

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****GABINETE DO PREFEITO****OFÍCIO AO LEGISLATIVO****Ofício ATL SEI nº 104616716**

Ref.: Ofício SGP-23 nº 301/2024

Senhor Presidente,

Reportando-me ao Ofício acima referenciado, em atenção ao Requerimento RDS nº 357/2024, de autoria do Vereador Marcelo Messias, restituo-lhe o presente instruído com cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), a respeito da solicitação de informações quanto à implementação das medidas previstas na Lei nº 17.965/2023 na Área de Intervenção Urbana (AIU) Vila Andrade, especialmente, no que diz respeito ao tema Habitação de Interesse Social (HIS).

Dentre os elementos apresentados, destaco que foi informado pela SEHAB que as "[...] favelas **Canto do Rio Verde, Olaria, Francisco de Sales e Jardim das Palmas** possuem projeto básico de urbanização completo desenvolvido no âmbito do Programa Renova SP", no entanto, foi explicado que não há "[...] previsão de contratação de projeto executivo, tendo em vista a falta de áreas para a construção de HIS, necessárias para atendimento às remoções provenientes das intervenções". Foi informado, ainda, que "[...] não existem intervenções realizadas ou previstas para as demais favelas, quais sejam: **Chapada de Minas, Morro da Lua, Clara Aurora, Pulmann, Pulmann 2, Pulmann 3, Caruxa, Manuel Moreira de Sá, São Roque, Camasati, Campo Novo do Sul, Campo Novo do Sul II e Peinhá** (sic).

Quanto às informações ofertadas pela SMUL, foi destacado pela Pasta que os questionamentos feitos no Ofício "[...] se relacionam e, em certa medida, dependem diretamente da existência e atuação dos Conselhos Gestores das referidas AIU", entretanto, sem a resolução dos problemas que foram apontados em sua manifestação, "[...] **que impedem a efetiva implementação da Lei nº 17.965/2023, os Conselhos Gestores, mesmo constituídos, não teriam objeto, recursos ou capacidade para atuação na forma e nos termos previstos pelo PIU Arco Jurubatubá**" (sic). Por fim, SMUL explicou que "[...] estão sendo lançados os esforços necessários para que as ações relacionadas à efetiva implantação das três AIUs do PIU Arco Jurubatuba se concretizem".

Na oportunidade, renovo a essa Presidência meus protestos de apreço e consideração.

**DENISE RAMOS**  
Chefe de Gabinete  
Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

**MILTON LEITE**

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



**Denise Soares Ramos**

**Chefe de Gabinete**

Em 14/06/2024, às 16:33.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **104616716** e o código CRC **B03E5192**.

---

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO****Divisão de Planejamento e Captação de Recursos**

Rua São Bento, 405, 11º andar - Sala 113-A - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3322-4548

**PROCESSO 6010.2024/0002081-5****Informação SEHAB/DEPLAN/PLAN Nº 103854210**

São Paulo, 22 de maio de 2024.

À

SEHAB/DEPLAN

Sra Diretora,

Trata-se de atendimento a requerimento advindo da Câmara Municipal de São Paulo, CMSO, doc. nº 102802351, por meio do qual o senhor Vereador Marcelo Messias solicita informações acerca da implementação das medidas previstas na Lei nº 17.965/2023, que *Aprova Projeto de Intervenção Urbana para o perímetro do Arco Jurubatuba*, em atendimento ao inciso III do § 3º do art. 76 da [Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014](#); especificamente com relação à Área de Intervenção Urbana (AIU) Vila Andrade, e, especialmente, no que diz respeito ao tema Habitação de Interesse Social (HIS).

Diante disso, o Sr. Vereador nos solicita as seguintes informações:

1. Qual é o atual estágio de implementação das medidas de habitação de interesse social na área do perímetro da AIU Vila Andrade, com foco nas favelas mencionadas?
2. Como está sendo equacionada a grande demanda e a escassez de terrenos públicos para a implantação de habitação de interesse social na AIU Vila Andrade, especialmente nas favelas citadas?
3. Quais ações específicas estão sendo adotadas para priorizar o atendimento das famílias expostas a condições de maior vulnerabilidade, como aquelas residentes nas favelas mencionadas?
4. Existe um cronograma definido para a implementação das medidas propostas na lei, especialmente para a área do perímetro da AIU Vila Andrade e as favelas em questão?
5. Como estão sendo utilizados os recursos advindos da transformação da área, principalmente dentro do perímetro da AIU Vila Andrade?

