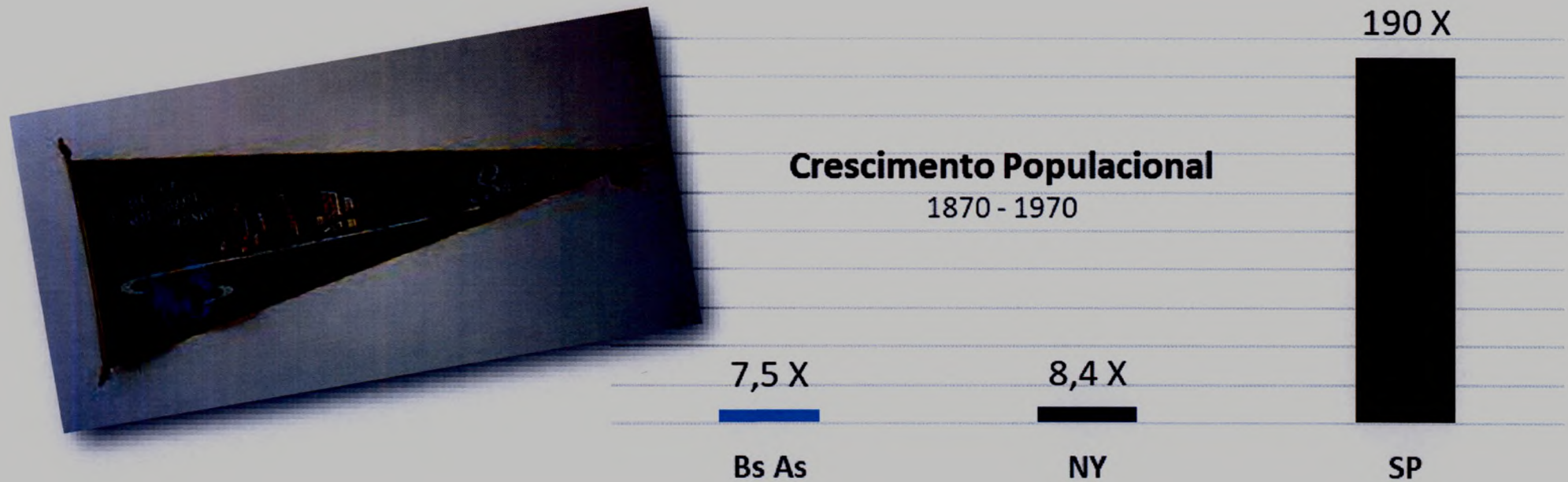
- Expectativa de Vida igual ao do Haiti
- Sem vacinas
- Sem cura a curto ou médio prazo.

Causa: Segregação Urbana

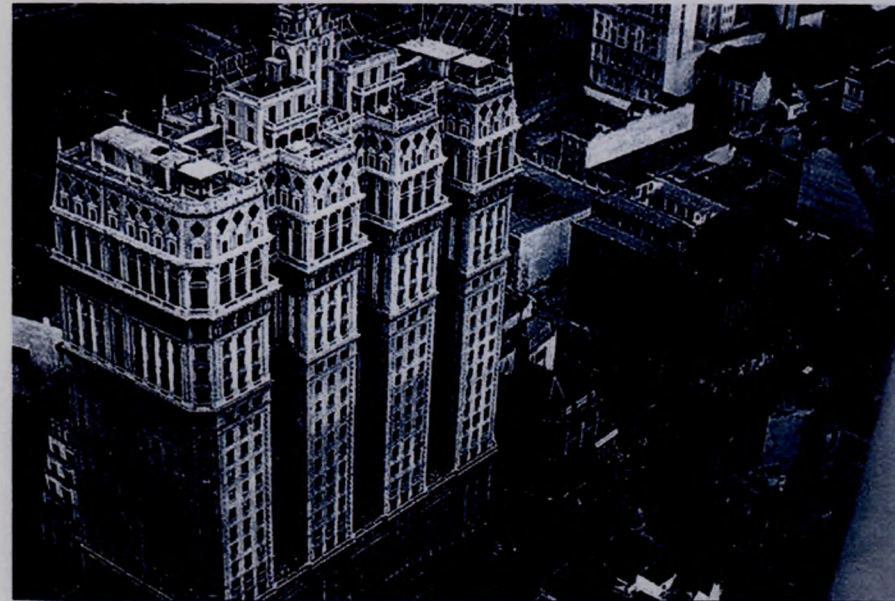
A Cidade dos Excluídos

A Segregação matará 600.000 Paulistanos nesta década
11 anos antes da hora

São Paulo a Cidade que Mais Cresce no Mundo!



