

PIU Arco Leste

3ª Consulta Pública: Proposta do Programa de Intervenções

Texto para divulgação

2025

Sumário

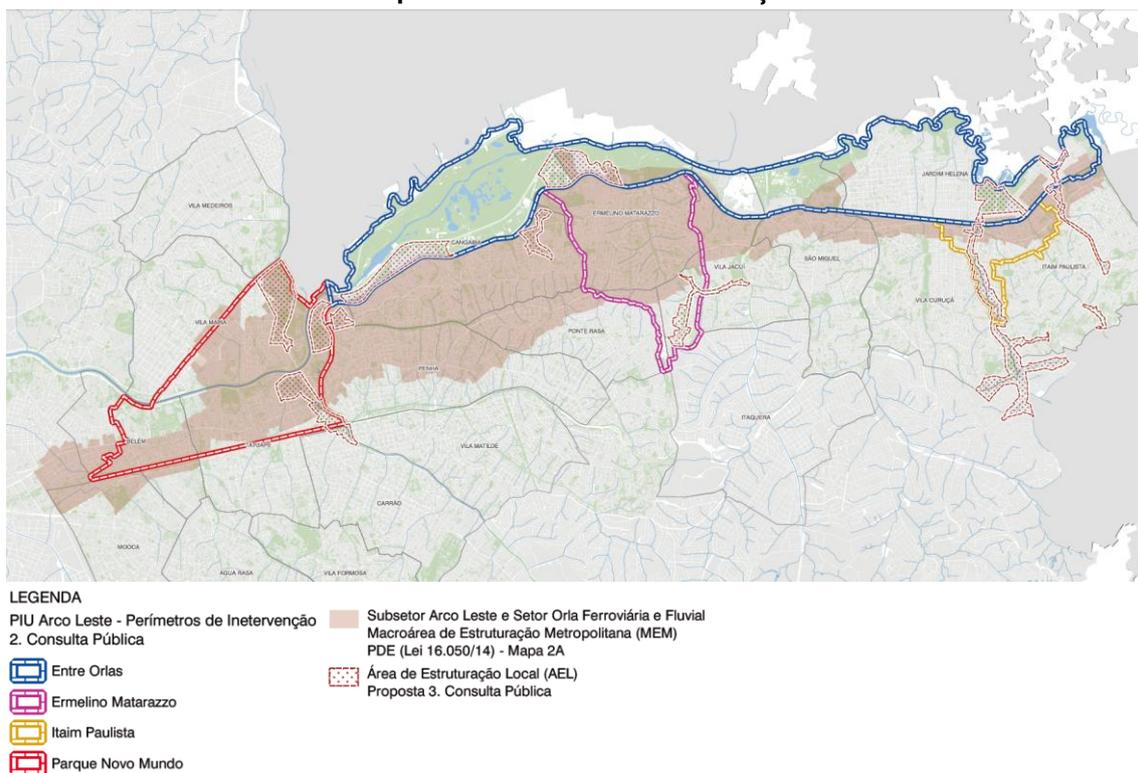
| | |
|--|-----------|
| Apresentação | 3 |
| I. Introdução | 6 |
| II. Devolutivas da 2ª Consulta Pública | 8 |
| III. Mapeando as demandas | 11 |
| III.1. Eixo Mobilidade | 11 |
| III.2. Eixo Vulnerabilidade Social | 12 |
| III.3. Eixo Qualificação do Habitat – Rede de equipamentos urbanos comunitários | 14 |
| III.4. Eixo Qualificação do Habitat – Ambiente urbano | 19 |
| III.5. Eixo Desenvolvimento Econômico | 23 |
| III.6. Considerações..... | 25 |
| IV. Eixo Mobilidade: Plano de Melhoramentos Públicos | 26 |
| IV.1. Parque Novo Mundo, Tatuapé e Penha | 27 |
| IV.2. Vila Santo Henrique, Jardim Piratininga e Jardim São Francisco | 28 |
| IV.3. Jardim Keralux e Porto Fluvial USP Leste | 28 |
| IV.4. Distrito Vila Jacuí..... | 29 |
| IV.5. Projeto Estratégico São Miguel | 29 |
| IV.6. Distrito Vila Curuçá | 30 |
| IV.7 Corredor Dom João Neri | 30 |
| IV.8. Jardim Romano – Distrito Jardim Helena | 31 |
| IV.9. Transposições de córregos | 31 |
| IV.10. Considerações | 31 |
| V. Eixos Qualificação Urbanística e Ambiental, e Produção e Qualificação do Habitat: definindo as Áreas de Estruturação Local | 33 |
| V.1. Atendimento habitacional | 35 |
| V.2. Rede de equipamentos públicos sociais | 36 |
| V.3. Qualificação urbanística e ambiental..... | 38 |
| VI. Priorizando as Intervenções | 39 |
| VII. Caracterização das AEL | 41 |
| VII.1. Parque Novo Mundo..... | 42 |
| VII.2. Foz do Aricanduva | 43 |
| VII.3. Tiquatira-Jardim Jaú | 44 |
| VII.4. São Francisco-Piratininga | 44 |
| VII.5. Vila Silvia | 45 |

| | |
|--|-----------|
| VII.6. Biacica-Córrego Itaim..... | 45 |
| VII.7. Lajeado-Dom João Neri..... | 45 |
| VII.8. Tijuco Preto | 46 |
| VII.9. Córrego Limoeiro | 46 |
| VII.10. Jardim Keralux – AEL piloto | 46 |
| VIII. A Instituição legal das Áreas de Estruturação Local | 50 |
| VIII.1. Modelo de negócios | 51 |
| VIII.2. Concessão Urbanística | 52 |
| VIII.3. Parcerias Público-Privadas (PPPs) | 52 |
| VIII.4. Considerações sobre concessões | 52 |
| VIII.5. Arranjos institucionais e orçamentários..... | 53 |
| VIII.6. Proposta de Governança..... | 54 |
| IX. Projeto Estratégico | 56 |
| IX.1. Projeto Estratégico São Miguel | 56 |
| X. Estratégias de financiamento | 58 |
| X.1. Arrecadação por Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)..... | 59 |
| X.2. Lançamentos e dinâmica do mercado imobiliário no Arco Leste | 60 |
| X.3. Recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) | 62 |
| X.4. Outras fontes de recursos do Município de São Paulo | 62 |
| X.5. Recursos do Estado de São Paulo | 63 |
| X.6. Recursos da União..... | 64 |
| X.7. Mecanismos de captação internacional..... | 66 |
| X.8. Considerações | 67 |
| XI. Conclusões..... | 69 |
| Ficha Técnica | 71 |

Apresentação

O Plano de Intervenção Urbana (PIU) Arco Leste abrange um amplo território da Zona Leste da cidade de São Paulo, que inclui onze distritos municipais: Belém, Tatuapé, Vila Maria, Penha, Ponte Rasa, Cangaíba, Ermelino Matarazzo, Vila Jacuí, São Miguel, Vila Curuçá e Itaim Paulista. Essa região concentra mais de dois milhões de habitantes e apresenta condições críticas de vulnerabilidade urbana, com forte presença de assentamentos precários, infraestrutura deficitária, áreas de risco e degradação ambiental.

Mapa 1 – Perímetros de Intervenção PIU Arco Leste



Elaboração: SP Urbanismo, 2025.

A etapa de diagnóstico evidenciou os principais problemas da região: (i) a precariedade habitacional e ambiental, evidenciada pela disseminação de loteamentos e ocupações irregulares com ausência de infraestrutura básica; (ii) a insuficiência de mobilidade, marcada por barreiras físicas como córregos e ferrovias, e pela escassez de transporte público articulado ao tecido urbano; e (iii) a concentração de empregos de baixa remuneração, com poucas oportunidades de desenvolvimento produtivo local.

A faixa norte da área de estudo abrange antigos meandros do Rio Tietê e o restante do território as bacias dos afluentes Três Pontes, Tijuco Preto, Itaim, Lajeado, Água Vermelha, Itaquera, Limoeiro e Jacu, córregos que compartilham dos mesmos problemas: ocupação das margens por

assentamentos precários, deposição de esgoto não tratado, pouco ou nenhum aproveitamento das orlas fluviais como áreas de lazer.

A partir dessas informações, foram definidos quatro perímetros de projeto – Parque Novo Mundo, Entreorlas, Ermelino Matarazzo e Itaim Paulista – que extrapolavam os limites do Arco Leste definidos pelo PDE, que, em nossa análise, não abrangiam as áreas mais vulneráveis da região.

Na 2ª Consulta Pública, foram apresentadas propostas de intervenção para esses perímetros, incluindo sugestões para melhoria da mobilidade, criação de parques urbanos, requalificação de espaços públicos e ampliação da oferta de habitação social. As contribuições recebidas dos municípios nesse processo orientaram a reformulação e consolidação dos programas de intervenção e reforçaram a importância de uma abordagem territorializada e integrada.

Como resultado desse processo, o PIU Arco Leste evoluiu para a definição de dez Áreas de Estruturação Local (AEL), configuradas como unidades de projeto que reúnem os trechos de maior prioridade para a ação coordenada do poder público. A delimitação dessas áreas visa ampliar a efetividade das políticas públicas no tempo e no território, evitando a sobreposição de iniciativas e promovendo maior coerência entre objetivos setoriais. Com isso, busca-se ampliar a cobertura habitacional, qualificar a implantação de equipamentos públicos – sempre que possível articulados a parques, praças e redes de mobilidade – e induzir intervenções integradas com maior potencial de transformação urbana.

As dez Áreas de Estruturação Local (AELs) delimitadas no âmbito do PIU Arco Leste são:

1. Parque Novo Mundo;
2. Foz do Aricanduva;
3. Tiquatira-Jardim Jaú;
4. São Francisco-Piratininga;
5. Vila Silvia;
6. Biacica-Córrego Itaim;
7. Lajeado-Dom João Neri;
8. Tijuco Preto;
9. Córrego Limoeiro; e
10. Jardim Keralux.

Esta última, Jardim Keraloux, concebida como AEL piloto, por ter concentrado os esforços iniciais de testes metodológicos, articulação institucional e simulação de intervenções.

Estas AELs são apresentadas nesta 3ª Consulta Pública com seus respectivos programas de intervenção, estruturados em três eixos temáticos que orientam a ação pública no território: o eixo habitação, voltado à regularização fundiária, provisão habitacional e reurbanização de assentamentos precários; o eixo mobilidade, que trata da integração intra e interbairros, da superação de barreiras físicas e da ampliação do transporte coletivo; o eixo qualificação do habitat, abrangendo infraestrutura urbana, com foco em saneamento, drenagem e melhorias na urbanização básica; meio ambiente, centrado na recuperação de fundos de vale e criação de parques lineares; e desenvolvimento econômico e social, dedicado à geração de emprego e renda, qualificação profissional e ampliação do acesso a serviços.

Além das Áreas de Estruturação Local (AELs), o plano resgata o Projeto Estratégico São Miguel como uma ação concentrada de alavancagem, orientada à implementação articulada de melhorias urbanas no distrito homônimo. Inspirado nas diretrizes da antiga Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu, esse projeto assume no PIU Arco Leste uma função catalisadora, com potencial para impulsionar e viabilizar intervenções estruturantes em São Miguel, em diálogo contínuo com fontes externas de financiamento.

Como desdobramento dessas propostas, o plano ainda apresenta diretrizes para a territorialização do orçamento municipal e um arranjo preliminar de governança voltado à coordenação intersetorial das ações nas unidades de projeto, em linha com o avanço gradual da metodologia adotada na elaboração dos Planos de Intervenção Urbana pela Prefeitura.

Este material tem como finalidade apresentar de forma clara e acessível os avanços obtidos no processo de elaboração do PIU Arco Leste. Sua divulgação visa fortalecer o compromisso da Prefeitura com a transparência, a escuta ativa da população e a construção de políticas públicas orientadas à superação das desigualdades territoriais.

I. Introdução

A política urbana de São Paulo é guiada pelo Plano Diretor Estratégico (PDE), que organiza o território em Macroáreas e define diretrizes específicas para a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM). Dentro dessa estratégia, destaca-se o Plano de Intervenção Urbana Arco Leste (PIU-ACL), em elaboração pela Prefeitura de São Paulo (PMSP), por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e da São Paulo Urbanismo.

O perímetro de estudo do PIU Arco Leste abrangeu onze distritos do Município de São Paulo: Belém, Tatuapé, Vila Maria, Penha, Ponte Rasa, Cangaíba, Ermelino Matarazzo, Vila Jacuí, São Miguel, Vila Curuçá e Itaim Paulista. Ao longo do processo de diagnóstico, participação social e formulação de propostas, o trabalho vem sendo feito em sucessivas aproximações, com base em dados, vistorias e referências – como os Planos de Ação das Subprefeituras (2019–2020), em diálogo com a população.

Na etapa de diagnóstico, constatou-se que a região concentra famílias de baixa renda, chefes de família com baixa escolaridade, e empregos de baixa remuneração. Essa realidade é agravada pela precariedade urbana e ambiental, além das dificuldades de mobilidade e acesso a serviços. Tais problemas apresentam caráter crônico em diversas partes do território. Uma das metas centrais deste PIU é fortalecer e expandir centralidades locais, equilibrando a relação entre moradia e emprego.

Segundo o Censo de 2022, os distritos da área de estudo somavam 2.018.780 habitantes, cerca de 17,6% da população da cidade, em uma área de 17.450 hectares, o que corresponde a 11% do território municipal. Os indicadores sociais da região mostram queda nos níveis de desenvolvimento humano, educação, renda e longevidade à medida que se avança do centro para o extremo leste do município, e aumento do percentual de crianças em situação de pobreza e das taxas de analfabetismo adulto. Outro dado estatístico importante é o aumento da população residente preta e parda conforme nos afastamos da região central de São Paulo.

A precariedade habitacional se expressa na falta de regularização fundiária, carência de infraestrutura e más condições das edificações. Na área de estudo, foram registrados mais de 41 mil domicílios em 214 assentamentos, muitos deles localizados em áreas de preservação permanente (APP) de cursos d'água.

Além disso, o território do PIU Arco Leste é marcado por bacias hidrográficas de afluentes do Rio Tietê. A parte superior da área de estudo corresponde a antigos meandros do rio, os afluentes Três Pontes,

Tijuco Preto, Itaim, Lajeado, Água Vermelha, Itaquera, Limoeiro e Jacu correm por vales profundos, conformando bacias de ocupação densa e predominantemente horizontal, de padrão médio e baixo, com reduzida oferta de comércio e serviços.

Esses cursos d'água compartilham problemas recorrentes: ocupação de suas margens por assentamentos precários, despejo de esgoto sem tratamento, dificuldades de mobilidade entre bairros e pouca utilização das margens como áreas de lazer.

A partir dessas informações, foram definidos quatro perímetros de projeto: Parque Novo Mundo, Entreorlas, Ermelino Matarazzo e Itaim Paulista. Essa delimitação extrapola os limites originais do Arco Leste definidos pelo PDE.

Na 2ª Consulta Pública, foram apresentadas propostas de intervenção, elaboradas em discussões com as secretarias municipais, organizadas em três eixos: Mobilidade, Sistemas Ambientais e Qualificação do Habitat. (Ver **Informações Adicionais – Anexo I - Propostas de Intervenção – 2ª Consulta Pública**)

Como resultado do processo de escuta pública e diálogo intersetorial, esses quatro perímetros foram desdobrados em recortes territoriais menores, mais aderentes à escala da vizinhança, que passaram a ser tratados como unidades operacionais do plano, denominadas Áreas de Estruturação Local (AELs). Estas são detalhadas nesta 3ª Consulta Pública. (Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública- Mapa 102 – Evolução do Perímetro de Intervenção**)

As propostas em discussão têm por objetivo melhorar as condições de vida da população por meio da qualificação ambiental, da redução da precariedade habitacional e da ampliação do acesso a serviços públicos.