Inicialmente, é importante destacar que este SEHAB/DEPLAN, conjuntamente com SEHAB/CTS\_DTS-Sul, Divisão Técnica de Trabalho Social Sul, participou de debates junto à SPUrbanismo à época da elaboração do PIU Arco Jurubatuba(2018), no que se refere à análise da proposta habitacional então apresentada, e colaborou com a elaboração de documentos relativos aos assentamentos precários localizados no perímetro do Arco Jurubatuba. Em 2023, por ocasião de encaminhamento da ATL a esta pasta para pronunciamento quanto à sanção ou veto do

então PL nº 204/2018, aprovado nos termos do Substitutivo apresentado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da CMSP, foi elaborado o doc.084806135 com uma síntese desse processo em SEHAB.

No que diz respeito às questões acima (1 a 5), compreendemos que estas deveriam ser direcionadas à promotora/gestora da intervenção PIU-Arco Jurubatuba, pois temos a informar que pós a promulgação da Lei 17.965/2023, até a presente data, no âmbito da intervenção PIU-Arco Jurubatuba, este DEPLAN não participou de ações de planejamento habitacional, ou dispõe de informações consolidadas sobre as ações habitacionais decorrentes da intervenção, demandadas pela promotora/gestora do projeto de intervenção, SMUL e SPUrbanismo.

Adicionalmente, informamos que as áreas de assentamentos precários elencados em doc.102802351 pertencem a Perímetros de Ação Integrada, PAI, para os quais, a título de atualização de informações, sugerimos o envio deste para a Coordenadoria de Trabalho Social, SEHAB/CTS\_DTS-Sul, e para a Coordenadoria Físico Territorial, SEHAB/CFT-PROJ.

Sem mais por ora, retornamos o presente com nossos apontamentos.



Jenny Zoila Baldiviezo Perez  
Profissional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia  
Em 22/05/2024, às 19:26.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **103854210** e o código CRC **6831F5BA**.

7810.2018/0000257-5



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Divisão de Planejamento e Captação de Recursos

Rua São Bento, 405, 11º andar - Sala 113-A - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3322-4548

PROCESSO 7810.2018/0000257-5

Informação SEHAB/DEPLAN/PLAN Nº 084806135

São Paulo, 14 de junho de 2023.

Interessadas: Câmara Municipal de São Paulo e Prefeitura de São Paulo

Assunto: Projeto de Lei nº 204/2018, de autoria do Executivo, que versa sobre o Projeto de Intervenção Urbana Arco Jurubatuba – PIU ACJ: Análise da Carta de Lei.

À

SEHAB/DEPLAN

Sr. Diretor,

Trata-se de encaminhamento da ATL a esta Pasta para pronunciamento quanto à sanção ou veto do **Projeto de Lei nº 204/2018**, de autoria do Executivo, **aprovado nos termos do Substitutivo** apresentado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara Municipal de São Paulo.

Inicialmente, é importante frisar que este DEPLAN, conjuntamente com a antiga DEAR-SUL, atual DTS-SUL, participou de debates junto à SPUrbanismo à época da elaboração do PIU Arco Jurubatuba, tendo colaborado com:

- Listagem geral de assentamentos precários localizados no perímetro do Arco Jurubatuba, definido pelo Mapa 2A do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014);
- Apontamento dos assentamentos prioritários para urbanização de favelas, constantes dos Perímetros de Ação Integradas elaborados à época da elaboração do Plano Municipal de Habitação, em 2009. Além do apontamento dos assentamentos, foi fornecido à SPUrbanismo estimativa de domicílios existentes, famílias em auxílio aluguel, bem como estimativas de custos para as propostas de intervenções para cada assentamento prioritário, avaliadas por SEHAB, estimando a necessidade, em 2018, de cerca de R\$ 900,0 milhões para equacionamento da precariedade habitacional existente à época;
- Avaliação dos assentamentos precários diretamente impactados por melhoramentos públicos previstos no anteprojeto de lei, quais sejam intervenções viárias ou áreas verdes, com estimativa de impacto de aproximadamente 6.700 famílias residentes em assentamentos precários;
- Análise do potencial construtivo de zonas especiais de interesse social – ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5 para avaliar a potencialidade de provisão habitacional no perímetro.
- Acompanhamento geral do processo de elaboração do PIU Arco Jurubatuba no Portal Gestão Urbana.