O Maior Edifício em Concreto Armado do Mundo

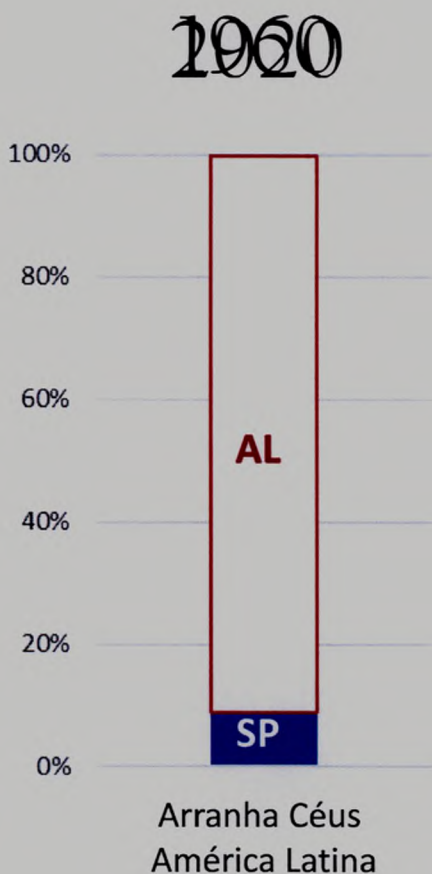


Edifício Martinelli
1922-1934

Arranha-Céus



Palácio Zarzur
1960



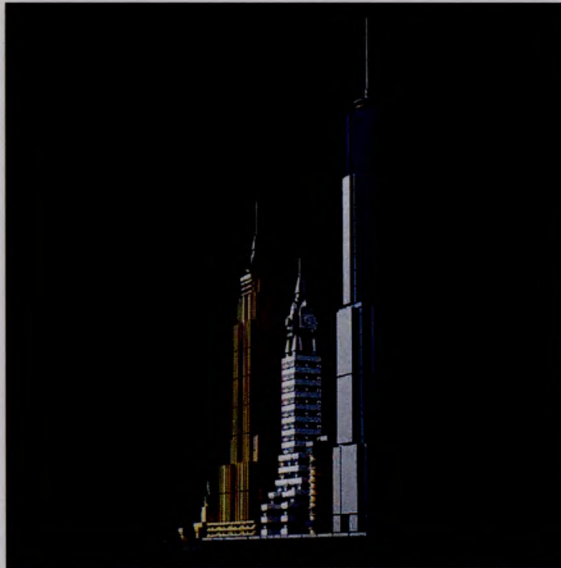
Arranha-Céus

1970



2020

Arranha-Céus ≠ Qualidade de Vida



Protagonismo
Liderança
Inovação
Modernidade
Crescimento