A mobilidade urbana é tratada como eixo estruturante do PIU Arco Leste, com foco na superação de barreiras físicas, integração entre bairros e valorização de modos de transporte coletivo e não motorizado. Nesse campo, destaca-se a elaboração de um Plano de Melhoramentos Públicos, que define novos alinhamentos viários, propõe travessias em pontos críticos de desconexão urbana e articula infraestrutura de mobilidade com recuperação ambiental. Esse plano já foi encaminhado à Câmara Municipal e está integralmente disponível nos anexos deste relatório e na página do PIU Arco Leste na plataforma Gestão Urbana.

Ainda nesse campo, destaca-se a inclusão do Projeto Estratégico São Miguel, concebido como programa estruturado para orientar e viabilizar intervenções urbanas prioritárias no distrito de São Miguel Paulista, com

ênfase em acessibilidade, transporte coletivo e qualificação dos espaços públicos.

As demais estratégias estruturantes do plano incluem a qualificação do ambiente urbano, a ampliação da oferta de comércio e serviços, a mitigação das vulnerabilidades sociais e a recuperação das margens dos cursos d'água.

Nesta 3ª Consulta Pública, apresentamos o percurso de consolidação do PIU Arco Leste desde a 2ª Consulta até o presente momento, em que já é possível delinear programas de intervenção por AEL, estruturados a partir dos cinco eixos temáticos definidos neste relatório: habitação, mobilidade, infraestrutura urbana, meio ambiente e desenvolvimento econômico e social. Também foram identificadas potenciais fontes de financiamento e proposto um arranjo preliminar de governança para implementação das ações. Contamos com a sua leitura atenta para avançarmos na construção de uma cidade melhor para todos.

O conteúdo a seguir é uma versão adaptada do material apresentado à SMUL entre novembro de 2022 e abril de 2025, por meio de relatórios disponíveis na plataforma Gestão Urbana, na página do PIU Arco Leste - <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu-arco-leste/>

As Consultas Públicas anteriores, publicadas na plataforma Participe + e já encerradas, estão disponíveis nos *links*: [PIU Arco Leste - 1ª Consulta Pública](#) e [PIU Arco leste - 2ª Consulta Pública](#).

II. Devolutivas da 2ª Consulta Pública

A 2ª Consulta Pública do PIU Arco Leste ocorreu entre agosto e outubro de 2023, com três frentes de ação:

- Disponibilização da consulta no portal Participe+;
- Aplicação de uma pesquisa online, do tipo *survey*, cujo link de acesso foi amplamente divulgado em mídias digitais e impressas;
- Realização de seis oficinas presenciais, em parceria com as Subprefeituras de Itaim Paulista (16/08/2023), São Miguel (18/08/2023), Penha (24/08/2023), Ermelino Matarazzo (25/08/2023), Vila Maria-Vila Guilherme (29/08/2023), e Mooca (30/08/2023), com apoio da Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência (SMPED) e intérpretes de Libras do Educilibras.

A 2ª Consulta Pública foi amplamente divulgada através de cartazes nas subprefeituras e em terminais de ônibus da região, bem como no Terminal Parque Dom Pedro II, de onde partem linhas de ônibus que atendem a Zona Leste; e através de mídia impressa, rádios, emissoras de TV, portais on-line e redes sociais.

Seis municípios acessaram a plataforma Participe+, trezentos e dezenove compareceram às oficinas presenciais nas subprefeituras do PIU Arco Leste e trezentos e oitenta e seis responderam ao questionário digital, somando o número inédito de setecentas e oito participações. Embora esse número seja animador se comparado aos resultados de consultas públicas anteriores promovidas no âmbito do processo participativo de elaboração de Planos de Intervenção Urbana da Macroárea de Estruturação Metropolitana, é ainda um número pequeno quando considerados os mais de dois milhões de habitantes dos distritos de estudo.

A comunicação enviada aos subprefeitos a respeito das oficinas tramitou no processo SEI n. 7810.2023/0000730-4. Cada oficina teve duração média de 2h30min e reuniu cerca de 50 participantes. Foram realizadas duas dinâmicas: a primeira consistiu na apresentação das propostas em discussão, com uso de mapas e painéis ilustrativos, para que os participantes apontassem as intervenções prioritárias em seus territórios. Na segunda, os participantes preencheram fichas com sugestões livres de novas intervenções. Ao final das oficinas, foram recebidas 77 fichas com contribuições da população. Desse processo foram colhidas 1309 indicações de intervenções.

A seguir, as demandas agrupadas por secretaria, as que foram endereçadas à São Paulo Urbanismo e as que foram encaminhadas à esfera estadual.

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**- Mapa 103 – Demandas por Secretaria / Mapa 104 – Demandas SP Urbanismo/Mapa 105 – Demandas encaminhadas à ARSESP -Governo do Estado)

As propostas foram analisadas por equipes da São Paulo Urbanismo e por técnicos das seguintes secretarias e órgãos municipais: Cultura (especialmente o Departamento do Patrimônio Histórico); Direitos Humanos e Cidadania; Desenvolvimento Econômico e Trabalho; Educação; Esportes e Lazer; Habitação; Infraestrutura Urbana e Obras; Mobilidade e Trânsito; Saúde; Segurança Urbana; Urbanismo e Licenciamento; Verde e Meio Ambiente; Companhia de Engenharia de Tráfego (CET); São Paulo Transporte (SPTrans); SP Regula (Agência Reguladora de Serviços Públicos). Após esse processo, as manifestações foram traduzidas em demandas, por sua vez organizadas em eixos temáticos a partir de uma reelaboração dos eixos temáticos que organizavam as propostas apresentadas. Os dados coletados na 2ª Consulta Pública integram o Relatório [P10 - Devolutiva da Consulta Pública - Sistematização das contribuições](#), a devolutiva das secretarias e órgãos parceiros integram o Relatório [P11 - Diálogos Setoriais](#), na página do PIU Arco Leste na plataforma Gestão Urbana.

O diálogo entre São Paulo Urbanismo e esses órgãos foi estruturado em eixos temáticos, dos quais derivaram diretrizes e propostas que orientaram a consolidação do PIU Arco Leste. Os documentos estão registrados nos seguintes processos SEI:

- 7810.2022/0001380-9 – Mobilidade;
- 7810.2022/0001381-7 – Vulnerabilidade Social;
- 7810.2022/0001382-5 e 7810.2022/0001674-3 – Qualificação do Habitat;
- 7810.2022/0001869-0 – Desenvolvimento Econômico.

III. Mapeando as demandas

As demandas apresentadas pelos munícipes durante a 2ª Consulta Pública foram, sempre que possível, mapeadas e associadas às secretarias responsáveis, considerando também os perímetros de projeto previamente definidos. Esse mapeamento serviu como um dos subsídios para identificar áreas prioritárias de intervenção, destacando regiões do Arco Leste com maior concentração de solicitações. No entanto, trata-se de critérios não exclusivos, pois reconhece-se que moradores de áreas mais vulneráveis podem não ter tido representação adequada, e que nem todos os órgãos parceiros enviaram manifestações formais.

Em relação ao conteúdo das contribuições, muitas vezes os problemas foram descritos de forma subjetiva, sendo interpretados e encaminhados pela equipe da São Paulo Urbanismo. Por exemplo, uma solicitação por "vacinação contra raiva a pets" foi compreendida como demanda por uma Unidade de Vigilância em Saúde (UVIS), que oferece vacinação antirrábica, além de atuar no controle de vetores de doenças, roedores e animais sinantrópicos.

Para essa interpretação, foram consideradas as ações e programas descritos nas Cartas de Serviços das secretarias municipais, disponíveis no site oficial da Prefeitura. Quando não havia um serviço específico para a demanda, ela foi associada a ações voltadas ao público-alvo. É o caso, por exemplo, de manifestações como "atendimento a drogadictos", ou de temas não apontados diretamente pelos beneficiários, como as políticas para pessoas em situação de rua.

As contribuições recebidas pela São Paulo Urbanismo foram sistematizadas e organizadas nos termos a seguir.

III.1. Eixo Mobilidade

Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Transporte – SMT
Companhia de Engenharia de Tráfego – CET
São Paulo Transporte – SPTrans
Secretaria Municipal de Infraestrutura urbana e Obras – SIURB

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Mapa 106 – Demandas SMT)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Otimização de deslocamento;
- Conexão interbairros;
- Melhoria da caminhabilidade;
- Sinalização de travessias;
- Ciclovia e bicicletários;

- Manutenção de transposições;
- Ciclopasseiras e viadutos;
- Manutenção de pontos de ônibus;
- Novas linhas de ônibus;
- Corredor de ônibus;
- Melhoria na integração entre ônibus e trem;
- Rodoviária intermunicipal;
- Serviço Atende.

PONTOS E CONTRAPONTOS

Os órgãos responsáveis indicam que há margem para ajustes na operação de tráfego, visando melhorar a circulação viária. As melhorias para o sistema de ônibus na Zona Leste já constam no Plano de Mobilidade de São Paulo (PlanMob/SP 2015), instituído pelo Decreto nº 56.834/2016, e na revisão do Plano Diretor Estratégico, atualizada em 2023 pela Lei Municipal nº 17.975.

Além disso, a SPTrans informou que desenvolve ações em terminais de ônibus, em parceria com as Secretarias de Cultura, Esportes e Lazer, Saúde e Educação. Também apresentou manifestações sobre demandas específicas por novas linhas nos distritos abrangidos pelo PIU Arco Leste, registradas no processo SEI nº 7810.2022/0001380-9.

Com base nas contribuições CET, SPTrans e SIURB, e nas contribuições recebidas ao longo da 2ª Consulta Pública, o PIU Arco Leste propõe investimentos na infraestrutura viária, com abertura e alargamento de vias, para ampliar a conectividade e garantir o acesso de linhas de transporte coletivo.

III.2. Eixo Vulnerabilidade Social

Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Mapa 107 – Demandas SEHAB)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Atendimento habitacional, especialmente em áreas de risco e lindeiras a cursos d'água;
- Diversificação de programas habitacionais e modalidades de atendimento;
- Incentivos ao mercado imobiliário voltado à população de baixa renda;
- Intervenções de qualificação do habitat.

PONTOS E CONTRAPONTOS

A Secretaria ressalta a importância de avaliar com profundidade os impactos das intervenções do PIU Arco Leste sobre os assentamentos

precários existentes no território. Segundo SEHAB, a principal contribuição do plano está na escuta da sociedade civil, na identificação de demandas por políticas públicas, e na articulação entre secretarias para compreender os efeitos de projetos de infraestrutura urbana sobre populações de baixa renda, especialmente aquelas em assentamentos precários e/ou irregulares do ponto de vista fundiário.

Por não prever arrecadação própria, o PIU Arco Leste se diferencia de instrumentos como as Operações Urbanas e Áreas de Intervenção Urbana. Ainda assim, a finalidade do plano vai além do diagnóstico: trata-se de definir e priorizar Áreas de Estruturação Local para a implantação de Projetos Urbanísticos Integrados. Cabe às equipes técnicas, inclusive, propor formas de viabilização financeira, seja por meio de recursos públicos, seja com apoio de agências de desenvolvimento, para as intervenções a serem pactuadas com os órgãos parceiros.

Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania – SMDHC
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS

(Ver Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública – Mapa 108 – Demandas SMADS-SMDHC)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Capacitação profissional;
- Atendimento psicológico;
- Acolhimento e atendimento especializado: crianças, adolescentes, adultos e idosos em situação de vulnerabilidade; pessoas com deficiência; imigrantes; pessoas LGBTQIAP+; profissionais do sexo; pessoas em situação de rua; e drogadictos.

PONTOS E CONTRAPONTOS

A Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania informa que suas ações podem ser incorporadas ao escopo do Plano de Intervenção Urbana, em complemento às intervenções físico-territoriais. Essas ações seriam oferecidas por meio de unidades móveis, alocadas em praças de atendimento nas áreas de intervenção prioritária, com destaque para:

- Unidade Móvel LGBTI: realiza mutirões de retificação de nome e gênero, encaminha a população LGBTQIAP+ aos Centros de Cidadania LGBTI da cidade e divulga programas como o Casamento Coletivo Igualitário;
- CRAI Móvel (Centro de Referência e Atendimento para Imigrantes): equipe multilíngue oferece orientações sobre regularização migratória, abertura de conta bancária, tradução de documentos e acesso a serviços públicos de saúde, acolhimento, educação e assistência social;

- Unidade Móvel da Mulher (Ônibus Lilás): oferece atendimento psicossocial, social e jurídico a mulheres em situação de violência, atuando na escuta, orientação e encaminhamento para a rede de proteção, com foco na autonomia e rompimento do ciclo de violência;
- Tenda da Ouvidoria de Direitos Humanos: equipe multidisciplinar (direito, psicologia e serviço social) realiza escuta qualificada e propõe estratégias de ação junto à pessoa atendida. Entre os encaminhamentos mais comuns estão: acesso a serviços públicos, registro de manifestações e mediação junto a órgãos municipais.

Durante a elaboração do PIU Arco Leste, a equipe técnica da São Paulo Urbanismo identificou ausência de equipamentos da SMDHC voltados ao atendimento de mulheres em situação de violência na região, e a existência de apenas um centro para a população LGBTQIAP+, o Centro de Cidadania LGBTI Laura Vermont. Também foi observada uma lacuna no atendimento à população idosa desocupada: os únicos dois equipamentos voltados a esse público na cidade estão localizados nas subprefeituras da Sé e de Pinheiros.

Caso se viabilize o modelo de atendimento itinerante, além de preencher essas lacunas, o PIU Arco Leste recomenda também a inclusão do programa Meu Trampo, parceria com o Instituto Besouro de Fomento Social e Pesquisa, que procura ampliar a inserção dos jovens no mercado de trabalho com ações de formação.

III.3. Eixo Qualificação do Habitat – Rede de equipamentos urbanos comunitários

Secretaria Municipal de Cultura – SMC

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Mapa 109 – Demandas SMC)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Maior diversificação de espaços e serviços culturais e artísticos, com destaque para teatro e cinema (Belém, Penha e Vila Mathilde – esta, fora do âmbito do PIU);
- Biblioteca, encontros culturais, aulas de música, teatro e desenho, rodas de conversa e exposições de fotos antigas e histórias locais (Vila Maria);
- Museus e centros culturais (Tatuapé);
- Casa de cultura ou centro cultural (Água Rasa, Vila Medeiros – ambos fora do âmbito do PIU);
- Restauro da Vila Operária e Antiga Fábrica Maria Zélia (Belém).

PONTOS E CONTRAPONTOS

A Secretaria propõe ampliar a integração entre os equipamentos culturais e outros serviços públicos, bem como entre diferentes usos culturais em

um mesmo espaço. Também sugere flexibilizar ambientes para múltiplos usos e articular-se com a Secretaria Municipal de Transportes para melhorar o acesso aos equipamentos culturais, considerando que o custo do deslocamento é um obstáculo para a participação de parte da população na programação cultural da cidade.