A partir do acumulado, DEPLAN elaborou Nota Técnica em que analisou: a abrangência do PIU; atendimento habitacional; ZEIS; equilíbrio financeiro; gestão do PIU; Projeto Estratégico Interlagos.

Tendo recuperado o histórico do debate neste departamento, passamos a analisar o conteúdo da Carta de Lei, cujo PIU Arco Jurubatuba foi modificado na CMSP por meio de Substitutivo, estritamente sob os aspectos de competência de SEHAB.

Em análise abrangente, no que se refere às questões habitacionais, a Carta de Lei difere da redação do Executivo, dada pelo Projeto de Lei 204/2018 nos seguintes aspectos:

- Acréscimo do § 4º do art. 16;
- Supressão do Projeto Estratégico Interlagos;
- Acréscimo do Projeto Estratégico Transposição do Rio Jurubatuba;
- Alteração de melhoramentos viários constantes dos artigos 38 e 62.

Diante o tempo exíguo para análise da Carta de Lei com vistas à sanção ou veto do Sr. Prefeito, concentramos a apreciação na sugestão de veto.

Após análise conjunta entre DEPLAN e CFT/PROJ, entendemos a necessidade de veto ao art. 35, § 1º, reproduzido a seguir:

Ar. 35. \_\_\_\_\_

§ 1º A execução das obras previstas no Programa de Intervenções estará sujeita ao detalhamento, por intermédio de Planos de Ação Integrada desenvolvidos pela SP-Urbanismo, e à aprovação dos projetos nos órgãos de licenciamento ambiental e de preservação do patrimônio histórico e cultural, quando exigido pela legislação vigente.

A sugestão de veto se justifica uma vez que, s.m.j., o referido parágrafo estabelece subordinação da ação de competência e atribuição de SEHAB às definições estabelecidas pelo Plano de Ação Integrada a ser elaborado por SPUrbanismo e SMUL, sem permitir que SEHAB tenha autonomia para executar intervenções referentes à execução do programa de intervenções exposto no art. 35, I e suas alíneas.

Art. 35. O Programa de Intervenções do PIU-ACJ compreende:

I - o atendimento da política habitacional de interesse social que priorize as famílias com renda até 3 (três) salários mínimos, podendo abranger:

a) a aquisição de terrenos para subsídio à produção habitacional de interesse social e à provisão de moradias;

b) a construção de parque público de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS, inclusive com a implantação de uso misto nas edificações, nos termos da legislação de regência;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**Divisão Regional de Trabalho Social - Sul**

Rua: São Bento - nº 405, 7º andar - Sala 73-A - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3322-4536

**PROCESSO 6010.2024/0002081-5**

**Informação SEHAB/DTS-SUL Nº 104006481**

São Paulo, 24 de maio de 2024.

Á

SEHAB/CTS

Sra.Coordenadora

Em atenção ao solicitado em doc.SEI nº104002129, temos a informar que DTS Sul com promulgação da Lei 17.965/2023 até a presente data, não foi requerida pelos demais órgãos que estão a frente do Projeto para participar do seu desenvolvimento. No que tange às ações de planejamento habitacional essas são citadas em do.c SEI nº103854210.

Destarte ficamos à disposição para colaboração com os demais órgãos no que tange o âmbito de sua competência técnica- operacional.

Atenciosamente,



**Wagner Mingoranse Barbero**

**Coordenador(a) I**

Em 24/05/2024, às 10:02.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **104006481** e o código CRC **31AD141A**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO****Departamento de Gestão de Projetos**

Rua: São Bento - nº 405, 11º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 33224626

**PROCESSO 6010.2024/0002081-5****Informação SEHAB/PROJ Nº 104029106**

São Paulo, 24 de maio de 2024.