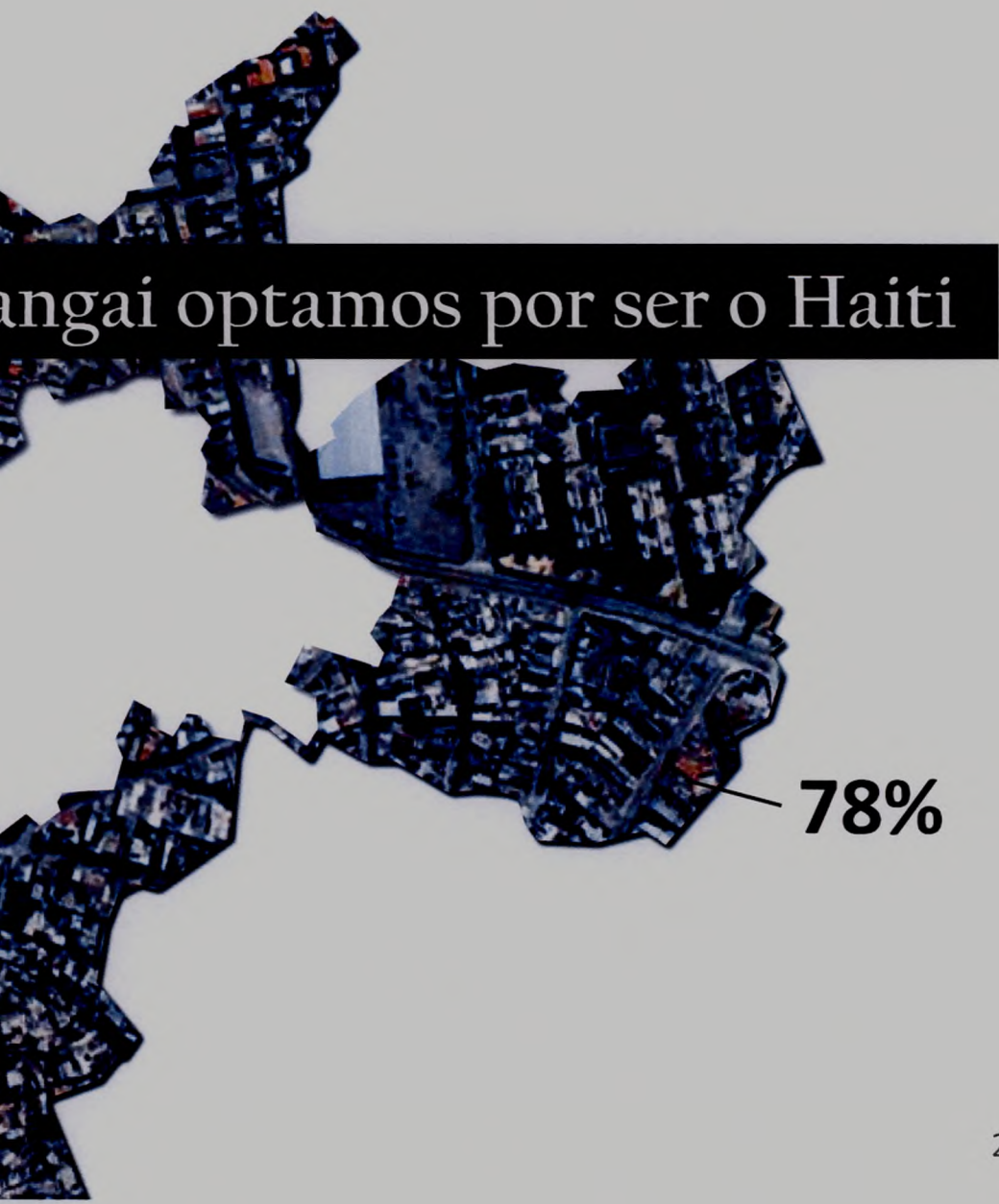
PARIS



Entre NY, Londres ou Sha

Matéria RDS 866/2023, autuada digitalmente por RUBENS ALBERTO GATTI em 30/05/2023 18:04:37.
Anderson Rogério de Souza. Sua avaliação pode ser conferida em
<https://splegis.br/consulta/saopaulo/sp/legisbr/prime/AbrirDocumento?pid=457552>.

