

# Um conto de duas cidades:

*Mudanças na Lei de Zoneamento e revisão do  
Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo*



# Revisão: Lógica de avaliação

- Avaliar deve ser **analisar** os **resultados** obtidos pela política proposta e seu **impacto** sobre a resolução dos problemas considerados prioritários pelos **objetivos**;
- Rever significa verificar o **quanto se atingiu dos objetivos**, o que funcionou, o quanto funcionou e o que não funcionou;
- Pesquisar como os **elementos externos** a regulação influenciaram na indução/contenção (mudanças nos cenários macroeconômicos, pandemia, incremento de teletrabalho) e **atualizar cenários** para que a calibragem permaneça adequada;
- Restabelecer equilíbrio pactuado quando ele é afetado pela variação das variáveis e alterações de cenário.

# Excesso de sucesso

- Modelo de **incentivar adensamento nos Eixos proposto pelo PDE 2014** foi muito bem sucedido;
- Indução a diversidade social e de usos produziu resultados, porém **incentivos a uso misto tem um teto de oferta** em uma condição de redução/remodelamento da atividade terciária (menor *share* do comércio de rua/ maior *share* de *delivery*, incremento da logística, mudança de parte da demanda de offices para teletrabalho/*coworking*);
- Impactos da pandemia, inclusive ampliação do teletrabalho que ela acabou por acelerar significativamente, alteraram fortemente cenários e mesmo premissas do **Marco Regulatório da Política Urbana**.

# Excesso de sucesso

- Fadiga do modelo de adensamento** nos eixos é evidente, mesmo com abalos de demanda por conta da pandemia;
- MCMV 2023**, fonte significativa de recursos de investimento e financiamento, não é levada em conta na revisão;
- Expansão e Diversificação do **Casa Paulista** não é levada em conta.

# As duas cidades

- ❑ **Modelo de adensamento nos Eixos** contribuiu para reduzir segregação socioespacial entre Centro e Periferia e Vazios Urbanos;
- ❑ Porém acabou por gerar **outras segregações** ao induzir fortemente 6% do território e manter uma visão não aderente a Cidade Compacta no entorno.

# As duas cidades

- ❑ A **concentração no Eixo** foi adequada em 2014 para dar competitividade e atratividade para a redução relevante dos vazios urbanos e melhor aproveitamento da infraestrutura de transporte de alta/média capacidade, mas perde relevância com o esgotamento do modelo;
- ❑ O sucesso da política dos Eixos encarece pouca terra restante e elimina competitividade e atratividade que se buscou;
- ❑ Mistura de tipologias muito diversas (Alta/baixa densidade) muito próximas produz tecido urbano ruim e amplia conflitos.

# A mão que dá e a mão que tira



- ❑ Criam-se **instrumentos e políticas inovadoras excelentes**, bem modelados e calibrados, consistentes com os objetivos **PORÉM na prática** se colocam tantos obstáculos, condições, entraves burocráticos, regras complexas e minuciosas de licenciamento que acabam resultando na invalidação destas políticas, porque, por exemplo:
  - Simplesmente não há consistência entre os parâmetros e não se pode alcançar o incentivo pretendido porque outras condições e restrições impedem;
  - A complexidade do licenciamento é tal que o aumento de tempo, riscos e incertezas quanto as regras interpretativas/arbitrárias desestimula o uso dos incentivos (por exemplo fachada ativa/quota ambiental;
  - Falta de clareza em regras nos Conselhos de ZEIS cria impasses e produzem efeito contrário de desestimular investimentos ao invés de incentivá-los e transformar agilidade no licenciamento em atrativo como desejado.

# A convicção envergonhada

Se há convicção de que a estratégia adotada é correta busca-se **nivelar conhecimento e alinhar expectativas persuadindo os atores políticos, sociais e econômicos**. Estimula-se a discussão porque se tem segurança naquilo que é proposto.



# A convicção envergonhada

- ❑ Na revisão da **Lei de Zoneamento, pelo contrário, parece que se tem vergonha do que está se propondo**, postura que gera dúvidas e desconfiâncias e poderá gerar novos embates judiciais que irão retardar ainda mais os ajustes urgentes:
  - Em prazo exíguo pós revisão PDE surge uma “minuta final”;
  - Como forma de “participação” fazem-se audiências virtuais genéricas;
  - Decide-se não apresentar mapas e outras informações para sociedade avaliar o que de fato está se alterando;
  - Não se faz muitas das mudanças de procedimentos para simplificar e esclarecer regras, as quais não precisariam ser feitas por lei, poderiam ser atualizadas por decreto.

**Obrigado!**

