

tojal renault | entrevista

**Marcos Duque
Gadelho,**
Secretário
Municipal de
Urbanismo e
Licenciamento.



Secretário municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo, Marcos Duque Gadelho

À frente da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), há 20 meses, **Marcos Duque Gadelho** tem conduzido ações importantes e significativas para a cidade de São Paulo, como a revisão do Plano Diretor e a Lei de Zoneamento e o Código de Obras, uma tríade de legislação responsável por todo o desenvolvimento urbano da cidade, ações estas que lhe foram confiadas expressamente pelo Prefeito Ricardo Nunes. Sobre a revisão do Plano Diretor, assim que assumiu manteve toda a equipe efetiva de funcionários da secretaria, acreditando no potencial dos funcionários de carreira e engajando ainda mais o trabalho diuturno dos profissionais envolvidos. Também foi responsável pelo planejamento de estudos para o aprimoramento da aplicação dos PIUs (Planos de Intervenção Urbana), projetos importantes para o desenvolvimento qualitativo da cidade. Com a premissa de aproximar emprego e moradia em áreas dotadas de boa infraestrutura, coordenou ações emblemáticas para a requalificação do centro, com projetos estratégicos para ativação de espaços como o Palácio dos Correios, novo Parque Dom Pedro, um projeto de mobilidade inovador chamado VLT (Veículos Leves sobre Trilhos) e incentivou em todo momento uma gestão compartilhada e participativa com todos os atores envolvidos.

No âmbito de licenciamento, aprimorou o sistema de análise de todas as modalidades de construção (comercial, residencial, serviços), reduzindo o tempo de tramitação dos processos e estabelecendo pela primeira vez um fluxo de protocolos 100% digital. Em especial, também por determinação do Prefeito Ricardo Nunes, coordenou a criação de uma via expressa para aprovação de empreendimentos de habitação popular vinculados ao programa Pode Entrar, maior programa habitacional da gestão municipal. Ainda, no âmbito de moradia popular, em um ano, aprovou mais de 130 mil unidades de habitação.

Ainda, sob a ótica de destravar juridicamente a cidade, coordenou grupos de trabalhos responsáveis por regulamentações importantes para o licenciamento de projetos no âmbito do plano urbanístico para o Centro (conhecido como AIU Setor Central), e do programa de requalificação de prédios históricos (conhecido como Requalifica Centro).

Gadelho também coordenou ações essenciais para o desenvolvimento da conectividade em áreas afastadas do centro da cidade.

Finalmente, Gadelho atuou para destravar legislações antigas que impediam as aprovações para instalação de antenas em edificações na cidade. Em um ano de gestão, autorizou a instalação de 318 antenas de internet em regiões periféricas com o intuito de ampliar a conectividade em áreas apontadas pelas Secretarias Municipais da Educação e Saúde para o atendimento de escolas, hospitais e unidades básicas em distritos prioritários. A ação foi resultado de um Termo de Adesão assinado entre a Prefeitura e as empresas de telecomunicação TIM, Telefônica e Claro no ano passado.

Em entrevista exclusiva ao **Tojal Renault Advogados**, o secretário falou sobre as principais medidas adotadas pela atual gestão municipal para o atendimento às necessidades da população da cidade de São Paulo. Entre elas, destacou a revisão do Plano Diretor, com alterações nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, para a permitir que os cidadãos morem perto dos eixos de transporte público; a revitalização do centro da cidade e a promoção de planos de intervenção urbana (PIUs), em conjunto com a iniciativa privada, com o objetivo de gerar espaços públicos e moradia de qualidade.

*

Secretário, na sua avaliação, quais foram as principais lições aprendidas com o processo de revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico de São Paulo? De todas as alterações aprovadas, qual foi a mais significativa em termos urbanísticos e como ela impactará o desenvolvimento da cidade nos próximos anos?

Conduzir a revisão de leis tão importantes para uma cidade com 12 milhões de habitantes é realmente um desafio. No último ano iniciamos a revisão da tríade que compõe o principal marco regulatório da cidade: o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento e o Código de Obras. Essas três legislações são responsáveis pelo desenvolvimento da cidade em todos os aspectos: econômico, social, estrutural e ambiental.