Landsat, Copernicus



angai optamos por ser o Haiti

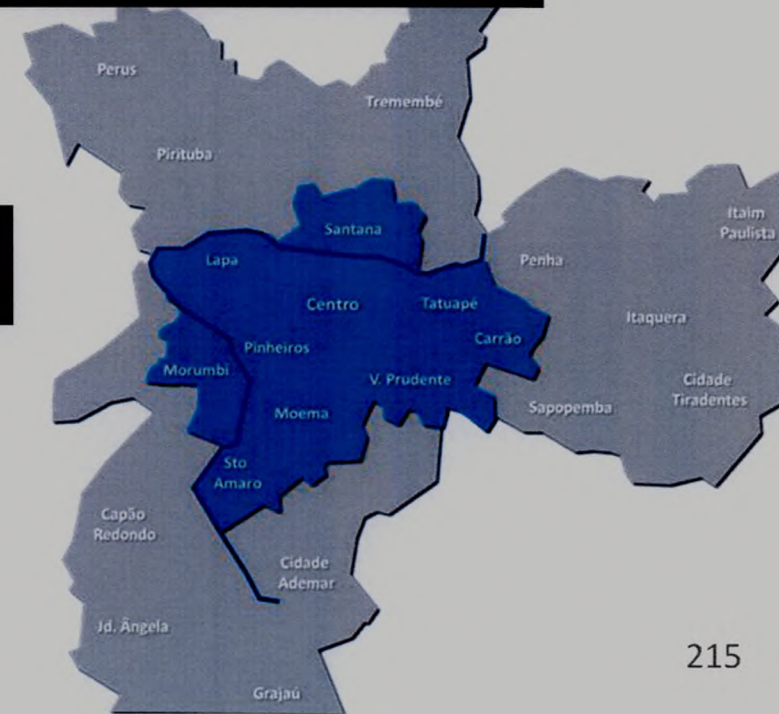
78%

214

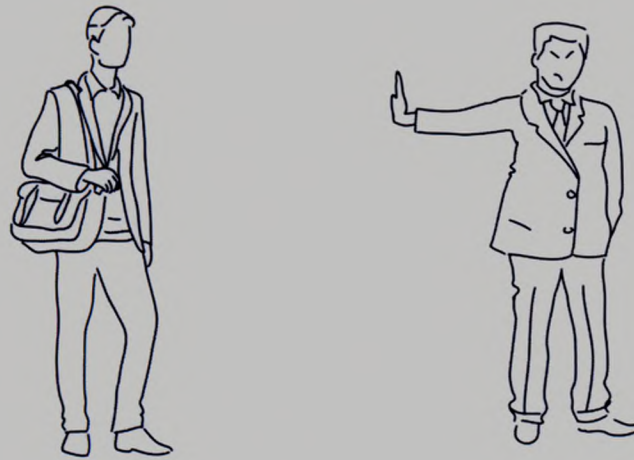
860 Mil Novas Habitações serão Construídas nesta Década

O Urbanismo Não Tem Nenhum Poder de Mudar Isto

Só Podemos Influir **Onde** Irão Morar



Não podemos mais permitir a Exclusão dos Novos Paulistanos da nossa Cidade



Isto traz consequências gravíssimas para os Excluídos e para a Cidade

Temos que permitir que a maior parte delas venha para o Centro Ampliado

Infraestrutura

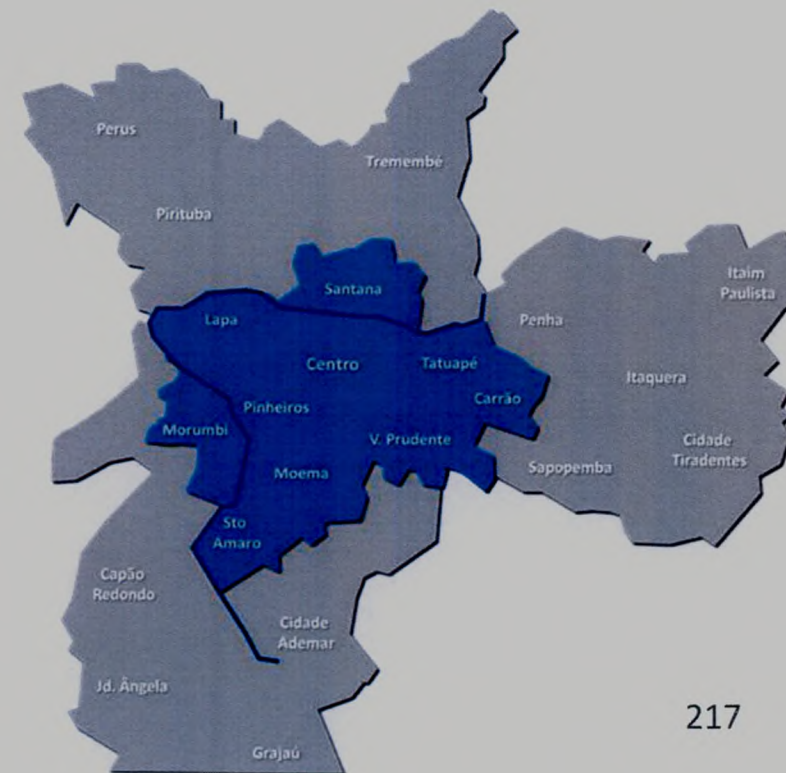
Baixa Densidade

Próximo ao Trabalho

Menor Mobilidade

Maior Qualidade de Vida

Maior Longevidade



Precisamos Resgatar o Nosso Papel de Protagonista da História e Mudar Isto Agora.

Porque o Nosso Futuro Já Começou

O B R I G A D O !

Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico de São Paulo

Subsídios às propostas de aperfeiçoamento
do PL 127/2023



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Equipe de Protocolo e Autuação
SGA.6

INTERESSADO: _____

ASSUNTO: _____

INFORMAÇÕES SOMENTE C/ Nº DO PROTOCOLO
OU PROCESSO PELOS TELEFONES: 3396-4320
3396-4324

Impressão: Equipe de Gráfica SGA 32

DSP - SGA.6 - 25/05/2023 - 12:52 - 312945 - 2/2



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Equipe de Protocolo e Autuação
SGA.6

INTERESSADO: _____

ASSUNTO: _____

INFORMAÇÕES SOMENTE C/ Nº DO PROTOCOLO
OU PROCESSO PELOS TELEFONES: 3396-4320
3396-4324

Impressão: Equipe de Gráfica SGA 32

DSP - SGA.6 - 25/05/2023 - 12:53 - 312947 - 2/2



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Equipe de Protocolo e Autuação
SGA.6