A SMC também destaca a importância de diversificar a programação dos equipamentos existentes, como o Centro Cultural da Penha, localizado em área estratégica para articulação com coletivos culturais locais. No caso da Penha, o Coletivo Ururay atua com temas ligados ao patrimônio e à identidade do bairro.

Outra proposta é promover o uso cultural das frentes de água da região, garantindo o acesso à paisagem natural voltada ao Parque Ecológico e à Área de Proteção Ambiental (APA) da Várzea do Rio Tietê. A Secretaria sugere integrar e valorizar os bens culturais tombados nessa área, como o Sítio Mirim, a Fazenda Biacica, a antiga Companhia Nitro Química Brasileira e a Fábrica Celosul. Para o Sítio Mirim, a proposta inclui a implantação de um novo equipamento cultural, associado à recuperação de sua configuração original, conforme registrado no processo de tombamento.

Por fim, SMC recomenda a preservação do traçado atual do Rio Tietê, especialmente no distrito de Jardim Helena, onde os meandros originais ainda se encontram em bom estado de conservação.

Secretaria Municipal de Saúde – SMS

(Ver Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública – Mapa 110 – Demandas SMS)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Implantação de Unidades Básicas de Saúde (UBS);
- Implantação de hospitais municipais e serviços de urgência e emergência;
- Implantação de Hospitais Dia, Ambulatórios de Especialidade e outros serviços da rede de atenção especializada;
- Implantação de Unidade de Referência de Saúde do Idoso (URSI);
- Implantação de Centros de Atendimento Psicossocial (CAPS) ou locais de atendimento psicológico em geral;
- Implantação de hospital veterinário público ou de centros de acolhida e atendimento a animais domésticos.

PONTOS E CONTRAPONTOS

Durante a 2ª Consulta Pública, a Secretaria previa as seguintes ações nas áreas abrangidas pelo PIU Arco Leste:

- Inauguração das novas sedes das UBS Jardim Keralux e Atualpa Girão;

- Reforma das UBS Engenheiro Trindade (Penha) e Santo Estêvão (Itaquera);
- Inauguração das UPAs III Jardim Helena, Atualpa Girão (Itaim Paulista) e Vila Maria Baixa;
- Reestruturação dos Centros Especializados em Reabilitação (CER III) da Penha e de Ermelino Matarazzo;
- Implantação do Centro da Dor – Leste, em Ermelino Matarazzo;
- Reclassificação do CAPS Adulto São Miguel para CAPS III, com inclusão de leitos para acolhimento noturno;
- Fortalecimento da Atenção Básica com foco na população idosa.

No que se refere à informatização, todas as UBS das subprefeituras incluídas no PIU Arco Leste já utilizavam o Prontuário Eletrônico, com exceção da Penha, onde a implantação estava em 90%.

Por outro lado, não havia, até aquele momento, previsão de ampliação da rede de atendimento veterinário, que contava com apenas quatro unidades, uma por região da cidade.

Secretaria Municipal de Educação – SME Sistema S

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Mapa 111A – Demandas SME e Mapa 111B – Demandas Sistema S)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- CEU (Vila Nova Curuçá, Jardim Helena, Vila Mara, Vila Jacuí);
- Escola em período integral;
- Contratos para crianças;
- Psicopedagogos nas escolas;
- Melhoria da qualidade de ensino;

PONTOS E CONTRAPONTOS

Segundo a Secretaria, à época da 2ª Consulta Pública, não havia registro de demanda não atendida nos distritos abrangidos pelo PIU Arco Leste. A pasta informou ainda a previsão de:

- Inauguração de uma EMEI no Jardim Helena;
- Inauguração de duas EMEIs na Vila Curuçá;
- Inauguração de um CEI na Subprefeitura de Ermelino Matarazzo;
- inauguração de um CEI no distrito do Cangaíba;
- construção dos CEUs Ermelino Matarazzo e Parque das Flores.

Com a implementação do PIU Arco Leste, poderão ser avaliadas possibilidades de implantação do programa Território CEU, articulado à criação de novos equipamentos educacionais e culturais.

Secretaria Municipal de Esportes e Lazer – SEME

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– Mapa 112 – Demandas SEME)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Mais espaços de lazer;
- Centro esportivo;
- Clube da Comunidade;
- Academia ao ar livre em parques e praças;
- Pista de skate;
- Trilha ecológica;
- Cursos de artes marciais;
- Cachorródromo.

PONTOS E CONTRAPONTOS

A Secretaria informou que os Centros Esportivos (CEs) e os Clubes da Comunidade (CDCs) são equipamentos sob sua responsabilidade, podendo ser reformados e ampliados para incluir novas atividades. Os CDCs são administrados por entidades locais com reconhecida atuação esportiva, cabendo a elas propor intervenções à Secretaria. A implantação de novos CEs depende da disponibilidade de terrenos e da avaliação da necessidade local, considerando a existência de praças, parques e CDCs nas proximidades.

Intervenções em praças e parques, como a implantação de quadras poliesportivas ou pistas de skate, são realizadas pela SEME mediante solicitação das Subprefeituras, responsáveis pela manutenção desses espaços.

Os equipamentos existentes na área do PIU Arco Leste são:

- Ermelino Matarazzo:
 - Centro Esportivo Ermelino Matarazzo (Rua João Euclides Pereira, 308: academia ao ar livre, campo de futebol society, piscina semiolímpica, pista de caminhada, pista de skate, quadra poliesportiva coberta, salas de ginástica. Oferece atividades como alongamento, balé, condicionamento físico, futebol, ginástica funcional, hidroginástica, jazz, pilates e artes marciais;
 - Clubes da Comunidade: CDC Vila Constância, CDC Toca Ermelino Matarazzo, CDC Danúbio Jardim Matarazzo, CDC Benedito Ramos Rodrigues, CDC Areão de Cisper, entre outros centros.
- Itaim Paulista:
 - Centro Esportivo Vila Curuçá (Rua Grapirá, 537: academia ao ar livre, auditório, campo de areia, piscinas, playground, quadras diversas, salas de ginástica e musculação. Atividades incluem ginástica, artes marciais, tênis de mesa e tai chi chuan;

- Clubes da Comunidade: CDC Tossan, Parque ecológico Central do Itaim, Parque das águas, Parque Santa Amélia, Pesqueiro Itaimpava, Praça Ministro Brito Bastos, entre outros.
- Mooca:
 - Centro Educacional e Esportivo Salim Farah Maluf (Rua Taquari, 635): academia ao ar livre, campo de futebol society, ginásio esportivo, piscinas, pista de skate, playground, quadras diversas, salas de ginástica e musculação. Oferece atividades como alongamento, pilates, yoga, condicionamento físico, futebol, ginástica artística, judô, musculação, taekwondo, tênis, vôlei de areia e beach tennis. É possível implantar Centro de Fisioterapia e Reabilitação com hidroginástica e pilates, mediante levantamento de necessidades do clube e verificação da compatibilidade dessa intervenção.
- Penha:
 - Centro Esportivo Tiquatira (Av. Governador Carvalho Pinto, 2): academia ao ar livre, brinquedoteca, campo de areia, canchas de bocha e malha, pista de caminhada, playground, quadra de areia, salas de ginástica e musculação. Atividades incluem alongamento, avaliação física, balé, dance fit, ginástica funcional, jazz, master fit, musculação, pilates, power fit e yoga;
 - Centro Esportivo José de Anchieta (Rua José Balangio, 188) academia ao ar livre, ginásio esportivo, playground, duas quadras de futsal, quadra poliesportiva coberta, sala de musculação, sala multiuso. Atividades incluem alongamento, basquete, futsal, ginástica, pilates, vôlei e yoga;
 - Clubes da Comunidade: CDC Julio Botelho, CDC Águia de Haia, CDC Jardim Cimbra, entre outros.
- São Miguel Paulista:
 - Centro Esportivo Vila Curuçá (Rua Grapirá, 537): ver descrição acima;
 - Clubes da Comunidade: Vila Jacuí – Unidade de Lazer Engenheiro Antonio Arnaldo de Queiroz e Silva, EE Parque Jacuí, Parque Kemuel Efraim Silva, Praça Cassiano de Albuquerque, Praça do Forró, Parque Primavera, entre outros.
 - Vila Maria/Vila Guilherme:
 - Centro Esportivo Vila Maria (Praça Jânio da Silva Quadros, 150): academia ao ar livre, campo de futebol com arquibancada, cancha de bocha, ginásio esportivo, piscinas, pista de atletismo, pista de caminhada, playground, quadras diversas, sala de ginástica artística. Atividades incluem alongamento, basquete, caminhada, dança, futsal, ginástica, hidroginástica, pilates, ritmos, voleibol, yoga e zumba;
 - Centro Esportivo Vila Guilherme (Avenida Guilherme, 1819): ginásio esportivo;
 - Clubes da Comunidade: Parque do Trote, CDC Magnólia, Parque Oyeno, Parque da Juventude, entre outros.

III.4. Eixo Qualificação do Habitat – Ambiente urbano

Secretaria Municipal de Verde e do Meio ambiente – SVMA

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Mapa 113 – Demandas SVMA)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Educação ambiental;
- Arborização urbana;
- Jardim de chuva;
- Manutenção/revitalização de áreas verdes;
- Parques ou praça;
- Parque linear;
- Limpeza de córrego;
- Corredor ecológico.

PONTOS E CONTRAPONTOS

De acordo com SVMA, à época da 2ª Consulta Pública, os corredores verdes propostos encontravam-se em diferentes fases de implantação: Penha – Corredor Verde Parque Vila Silvia, Vila Maria-Vila Guilherme – Corredor Verde Córrego Maria Paula, Cidade Tiradentes – Corredor Verde Consciência Negra – Ciência. Ainda de acordo com a Secretaria, no território do PIU Arco Leste encontram-se os seguintes parques:

- Ermelino Matarazzo:
 - Parque Municipal Linear Mongaguá, à época da 2ª Consulta Pública com previsão de requalificação;
 - Parque Ermelino Matarazzo, cuja requalificação poderá ser incluída no planejamento dos próximos anos.
- Itaim Paulista:
 - Parque Municipal das Águas, Parque Municipal Santa Amélia, Parque Municipal Chácara das Flores, requalificados nos últimos anos pela SVMA;
 - Parque Municipal Chico Mendes, recebeu obra de drenagem pela SIURB;
 - Parque Municipal Central do Itaim, Parque Linear Água Vermelha e Parque Linear Itaim Paulista, cuja requalificação poderá ser incluída no planejamento dos próximos anos;
 - Parque Quississana, reserva não aberta ao público.
- Penha:
 - Parque Municipal Linear Tiquatira e Parque Municipal Vila Silvia com previsão de requalificação para os próximos anos.
- São Miguel:
 - Parque Municipal Vila Jacuí (Jardim Primavera), à época da 2ª Consulta Pública encontrava-se fechado, SVMA buscava acordo com Ministério Público para sua abertura ao público.

- Aricanduva-Formosa-Carrão:
 - Parque Municipal Linear Aricanduva com previsão de requalificação e implantação da estação do BRT;
 - Parques Rapadura e Ipiranguinha podem ser incluídos no planejamento de requalificações dos próximos anos.
- Cidade Tiradentes:
 - Parque Municipal Linear Consciência Negra, à época da 2ª Consulta Pública estava na fase final da requalificação;
 - Parque Municipal da Ciência e Parque Municipal Vila do Rodeio poderão ser incluídos no planejamento requalificações dos próximos anos;
 - Além disso, a Secretaria programava, à época da 2ª Consulta Pública, o início da implantação de trecho do Parque Municipal Natural Cabeceiras do Aricanduva.
- Itaquera:
 - Parque Municipal do Carmo, para o qual havia previsão de requalificação em 2024;
 - Parque Municipal Nair Bello, implantado em 2020;
 - Parque Natural Municipal Fazenda do Carmo, para o qual havia previsão de requalificação em 2024;
 - Parque Savoy City, classificado como Área de Preservação;
 - Parque Municipal Rio Verde, que poderá ser incluído no planejamento requalificações dos próximos anos;
 - Parque Municipal Raul Seixas, requalificado em 2018.
- Vila Maria-Vila Guilherme:
 - Parque Municipal do Trote, para o qual havia previsão de obra de ampliação;
 - Parque Municipal Tenente Brigadeiro Roberto Faria Lima, concedido para administração privada.
- Mooca:
 - Parque Municipal Benemérito Brás, que poderá ser incluído no planejamento requalificações dos próximos anos;
 - Parque Municipal Piqueri, à época da 2ª Consulta Pública em obras de requalificação;
 - Parque da Mooca, à época em implantação.
- Parques propostos (PDE):
 - Itaim Paulista: Tijuco Preto, Três Pontes, Lajeado e novo trecho de Parque do Córrego Água Vermelha;
 - Penha: Rincão e Nascentes do Córrego da Ponte Rasa;
 - Aricanduva-Formosa-Carrão: Parque Tapera;
 - Cidade Tiradentes: APA do Iguatemi, Nascentes do Aricanduva, Mata Sete Cruzes – Nascentes do Itaquera;
 - Itaquera: Savoy, Rio Verde, Fazenda do Carmo e Sabbado D'angelo;
 - Vila Maria-Vila Guilherme: Parques Oyeno e Trote;
 - Mooca: Parque Av. Vila Ema.

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Mapa 114 – Demandas SIURB)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Infraestrutura de água e esgoto;
- Infraestrutura de drenagem;
- Manutenção da infraestrutura de drenagem existente.

PONTOS E CONTRAPONTOS

De acordo com SIURB, a limpeza, manutenção e desassoreamento dos córregos está a cargo das Subprefeituras; a limpeza, manutenção e desassoreamento dos "piscinões" está a cargo da Secretaria Municipal das Subprefeituras; a implantação de redes de água e esgoto (saneamento) é de responsabilidade do Governo do Estado de São Paulo através da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP); e intervenções relacionadas ao Rio Tietê são de responsabilidade do Governo do Estado na figura do Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado (DAEE).

À época da 2ª Consulta Pública, SIURB dava andamento ao processo de licitação de obras de drenagem na região. Alguns pontos merecem maior atenção:

- O Córrego Maranhão, trecho na Rua Arnaldo Cintra (Tatuapé) não canalizado, a céu aberto, próximo a sua foz no Rio Aricanduva, em seu final junto ao seu deságue no Rio Tietê, apresenta um problema complexo, para a solução há a necessidade de licitação de um projeto de macrodrenagem mais abrangente;
- Para o Córrego Ponte Rasa, de acordo com o Caderno de Drenagem da Bacia do Córrego Tiquatira – da qual o Córrego Ponte Rasa faz parte –, há uma série de obras de canalização, reservatórios de contenção de cheias e a implantação de um Parque Linear previstos para serem contratados projetos.

Agência Reguladora de Serviços Públicos do Município de São Paulo – SP Regula

Secretaria Municipal das Subprefeituras – SMSUB

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Mapa 115 – Demandas SMSUB- SPRegula)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Efetividade do Programa Silêncio Urbano – PSIU;
- Fiscalização de calçamento;
- Manutenção ou instalação de iluminação pública;
- Recapeamento de vias;
- Reabilitação de espaços públicos;

- Serviços de manejo arbóreo;
- Serviço de coleta de lixo;
- Serviço de coleta seletiva;
- Implantação de Ecoponto;
- Operação Cata Bagulho;
- Melhoria da limpeza urbana;
- Manutenção de microdrenagem;
- Limpeza de piscinão e córrego.

