FOLHA DE S.PAULO
★★★ UM JORNAL A SERVIÇO DO BRASIL
Publicado em 27/06/2023 - 05:59

Câmara de SP aprova revisão do Plano Diretor com folga

Vereadores de São Paulo votam revisão do Plano Diretor na Câmara Municipal, sob o olhar de integrantes de movimentos sociais Câmara Municipal no Twitter

Câmara de SP aprova revisão do Plano Diretor que facilita prédios maiores

Polêmica sobre verticalização dos bairros deve seguir na pauta com a discussão do zoneamento

Clayton Castelani e Tulio Kruse

São Paulo A Câmara Municipal de São Paulo aprovou nesta segunda (26), em votação definitiva, a revisão do Plano Diretor, lei que orienta o crescimento da cidade e estabelece regras gerais para a construção de edifícios. Foram 44 votos a favor e 11 contrários.

O texto agora segue para o prefeito Ricardo Nunes (MDB). A expectativa é que ele sancione o projeto sem vetos nos próximos dias.

A expansão das áreas onde é permitido construir os prédios mais altos da cidade tornou-se a principal polêmica da revisão ao longo das últimas semanas. Essa questão deverá ser levada para a revisão da lei de zoneamento, próxima regra urbanística a ser analisada pela Câmara.

O Plano Diretor de 2014 já prevê maior verticalização no entorno dos corredores de ônibus e das estações de metrô e trem. Essas áreas são chamadas de EETUs (Eixos de Estruturação e Transformação Urbana). A revisão amplia esses eixos.

Hoje eles atingem as quadras dentro do raio de 600 metros do metrô e nos 300 metros do entorno de corredores de ônibus. A nova redação libera espigões em todas as quadras tocadas por um perímetro de 700 metros do transporte sobre trilhos e de 400 metros dos corredores.

Além disso, nos eixos de transporte, a regra vigente permite que prédios residenciais construam quatro vezes o tamanho do terreno. Mas se o edifício for majoritariamente destinado à habitação social, a liberação sobe para seis.

No texto aprovado pela Câmara, esse aproveitamento de prédios residenciais pode chegar a até nove vezes se forem combinados diferentes tipos de moradia. A condição para isso é que mais da metade das unidades seja voltada para a população de renda mais baixa.

Se consideradas outras regras já vigentes no Plano Diretor, que permitem incluir lojas na fachada do prédio e salas comerciais, o potencial construtivo sobe para perto de 12 vezes o tamanho do terreno.

Defensores da verticalização afirmam que mesclar empregos e moradores de diferentes faixas de renda no mesmo espaço justifica a liberação dos espigões. A tese é que isso pode aproximar trabalhadores dos postos do trabalho.

Mas urbanistas consideram que, na prática, isso não ocorreu na vigência do atual plano. Os eixos que receberam a maioria dos prédios novos estão em bairros valorizados, e os empreendimentos geralmente são de alto padrão.

Acrescenta-se aos argumentos contrários o fato de que houve manutenção da ausência de limite de altura para edifícios nos eixos de transporte. A regra é especialmente criticada por movimentos de bairros que temem viver à sombra de prédios enormes.

Relator do texto na Câmara, o vereador Rodrigo Goulart (PSD) disse o que o novo texto é o resultado de um processo democrático. "Eu estive aberto a todo momento para que a gente fizesse todo tipo de discussão. Tiveram a possibilidade, em mais de 50 audiências públicas, de participar do processo."

O novo regramento também permite que parte do dinheiro do Fundurb (Fundo de Desenvolvimento Urbano) seja destinado ao recapeamento de vias. Movimentos sociais que pedem investimento em moradia popular reclamam a destinação integral dos recursos do fundo municipal para programas de habitação.

Além disso, a revisão chegou a prever a isenção de ISS para os estádios dos clubes de futebol de Corinthians, Palmeiras e São Paulo. O benefício foi incluído na última versão do texto feito pelo relator, mas recebeu críticas. Acabou substituído por uma emenda que deixa a critério da prefeitura estudar a isenção ao trio —Nunes já havia avisado que iria vetar o mecanismo.