INTERESSADO: _____

ASSUNTO: _____

INFORMAÇÕES SOMENTE C/ Nº DO PROTOCOLO
OU PROCESSO PELOS TELEFONES: 3396-4320
3396-4324

Impressão: Equipe de Gráfica SGA 32

DSP - SGA.6 - 25/05/2023 - 12:53 - 312946 - 2/2



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Equipe de Protocolo e Autuação
SGA.6

INTERESSADO: _____

ASSUNTO: _____

INFORMAÇÕES SOMENTE C/ Nº DO PROTOCOLO
OU PROCESSO PELOS TELEFONES: 3396-4320
3396-4324

Impressão: Equipe de Gráfica SGA 32

DSP - SGA.6 - 25/05/2023 - 12:52 - 312944 - 2/2

São Paulo, 24 de maio de 2023

Excelentíssimo Senhor Rubens Alberto Gatti Nunes, Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente

Excelentíssimo Senhor Rodrigo Goulart, relator do substitutivo ao PL 127/23

Excelentíssimos Senhores vereadores e Excelentíssima senhora vereadora da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente

Excelentíssimo Senhor Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital, Dr. Marcus Vinicius

Excelentíssimo Senhor Allan Ramalho, Núcleo de Habitação da Defensoria Pública

C/C Excelentíssimo Senhor Milton Leite, presidente da Câmara Municipal de São Paulo

C/C Excelentíssimo Senhor Ricardo Nunes, Prefeito da Cidade de São Paulo

C/C Excelentíssimo Senhor Marcos Duque Gadelho, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento

As entidades acadêmicas e profissionais que promoveram o Fórum SP 23, voltado para avaliar e propor alternativas, baseado em pesquisas e estudos, para a revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo, vem por meio desta manifestar sua preocupação a respeito da minuta de substitutivo ao Projeto de Lei 127/23, que trata da revisão intermediária da Lei Municipal nº 16.050/14 – Plano Diretor Estratégico – PDE, apresentada no dia 23 de maio de 2023.

Tal proposta altera de forma significativa dispositivos da lei vigente e também do mencionado projeto de lei, cujo teor afronta de forma negativa os objetivos e estratégias de ordenamento territorial do PDE, contrariando o próprio texto do substitutivo ao PL 127/23, que no seu artigo 2º afirma que “Ficam mantidos os princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecidos pela Lei nº 16.050, de 2014” e no art. 3º que “Ficam mantidas as estratégias de ordenação territorial da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecidas pela Lei nº 16.050, de 2014”.

Protocolo

Recebido

25/05/23

Inamare

Ademais, a ausência de estudos técnicos, bem como da devida justificativa e clareza das motivações que ensejaram tais proposições, gera dúvida, inclusive, da legitimidade de tal proposta.

Segue um breve resumo de algumas dessas proposições e algumas questões que já se apresentam e que suscitam um amplo debate antes da votação do texto substitutivo.

1) O artigo 23 do substitutivo trata da alteração do critério de demarcação das áreas de influência dos eixos: os limites passam a englobar quadras e lotes num raio de 1.000m (atualmente é 600m) nas áreas de influência ao redor de estações de trem e metrô e numa faixa de 450m nos corredores de ônibus (atualmente é 300m). Tal ampliação pode resultar num incremento potencial de 150% de área de novas quadras para adensamento nas áreas de influência ao redor de estações de trem, metrô, monotrilho, VLT e VLP elevados e de 50% das quadras nas áreas de influência dos corredores. Quais as contribuições feitas pela sociedade que motivaram tal proposição? Quais as demandas que justificam a mudança? Em se tratando de alteração significativa em relação à proposta feita pelo Executivo, em que medida foram realizados estudos que conferem o adequado embasamento técnico de tal medida? Quais as implicações dessa medida para a capacidade de suporte das infraestruturas, serviços urbanos e do meio físico?

2) O artigo 38 do substitutivo abre a possibilidade de aumento do CA máximo para 3 fora dos eixos, permitindo, por exemplo, aumento do coeficiente nas zonas mistas e zonas centralidade. Tal dispositivo pode alterar de forma significativa a lógica de ordenamento territorial do PDE, na medida em que enfraquece a força de indução do adensamento nos territórios próximos da infraestrutura de transporte público (eixos) e nos territórios de regeneração urbana da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), pois vai possibilitar uma dispersão de empreendimentos verticais e do adensamento no território de modo desarticulado à mobilidade urbana sustentável. Igualmente ao caso anterior. Quais foram os estudos realizados que conferem embasamento técnico à proposição? O que se pretende de fato com tal medida?