PONTOS E CONTRAPONTOS

No âmbito da zeladoria urbana, um os pontos de destaque é a necessidade de atuação sobre pontos “viciados” de deposição irregular de resíduos junto aos córregos. Em resposta às demandas identificadas na 2ª Consulta Pública, SP Regula apresentou planilha de periodicidade de atendimento de serviços de coleta, transporte e descarte de resíduos sólidos, de controle de vetores de doenças, e de drenagem urbana por meio de mecanismos de baixo impacto, que pode ser encontrada no processo SEI nº 7810.2022/0001674-3.

Secretaria Municipal de Segurança Urbana – SMSU

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Mapa 116 – Demandas SMSU)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Programa de educação em segurança e prevenção;
- Ampliação do Programa de Proteção escolar;
- Expansão do Programa Anjos da Guarda, para pessoas em situação de rua;
- Mais segurança (em geral).

PONTOS E CONTRAPONTOS

De acordo com SMSU, a Lei Federal 13.022/14 – Marco Regulatório das Guardas Municipais, atribui competências para atuar, preventiva e permanentemente, no território do município, para a proteção sistêmica da população que utiliza os bens, serviços e instalações municipais e colaborar de forma integrada com os órgãos de segurança pública, em ações conjuntas que contribuam com a paz social, em consonância com os Direitos Humanos.

As principais atividades da Guarda Civil Metropolitana (GCM) são: Programas Proteção Escolar, Controle do Espaço Público, Proteção Ambiental, Proteção aos Agentes Públicos, Proteção ao Patrimônio Público e Proteção às pessoas em situação de risco. A GCM também está presente em operações e programas do Gabinete de Gestão Integrada (GGI), em conjunto a outros órgãos e entidades dos poderes Executivo

Municipal, Estadual e da União, que atuam e contribuem na área da Segurança Pública e Urbana. A Inspeção Regional:

- Apóia as Subprefeituras em ações de zeladoria, fiscalização de descarte irregular de lixo, controle de comércio ambulante e fiscalização de bares e estabelecimentos;
- Realiza rondas e policiamento preventivo em equipamentos municipais, como escolas, unidades de saúde e parques;
- Elabora operações específicas conforme demandas das demais áreas da administração pública.

A Inspeção Regional Itaim Paulista localiza-se no extremo Leste da capital, possui uma área de atuação de aproximadamente 27Km², com uma população de aproximadamente 458.000 mil habitantes; possui efetivo de 97 componentes, com uma frota composta por cinco viaturas para atendimento a aproximadamente 250 unidades municipais diretas e indiretas.

A Inspeção Regional Ermelino Matarazzo atua sobre uma área de 15,1Km², atendendo uma população de 204.315 munícipes e 159 postos entre municipais e credenciados, com uma frota composta por cinco viaturas e um efetivo de 97 servidores, sendo 21 componentes femininos e 74 masculinos.

A Inspeção Regional Penha, por sua vez, atua sobre uma área de aproximadamente 42 Km², atendendo 288 próprios municipais e credenciados, com uma frota composta por cinco viaturas e um efetivo de 108 servidores, sendo 36 componentes femininos e 72 masculinos.

III.5. Eixo Desenvolvimento Econômico

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho – SMDet | Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia – SMIT | Associação Comercial de São Paulo – ACSP

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Mapa 177A – Demandas SMDet/ Mapa 117B – Demandas SMIT/ Mapa 117C – Demandas ACSP)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Cursos de capacitação;
- Empregos de melhor remuneração;
- Maior diversidade no comércio e serviços locais;
- Incentivo ao comércio e serviços locais;
- Shopping center;
- WiFi livre;
- Pontos para recarga elétrica de equipamentos – celulares, notebooks;
- Unidade Descomplica SP (Cangaíba);

- Telecentro (Vila Jacuí);
- Hortas urbanas e cozinha comunitária.

PONTOS E CONTRAPONTO

Na época da 2ª Consulta Pública do PIU Arco Leste, SMDet planejava implantar uma nova unidade do TEIA – Espaço de Trabalho Colaborativo na Subprefeitura de São Miguel. O espaço oferece gratuitamente infraestrutura com internet, mesas de reunião e copa, voltada ao desenvolvimento de novos negócios e ao fortalecimento das redes locais de empreendedorismo.

A Secretaria também afirma que o incentivo à agricultura urbana é contemplado pelo programa Sampa+Rural, que visa fortalecer a produção agrícola na cidade. O acesso aos serviços de Assistência Técnica e Extensão Rural (ATER) ocorre via cadastro na plataforma Sampa+Rural, que já mapeou mais de 2.400 locais disponíveis para consulta.

Ainda segundo SMDet, a maior demanda da população nos distritos de Ponte Rasa, Itaim Paulista e Vila Curuçá é por cursos de capacitação profissional. A Secretaria oferece cursos gratuitos e online por meio do Portal CATE (Centro de Apoio ao Trabalho e Empreendedorismo). Na região do Arco Leste, a Fundação Paulistana é responsável por cursos presenciais de qualificação técnica e profissional. Destacam-se: 55 alunos formados no curso Cuidar Bem – Cuidador de Idosos; e 134 participantes em cursos de gastronomia no programa Cozinha Escola.

Na ocasião, SMDet informou que estava em curso a realização de estudos para a obtenção de um *Diagnóstico das Vocações Econômicas* das diferentes regiões da cidade, com o objetivo de estruturar ações de fortalecimento das centralidades urbanas, como alternativa ao fato de que, até esse momento, o eixo de desenvolvimento econômico dos PIUs têm priorizado estímulos ao setor imobiliário, política considerada ineficaz para o Arco Leste.

Por meio do Observatório do Trabalho, a Secretaria acompanha o mercado de trabalho formal, com dados sobre ocupações e remunerações. Com base nesses dados, são oferecidos cursos de qualificação em setores com alto potencial de empregabilidade, como o programa Avança Tech, voltado à área de tecnologia. O Portal CATE também disponibiliza gratuitamente cursos online (Educação a Distância – EaD), ampliando o acesso à formação profissional.

Contudo, apesar das iniciativas, é necessário aprofundar a análise sobre o impacto real dos cursos online entre populações em situação de vulnerabilidade, considerando dificuldades de acesso à internet e vínculos frágeis com o ensino formal. Além disso, é importante refletir

sobre a oferta de cursos voltados ao trabalho doméstico, em contraste com a demanda dos jovens por capacitação técnica e profissional em outras áreas.

Secretaria Municipal de Governo – SGM | Secretaria Municipal de Finanças – SF | Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL

(Ver **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Mapa 118 – Demandas SGM-SF-SMUL)

PRINCIPAIS DEMANDAS ENCAMINHADAS

- Melhoria no atendimento ao público (Ermelino Matarazzo);
- Oferta de serviços jurídicos (Vila Curuçá);
- Aproveitamento de terrenos ociosos (Vila Guilherme);
- Redução do valor do IPTU (Vila Medeiros – fora do âmbito do PIU).

PONTOS E CONTRAPONTOS

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento informou que a atualização da lista de imóveis ociosos nos perímetros dos PIUs da Orla Ferroviária e Fluvial ocorre conforme a aprovação das respectivas leis específicas. No caso do PIU Arco Leste, a identificação de imóveis subutilizados faz parte do próprio escopo do projeto, dada a necessidade de prover habitação para as populações impactadas por intervenções e melhoramentos públicos planejados.

III.6. Considerações

As contribuições dos órgãos parceiros, em resposta às demandas apresentadas pela população durante a 2ª Consulta Pública, marcaram o início da fase de consolidação do PIU Arco Leste. Nesse momento, os perímetros de intervenção foram revisados e aprimorados, visando à definição futura de áreas prioritárias em diálogo com os órgãos envolvidos.

IV. Eixo Mobilidade: Plano de Melhoramentos Públicos

A rede viária estrutural da Zona Leste tem como principal função conectar os bairros ao centro da cidade, que concentra grande parte das atividades e atrai um alto volume de deslocamentos. Esse padrão gera sobrecarga nos corredores radiais. Como já alertava o Plano Diretor de 1988:

“[...] à medida que não se completaram ligações transversais, a polarização de atividades se mantém marcadamente ao longo de corredores. Em consequência, não só se mantém baixo o nível geral de acessibilidade da cidade como um todo, com pequenos volumes de deslocamentos intersetoriais, como também se aumenta desnecessariamente o nível de congestionamento do centro, passagem obrigatória desses deslocamentos.”

Retomar essa análise, ainda atual, reforça a persistência de problemas históricos que afetam as periferias e a dimensão dos desafios ainda existentes.

Algumas melhorias foram implementadas, como a abertura das avenidas Jacu-Pêssego (1996) e Deputado Dr. José Aristodemo Pinotti (1998), que conectam a região no sentido Norte-Sul. No entanto, a malha viária ainda precisa avançar para oferecer alternativas de deslocamento e favorecer também trajetos curtos, essenciais para o desenvolvimento econômico local.

Hoje, as conexões entre centro e bairros conformam centralidades ao longo dos eixos radiais. A implantação de ligações transversais pode integrar melhor os bairros entre si, fortalecendo polos econômicos locais e reduzindo a dependência do centro, favorecendo a polinucleação e atenuando, por conseguinte, a excessiva polarização exercida pelo centro principal”, como diz o Plano Diretor de 1988.

Nesse contexto, o Plano de Melhoramentos Públicos tem como objetivo reservar áreas para futuras intervenções do Poder Público, mesmo que não haja prazo definido para sua execução. Isso está alinhado ao PDE vigente e considera a alta demanda habitacional da região, que é de grandes proporções. O PIU Arco Leste levou em consideração, ainda, as seguintes leis municipais:

- Lei nº 16.020/2016 (melhoramentos para corredores de ônibus);
- Lei nº 16.495/2016 (Plano de Melhoramentos do Arco Jacu-Pêssego);
- Lei nº 16.541/2016 (Plano de Melhoramentos do Arco Tietê).

As propostas também incorporam contribuições colhidas nas Consultas Públicas e resultam do diálogo com CET, SPTrans, e com a Secretaria Executiva de Transporte e Mobilidade Urbana (SETRAM) da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Transporte (SMT). Esses registros estão no processo SEI nº 7810.2024/0000852-3.

A SVMA também contribuiu com apontamentos importantes. Um dos objetivos incorporados ao longo do processo foi reservar áreas às margens de córregos para implantação de parques lineares, buscando recuperar parcialmente essas áreas de valor ambiental e estrutural.

Por fim, o plano também visa garantir, de forma integrada a outras ações, a superação de barreiras urbanas (como córregos e ferrovias) que dificultam o acesso das populações vulneráveis aos transportes e serviços públicos e à própria cidade. A proposta, que articula mobilidade, inclusão e requalificação ambiental, segue o formato usual da Superintendência de Projetos Viários (PROJ 3), da SIURB, responsável pelo arquivamento das plantas das leis aprovadas.

No Relatório [P12 - Plano de Mobilidade](#), consta, em documento técnico, a primeira versão do Plano de Melhoramentos Públicos encaminhada à Câmara Municipal de São Paulo, em dezembro de 2024. Veja o projeto funcional, correspondente a essa versão do plano, em **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública- Mapa 201 – Projeto Funcional do Plano de Melhoramentos Viários**, assim como a versão atualizada, que incorpora sugestões e comentários de munícipes e de outros órgãos da Prefeitura do Município de São Paulo, em **Informações Adicionais - Anexo III – ACL_Plano de Mobilidade Atualizado**.

IV.1. Parque Novo Mundo, Tatuapé e Penha

Nesses distritos, foram definidos novos alinhamentos viários para viabilizar as intervenções relacionadas a seguir. Destaca-se que a reserva de área para duplicação do Viaduto Engenheiro Alberto Badra e implantação das alças de acesso à Radial Leste já está prevista na Lei Municipal nº 16.020/2014.

Distrito de Vila Maria

- Via marginal ao Rio Cabuçu de Cima;
- Sistema viário para fracionamento de gleba parcialmente ocupada pela Favela Baracela;
- Alça de acesso ao Viaduto Curuçá a partir da Rua Nilo Coelho de Andrade;
- Ligação da Rua Soldado Benedito Patrício à da Rua Nilo Coelho de Andrade;

- Via de contorno do conjunto habitacional situado à Av. Tenente Amaro Felicíssimo da Silveira, conectando à Rua Bicicleta;
- Alargamento da Av. Berimbau;
- Alça de transposição das Marginais do Rio Tietê, para conexão da Av. Tenente Amaro Felicíssimo da Silveira à Av. Condessa Elisabeth de Robiano.

Distrito do Tatuapé

- Alinhamento para implantação do Parque Linear Foz do Aricanduva, em trecho de afluente ainda sem denominação.

Distrito da Penha

- Via marginal à linha férrea, com pistas locais da Marginal Tietê e acesso ao CEU e ETEC Tiquatira, Conjunto Cingapura Chaparral e Favela Chaparral;
- Sistema viário de apoio ao futuro Porto Fluvial Foz do Tiquatira;
- Alargamento da Av. Gabriela Mistral entre o Viaduto Domingos Franciulli Netto e a Av. Dr. Assis Ribeiro (conforme Mapa 8 do PDE).

IV.2. Vila Santo Henrique, Jardim Piratininga e Jardim São Francisco

Distrito Cangaíba

Esses bairros, segregados pela ferrovia, receberão melhorias para ampliar a integração com o entorno e promover qualificação urbana e ambiental. Os melhoramentos são:

- Via marginal ao Córrego Rio Negrinho, para atendimento por linha de ônibus municipal;
- Conexão viária entre as ruas Adelina Linhares e Olga Artacho;
- Regularização viária no Jardim São Francisco.

IV.3. Jardim Keralux e Porto Fluvial USP Leste

Distrito Ermelino Matarazzo

Situados entre a ferrovia e o Parque Ecológico do Tietê, esses locais contarão com novos acessos e melhorias estruturais. Estão previstos:

- Via de acesso ao Jardim Keralux e ao Porto Fluvial USP Leste, a partir da Rodovia Ayrton Senna;
- Alargamento da Rua Arlindo Betio e conexão com a Rua Dom Jaime Echevarria;
- Viaduto sobre a ferrovia, partindo da Rua Reverendo João Euclides Pereira;
- Qualificação do acesso à Rua Japichauá pela Av. Dr. Assis Ribeiro e melhorias no Viaduto Santos Dumont (ligação com Guarulhos);

- Conexão entre a Rua Cerro de Mateus Simões e a Rua Simão Bueno da Silva, com pontilhão sobre o Córrego Mongaguá.

IV.4. Distrito Vila Jacuí

No quadrilátero entre as avenidas Águia de Haia, São Miguel, Jacu-Pêssego e Imperador, o PIU Arco Leste propõe intervenção nas margens do Córrego Limoeiro, com desocupação de áreas de APP, recuperação ambiental, implantação de parque linear, atendimento habitacional às famílias afetadas; e substituição de trecho do Corredor Abel Tavares (previsto na Lei Municipal nº 16.495/2016) por um bulevar fluvial multifuncional, que integra transporte coletivo, soluções baseadas na natureza e áreas de lazer.

Foram incluídos os seguintes alinhamentos (atendendo à Lei Municipal nº 16.495/2016 e ajustes solicitados):

- Conexão entre as ruas Augusto Levegue e Baobás;
- Abertura de via entre as ruas Arraial de Santa Bárbara e Manoel dos Santos Braga;
- Alargamento da Rua Manoel dos Santos Braga entre a Rua Benedito Carlos Brunini e a Av. São Miguel;
- Ampliação da via, para pista dupla, ao longo do Córrego Limoeiro, da Av. Jacu-Pêssego até a Estrada do Imperador.