À

SEHAB/AJ

Sra. Assessora,

Em atenção ao solicitado no doc. nº 104002129, reiteramos a manifestação de SEHAB/DEPLAN/PLAN no doc. nº 103854210 no que diz respeito à sugestão de encaminhamento das questões à gestora da intervenção PIU-Arco Jurubatuba, tendo em vista que até a presente data, no âmbito da intervenção PIU-Arco Jurubatuba, este departamento de SEHAB/PROJ não foi solicitado para participar de seu desenvolvimento.

Quanto às favelas citadas, temos a informar que:

As favelas **Canto do Rio Verde, Olaria, Francisco de Sales e Jardim das Palmas** possuem projeto básico de urbanização completo desenvolvido no âmbito do Programa Renova SP. No entanto, não temos previsão de contratação de projeto executivo, tendo em vista a falta de áreas para a construção de HIS, necessárias para atendimento às remoções provenientes das intervenções.

Esclarecemos ainda que não existem intervenções realizadas ou previstas para as demais favelas, quais sejam: **Chapada de Minas, Morro da Lua, Clara Aurora, Pulmann, Pulmann 2, Pulmann 3, Caruxa, Manuel Moreira de Sá, São Roque, Camasati, Campo Novo do Sul, Campo Novo do Sul II e Peinha.**

Sendo o que tínhamos a informar, segue o presente processo para demais prosseguimentos.

Atenciosamente,

Silvio Lima

Diretor do Depto. de Gestão de Projetos

SEHAB/PROJ

**Silvio Eugênio de Lima**  
**Diretor(a) II**

Em 24/05/2024, às 16:01.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **104029106** e o código CRC **4270ED3E**.

---



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**Chefia de Gabinete**

Rua: São Bento - nº 405, 22º andar - Sala 223-B - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3322-4661 / 3322-4663

**PROCESSO 6010.2024/0002081-5**

**Encaminhamento SEHAB/CG Nº 104062996**

São Paulo, 24 de maio de 2024.

**À PREF/CASACIVIL/ATL**

**Sra. Assessora,**

Considerando as informações apresentadas por SEHAB/DEPLAN/PLAN, documento SEI n.º 103854210 e, em complemento, as informações prestadas pela SEHAB/DTS-Sul em doc. 104006481 e pela SEHAB/PROJ em doc. 104029106, retornamos o presente em atendimento ao solicitado em doc. 102807650.



**Tiago Oliveira Dias**

**Chefe de Gabinete**

Em 27/05/2024, às 10:39.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **104062996** e o código CRC **D9616D62**.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**Núcleo de Urbanismo**

Rua São Bento, 405, Ed. Martinelli - Bairro Sé - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

**PROCESSO 6010.2024/0002081-5**

**Informação SMUL/URB Nº 103505785**

São Paulo, 16 de maio de 2024.

**Interessado:** Câmara Municipal de São Paulo/Vereador Marcelo Messias.

**Assunto:** Ofício SGP-23 nº 301/2024 - Requerimento RDS nº 357/2024. Solicitação de informações quanto à implementação das medidas previstas na Lei nº 17.965/2023 na Área de Intervenção Urbana (AIU) Vila Andrade, especialmente, no que diz respeito ao tema Habitação de Interesse Social (HIS), conforme especifica.

**À SMUL/GAB**

**Sr. Chefe de Gabinete,**

Trata este processo de Ofício encaminhado pela Câmara Municipal de São Paulo, conforme doc. 102802351, com Requerimento RDS nº 357/2024, de iniciativa do Vereador Marcelo Messias, solicitando informações com relação ao Plano de Intervenção Urbana do Arco Jurubatuba, aprovado pela Lei nº 17.965, de 19 de junho de 2023, especialmente no que diz respeito à habitação de interesse social (HIS) na Área de Intervenção Urbana (AIU) Vila Andrade.

O referido Requerimento destaca "*a necessidade de colocar o foco nas favelas do Canto do Rio Verde, Olaria, Chapada de Minas, Francisco de Sales, Jardim das Palmas, Morro da Lua, Clara Aurora, Pulmann, Pulmann 2, Pulmann 3, Caruxa, Manuel Moreira de Sá, São Roque, Camasati, Campo Novo do Sul, Campo Novo do Sul II e Peinha*".