Desde fevereiro 2022 tive a missão de dar continuidade à condução de ações estratégicas para o desenvolvimento de São Paulo e a principal lição de todo esse processo é que toda ação deve acontecer de forma multilateral, compartilhada entre poder público, sociedade civil, setor econômico, acadêmico e produtivo. A cidade não pode ser pensada ou planejada isoladamente. Deve-se ter uma ação conjunta, com diversos atores unindo esforços em prol de uma cidade multifuncional, inclusiva, justa e democrática.



É importante lembrar que a partir da Constituição Federal de 1988, no momento em que a legislação reforçou as competências municipais, o papel do Plano Diretor se tornou o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), também veio em um momento em que as cidades clamavam por respostas urbanísticas que permitissem o ordenamento territorial.

Considerando esse contexto, em um mundo cada vez mais urbano, as municipalidades têm se tornado protagonistas na busca de soluções para enfrentar os grandes desafios dos centros urbano. E a cidade de São Paulo tem sido exemplo memorável na condução do planejamento da maior metrópole do país.

Tenho muito orgulho em afirmar que conduzi conjuntamente com a equipe da SMUL um processo de revisão do Plano Diretor bastante democrático e isonômico. Os números da participação social durante a Revisão não deixam dúvidas do esforço do Município para mobilizar e viabilizar um debate qualificado à altura dos desafios da cidade. Foram 329 dias de Revisão somente no âmbito do Executivo, com 91 atividades participativas realizadas em todas as 32 subprefeituras com mais de 18 mil participações e 12 mil contribuições da população. Todo esse processo participativo subsidiou a elaboração do Projeto de Lei, que seguiu novo rito de participação popular no Legislativo e foi sancionado pelo prefeito Ricardo Nunes em julho de 2023.

A construção de uma legislação sintonizada com uma cidade mais moderna, sustentável, justa e, sobretudo, com qualidade de vida é o que todos nós queremos para São Paulo.

Como é reconhecido, os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana são componentes cruciais no planejamento da cidade de São Paulo, voltados a promover a requalificação urbana e a integração dos novos empreendimentos com o sistema de transporte público. Que mudanças foram aprovadas para os Eixos na revisão intermediária do PDE? Quais os benefícios urbanísticos dessas mudanças para população?

A Revisão do Plano Diretor promoveu ajustes em diversos instrumentos de planejamento urbano da cidade e buscou orientar o desenvolvimento na direção do equilíbrio social, ambiental e econômico. Para melhorar a mobilidade, a proposta amplia possibilidade de construir empreendimentos

maiores em regiões dotadas de boa infraestrutura de transporte público, as chamadas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. Ao oferecer esse tipo de incentivo, a Prefeitura pretende democratizar o acesso a benefícios importantes para quem vive em uma cidade com as dimensões de São Paulo: morar perto dos eixos de transporte público para reduzir seu tempo de deslocamento até o trabalho e, ao mesmo tempo, evitar o espraiamento e o adensamento de áreas de preservação ambiental.

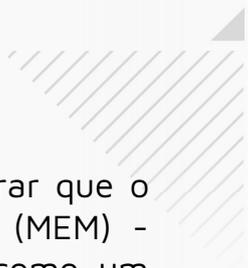
Graças a esse tipo de esforço, por exemplo, a cidade de São Paulo tem conseguido avanços importantes na proteção do meio ambiente, como passar de 48% para 54,14% de cobertura vegetal de seu território neste ano.



Secretário municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo, Marcos Duque Gadelho. Foto: Divulgação/Telebrasil

A revisão do Plano Diretor considerou políticas específicas para promover a revitalização de áreas urbanas degradadas ou subutilizadas? Como essas políticas se alinham às demandas habitacionais e à visão de desenvolvimento sustentável da cidade? Poderão essas medidas contribuir para revitalizar o centro de São Paulo?

São Paulo tem características industriais marcantes que simbolizam a história de todo o desenvolvimento da cidade, que concentrou grandes áreas dotadas de infraestrutura diferenciada. No entanto, ao longo das



discussões sobre o planejamento da cidade, é importante lembrar que o PDE reconheceu a Macro área de Estruturação Metropolitana (MEM) - regiões localizadas ao longo de importantes vias estruturais, como um território estratégico de transformação, com capacidade de promover significativas mudanças por meio de projetos específicos, como os Planos de Intervenção Urbana (PIU) e as Operações Urbanas. É na MEM que se concentra 44% dos postos de trabalho da capital e a maior infraestrutura da cidade.