IV.5. Projeto Estratégico São Miguel

Distrito São Miguel

Desenvolvido inicialmente em 2012, no contexto da revisão da Operação Urbana Rio Verde-Jacu (revogada pela Lei Municipal nº 16.492/2016), o PE São Miguel tem por objetivo a melhoria das condições de transposição da ferrovia (Linha 12 Safira – CPTM), entre as avenidas Jacu-Pêssego e Deputado Dr. José Aristodemo Pinotti, assim como a melhoria da conexão com Guarulhos, no Jardim Helena. Algumas das intervenções foram atualizadas e incorporadas ao PIU Arco Leste, que propõe os seguintes melhoramentos para o distrito de São Miguel:

- Alargamento das ruas Papiro do Egito e Beta, Ripsalis, e pontilhão sobre o córrego Jacu-Pêssego;
- Prolongamentos da Rua Rafael Zimbardi para conexão com a Rua Dr. José Artur Nova;
- Três viadutos: sobre a ferrovia próximo à Praça Padre Aleixo; conectando o terminal de ônibus de São Miguel à rua Dr. José Artur Nova; e entre a Av. Deputado Dr. José Aristodemo Pinotti e a Rua Pedroso da Silva.

Veja o projeto funcional dos melhoramentos que definem o Projeto Estratégico São Miguel em **Informações Adicionais - Anexo II - Caderno**

de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública - Mapa 202– Projeto Funcional dos Melhoramentos Viários – PE São Miguel.

IV.6. Distrito Vila Curuçá

Foram estabelecidos alinhamentos para melhorar a mobilidade, sob recomendação da CET, e equilibrar os impactos ambientais apontados pela SVMA:

- Transposições sobre o Córrego Água Vermelha conectando: Av. Guabá à Rua Pombo Correio; Rua Inubia à Rua Morro da Babilônia; e Rua José Cesarini à Rua Ipê Roxo;
- Prolongamento da Rua José Augusto Lobo entre a Rua Honório de Abreu e a Rua Mandrágoras, esta com alargamento aprovado pela Lei Municipal no 16.495/2016 para conexão com Av. Deputado Dr. José Aristodemo Pinotti.

IV.7 Corredor Dom João Neri

A Estrada Dom João Neri faz parte do eixo viário Perimetral Leste, que conecta o Norte ao Sul em uma das áreas mais populosas da cidade. Esse eixo também inclui outras vias importantes, como a Estrada do Lageado Velho, Rua Capitão Pucci, Rua Saturnino Pereira, Rua da Passagem Funda, Estrada do Iguatemi e Av. Ragueb Chohfi – todas classificadas como arteriais (Portaria SMT 18/19).

Inicialmente, o PIU Arco Leste propôs transferir totalmente o traçado da Estrada Dom João Neri para a margem do Córrego Lajeado, como foi feito no Córrego Limoeiro (Vila Jacuí), combinando mobilidade e recuperação ambiental. Porém, essa mudança inviabilizaria a criação de um parque linear com via de tráfego que atenda às demandas que justificaram o alinhamento estabelecido pela Lei Municipal nº 16.020/2016. Por isso, a proposta atual segue a recomendação da CET e da SPTrans: manter o alargamento da Estrada Dom João Neri, entre a Rua Vitoriano Veloso e a Estrada do Lageado Velho.

Como alternativa, o PIU Arco Leste propõe melhoramentos com o intuito de separar o córrego dos imóveis vizinhos, implantar parcialmente o Parque Linear Lajeado, e implantar um bulevar fluvial. Essa solução considera as limitações locais, como conjuntos habitacionais e equipamentos públicos existentes, e atende às diretrizes ambientais da SVMA.

Além disso, por sugestão da CET, foi ajustada a proposta de travessia da ferrovia próxima ao futuro Terminal Itaim Paulista. A nova travessia será feita pela Rua Itapirema, com alargamento da Rua Manuel Barbosa dos Reis, melhorando a ligação com Guarulhos.

IV.8. Jardim Romano – Distrito Jardim Helena

As propostas para o Jardim Romano, apoiadas pela SPTrans, têm como objetivos: ligar os dois lados da ferrovia, com uma nova travessia na altura da Rua João de Macedo Ribeiro, paralela ao Córrego Tijuco Preto; melhorar o transporte coletivo; e reduzir o tráfego no Viaduto Carlito Maia.

Na versão inicial do Plano de Melhoramentos Públicos do PIU Arco Leste, a travessia proposta afetava parte do terreno reservado ao Parque Linear Tijuco Preto – impacto apontado pela SVMA. Na proposta atual, a faixa de desapropriação foi ampliada, afastando a via do córrego e estendendo seu traçado até a Av. Marechal Tito.

Também foram incluídas melhorias viárias no entorno do Viaduto Carlito Maia, com o prolongamento do alargamento das ruas Cachoeira do Mangaval e Domingos Fernandes Nobre até a Av. João Dias Mainardi.

Além disso, a nova proposta incorpora a ligação das ruas Antunes de Lemos e Salvador Balbino de Matos com a Rua Giovanini Mosto, e a conexão entre a Rua Freguesia das Vargês e a Rua Francisco Cubas Ferreira, na divisa com Guarulhos.

IV.9. Transposições de córregos

Atendendo a demandas da SPTrans, foram previstas as seguintes pontes/viadutos sobre córregos:

- Córrego Itaim
 - Conexão entre as ruas Valente de Novais e Antônio Granaro;
 - Ponte entre os dois trechos da Rua Sebastião Lopes Grandio;
 - Nova via entre as ruas Inês Sabino e Pedro Bloch (acesso ao CEI Itajuíbe).
- Córrego Tijuco Preto
 - Extensão da Rua Sebastião Alvares até a Av. Córrego do Tijuco Preto, no alinhamento da Viela Sete;
 - Conexão da Viela 36 (Rua Rio Itapiçu Mirim) com a Rua Antônio de Camargo Ortiz;
 - Extensões das ruas José da Cruz Camargo e Rio Tacoari até a outra margem da Av. Córrego do Tijuco Preto (podem ser implantadas totalmente em áreas públicas);
 - Ligação entre a Rua Walter Voss e a Av. Fernando Pacheco Jordão.

IV.10. Considerações

As propostas de mobilidade do PIU Arco Leste estão organizadas em três grupos principais: *transposições*, compreendendo travessias e conexões estruturais, que incluem a implantação ou requalificação de alças, viadutos e pontilhões para veículos e pedestres, passarelas,

ciclopассarelas e túneis para transposição da ferrovia, e travessias sobre córregos em vias coletoras e estruturais; *melhoramentos* viários, compreendendo novas conexões viárias, como abertura e alargamento de vias, com projeto urbanístico qualificado, a ser viabilizado por meio de Projeto de Lei; e *intervenções*, compreendendo requalificação de espaços públicos, com melhorias em calçadas, travessias, sinalização, iluminação e paisagismo, além da criação de bulevares fluviais – vias adaptadas para áreas de preservação permanente, articuladas às propostas do eixo Ambiental.

V. Eixos Qualificação Urbanística e Ambiental, e Produção e Qualificação do Habitat: definindo as Áreas de Estruturação Local

Nas etapas anteriores do PIU Arco Leste, foram definidos quatro grandes perímetros de intervenção:

- Parque Novo Mundo, na região da Subprefeitura Vila Maria–Vila Guilherme;
- Entreorlas, faixa entre a Linha 12-Safira da CPTM e o Parque Ecológico do Tietê, passando pelas Subprefeituras da Penha, São Miguel e Itaim Paulista;
- Ermelino Matarazzo, incluindo partes dos distritos de Ermelino e Ponte Rasa, da Subprefeitura de Ermelino Matarazzo;
- Itaim Paulista, abrangendo trechos dos distritos de Jardim Helena e Itaim Paulista, da Subprefeitura de Itaim Paulista.

Essas áreas foram escolhidas por apresentarem graves problemas urbanos e ambientais, como ocupações irregulares, falta de infraestrutura, degradação de rios e áreas verdes, alagamentos frequentes e descarte irregular de lixo.

O Plano de Melhoramentos Públicos passou a incluir intervenções em orlas de rios e córregos que enfrentam sérios impactos causados por obras antigas de controle de enchentes, poluição e moradias em áreas de risco. Nesse contexto, o eixo Mobilidade é considerado a espinha dorsal do projeto, porque promove a integração entre diferentes regiões da cidade e viabiliza o aumento da oferta e o acesso ao transporte coletivo, aproximando a população de serviços públicos e oportunidades.

A leitura aprofundada do território, somada às contribuições da 2ª Consulta Pública, revelou regiões com múltiplas vulnerabilidades – sociais, ambientais e urbanas – que precisam de intervenções públicas urgentes e integradas, evidenciando diversos problemas recorrentes. Nos eixos de Qualificação Urbanística e Ambiental, e Produção e Qualificação do Habitat, foram frequentes os pedidos por:

- Melhoria de praças e áreas verdes;
- Recuperação de córregos e ações para conter alagamentos.
- Mais áreas de lazer e espaços verdes;
- Geração de empregos com melhores salários;
- Ampliação do atendimento psicológico e da rede de saúde;
- Regularização de moradias e aumento da oferta habitacional;
- Reforço da segurança nos bairros.

Para que essas ações aconteçam de forma coordenada e eficiente, os grandes perímetros definidos anteriormente foram divididos em áreas

menores O instrumento urbanístico previsto para a implantação dessas ações é a Área de Estruturação Local (AEL). De acordo com o PDE:

“Art. 149. As Áreas de Estruturação Local são porções do território destinadas à transformação urbana local mediante integração de políticas públicas setoriais, associadas à Rede de Estruturação da Transformação Urbana, implantadas por meio de Projetos de Intervenção Urbana, destinadas ao desenvolvimento urbano especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental.

§ 1º São objetivos das Áreas de Estruturação Local:

I – qualificação integrada de desenvolvimento local, associando medidas de reestruturação fundiária e promoção de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais;

II – qualificação da oferta de Habitação de Interesse Social, promovendo regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários, considerando a necessidade de reassentamento de populações que residem em áreas de risco, de forma integrada às melhorias urbanas e ambientais;

III – integração do desenvolvimento urbano local com o Sistema de Transporte Coletivo, garantindo a acessibilidade pela previsão de novas conexões e transposições, considerando modos motorizados e não motorizados, com previsão de transporte vertical mecanizado, tais como teleféricos, funiculares, elevadores e escadas rolantes, quando couber;

IV – ampliação da oferta de equipamentos urbanos e sociais, articulando-os no território à rede existente;

V – qualificação e fortalecimento das centralidades locais por meio de sua articulação aos equipamentos urbanos e sociais, habitação, áreas verdes, saneamento e mobilidade local;

VI – adensamento qualificado de porções do território e, ao mesmo tempo, o aumento de áreas livres e áreas verdes, com percurso para pedestres e áreas de lazer;

VII – mecanismos de gestão e participação articulados aos Conselhos Gestores de ZEIS e instâncias de representação vinculadas às Subprefeituras.

§ 2º Os Projetos de Intervenção Urbana das Áreas de Estruturação Local devem estar em consonância aos Planos Regionais Estratégicos, aos Planos de Bairro e aos planos setoriais das políticas dos Sistemas Urbanos e Ambientais.

§ 3º A priorização dos projetos deverá considerar o grau de precariedade urbana e ambiental e de vulnerabilidade social.”

A Área de Estruturação Local é um dos Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana previstos no PDE, associada à Rede de

Estruturação da Transformação Urbana – que abrange a Rede Estrutural de Transporte Coletivo, a Rede de Estruturação Local e a Rede Hídrica Ambiental.

As AEL são partes da cidade voltadas à transformação urbana integrada, especialmente em locais com alta vulnerabilidade social e ambiental. Devem estar alinhadas com os planos regionais, de bairro e setoriais. São instrumentos de planejamento urbano usados para articular políticas e viabilizar obras e serviços.

No caso do PIU Arco Leste, elas são fundamentais porque permitem o planejamento coordenado entre secretarias municipais; viabilizam a estruturação de mecanismos de financiamento adequados a uma região de baixa atratividade para o mercado imobiliário, alternativos aos instrumentos de base solo; e criam condições para desenhar modelos de gestão e financiamento adequados.

Na plataforma Gestão Urbana, na página do PIU Arco Leste, os relatórios técnicos P13 a P15 registram a construção das propostas aqui apresentadas, com ajustes sucessivos da formulação inicial, resultado do processo de elaboração contínua e diálogo constante com outros órgãos da Prefeitura do Município de São Paulo. (Ver <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu-arco-leste/>)

V.1. Atendimento habitacional

A mitigação dos problemas enfrentados pela população das áreas de intervenção do PIU Arco Leste requer um plano robusto de atendimento habitacional em diversas modalidades – reurbanização de assentamentos precários, regularização fundiária e provisão habitacional.

A recuperação das áreas de preservação permanente dos cursos d'água – Cabuçu de Cima, Aricanduva, Negrinho, Limoeiro, Lajeado, Itaim e Tijuco Preto – pressupõe o planejamento de longo prazo. O estudo do território indicou que a oferta de terrenos que podem ser usados para provisão de moradia diminui à medida em que se caminha em direção ao limite Leste do município de São Paulo.

Isto é, em distritos como Vila Maria, Penha, Tatuapé e Ermelino Matarazzo podemos encontrar lotes de dimensões significativas, adequados à provisão habitacional e de equipamentos e serviços públicos conforme proposto pelo PIU Arco Leste; mas em distritos como Jardim Helena, por exemplo, não há lotes de dimensões suficientes nem mesmo para implantar uma praça na qual se possa instalar um ponto de Wi-fi Livre.

A diretriz de atendimento habitacional, quanto ao reassentamento de populações deslocadas em função da implantação das intervenções propostas pelo PIU Arco Leste, é priorizar a provisão habitacional nos distritos mais próximos ao centro da cidade. Porém, em áreas como Vila Maria e Penha, onde o Metrô vai chegar em breve, o tempo para agir está acabando, porque o mercado imobiliário está avançando rapidamente nesses locais.

V.2. Rede de equipamentos públicos sociais

O mapeamento dos equipamentos nos territórios estudados indica ampla cobertura por equipamentos de educação e saúde, e escassez de equipamentos culturais, de lazer, de capacitação para o trabalho, de promoção do empreendedorismo e de suporte à saúde mental.

Como já apontado na fase de diagnóstico, essa região é marcada por grande número de famílias com baixa renda, baixa escolaridade e empregos com salários baixos. A falta de estrutura urbana e ambiental agrava essa situação e dificulta a mobilidade e o acesso a serviços básicos.

Inspirado nos Centros de Educação Unificada (CEUs), que oferecem vários tipos de serviços em um único equipamento, o PIU Arco Leste propõe a criação de centros integrados de atendimento à população. Esses espaços devem reunir, em um só lugar, serviços voltados a adolescentes, adultos e idosos, com ações promovidas pelas Secretarias Municipais de Cultura, Inovação e Tecnologia, Desenvolvimento Econômico e Trabalho, e Assistência Social. O objetivo é colaborar com as pessoas no desenvolvimento de suas habilidades, no acesso a postos de trabalho ou na criação de seus próprios negócios, melhorando suas condições de vida.