A partir disso, indicando a importância do tema para a qualidade de vida e dignidade dos cidadãos de nossa cidade, requer as informações a seguir:

1. Qual é o atual estágio de implementação das medidas de habitação de interesse social na área do perímetro da AIU Vila Andrade, com foco nas favelas mencionadas?
2. Como está sendo equacionada a grande demanda e a escassez de terrenos públicos para a implantação de habitação de interesse social na AIU Vila Andrade, especialmente nas favelas citadas?
3. Quais ações específicas estão sendo adotadas para priorizar o atendimento das famílias expostas a condições de maior vulnerabilidade, como aquelas residentes nas favelas mencionadas?
4. Existe um cronograma definido para a implementação das medidas propostas na lei, especialmente para a área do perímetro da AIU Vila Andrade e as favelas em questão?
5. Como estão sendo utilizados os recursos advindos da transformação da área, principalmente dentro do perímetro da AIU Vila Andrade?

Recebido o Ofício por este Poder Executivo, PREF/CASA CIVIL/ATL encaminhou, em doc. 102807650, os autos a esta Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e à Secretaria Municipal de Habitação, rogando a prestação dos esclarecimentos pertinentes ao caso, à luz das atribuições das referidas Secretarias, sem prejuízo da adoção das medidas que se julgar cabíveis.

Feito o breve relato dos fatos, passamos a nos manifestar, no âmbito das competências deste Núcleo de Urbanismo.

#### a) PIU-ACJ

A Lei Municipal nº 17.965, de 19 de junho de 2023, foi publicada em atenção à determinação do inciso III do § 3º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, aprovando o Plano de Intervenção Urbana do Arco Jurubatuba, e criando as Áreas de Intervenção Urbana Vila Andrade, Jurubatuba e Interlagos.

Entretanto, conforme consta do Processo SEI nº 7810.2018/0000257-5, esta Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e a empresa São Paulo Urbanismo identificaram problemas técnicos e jurídicos do Substitutivo Legislativo que aprovou a Lei nº 17.965/2023 que, s.m.j., podem inviabilizar a aplicação do PIU-ACJ.

Em manifestações da Assessoria Técnica e Jurídica desta SMUL (doc. 091898537 e doc. 092852578), com base em relato feito pelo Núcleo de Controle de Projetos do Gabinete, apontou-se que o Substitutivo aprovado contou com alterações do Mapa II – Parâmetros Urbanísticos que resultaram em supressão da delimitação espacial dos Subsetores das Áreas de Intervenção Urbana (AIUs), que orientariam a aplicação de Fatores de Planejamento variados de acordo com a classificação das áreas.

No texto da Lei, em seus arts. 9º e 40, consta que:

Art. 9º Aplicam-se na área do Perímetro de Adesão do PIU-ACJ os parâmetros urbanísticos de coeficiente de aproveitamento, gabaritos de altura máxima, cota parte de terreno e fator de planejamento estabelecidos para as Áreas de Transformação e Qualificação, constantes dos Quadros 2 e 2A desta Lei, e, subsidiariamente, o disposto na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS).

[...]

Art. 40. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a equação definida no art. 117 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

§ 1º Aplicam-se no ACJ os Fatores de Planejamento (Fp) definidos no Quadro 2A desta Lei. [...]

O referido Quadro 2A da Lei nº 17.965/2023 é o seguinte:

| QUADRO 2A - FATORES DE PLANEJAMENTO (Fp) |                 |               |      |       |
|------------------------------------------|-----------------|---------------|------|-------|
| AIU                                      | Subsetor        | Classificação | Fp R | Fp nR |
| Vila Andrade                             |                 | Q1            | 0,8  | 1     |
| Jurubatuba                               | Santo Amaro     | T1            | 1,8  | 2,0   |
|                                          |                 | T2            | 1,8  | 2,0   |
|                                          |                 | Q2            | 0,6  | 0,5   |
|                                          |                 | Q3            | 0,6  | 0,5   |
|                                          | Eusébio Stevaux | T1            | 1    | 1,2   |
|                                          |                 | T2            | 1    | 1,2   |
|                                          |                 | Q3            | 0,6  | 0,5   |
|                                          | Guido Caloi     | T1            | 1    | 1     |
|                                          |                 | T2            | 1    | 1     |
|                                          |                 | Q3            | 0,8  | 1,0   |
|                                          | Socorro         | T2            | 1    | 1,2   |
|                                          |                 | Q2            | 0,5  | 0,5   |
|                                          |                 | Q3            | 0,5  | 0,5   |
| Interlagos                               | Interlagos      | T1            | 0,7  | 0,7   |
|                                          |                 | T2            | 0,7  | 0,7   |
|                                          |                 | Q2            | 0,3  | 0,5   |
|                                          |                 | Q3            | 0,3  | 0,5   |
|                                          | Autódromo       | -             | N/A  | N/A   |