3) O artigo 22 do substitutivo possibilita a incidência imediata de CA máximo igual a 4 sem restrição de gabarito e fator de planejamento Fp igual a 2 nos lotes inseridos em eixos no perímetro do Arco Tietê, até que haja a aprovação do Projeto de Intervenção

Urbana – PIU. Tal proposição vai contra a estratégia do PDE que é promover a transformação dos territórios da MEM prioritariamente via PIU. Não à toa o inciso VIII do §1º do artigo 76 da Lei Municipal nº 16.050/14 excluiu a incidência de eixos na MEM e os mapas do PDE também não contemplam a demarcação de tais eixos. Quanto à Resolução SMUL.CTLU/004/2018, que previu a incidência de parâmetros de ZEM e ZEMP no território do Arco Tietê, tal regramento deve ser examinado como exceção, uma vez que o Executivo retirou da Câmara Municipal o Projeto de Lei 581/2016, passando a incidir as disposições dos parágrafos 1º e 3º do artigo 76 da Lei Municipal nº 16.050/14 e do artigo 8º da Lei Municipal nº 16.402/16. Ou seja, como se vê, o substitutivo está invertendo a lógica estipulada no PDE, de priorizar a transformação da MEM por projetos urbanos (PIU). Por que tal proposição foi feita? Por que abrir mão da estruturação de um projeto urbano para a transformação do território do Arco Tietê? Importante lembrar ainda que na Lei Municipal nº 13.430/02 (o PDE anterior ao PDE vigente), estava previsto para tal território a Operação Urbana Consorciada Diagonal Norte, reforçando que há pelo menos duas décadas espera-se a transformação desse território por meio de projetos e instrumentos de reestruturação urbana.

4) O artigo 26 do substitutivo permite a alteração da cota-parte máxima de terreno por unidade conforme a área da unidade habitacional e com majoração do fator social (fs) nos empreendimentos que forem implantados nos eixos, sendo que se o Fs for igual a 3 poderá ser aplicada cota-parte superior a 30m² por unidade habitacional. Tal medida, na prática, acaba com a finalidade da cota-parte, que é promover maior quantidade de unidades imobiliárias nos empreendimentos e consequentemente maior densidade demográfica. Além de tal medida desvirtuar o objetivo do PDE de promover o adensamento de forma articulada à mobilidade urbana sustentável, acaba promovendo uma verdadeira monetização das regras urbanísticas, em que se “quanto mais se paga contrapartida financeira, mais se pode flexibilizar as regras”. Indaga-se: após o diagnóstico e debate realizado sobre o processo de implementação do PDE, o que motivou tal medida? Quais os fundamentos técnicos e os benefícios urbanísticos, sociais e ambientais de tal proposta?

5) O artigo 10 do substitutivo propõe a criação de Zona de Concessões – ZC, como sendo “porções do território destinadas a abrigar predominantemente atividades que,

por suas características únicas, foram cessionadas, e ou estão com projetos para esse fim, e necessitam disciplina especial de uso e ocupação do solo”. Ora, a disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo não deve ser diferenciada em função da concessão, alienação ou de outra forma de parceria que se pretenda, mas pela natureza do uso e, sobretudo, pela função pública prevista ou existente. Não à toa, desde 2004, determinados locais da cidade estão demarcados como Zonas de Ocupação Especial – ZOE, como o sambódromo, os aeroportos, os estádios, a cidade universitária, os presídios, dentre outros. Compreende-se que, quando se pretender uma concessão, as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo devem ser estipuladas antes do certame, pois do contrário, corre-se o risco de se perder o controle sobre a destinação dos ativos públicos. Em outras palavras, pode virar “um cheque em branco”. Por fim, considerando que a concessão é feita para a iniciativa privada, a hipotética definição de regras diferenciadas tal como previsto no substitutivo pode resultar em falta de isonomia perante o tratamento dos demais imóveis privados. Outro aspecto a considerar é que no ordenamento jurídico e urbanístico vigente, nos casos de áreas públicas ou privadas que devem ter disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo, incide o regramento de ZOE, sendo necessária a elaboração de um PIU, conforme definido no artigo 15 da Lei Municipal nº 16.402/16. Por que o substitutivo está evitando a exigência de PIU, ainda mais nas situações de concessão?