Esse novo equipamento foi chamado de *Casa do Ofício*, e está alinhado com uma proposta do prefeito, Ricardo Nunes, que pretende implantar os chamados OASES – locais que reúnem serviços de emprego, empreendedorismo, qualificação profissional, apoio emocional, educação, cultura, esporte e lazer.

A Casa do Ofício, se prosperar, será um centro multifuncional voltado à formação profissional e apoio ao trabalho e à geração de renda. Será implantada em regiões com poucos empregos e baixa renda. Vai oferecer ensino gratuito voltado ao trabalho, além de serviços de mentoria e consultoria para quem busca emprego ou quer abrir um negócio. Seus objetivos são:

- Oferecer cursos gratuitos de formação, elevar o nível cultural, profissional, social e econômico da pessoa artesã;

- Oferecer mentoria gratuita para colocação profissional e para empreendedorismo;
- Abrigar uma agenda cultural e programas de residência artística e tecnológica;
- Promover o encontro entre profissionais e a conexão de produtores com potenciais mercados;
- Realizar a comercialização dos produtos desenvolvidos nesses equipamentos;
- Promover a valorização das práticas locais.

Para funcionar bem, a Casa do Ofício precisará integrar diferentes secretarias e ações da prefeitura. Os prédios deverão ser planejados de acordo com as necessidades locais e contar com a presença contínua de representantes das diferentes secretarias e órgãos municipais. O espaço será dividido em setores:

- Acolhimento, Convívio e Exposição, com espaços de convivência, exposições, venda de produtos, palestras e equipamentos, descanso, recepção e acolhimento, além de um espaço destinado à inclusão digital;
- Desenvolvimento e Capacitação, com espaços destinados a coworking, mídias digitais, gastronomia, informática, prototipagem rápida, artesanato e artes aplicadas;
- Mentoria, com espaços reservados, inclusive com atendimento ao público, para as Secretarias Municipais de Desenvolvimento Econômico e Trabalho, Inovação e Tecnologia, Cultura, Direitos Humanos e Cidadania, e Assistência e Desenvolvimento Social, além da Agência São Paulo de Desenvolvimento;
- Gestão, que cuida a administração do equipamento em si.

Figura 1 – Diagrama Programático das Casas de Ofício



Elaboração: SP Urbanismo, 2025.

O PIU Arco Leste também propõe a criação de parques equipados perto do Rio Cabuçu de Cima e no Jardim Keralux, que poderão abrigar centros esportivos voltados, inclusive, ao treinamento de atletas de alto rendimento da Zona Leste – uma proposta que também está presente no atual plano de governo municipal.

V.3. Qualificação urbanística e ambiental

As diretrizes de qualificação urbanística e ambiental do PIU Arco Leste têm três objetivos principais:

- Qualificação dos pontos de transposição da ferrovia;
- Mitigação de pontos de alagamento;
- Requalificação de logradouros.

O PIU Arco Leste propõe que as estruturas de transposição da Linha 12-Safira da CPTM, como ciclopasseiras, estejam conjugadas a equipamentos públicos, ou áreas de provisão habitacional ou áreas de lazer, de forma a tornar esses lugares mais seguros e movimentados, principalmente à noite. Seria desejável que fossem adotadas soluções mecanizadas para o acesso das ciclopasseiras, para maior conforto da população, o que será discutido nas etapas de detalhamento das intervenções.

Para reduzir alagamentos, o PIU Arco Leste propõe a adoção de soluções baseadas na natureza, que podem ser incorporadas aos projetos de requalificação de logradouros e de reurbanização de assentamentos precários.

A abertura de novas vias e a requalificação de vias existentes vão incluir a instalação de iluminação, mobiliário, sinalização, calçadas acessíveis, arborização e paisagismo. A proposta é criar Ruas Completas, ou seja, ruas pensadas para o conforto e segurança de todos – pedestres em qualquer condição, ciclistas e modais motorizados.

Intervenções nas orlas fluviais reconhecem as dificuldades de intervir em áreas de densa ocupação, especialmente no sentido da recuperação das APPs. O Plano de Melhoramentos Públicos propõe a separação entre os cursos d'água e os imóveis, permitindo o surgimento de uma Arquitetura Fluvial.

VI. Priorizando as Intervenções

As Áreas de Estruturação Local (AELs), instituídas no âmbito do PIU Arco Leste, são porções do território onde se concentram os maiores desafios urbanos identificados durante as etapas de diagnóstico e participação social. A partir delas, o Plano organiza a implementação das intervenções previstas, orientando ações do poder público e possíveis parcerias futuras.

Cada AEL constitui uma unidade territorial de planejamento e implementação, possibilitando o escalonamento de ações e sua integração aos instrumentos de gestão urbana, como os Planos de Ação das Subprefeituras e a Lei Orçamentária Anual.

Para viabilizar a execução progressiva do Plano, as intervenções previstas em cada AEL foram classificadas segundo três graus de prioridade, conforme critérios técnicos, impactos esperados e possibilidades de coordenação institucional. Essa categorização considera, ainda, a restrição de recursos públicos e a complexidade de implementação de cada ação.

São aquelas consideradas essenciais para a estruturação territorial e a transformação urbana da AEL em questão. Correspondem a investimentos de maior escala, alto impacto social e urbanístico, e potencial de indução de novas centralidades ou integração urbana. Também são, em muitos casos, condicionantes para a viabilidade de outras ações previstas no plano, incluindo: transposições sobre ferrovias para modais ativos (caminhada, bicicleta); transposições sobre cursos d'água para melhorar a mobilidade local; viadutos para circulação veicular, especialmente transporte coletivo, sobre o Rio Tietê e a ferrovia; além da implantação de bulevares fluviais.

As intervenções complementares correspondem a melhorias urbanas que qualificam o espaço público, ampliam a conectividade local e reforçam os efeitos das ações prioritárias. Embora não sejam estruturantes isoladamente, aumentam significativamente a eficácia da intervenção urbana quando articuladas em conjunto. Exemplos incluem a requalificação de logradouros públicos; alargamento ou abertura de vias para melhorar conexões existentes; transposições adicionais próximas às prioritárias; e melhoramentos nas orlas fluviais.

Por fim, as intervenções colocalizadas, são intervenções relevantes para os objetivos do PIU Arco Leste, mas cuja execução é de responsabilidade de outros órgãos públicos (como secretarias estaduais, concessionárias ou entes federais). Embora estejam fora do escopo direto do Plano, sua articulação institucional é fundamental para os efeitos pretendidos no território. Estão inclusas: requalificação das transposições sobre a Via

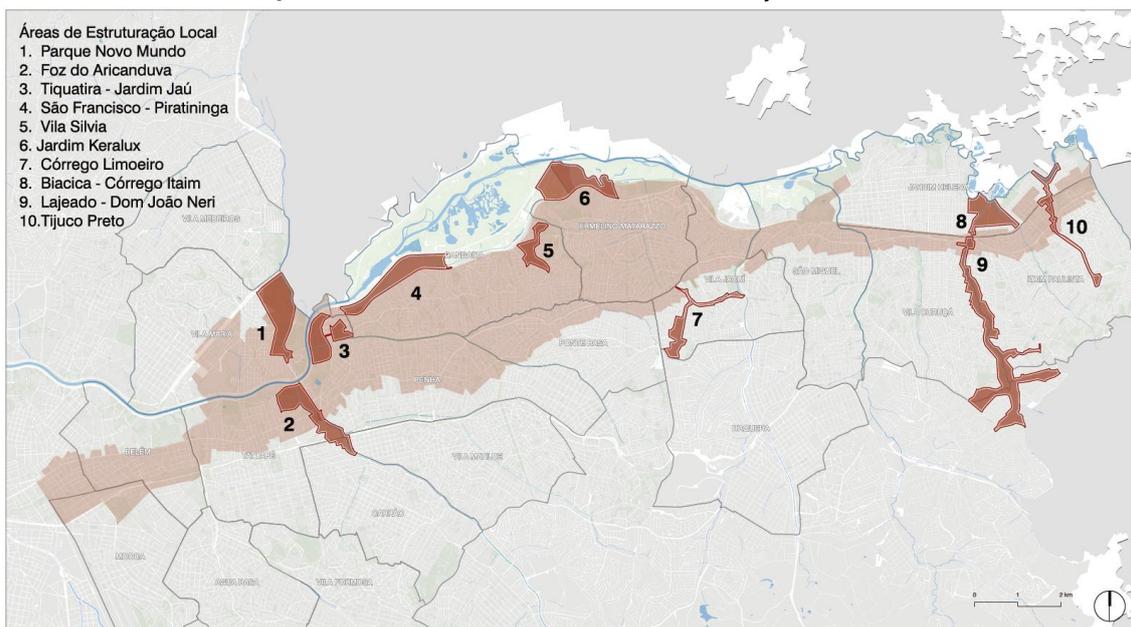
Dutra, responsabilidade da CCR, e sobre a ferrovia, responsabilidade da CPTM; implantação de melhoramentos associados aos Apoios Urbanos Norte e Sul; duplicação e novas alças de acesso ao Viaduto Alberto Badra; melhorias para implantação do Porto Fluvial Foz do Tiquatira; melhorias na Rua Japichaua e no Viaduto Santos Dumont, na Vila Jacuí; melhoramentos no centro de São Miguel, incluindo prolongamento da Av. Deputado Doutor José Aristodemo Pinotti para transposição da ferrovia, e, na porção sul desta avenida, o alargamento da Av. José Pinheiro Borges e da R. Compenhague até a R. Capitão Pucci, nas proximidades da Estação Guaianazes da CPTM.

Portanto, as AELs funcionam como plataformas para pactuação intersetorial, permitindo o detalhamento futuro das intervenções em Planos Locais de Ação e o engajamento da sociedade civil em um processo continuado de planejamento.

VII. Caracterização das AEL

As Áreas de Estruturação Local (AELs) representam recortes territoriais nos quais a implementação coordenada das propostas de intervenção poderá promover transformações urbanas significativas e induzir novos ciclos de desenvolvimento local. Essas áreas foram definidas a partir de critérios técnicos que combinaram diferentes camadas analíticas: padrões de vulnerabilidade socioespacial, sobreposição de ZEIS e assentamentos precários, densidade populacional, centralidades emergentes e potencial de articulação entre projetos urbanos e políticas públicas setoriais.

Mapa 2 – Perímetros de Áreas de Estruturação Local do PIU Arco Leste



Elaboração: SP Urbanismo, 2025. Fonte: MDC (2014) e GeoSampa (2025).

A seleção e delimitação das AELs foi orientada pela diretriz geral de territorialização das ações do PIU Arco Leste, de modo a viabilizar, em cada perímetro, um conjunto articulado de investimentos que potencializem sinergias e reforcem a função urbana e social do território. Trata-se de unidades mínimas de planejamento e implementação de ações integradas, com especial atenção à superação de desigualdades socioespaciais e à melhoria das condições de vida da população residente.

Cada AEL reúne um conjunto de intervenções estruturadas em três eixos: sistemas ambientais, mobilidade e qualificação do habitat. As propostas foram organizadas segundo graus de prioridade (prioritárias, complementares e colocalizadas), conforme definido no capítulo anterior, e associadas a fontes de financiamento potenciais, buscando antecipar caminhos para sua viabilização progressiva.

Para viabilizar parte das intervenções pretendidas, o PIU Arco Leste propõe a reserva de áreas públicas e privadas, sujeitas à desapropriação, para as finalidades de:

- Provisão habitacional;
- Regularização de assentamentos habitacionais e ocupações;
- Implantação de equipamentos públicos;
- Implantação de equipamentos de transposição da ferrovia, associados a passarelas
- Implantação de parques e de parques equipados em associação com equipamentos públicos;
- Implantação de equipamento multifuncional, voltado à capacitação profissional, ao suporte de empreendedores locais, ao letramento digital, à promoção cultural e ao convívio social.

Conheça a proposta em **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– Mapas 301A, 301B e 301C – Programa de Intervenções e Mapas 302A, 302B e 302C – Priorização das Intervenções.

As ações integradas de qualificação territorial, diferentemente das ações do eixo Mobilidade, estão restritas aos perímetros de AEL. Para implantar o conjunto de intervenções previstas no âmbito de cada AEL, diversas secretarias municipais devem atuar em conjunto.

Ou seja, a opção por restringir as intervenções dos eixos Qualificação Urbanística e Ambiental, e Produção e Qualificação do Habitat justifica-se pelo fato de que a implementação do PIU Arco Leste enfrenta desafios complexos, especialmente no que se refere à viabilização das intervenções planejadas para atender a demandas urbanísticas e sociais significativas. Veja em **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– Quadro 303 – Intervenções priorizadas fora das AEL.

A seguir, apresentamos a caracterização sintética de cada uma das AELs:

VII.1. Parque Novo Mundo

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– Mapa 304 Intervenções Parque Novo Mundo/Quadro 304 – Intervenções priorizadas Parque Novo Mundo)

Essa AEL cobre parte da região Norte do distrito de Vila Maria, lindeira ao Córrego Cabuçu de Cima, em áreas classificadas como Zona Predominantemente Industrial (ZPI) pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS ou Zoneamento). Também abrange Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3), onde estão as favelas Baracela, com aproximadamente 1.200 domicílios ocupando uma área pública; e

Vila do Sapo, com aproximadamente 500 domicílios ocupando uma área privada (Portal Geosampa – MDC; Portal Habitasampa; outubro de 2024).

São previstos melhoramentos públicos, como nas margens do Córrego Cabuçu de Cima; parcelamento de quadras amplas; e para complementar o plano já aprovados pela Lei 16.541/2016 (Apoio Urbano Norte).

A região será servida pela futura Estação Fernão Dias da Linha 3-Vermelha do Metrô, e conta com terrenos de grande porte pertencentes à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) e outros órgãos estaduais que deverão abrigar infraestrutura de suporte do Metrô.

A chegada do Metrô conectará a área a importantes polos de emprego, como a Avenida Paulista, o que já começa a atrair o mercado imobiliário – boa parte dos lotes hoje ocupados por empresas transportadoras já são de propriedade de empresas do mercado imobiliário. Porém, a ZPI estabelece que lançamentos residenciais verticais devem ser enquadrados exclusivamente como Empreendimento de Interesse Social (EHIS).

Há registros de imóveis notificados por não cumprir a função social, o que, somado à escassez de terrenos para moradia popular na porção Leste da cidade, representa uma janela de oportunidade para aquisição pública de áreas destinadas à habitação social.

VII.2. Foz do Aricanduva

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Mapa 305 Intervenções Foz do Aricanduva/Quadro 305 – Intervenções priorizadas Foz do Aricanduva)

Localizada entre a Marginal Tietê (Av. Morvan Dias de Figueiredo) e a Radial Leste (Av. Conde de Frontin), nessa AEL estão a Favela Pau Queimado, com aproximadamente 350 domicílios; e o loteamento irregular Vila Moreira, com 24 lotes (Portal Geosampa – MDC; Portal Habitasampa; outubro de 2024). Também há imóveis notificados para cumprimento da função social da propriedade.

As propostas de melhoramentos públicos têm como objetivo a qualificação de cursos d'água, com destaque para a foz do Aricanduva; e a complementação aos melhoramentos aprovados pelas Leis nº 16.020/2016 (corredores urbanos) e 16.541/2016 (Apoio Urbano Sul); além da complementação às obras previstas de duplicação e de implantação de novas alças de acesso ao Viaduto Engenheiro Alberto Badra.