Ou seja, não há representação gráfica ou delimitação específica dos Subsetores citados pelo Quadro 2A (Santo Amaro, Eusébio Stevaux, Guido Caloi, Socorro, Interlagos e Autódromo), de forma que os Fatores de Planejamento previstos pela Lei, s.m.j., sejam inaplicáveis.

Ao final da manifestação, SMUL/ATAJ aponta:

Embora as normas dos artigos 330 do PDE e 157 da LPUOS permitam, em tese, submeter a questão à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, que detém atribuições para analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação da legislação urbanística, dado o risco da solução extrapolar o âmbito meramente regulatório, **o mais recomendável seria propor a complementação do texto legal, por meio do encaminhamento de projeto de lei específico, que acrescente à Lei nº 17.965/23, o mapa contendo a identificação gráfica dos subsectores relacionados no quadro 2A acima referido.**

Consultada a empresa SP Urbanismo (responsável pela elaboração do PIU ACJ), esta informou (doc. 095172879) que somente a delimitação dos subsectores no Mapa 02, anexo à Lei nº 17.965/2023, não seria suficiente para sanar o problema apontado em relação à aplicação da norma. Passou, então, a listar *“alguns pontos que foram alterados no Substitutivo do Legislativo e demandam adequação e pontos a serem restituídos por meio de projeto de lei complementar, a fim de contribuir para coerência e aplicabilidade das disposições legais aprovadas”*, que podem ser resumidos da seguinte forma:

- a readequação das Áreas de Intervenção Urbana (AIUs) em todos os mapas;
- a restituição da indicação dos Eixos Estratégicos no Mapa 2;
- a necessidade de revigorar alinhamentos viários;
- a delimitação de novos perímetros;
- a adequação de medidas para uma via proposta e a correção do perímetro do Centro Histórico de Santo Amaro.

SP Urbanismo indicou, ainda, a recomendação de *“que seja realizada por esta empresa uma análise aprofundada dos pontos delineados, a fim de compreender integralmente as implicações legais e*

*urbanísticas das modificações efetuadas no PIU ACJ, e assim, visando corrigir lacunas e inconsistências identificadas no PIU ACJ assegurando a coerência e aplicabilidade das disposições legais aprovadas.”*

Nova manifestação de SMUL/ATAJ (doc. 095804785), endossada por este Núcleo de Urbanismo (doc. 096261060), reforçou que **“Trata-se de uma revisão profunda da lei recentemente aprovada, que demanda a observância de todas as etapas preparatórias e participativas pertinentes, antes do eventual reenvio à Câmara”**.

Em doc. 098596645 e doc. 098596743, SMUL/URB/PROJETOS, visando contribuir com o encaminhamento da questão, apresentou Planilha de Síntese das contribuições recebidas até aquele momento no referido processo, contendo:

1. Na coluna (A), há síntese dos problemas identificados por SMUL/ATAJ e SP-URBANISMO em docs. 091898537 e 095172879;
2. Na coluna (B), estão descritas as implicações destes problemas para a aplicação da Lei nº 17.965/2023 e, conseqüentemente, implantação do PIU Arco Jurubatuba;
3. Por fim, na coluna (C) estão as propostas para equacionamento das questões levantadas no item 1, ou seja, os pontos que precisariam ser tratados em Novo Projeto de Lei.