6) O artigo 41 do substitutivo permite a utilização da Transferência do Direito de Construir (TDC) para implantação e manutenção de praças urbanas públicas e esportivas e o artigo 36 do substitutivo permite a renovação do potencial construtivo passível de transferência proporcional a 70% do Potencial Construtivo Transferível inicialmente atribuído para imóveis após 10 anos que obtiveram o Atestado de Conservação e proporcional a 100% do Potencial Construtivo Transferível inicialmente atribuído para imóveis após 15 anos que obtiveram o Atestado de Conservação. Tal medida, somada a outras que ampliam a aplicação da TDC para regularização fundiária e para produção de HIS, acabam desvirtuando a aplicação do instrumento da TDC e gerando forte impacto negativo na arrecadação de valores ao FUNDURB, pois ao invés de se pagar contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, estará ocorrendo transações entre particulares de eficácia duvidosa quanto à efetiva preservação ambiental ou

cultural. Vê-se novamente uma tentativa de monetização da TDC, sendo tal instrumento utilizado de forma abusiva, criando uma alternativa menos custosa para empreendimentos privados obterem o potencial construtivo adicional e resultando na geração de menos recursos ao FUNDURB.

7) O artigo 17 do substitutivo isenta os locais de culto do atendimento da exigência de destinação de área construída de HIS em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. O emblemático caso do Templo do Salomão, que foi construído irregularmente numa ZEIS-3 (e que depois passou por uma situação bastante peculiar de regularização), demonstra o problema de tal medida. Afinal, existem diversas possibilidades na cidade para instalação de locais de culto. Então por que isentá-los de atenderem as regras das ZEIS, ainda mais nas áreas centrais, em que se objetiva a provisão de HIS em áreas providas de infraestrutura, serviços e empregos?

Além das alterações assinaladas e de uma breve reflexão sobre suas implicações, o substitutivo avança em alterações ao PL 127/23 que são novas, não tendo sido examinadas ou incorporadas pelo Executivo na fase de diagnóstico e na consolidação do referido projeto de lei e que exigem uma ampla reflexão, tais como:

- o artigo 19 do substitutivo que propõe o aumento do coeficiente de aproveitamento para EHIS, EZEIS, EHMP, HIS e HMP de 50% para HIS, 25% para HMP e 50% para HIS (não computável) nas macroáreas MEM, MUQ e MQU;
- o artigo 13 do substitutivo que possibilita o atendimento da destinação de HIS em ZEIS via aluguel;
- o artigo 37 do substitutivo que permite o pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir por meio de execução de obras e não em pecúnia, com destinação ao FUNDURB;
- o artigo 36 do substitutivo que prevê alteração de incentivos da cota de solidariedade, permitindo o incremento de 20% de área não computável nos empreendimentos (hoje é 10%);
- o artigo 78 do substitutivo que prevê incentivos para praças urbanas privadas, com possibilidade de ultrapassagem do CA máximo previsto para a zona (até o momento

nenhum dispositivo legal existente no ordenamento jurídico municipal prevê expressamente a ultrapassagem do CA máximo);

- o artigo 96 do substitutivo define regras de transição e finalização de operações urbanas consorciadas, sendo tal proposição bastante inovadora, que pode trazer repercussão para os detentores de CEPAC já emitidos;
- o artigo 97 do substitutivo propõe alterações na conceituação, demarcação e incentivos dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde;
- o artigo 94 do substitutivo propõe a mudança nas regras do direito de protocolo para pedidos em tramitação sem despacho decisório.

Quanto à previsão da CTLU definir parâmetros (artigos 23 e 72 do substitutivo), parece-nos estar presente o risco inconstitucional de tal iniciativa, se considerarmos a jurisprudência recente das decisões jurídicas sobre matérias semelhantes da política urbana (vide ADIN 2304556-40.2020.8.26.0000).

Ainda cabe ponderar que o texto apresentado apresenta diversas imperícias na escrita, que comprometem a boa técnica da redação jurídica, podendo repercutir em problemas na sua interpretação e aplicação.

Face às considerações e questões apresentadas, solicita-se que seja realizado um processo amplamente participativo sobre a minuta de substitutivo apresentada, antes de sua primeira votação em plenário, sob coordenação da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, considerando no mínimo as seguintes ações:

- 1) Realização de estudos que mostrem os impactos positivos e negativos das propostas incluídas no Substitutivo apresentado.
- 2) Realização de, pelo menos, 7 (sete) audiências públicas temáticas para os seguintes temas: Transformação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana; Instrumentos e mecanismos para a Macroárea de Estruturação Metropolitana; Projetos de Intervenção Urbana – PIU e regras especiais para transformação de ativos públicos em regime de concessão; ZEIS e mecanismos de fomento e apoio à produção de Habitação de Interesse Social – HIS; regras para finalização e continuidade de Operações Urbanas Consorciadas; Transferência do Direito de Construir (TDC); e Outorga Onerosa do Direito de Construir e FUNDURB.