Diante dessa contextualização, a atual gestão aprovou um amplo plano urbanístico para o centro da cidade, conhecido como Área de Intervenção Urbana (AIU) Setor Central. Esse plano tem como premissa a qualificação de áreas importantes da região central e o desenvolvimento econômico com a aplicação de incentivos fiscais e urbanísticos, sendo o marco principal do plano de recuperação do centro da cidade. Com o amplo plano urbanístico, também elaboramos outras diversas ações que se conectam a transformação do centro, como o programa Requalifica Centro, que prevê diversos incentivos para recuperação de prédios icônicos e históricos no centro. Já são diversos em reconversão e reforma no centro.

Não há dúvidas de que a maior premissa da atual gestão é aproximar emprego e moradia. Requalificar o centro da cidade faz parte desse processo, atrair mais pessoas para morar numa região bem dotada de infraestrutura, atrair investimentos são ações que já se tornaram realidade no centro da nossa cidade.

Nesse sentido, há sinergias com o Programa Requalifica Centro, para encorajar o retrofit e o reaproveitamento de edificações antigas e em desuso na região central da cidade?

O centro de São Paulo tem imenso potencial para ser uma das maiores referências em cultura, habitação e infraestrutura urbana do país. Para acelerar esse movimento, a Prefeitura de São Paulo tem anunciado iniciativas em diversas frentes, seja para atrair novos moradores à região como qualificar a vida de quem já vive no centro. São inúmeras ações em curso que englobam zeladoria, assistência social, segurança, além de incentivos fiscais e urbanísticos para tornar mais atrativo o centro da cidade para investidores, moradores e empreendedores.



A aprovação de um amplo plano urbanístico decorrente do Plano de Intervenção Urbana (PIU) Setor Central e a regulamentação de um programa de Retrofit são medidas tomadas pelo Município para a transformação da região central. Os desafios são muitos, mas, com os incentivos edilícios e fiscais da Prefeitura, empresas do segmento habitacional estão recuperando prédios antigos em unidades habitacionais modernas e seguras para estimular a ocupação do centro da cidade.

O Retrofit, técnica utilizada na revitalização desses imóveis tem sido uma importante ferramenta adotada por empresas do segmento.

O Programa Requalifica Centro prevê uma série de incentivos fiscais e edilícios específicos para edificações construídas até 23 de setembro de 1992 no centro da cidade.

Pela primeira vez na cidade de São Paulo, a atual gestão aprovou um programa especial de Retrofit para a região central. Hoje já são nove edifícios aprovados com os benefícios que totalizam mais de mil unidades na região central. Desde 2017, há o registro de 186 processos deferidos ou em análise pela secretaria no perímetro da Área de Intervenção Urbana (AIU) do Setor Central.

“Pela primeira vez na cidade de São Paulo, a atual gestão aprovou um programa especial de Retrofit para a região central. Hoje já são nove edifícios aprovados com os benefícios que totalizam mais de mil unidades na região central. Desde 2017, há o registro de 186 processos deferidos ou em análise pela secretaria no perímetro da Área de Intervenção Urbana (AIU) do Setor Central”.

Como a revisão intermediária do Plano Diretor abordou os Planos de Intervenção Urbana - PIUs? Quais foram as mudanças efetuadas para melhorar a eficácia desses planos como ferramenta de intervenção e requalificação urbana?

A proposta dos PIUs é dar um destino a espaços vazios da cidade, diversificar seu uso e, ainda, oferecer habitação, cultura, lazer, melhorias ambientais, mobilidade e incentivar o desenvolvimento econômico e social do território. O novo texto do Plano Diretor coloca como prioridade a pauta urbanística na cidade ao determinar o envio de projetos de lei para os PIUs Arco Leste e Arco Tietê à Câmara Municipal até o ano de 2024.

Os PIUs são essenciais para o desenvolvimento da cidade e diante disso o prefeito Ricardo Nunes atuou vigorosamente para destravar projetos urbanísticos paralisados há anos na Justiça. A aprovação de planos de intervenção urbana como o PIU Leopoldina, na região oeste da cidade, e o PIU Arco Jurubatuba, na zona sul, é resultado desse empenho político e dão corpo ao movimento de transformação urbana de territórios estratégicos da cidade.

Ainda sobre os PIUs, como os incentivos fiscais ou benefícios urbanísticos estabelecidos para esses planos podem tornar os investimentos em determinadas áreas da cidade mais atrativos para empreendedores e investidores imobiliários?