Em relação ao item 3, manifestação de SMUL/URB (doc. 098608297) destacou que além do texto do Novo PL, seria necessária uma revisão dos mapas, especialmente do Mapa 2 - Parâmetros Urbanísticos. Conforme tratado em Processo SEI nº 6068.2023/0010465-7, a elaboração dos mapas do PL foi feita em softwares não compatíveis com arquivos geoespaciais, de modo que está em processo de validação o georreferenciamento de tais arquivos em SEI 6068.2024/0001703-9. Destacou, ainda, que aguardava retorno da CMSP informando quais mapas foram alterados e os respectivos arquivos alterados em formato aberto (SEI 6068.2023/0010463-0) para viabilizar de forma integral a reprodução dos mapas da Lei nº Lei nº 17.965/2023. Tais arquivos poderão servir como subsídio para reelaboração dos Mapas mencionados, se for do interesse da Administração prosseguir desta forma.

Informação de SMUL/PLANURB (doc. 099377332) apontou:

A partir do cotejo entre os documentos que compõem o Projeto de Lei proposto pelo Executivo e aqueles que compõem a Lei nº 17.965/23, ambos já discriminados na presente informação, verificamos que os apontamentos de SMUL/URB e SP-URB/DDE-GPU-NTC são tecnicamente pertinentes e procedentes, tanto quanto ao prejuízo ou inviabilidade de aplicação dos dispositivos contidos na lei, quanto à necessidade de coerência entre as diretrizes e objetivos do ordenamento territorial específico presente no PIU e seus parâmetros urbanísticos. Assim, **avaliamos que o encaminhamento mais adequado seria a proposição de um projeto de lei específico que abarcasse todos os apontamentos sintetizados no doc. 098596645, ainda que, conforme apontado por SMUL/ATAJ, configure-se como uma revisão mais profunda da lei recentemente aprovada e, conseqüentemente, demande a observância de todas as etapas preparatórias e participativas pertinentes.**

SMUL/DEUSO, por sua vez, manifestou-se em doc. 100941553, indicando que:

reiteramos o manifestado por **SMUL/PLANURB (doc. n°099377332)**, de que o encaminhamento mais apropriado seria a proposição de um projeto de lei que buscasse solucionar integralmente os problemas apresentados pelo Núcleo de Projetos do Gabinete de SMUL e **SP-URB/DDU-GPU-NTC (doc. n° 095172879)**, de modo a garantir a coerência e aplicabilidade da lei em questão, ainda que tal decisão implique na “(...) observância de todas as etapas preparatórias e participativas pertinentes”, conforme informado por **SMUL/ATAJ (doc. n°095804785)**. Ademais, reiteramos que a formulação de um projeto de lei específico a ser encaminhado para SMUL/ATAJ deva ser realizado de forma conjunta entre SMUL e SP-Urbanismo.

Ou seja, foram identificados diversos problemas significativos que parecem trazer um impeditivo à implementação do PIU-ACJ. Como consequência podemos indicar, por exemplo, s.m.j., a impossibilidade de licenciar empreendimentos, o que resulta na impossibilidade de arrecadação de recursos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir com os parâmetros previstos pelo PIU Arco Jurubatuba. Esses seriam os recursos previstos na modelagem econômica para a realização do Programa de Intervenções da Lei, que, salvo melhor juízo, ficaria inviabilizado.

#### **b) Conselhos Gestores das AIU do PIU-ACJ**

A Lei nº 17.965/2023 estabelece um Conselho Gestor para cada uma das AIU, de modo que haja um Conselho Gestor para a AIU Vila Andrade, um Conselho Gestor para a AIU Jurubatuba e um Conselho Gestor para a AIU Interlagos, visando instruir e auxiliar a implantação do respectivo Programa de Intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento.

A instituição desses referidos conselhos depende da publicação de decreto regulamentador que trate do assunto. Nesse sentido, em Processo SEI nº 6068.2023/0009861-4 constam as tratativas desenvolvidas por esta SMUL e a empresa São Paulo Urbanismo quanto à regulamentação da constituição dos Conselhos Gestores das Áreas de Intervenção Urbana (Interlagos, Jurubatuba e Vila Andrade) do PIU-ACJ.