- 3) Realização de no mínimo 8 (oito) audiências públicas por macrorregião.
- 4) Realização de consulta pública do texto do substitutivo durante o período de 30 dias.
- 5) Realização de audiência pública para devolutiva das proposições, com sistematização das propostas apresentadas e justificativa para o acolhimento ou não das mesmas.
- 6) Identificação da autoria das proposições incluídas no Substitutivo, seja elas provenientes de cidadãos, entidades da Sociedade Civil, vereadores ou do próprio relator.

Além das atividades descritas, sugere-se que os membros do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU sejam convidados a participar das atividades descritas.

As Faculdades de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP) e da Universidade Presbiteriana Mackenzie (FAU-MACK), a Universidade Nove de Julho – UNINOVE, a Escola da Cidade, o Instituto de Arquitetos do Brasil – São Paulo (IAB-SP), a Comissão de Direito Urbanístico da Ordem dos Advogados do Brasil – São Paulo (OAB-SP), o Centro de Estudos da Metrópole (CEM-USP/Cebrap), o Centro Universitário Maria Antonia da USP, o Centro de Preservação Cultural da USP, o Instituto das Cidades da Universidade Federal de São Paulo (Unifesp) e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU-SP) promoveram o Fórum SP23, durante os dias 24/4, 25/4, 26/4 e 27/4, que contou com 13 mesas, com diversos trabalhos, estudos e reflexões sobre a implementação do PDE e também sobre a proposta de sua revisão (PL 127/23). Os resultados deste fórum estão disponíveis no site do evento, <https://sites.usp.br/forumsp22/chamada-de-trabalhos/>.

Os representantes das entidades envolvidas no Fórum SP23 que subscrevem esta carta se colocam à disposição para contribuir no aperfeiçoamento do substitutivo apresentado.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Nabil Bonduki

B4765A08F2F44A4...

Prof. Dr. Nabil Bonduki

Representante da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
– FAUUSP

Coordenador Geral do Fórum SP 23

DocuSigned by:

Fernando Tulio da Rocha Franco

EA98939080C140D...

Arquiteto Fernando Tulio da Rocha Franco

Membro do IAB-SP

Coordenador Geral do Fórum SP 23

DocuSigned by:

João Sette Whitaker Ferreira

DQCC1394B1E0426...

Prof. Dr. João Sette Whitaker Ferreira

Diretor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo -
FAUUSP

membro da Comissão de Organização do Fórum SP 23

DocuSigned by:

Prof. Dra. Angélica Benatti Alvim

2819D79321FB462...

Prof. Dra. Angélica Benatti Alvim

Diretora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana
Mackenzie

membro da Comissão de Organização do Fórum SP 23

DocuSigned by:

Eduardo Cesar Leão Marques

F5A63502FEDC4E1...

Prof. Dr. Eduardo Cesar Leão Marques

Diretor do Centro de Estudos da Metrópole – CEM

membro da Comissão de Organização do Fórum SP 23

DocuSigned by:

Lilian Regina Gabriel M. Pires

587345D3F2554FE...

Prof. Dra. Lilian Regina Gabriel M. Pires

Presidente da Comissão de Direito Urbanístico da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB)

membro da Comissão de Organização do Fórum SP 23

DocuSigned by:

Raquel Schenkman

302EB0E3757B4C0...

Arquiteta Raquel Schenkman

Presidente do Instituto de Arquitetos de São Paulo (IAB-SP)

membro da Comissão de Organização do Fórum SP 23

DocuSigned by:

Bianca Tavorali

7974A1B49CD2461...

Bianca Tavorali

Professora do Insper, pesquisadora do Centro Brasileiro de Análise e Planejamento -
CEBRAP e principal investigadora do Mecila

DocuSigned by:

Daniel Todtmann Montandon

F06520CD5244441...

Prof. Dr. Daniel Todtmann Montandon

Representante suplente das universidades no CMPU e representante titular das
universidades na CTLU
membro da Comissão de Organização do Fórum SP 23

DocuSigned by:

Vinicius Andrade

34D9B9B0676D430...

Arquiteto Vinicius Andrade

Representante da Escola da Cidade
membro da Comissão de Organização do Fórum SP 23