VII.3. Tiquatira-Jardim Jaú

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– *Mapa 306 Intervenções Tiquatira-Jardim Jaú/Quadro 306 – Intervenções priorizadas Tiquatira-Jardim Jau*)

Essa AEL concentra quadras diretamente afetadas por melhoramentos públicos que têm por objetivo viabilizar a implantação do futuro Porto Fluvial Urbano Tiquatira, melhorar o tráfego da Marginal Tietê e fracionar quadras para facilitar deslocamentos a pé. O Jardim Jaú, uma área demarcada como ZEIS, com cerca de 300 moradias informais, também está envolvido, assim como as favelas Tiquatira (aproximadamente 800 domicílios), Gabriela Mistral 1 e 2 (aprox. 210), Bueru (aprox. 700) e Paratigi (aprox. 40) (Portal Geosampa – MDC; Portal Habitasampa; outubro de 2024). A linha férrea segrega a região em duas parcelas conectadas por uma passagem sob a ferrovia (Rua do Túnel), que será requalificada.

A proximidade com a futura Estação Tiquatira da Linha 2-Verde do Metrô deve aumentar o valor dos terrenos, gerando competição entre a Prefeitura e o mercado imobiliário por grandes lotes.

VII.4. São Francisco-Piratininga

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– *Mapa 307 Intervenções São Francisco-Piratininga/Quadro 307 – Intervenções priorizadas São Francisco-Piratininga*)

Entre a linha férrea e o Rio Tietê, essa AEL reúne as favelas Cubiara (12 domicílios), Juraci Artacho (aprox. 400), Jardim Piratininga (aprox. 220) e Favela do Sapo (aprox. 90) (Portal Geosampa – MDC; Portal Habitasampa; outubro de 2024). A falta de terrenos disponíveis inviabiliza o reassentamento em função da desocupação de áreas ao longo do Rio Negrinho, canal que limita a região.

A mobilidade é limitada pela ausência de linhas de ônibus e poucas travessias da ferrovia, dificultando o acesso dos moradores ao comércio e serviços do distrito Cangaíba. Por isso, o PIU Arco Leste propõe a criação de uma via coletora ao longo do Rio Negrinho, que propiciará a implantação de uma linha de ônibus, conectando-se com a Av. Gabriela Mistral e a Rua Adelina Linhares, além da implantação de portos fluviais na Eclusa da Penha e no Jardim Piratininga.

VII.5. Vila Silvia

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– *Mapa 308 Intervenções Vila Silvia/Quadro 308 – Intervenções priorizadas Vila Silvia*)

Abrange áreas dos conjuntos habitacionais Cangaíba e a Vila Silvia, ambos com ocupações irregulares e demanda por regularização, apontadas na oficina de Ermelino Matarazzo. Há imóveis disponíveis para habitação social e equipamentos públicos, que também podem receber parte das famílias deslocadas por intervenções e regularizações em outras AEL.

VII.6. Biacica-Córrego Itaim

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– *Mapa 309 Intervenções Biacica-Córrego Itaim/Quadro 309 – Intervenções priorizadas Biacica-Córrego Itaim*)

Essa AEL está localizada na confluência dos córregos Lajeado e Itaim, na divisa com o município de Guarulhos. Abrange as favelas Seabra (aproximadamente 140 domicílios) e Vila Aimoré (aprox. 350) (Portal Geosampa – MDC; Portal Habitasampa; outubro de 2024). Também está inserida na área a sede da Fazenda Biacica, bem tombado pertencente ao Governo do Estado, com potencial de uso coletivo ainda pouco explorado pela população local.

Há terrenos disponíveis para moradia de interesse social e instalação de equipamentos públicos, inclusive para reassentamento de famílias deslocadas por obras em outras AEL ou por regularizações fundiárias.

VII.7. Lajeado-Dom João Neri

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– *Mapa 310 Intervenções Lajeado-Dom João Neri/Quadro 310 – Intervenções priorizadas Lajeado-Dom João Neri*)

Esta AEL acompanha o leito do Ribeirão Lajeado, onde está prevista a implantação do Parque Linear Lajeado (Quadro 7 do PDE – PQ-IT11). No entanto, as APPs ao longo do córrego estão atualmente ocupadas por moradias.

A Lei 16.020/2016 prevê o alargamento da Estrada Dom João Neri para implantação do Corredor Perimetral Leste. Porém, essa proposta pode causar impactos negativos, pois a estrada funciona como eixo comercial e de serviços da região. Como alternativa, o PIU Arco Leste propõe a criação de um bulevar fluvial ao longo do ribeirão, em sistema binário

com a Estrada Dom João Neri. Essa solução visa melhorar o transporte público e qualificar o entorno do córrego.

VII.8. Tijuco Preto

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– *Mapa 311 Intervenções Tijuco Preto/Quadro 311 – Intervenções priorizadas Tijuco-Preto*)

Abrange a orla do Córrego Tijuco Preto, onde se planeja implantar o Parque Linear Tijuco Preto (Quadro 7 do PDE – PQ-IT06). Atualmente, partes das APPs estão ocupadas por habitações, com destaque para a Favela Gruta das Princesas, próxima à foz, com aproximadamente 450 domicílios (Portal Geosampa – MDC; Portal Habitasampa; outubro de 2024).

O PIU Arco Leste propõe melhoramentos públicos ao longo do córrego, com foco em dois objetivos: criar uma nova ligação viária sobre a ferrovia, conectando a Av. Marechal Tito ao binário Cachoeira Mangaval–Domingos Fernandes Nobre, facilitando o transporte público entre os distritos do Itaim Paulista e Jardim Helena; e promover a requalificação ambiental e urbana da orla do córrego.

VII.9. Córrego Limoeiro

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– *Mapa 312 Intervenções Córrego Limoeiro/Quadro 312 – Intervenções priorizadas Córrego Limoeiro*)

Abrange a orla do Córrego do Limoeiro, com proposta de alargamento das vias lindeiras como alternativa ao alargamento da Avenida Augusto Antunes, e com o objetivo de promover a requalificação da orla. Atualmente, toda a APP está ocupada majoritariamente por moradia, com destaque para as favelas Mirassol do Oeste (aproximadamente 250 domicílios); Vila Joia (aprox. 80), nas proximidades do Parque Primavera, junto à foz; Jardim São Carlos (aprox. 200); Limoeiro (aprox. 120); e São Carlos Alojamento-Ocupação (aprox. 800) (Portal Geosampa – MDC; Portal Habitasampa; outubro de 2024).

VII.10. Jardim Keralux – AEL piloto

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – *Mapa 313 Intervenções Jardim Keralux/Quadro 313 – Intervenções priorizadas Jardim Keralux*)

A AEL Jardim Keralux foi selecionada como projeto-piloto para aprofundar a modelagem de um projeto integrado de intervenção urbana, que articula habitação, mobilidade, infraestrutura verde e equipamentos

públicos. Essa modelagem, representada na *Planta 313 e nas Imagens 313A a 313D em Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros*, tem como objetivo orientar decisões futuras sobre priorização temática e territorial nas demais AEL do PIU Arco Leste.

Figura 2 – Estudo Projetual AEL Piloto Jardim Keraloux



Elaboração: SP Urbanismo, 2025.

Trata-se de área localizada ao lado do *campus* da Escola de Artes, Ciências e Humanidades da Universidade de São Paulo (EACH – USP Leste) e da planta industrial da siderúrgica ArcelorMittal. Está inserida em trecho meândrico do Rio Tietê, entre o leito do rio e a ferrovia, caracterizando-se como área confinada e sujeita a enchentes, inundações e alagamentos.

A oferta de transporte público é limitada, e a ocupação é predominantemente por favelas: Vila Guaraciaba (aproximadamente 200 domicílios); Keralux (aprox. 400); Jardim Vila Cisper 2 (aprox. 140); e Jardim Keralux – Glebas 1 a 5 (aprox. 1.460) (Fontes: Portal Geosampa – MDC; Portal Habitasampa; outubro de 2024).

O PIU Arco Leste propõe a implantação do Porto Fluvial Urbano USP Leste – Jardim Keralux e a realização de obras públicas para melhorar o acesso à Rodovia Ayrton Senna e à Estação USP-Leste da CPTM; estabelecer conexão com o distrito de Ermelino Matarazzo, ao sul da ferrovia; e viabilizar os acessos ao futuro Porto Fluvial. Foram propostos, no plano desta AEL:

- Implantação do Parque Porto Fluvial USP Leste;
- Alargamento e requalificação urbanística da Rua Independência, que conecta a rua Arlindo Bétio ao Porto Fluvial;
- Alargamento e requalificação urbanística da Rua Arlindo Bétio;
- Requalificação da Rua Bispo e Martins, principal via de integração local;

- Implantação de bulevar fluvial ao longo da Av. Helenira de Rezende, na orla do braço do Rio Tietê que contorna o Jardim Keralux;
- Requalificação do Parque Linear na Travessa Beira Rio;
- Implantação e ampliação do Parque Naturalizado Mongaguá;
- Provisão habitacional de interesse social;
- Implantação de equipamento público multifuncional.

A modelagem da AEL Keralux propõe melhorias que buscam conectar o bairro ao sistema regional de mobilidade (Rodovia Ayrton Senna, CPTM, Porto Fluvial) e promover maior acessibilidade local:

- Construção de aproximadamente 6,6 km de novas vias, para estruturar o território e garantir acessibilidade;
- Requalificação de 1,2 km de vias existentes, com novas calçadas, arborização, ciclovias e estacionamentos com piso drenante;
- Integração com modais não motorizados e implantação de conexões verticais em pontos críticos.
- Implantação de um parque linear e boulevard fluvial, com soluções baseadas na natureza para drenagem e controle de cheias (como jardins de chuva e recuperação da mata ciliar);
- Implantação de 870 unidades habitacionais para famílias reassentadas;
- Reurbanização parcial das ocupações existentes;
- Instalação de equipamentos públicos multifuncionais, como uma Casa do Ofício e um centro esportivo com áreas de lazer nas bordas requalificadas do rio.

As AELs foram concebidas como plataformas territoriais para implementação progressiva de ações integradas, servindo como base para a elaboração de projetos executivos e captação de recursos. A definição de cada AEL envolveu a identificação de um “programa mínimo de intervenção”, entendido como o conjunto de ações essenciais para induzir uma transformação urbana qualificada e socialmente justa.

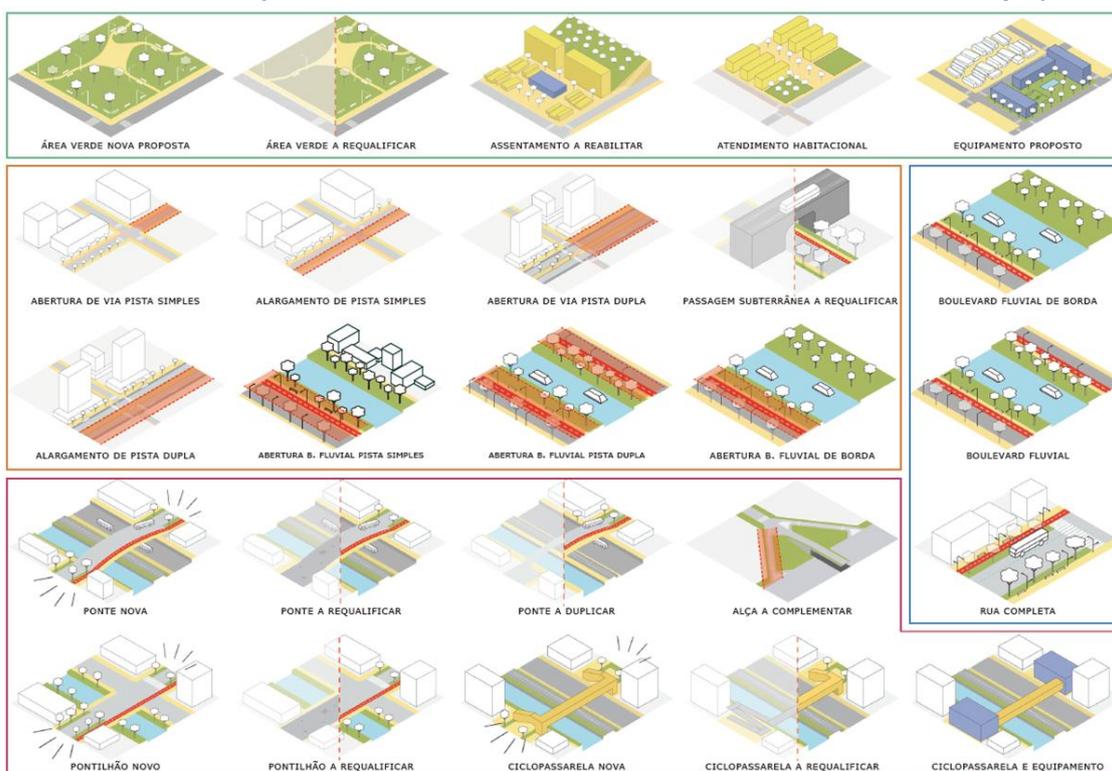
A adoção das AELs como unidades de planejamento e gestão territorial permite ao PIU Arco Leste construir uma abordagem incremental, realista e sensível às especificidades locais. Trata-se de um modelo que valoriza a territorialização da política urbana e o fortalecimento da governança intersetorial, promovendo a sinergia entre diferentes escalas de ação e esferas institucionais.

Ainda que cada AEL demande estudos técnicos específicos para estimativas de custo, a experiência-piloto no Jardim Keralux permitiu materializar demandas, testar fluxos de articulação intersecretarial e identificar entraves institucionais e operacionais, incluindo limitações do modelo corrente de financiamento e governança intersetorial, e barreiras regulatórias, logísticas e orçamentárias para a execução das intervenções.

Essa experiência oferece subsídios para avaliar duas possíveis estratégias de implementação: priorizar uma única AEL, com concentração de recursos em um território específico e aplicação integrada de políticas públicas; ou adotar uma abordagem transversal por tema, com ações específicas (como habitação, mobilidade ou infraestrutura verde) distribuídas entre várias AEL de forma simultânea.

A estimativa preliminar de custos das intervenções baseou-se no método das *ferramentas urbanísticas*: unidades técnicas que associam parâmetros de custo padrão às tipologias de obras previstas (por exemplo, valor por metro quadrado de área verde). Cada ferramenta representa um modelo de intervenção no espaço urbano, desenvolvido por uma equipe multidisciplinar com especialistas em arquitetura, urbanismo, geografia e engenharia.

Figura 3 – Ferramentas Urbanísticas de referência adotadas no projeto



Elaboração SP-Urbanismo, 2025

Os parâmetros adotados seguem as Tabelas de Custos da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB), e foram atualizadas em julho de 2024. Não foram incluídos valores relacionados a Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), elaboração de projetos específicos, desapropriações e compra de imóveis.

Destacam-se, entre as intervenções propostas, obras de maior magnitude, que possivelmente poderão ser classificadas como obras de grande vulto conforme a Lei Federal nº 14.133/2021. Essas obras ultrapassam os limites de valor para contratações públicas de grande

porte, exigindo etapas adicionais, como: elaboração de planejamento detalhado e de matriz de riscos; e elaboração prévia de projeto completo.

A implementação das AELs como núcleos catalisadores da transformação urbana requer, portanto, a articulação interinstitucional contínua, o fortalecimento da capacidade técnica e administrativa das instâncias envolvidas e o aprimoramento dos mecanismos de financiamento, em consonância com a complexidade das intervenções propostas para a zona leste paulistana.