Mais uma vez reforço que projetos urbanos que melhorem a qualidade de vida dos paulistanos são prioridade da gestão. Exemplo disso é a alavancagem das pautas urbanísticas que tomaram forma e decolaram na cidade. A aprovação de planos de intervenção urbana como a AIU Setor Central, no centro, o PIU Leopoldina, na região oeste da cidade, e o PIU Arco Jurubatuba, na zona sul, é resultado de todo o empenho dos atores envolvidos em prol de São Paulo. O PIU Vila Leopoldina, por exemplo, traz propostas inovadoras para solucionar a situação de extrema vulnerabilidade de famílias que há 30 anos aguardam solução habitacional, com uma modelagem econômica inteligente para o agente privado. Todo PIU pode ser iniciado a partir de ação promovida pelo próprio Poder Público ou por iniciativa de um agente privado. No caso do PIU Vila Leopoldina, é um PIU privado. O interessado buscou uma fórmula de desenvolvimento local em que, ao mesmo tempo que almeja reproduzir capital com taxas de retorno adequadas, gera espaços públicos, cria produtos imobiliários diversos (para várias faixas de renda, com prioridade na solução habitacional das famílias que já vivem no local) e, ainda, melhora a infraestrutura e mobilidade local.

Definitivamente estamos diante de um marco da transformação urbana na cidade. Os PIUs são procedimentos adotados em parceria com a sociedade civil, são processos democráticos. Não temos dúvidas de que PIU é desenvolvimento urbano e econômico, PIU é habitação, PIU é educação, PIU é meio ambiente, PIU é melhoria da qualidade de vida de quem vive e empreende na cidade. PIU é um procedimento inovador e dinâmico, uma potente ferramenta de transformação local.

Considerando a iminente revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, quais medidas aprovadas na revisão intermediária do PDE dependem de alterações na lei de zoneamento para se tornarem efetivas?

São Paulo teve seu Plano Diretor Estratégico (PDE) revisto em 2023, aperfeiçoando as estratégias de ordenação territorial que deverão orientar o desenvolvimento da cidade até 2029. Essa revisão alterou dispositivos para que a cidade continue se desenvolvendo e agora precisa de uma Lei de Zoneamento compatível e sintonizada com as reais necessidades de São Paulo.

Por isso, a Prefeitura discute a revisão da Lei de Zoneamento que traz adequações à legislação urbanística vigente. A Lei de Zoneamento define as regras e critérios de como devemos usar e ocupar os espaços da cidade.



Secretário municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo, Marcos Duque Gadelho. Foto: Programa Sampa Cast

A proposta da gestão municipal nessa revisão da Lei de Zoneamento é ajustar dispositivos da lei para aprimorar sua aplicação e estabelecer critérios para orientar qualquer revisão futura, em vista, especialmente, da possibilidade trazida no PDE de ampliação do perímetro da zona de influência no entorno dos eixos de transporte público. A Prefeitura apresenta um Projeto de Lei ancorado em critérios urbanísticos, ambientais e de patrimônio culturais rigorosos para as futuras mudanças previstas.

Um dos critérios propostos é a limitação da expansão das Zonas Eixos às Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização, regiões da cidade que apresentam a infraestrutura necessária para o crescimento pretendido.

Nosso objetivo é trabalhar de maneira ampla e democrática, aprimorando o sistema de planejamento urbano da cidade, dialogando com a sociedade civil para construir uma proposta transparente e participativa, apoiada na melhor técnica contemporânea e sustentável possível.

Na sua visão, como é possível, através do zoneamento, conciliar a atratividade de investimentos e geração de emprego e renda na cidade com a melhoria da qualidade de vida urbana?

Nossa discussão para revisão do zoneamento é justamente garantir a qualidade de vida da população ao mesmo tempo em que o desenvolvimento econômico permaneça estimulado. O Plano Diretor e o Zoneamento são leis que direcionam o crescimento da cidade e a nossa missão na revisão de ambas foi especialmente buscar compatibilizar as ações do poder público e da iniciativa privada para que o planejamento do município atenda às necessidades coletivas de toda a população da cidade de São Paulo. ■



tojal⁷renault
advogados

+55 (11) 3279 3500
alameda itu, 852 • 14° andar
jd paulista • 01421-001 • são paulo • sp
www.tojalrenault.com.br