Como previsto, o texto final do Plano Diretor excluiu um artigo analisaria a lei que impede a construção de prédios mais altos do que a torre de observação do Mirante de Santana, principal estação meteorológica da cidade.

Um dos poucos pontos que não sofreu contestações foi a criação de normas para fiscalizar a destinação da moradia popular às famílias mais pobres. Hoje, não há controle sobre a venda de unidades habitacionais nessa categoria por construtoras que recebem benefícios fiscais da prefeitura.

Uma vez aprovado o Plano Diretor, o Legislativo deve começar a analisar mudanças na lei de zoneamento, quando a aplicação das regras do Plano Diretor será discutida, quadra a quadra. É o caso das áreas onde há restrição à verticalização sem limite, como no entorno de vilas, cuja altura máxima dos prédios é 48 metros.

A gestão Nunes já apresentou a minuta com a sua proposta para a revisão do zoneamento. O texto abre a possibilidade para que a vilas tenham sua área incorporada a outros terrenos para a construção de empreendimentos.

Isso poderia acabar com o empecilho à verticalização e é uma dos questões que deverá ser discutida na Câmara Municipal nos próximos meses.

Contrária ao projeto, a vereadora Silvia Ferrara, da Bancada Feminista do PSOL e integrante da Comissão de Política Urbana, afirma que as disputas serão mais intensas. "O zoneamento será uma nova batalha, ainda mais acirrada, porque entrarão interesses mais particulares, sobre em quais quadras e ruas poderão construir mais."

Em nota, a Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) considerou positivo a aprovação da revisão, afirmando que as medidas "devem ajudar a promover a inclusão social e o adensamento urbano inteligente".

> "Eu estive aberto a todo momento para que a gente fizesse todo tipo de discussão. Tiveram a possibilidade, em mais de 50 audiências públicas, de participar do processo
>
> **Rodrigo Goulart (PSD)**
> vereador, relator do texto na Câmara

Principais mudanças do Plano Diretor

EIXOS DE TRANSPORTE
Como é hoje: É permitido construir prédios mais altos em um raio de 600 metros ao redor das estações de metrô e trem e 150 metros para cada lado dos corredores de ônibus

Como fica: Áreas que toquem um raio de até 700 metros das estações e 400 metros dos corredores de ônibus podem ganhar permissão para verticalizar; a permissão, quadra a quadra, só poderia discutida com a mudança na lei de zoneamento

VAGAS DE GARAGEM
Como é hoje: Ao redor dos eixos de transporte, é permitido construir até uma vaga de garagem para cada apartamento sem pagar taxa. A construtora pode construir mais vagas, desde que pague por isso

Como fica: Haverá cálculos para decidir o número vagas de garagem grátis. Apartamentos com menos de 30 metros quadrados não terão o benefício

FISCALIZAÇÃO DA MORADIA POPULAR
Como é hoje: Governos dão incentivos fiscais para quem constrói moradia popular, mas não há controle sobre a destinação

Como fica: A obrigação de destinar o imóvel para o perfil correto de renda ficará gravada na matrícula do imóvel e a prefeitura deve editar um decreto com as regras de fiscalização; bancos que financiem a obra devem emitir certificação que comprove a renda do comprador

TEMPLOS
Como é hoje: Em Zonas Especiais de Interesse Social toda vez que um terreno com mais de 500 m² é demolido ou passa por reforma com mudança de uso, é preciso destinar parte do terreno à habitação social

Como fica: Locais de culto receberão os mesmos benefícios, e quando um terreno usado como igreja for vendido, o comprador não será obrigado a construir moradia. Locais de culto não poderão ser considerados subutilizados, o que poderia levar a desapropriação

ARCO TIETÊ
Como é hoje: Vários bairros no entorno do rio Tietê não têm incentivo para construir prédios mais altos

Como fica: Áreas ao redor dos eixos de transporte ficam autorizadas a verticalizar

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Folha de S. Paulo

Seção: Cotidiano **Caderno:** B **Pagina:** 1

Copyright © Clipclap 2026.