Publicado o Decreto, será necessário que se componha uma comissão eleitoral por AIU para instauração do processo de escolha dos representantes da sociedade civil para o respectivo Conselho Gestor. Só então, a partir desse processo eleitoral, será possível constituir cada Conselho Gestor e dar andamento aos trabalhos.

Destaca-se, entretanto, conforme art. 58 da Lei nº 17.965/2023, que as atribuições dos Conselhos Gestores estão diretamente vinculadas à implantação do Programa de Intervenções:

Art. 58. Os Conselhos Gestores das AIU do ACJ realizam o controle social da implantação do seu PIU, cabendo-lhes:

I - aprovar os Planos de Ação Integrada produzidos pela SP-Urbanismo e pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, providenciando seu encaminhamento ao Conselho Gestor do FUNDURB;

II - propor programas e estratégias que possam aprimorar os projetos previstos no Programa de Intervenções, nos Planos de Ação Integrada e nos Projetos Estratégicos;

III - acompanhar o andamento dos projetos e obras relativas ao Programa de Intervenções, por meio da validação dos relatórios apresentados pela SP-Urbanismo;

IV - acompanhar a aplicação da cota da solidariedade;

V - manifestar-se previamente sobre as propostas de implantação e a aplicação dos recursos vinculados à habitação de interesse social, a implantação de equipamentos públicos e a destinação à preservação do patrimônio histórico.

Parágrafo único. A SP-Urbanismo fornecerá o apoio técnico aos Conselhos Gestores das AIU do PIU-ACJ, para auxiliar na execução de suas tarefas administrativas e burocráticas, bem como realizará a intermediação entre tais colegiados e o FUNDURB.

Portanto, os questionamentos feitos no Ofício de que trata este processo se relacionam e, em certa medida, dependem diretamente da existência e atuação dos Conselhos Gestores das referidas AIU.

Entretanto, s.m.j., **sem a resolução dos problemas apontados anteriormente, que impedem a efetiva implementação da Lei nº 17.965/2023, os Conselhos Gestores, mesmo constituídos, não teriam objeto, recursos ou capacidade para atuação na forma e nos termos previstos pelo PIU Arco Jurubatuba.**

#### **c) Considerações Finais**

Frente ao exposto, destaca-se que, da parte desta Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, estão sendo lançados os esforços necessários para que as ações relacionadas à efetiva implantação das três AIUs do PIU Arco Jurubatuba se concretizem.

Além disso, quanto às perguntas elencadas no Ofício em doc. 102802351 que tratam especificamente das ações e do planejamento para a provisão habitacional, salvo melhor juízo, elas são objeto de competência da Secretaria Municipal de Habitação, nos termos do art. 46 da Lei nº 17.965, de 19 de junho de 2023.

Sendo estes os elementos que tínhamos a informar, restituímos os autos para prosseguimento e avaliação quanto à resposta a ser apresentada ao referido Ofício.

Ao superior crivo.

Cordialmente,



Jacques Felipe Iatchuk Vieira  
Chefe de Assessoria II  
Em 22/05/2024, às 10:48.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **103505785** e o código CRC **3B9BDD94**.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**Gabinete da Secretária**

Rua São Bento, 405, 22º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3243-1042

**PROCESSO 6010.2024/0002081-5**

**Encaminhamento SMUL/GAB Nº 104154635**

São Paulo, 27 de maio de 2024.

**INTERESSADO:** Câmara Municipal de São Paulo/Vereador Marcelo Messias.

**ASSUNTO:** Ofício SGP-23 nº 301/2024 - Requerimento RDS nº 357/2024. Solicitação de informações quanto à implementação das medidas previstas na Lei nº 17.965/2023 na Área de Intervenção Urbana (AIU) Vila Andrade, especialmente, no que diz respeito ao tema Habitação de Interesse Social (HIS), conforme especifica.

**À PREF/CASA CIVIL/ATL**

Senhora Chefe de Gabinete,

Considerando as informações prestadas pelo nosso Núcleo de Urbanismo doc. 103505785, bem como as conclusões ali lançadas, as quais acolho, envio os autos para prosseguimento.

Atenciosamente,

**ELISABETE FRANÇA**

**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**SMUL**



Elisabete França

Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Em 28/05/2024, às 00:01.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **104154635** e o código CRC **77FABB97**.