VIII. A Instituição legal das Áreas de Estruturação Local

A implementação das AEL depende de sua formalização por ato normativo do Poder Executivo. Esse ato, enquanto expressão do poder regulamentar, deve delimitar com precisão os perímetros das AEL, estabelecer seus objetivos estratégicos e definir as instâncias responsáveis por sua gestão.

O decreto é um instrumento administrativo de competência exclusiva do Chefe do Poder Executivo, que não pode introduzir inovações jurídicas, mas pode ser utilizado para regulamentar normas já previstas em lei, ordenar a atuação intersetorial, organizar estruturas administrativas, definir territórios de intervenção e territorializar ações de governo. Além disso, esse ato normativo assegura agilidade, permite respostas rápidas a demandas complexas, sem abrir mão da legalidade.

Ou seja, ao adotar um decreto para instituir as AEL, o município poderá definir objetivos e diretrizes específicas por AEL, estabelecer mecanismos de participação social, e integrar as AEL ao Sistema Municipal de Planejamento; isso porque o decreto permite:

- Territorialização orçamentária: reconhece oficialmente as AEL como territórios prioritários para investimentos, facilitando a inclusão de ações específicas na Lei Orçamentária Anual (LOA) e a aplicação direcionada de recursos em áreas como saneamento, habitação e mobilidade;
- Integração com políticas existentes: permite articular diferentes planos e programas municipais – como habitação de interesse social, drenagem urbana ou transporte coletivo – em um único instrumento normativo, reforçando sua implementação com apoio de fundos como o FUNDURB ou o Fundo Municipal de Habitação;
- Coordenação intersetorial: permite a articulação entre secretarias, a criação de comitês gestores, comissões executivas e grupos de trabalho por temáticos por eixos temáticos;
- Fomento a parcerias: facilita a celebração de convênios e cooperações com entes estaduais, federais e internacionais, respeitando os limites da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Federal Complementar nº 101/2000) e da Lei Orgânica do Município (LOM).

Ressalta-se que, nas AEL que abrangem ZEIS, é indispensável a participação de SEHAB e dos Conselhos Gestores de ZEIS, conforme previsto no PDE. Esses conselhos são responsáveis por definir prioridades, aprovar projetos e acompanhar os processos de regularização fundiária.

Apesar de sua utilidade, o decreto possui limitações claras. Parcerias Público-Privadas (PPPs) e concessões demandam autorização legislativa específica, não podem ser instituídas apenas por decreto, por exemplo.

Contudo, o PDE contempla uma ampla gama de instrumentos que podem ser mobilizados de forma combinada, para fortalecer a implementação de projetos em territórios complexos, seja para ampliar o aporte de recursos, seja para conferir maior dinamismo à execução das intervenções, como veremos a seguir.

VIII.1. Modelo de negócios

A capacidade técnica do poder público é essencial não apenas para acessar fontes de financiamento, mas também para planejar e operar o Estado de forma eficaz em contextos democráticos, nos quais o desenho, a priorização, a implementação e a avaliação dos projetos exigem participação social ativa.

O PIU Arco Leste adota como diretriz que, no início da implantação das intervenções em cada AEL, sejam priorizados recursos de origem municipal e estadual. Esses fundos contam com estruturas de governança consolidadas e procedimentos mais ágeis, o que favorece o início rápido das ações. Esse investimento inicial representa um compromisso institucional da cidade com o plano e fortalece sua credibilidade junto a financiadores internacionais, que tendem a apoiar projetos com demonstração prévia de viabilidade e sustentabilidade financeira.

No médio prazo, a diversificação das fontes, com a inclusão de financiamentos internacionais, traz vantagens como prazos mais longos, melhores condições de pagamento e o alinhamento com agendas globais de sustentabilidade e desenvolvimento urbano.

Essa abordagem – baseada em um modelo híbrido de financiamento – viabiliza a execução imediata de intervenções prioritárias, sobretudo nas áreas de habitação e saneamento, ao mesmo tempo que assegura a sustentabilidade financeira do programa. Para isso, é necessário estruturar com precisão as etapas de captação, contratação e execução, com cronogramas definidos, hierarquização de prioridades e faseamento adequado para cada ação.

VIII.2. Concessão Urbanística

A Concessão Urbanística está prevista no Art. 136 do PDE e regulamentada pela Lei Municipal nº 14.917/2009, com base na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Trata-se de um instrumento que permite ao Poder Público delegar, por meio de licitação, a execução de intervenções urbanísticas a um ente privado, o concessionário, que pode assumir funções como obras, serviços, compras e, em alguns casos, a desapropriação de imóveis, sempre sob supervisão municipal.

Isso em troca de benefícios que podem ser: autorização para venda ou locação de imóveis; concessão de uso do espaço público; potencial construtivo adicional; gestão de serviços ou equipamentos públicos com usos complementares; participação na receita de novos empreendimentos; ou remuneração direta advinda da captura de parte da valorização da terra.

VIII.3. Parcerias Público-Privadas (PPPs)

As Parcerias Público-Privadas são uma forma especial de concessão em que o parceiro privado realiza obras ou presta serviços públicos, recebendo pagamentos do Poder Público, tarifas dos usuários, ou uma combinação dos dois. Quando o concessionário recebe dinheiro do governo e dos usuários, classifica-se PPP patrocinada; quando o recebe dinheiro apenas do governo, chama-se PPP administrativa.

Por meio de SEHAB e da Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB-SP), a Prefeitura de São Paulo já contratou 22.430 novas moradias via PPPs, com cerca de R\$ 4 bilhões investidos pela iniciativa privada. Além da produção habitacional, as PPPs podem incorporar ações de desenvolvimento urbano integrado, implantação de equipamentos públicos, geração de empregos e melhoria do acesso ao transporte.

Como alternativa aos modelos tradicionais de PPP, o cenário internacional oferece os chamados contratos de impacto social (*social impact bonds* ou *pay-for-success financing*). Nesses modelos, investidores privados financiam projetos sociais e são remunerados apenas se os resultados pactuados forem alcançados. Essa lógica, baseada em desempenho e evidências, já foi aplicada em países como Reino Unido, Estados Unidos e Austrália, representando uma inovação relevante para a gestão pública orientada a resultados.

VIII.4. Considerações sobre concessões

Concessões buscam ampliar a capacidade do município de intervenção na cidade, quando o plano é maior do que sua própria capacidade técnica ou orçamentária. A possibilidade de concessão, independente da

modalidade, deve ser prevista desde o marco regulatório do PIU e no decreto de instituição de cada AEL. Isso não significa aplicação automática, mas resguarda juridicamente sua utilização futura, caso estudos posteriores justifiquem sua adoção.

A aplicação efetiva do instrumento deve acontecer na fase de detalhamento dos projetos de cada AEL. Nesse momento, o Poder Executivo deve realizar estudos técnico-jurídicos e econômico-financeiros para verificar a viabilidade da concessão; os setores com potencial de atratividade econômica; e o modelo mais adequado para o equilíbrio entre o interesse público e o lucro do concessionário.

Se for necessária a delegação de prerrogativas extraordinárias como desapropriações, será preciso propor lei autorizativa específica, com justificativa técnica e participação social.

Por fim, o PIU Arco Leste ressalta que concessões exigem estruturas claras de gestão pública intersetorial, com mecanismos de controle, indicadores de desempenho e fiscalização contínua, além de ferramentas de participação social e transparência

VIII.5. Arranjos institucionais e orçamentários

O planejamento público no Brasil, em geral, segue uma lógica setorial: os recursos são distribuídos entre diferentes secretarias, cada uma com suas prioridades e formas de atuação. Isso dificulta a resposta integrada a territórios com múltiplas vulnerabilidades, como ocorre em diversas Áreas de Estruturação Local do PIU Arco Leste. Além disso, o processo de execução orçamentária é complexo e pode ser lento, envolvendo várias etapas – da liberação dos recursos pela Secretaria da Fazenda ao empenho, licitação, execução e pagamento.

Diante disso, o PIU Arco Leste propõe a criação de um arranjo institucional com modelo de governança intersetorial, capaz de integrar políticas e ações sem comprometer as competências legais de cada órgão. Para isso, é fundamental estabelecer procedimentos operacionais, regras de coordenação e critérios de priorização que orientem a implantação das intervenções.

A estrutura orçamentária brasileira está ancorada em normas federais que definem os principais instrumentos de planejamento:

- Plano Plurianual (PPA): define diretrizes e metas para um período de 4 anos e, em São Paulo, deve estar alinhado ao Plano Diretor Estratégico (PDE);
- Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO): define prioridades e metas para o ano seguinte e orienta a elaboração da LOA;
- Lei Orçamentária Anual (LOA): detalha as receitas e despesas autorizadas para cada exercício financeiro.

Esses instrumentos são previstos no Art. 165 da Constituição Federal de 1988, que também permite a identificação territorial das ações na LOA. Essa previsão é reforçada pela Lei Federal nº 4.320/1964, que permite discriminar gastos por localização, e pela Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige o equilíbrio fiscal e a demonstração de viabilidade financeira das ações planejadas.

No âmbito municipal, a Lei Orgânica do Município de São Paulo determina que o orçamento seja regionalizado e reconheça as desigualdades territoriais. A Emenda nº 30/2008 criou o Programa de Metas, reforçando a vinculação entre orçamento, planejamento urbano e ações territoriais. Nesse contexto, as AEL ganham legitimidade como unidades orçamentárias. Para viabilizar a implantação das propostas, o PIU Arco Leste propõe o seguinte caminho:

1) Inclusão no PPA:

- Definição de programas ou subprogramas específicos com base em diagnósticos locais;
- Metas mensuráveis para cada AEL;
- Institucionaliza o PIU, fortalece a fiscalização e evita ações pontuais.

2) Inserção das ações na LDO:

- Viabiliza a alocação de recursos na LOA do ano seguinte;
- Inclui metas, justificativas técnicas e critérios para execução;
- Protege contra cortes orçamentários desproporcionais.

3) Inclusão na LOA:

- Ações devem estar territorializadas e vinculadas ao PPA;
- Devem indicar a AEL e o tipo de intervenção;
- Suplementações devem manter vínculo territorial e programático.

A integração com o Governo do Estado de São Paulo também é estratégica. A LDO e a LOA estaduais podem prever repasses voluntários aos municípios, por meio de convênios e termos de fomento, especialmente em áreas como mobilidade, habitação e saneamento. Empresas públicas como CDHU, Metrô e CPTM podem colaborar com recursos e conhecimento técnico. Porém, é fundamental formalizar parcerias com metas, cronogramas e transparência, garantindo o controle social e a boa gestão dos recursos.

VIII.6. Proposta de Governança

A governança do PIU Arco Leste pode ser atribuída a um grupo gestor ou agência responsável por:

- Integração intersetorial: articular metas, prazos, cronogramas e ações entre secretarias e fundos municipais;
- [Articulação com os Conselhos Gestores de ZEIS;](#)

- Articulação orçamentária: garantir inserção das AEL no PPA, LDO, LOA e no Plano de Metas;
- Captação de recursos: acessar fontes nacionais e internacionais de forma coordenada, e negociar com bancos, organismos internacionais e parceiros privados para financiamento, com foco em projetos estruturados e sustentáveis;
- Planejamento, gestão e monitoramento: definir prioridades, acompanhar a implantação das ações e avaliar resultados;
- Gestão metodológica: padronização de critérios técnicos, orçamentários e operacionais.

A instituição das Áreas de Estruturação Local por decreto do Poder Executivo configura-se como o instrumento jurídico e técnico mais apropriado para viabilizar a implementação das diretrizes territoriais do PIU Arco Leste. Esse ato permite formalizar os perímetros, estabelecer objetivos estratégicos, integrar as AEL ao sistema municipal de planejamento e orçamento, e organizar os arranjos intersetoriais e participativos indispensáveis à sua efetivação.

O decreto não substitui os requisitos legais de outros instrumentos urbanísticos – como as Concessões Urbanísticas e as Parcerias Público-Privadas – os quais demandam lei específica e estudos de viabilidade técnica e econômica. Contudo, sua adoção cria as condições normativas necessárias para que tais instrumentos possam ser mobilizados futuramente, conforme a maturação dos projetos e o detalhamento das intervenções em cada AEL.

Trata-se, portanto, de uma medida estruturante, juridicamente segura e tecnicamente viável, que permite ao Município avançar de forma coordenada, transparente e compatível com os marcos legais da política urbana.

IX. Projeto Estratégico

O Projeto Estratégico São Miguel insere-se no PIU Arco Leste como um instrumento programático orientado à viabilização de intervenções urbanas prioritárias na região. Ao contrário das Áreas de Estruturação Local (AELs), que funcionam como unidades técnicas de planejamento voltadas à territorialização de políticas públicas e à organização do orçamento plurianual, o Projeto Estratégico se configura como um programa estruturado, com escopo definido, cronograma, estimativas de custo e potencial de articulação interinstitucional – inclusive junto a fontes externas de financiamento. Sua formulação retoma o legado da antiga Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu, reinterpretando suas diretrizes não como norma urbanística, mas como referência programática. Naquele contexto, os Projetos Estratégicos buscavam consolidar frentes operacionais para viabilizar intervenções em fundos de vale, parques, avenidas estruturadoras e sistemas de drenagem, muitas vezes em articulação com o Estado e agentes financiadores. Essa abordagem orienta, agora, uma nova plataforma de implementação, voltada à execução coordenada e escalonada das ações prioritárias no território de São Miguel.

IX.1. Projeto Estratégico São Miguel

Como desdobramento da estratégia territorial das Áreas de Estruturação Local (AELs), pretende-se desenvolver, no âmbito do PIU Arco Leste, o Projeto Estratégico São Miguel, que tem como foco superar barreiras físicas, recompor a conectividade intra e interbairros e qualificar fundos de vale e espaços públicos. Seu objetivo central é organizar e priorizar intervenções de mobilidade e requalificação urbana na região, com base em critérios de impacto territorial, viabilidade técnica e articulação intersetorial.

Essa iniciativa retoma e atualiza diretrizes da extinta Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu (Lei nº 13.872/2004, revogada pela Lei nº 16.492/2016). À época, previa-se a criação de Projetos Estratégicos como plataformas de implementação incremental, com foco em intervenções estruturantes. O Projeto Estratégico 1 – São Miguel Paulista destacava-se por buscar a revalorização do centro do bairro, com ações voltadas à ampliação de espaços públicos, qualificação dos trajetos de pedestres e transporte coletivo, valorização do patrimônio urbano e requalificação das áreas residenciais e comerciais afetadas pelas intervenções viárias.

O novo Projeto Estratégico São Miguel será formulado em sinergia com os demais programas estruturantes das AELs, orientando a priorização de investimentos e o escalonamento das ações no tempo e no território. A definição das intervenções considerará viabilidade técnica, impacto

territorial e capacidade de articulação entre políticas públicas, compondo uma agenda integrada aos instrumentos de planejamento urbano e orçamentário.

É fundamental destacar que os Projetos Estratégicos não se confundem com as AELs. Enquanto as AELs operam como unidades territoriais amplas, voltadas à integração de políticas nos eixos estruturantes do plano, os Projetos Estratégicos representam recortes táticos e operacionais. São concebidos para coordenar a execução de ações estruturantes em territórios prioritários, concentrando recursos e ampliando a efetividade das intervenções. Essa abordagem facilita o vínculo com instrumentos de financiamento e planejamento público, ampliando sua viabilidade e potencial de transformação urbana.

X. Estratégias de financiamento

Diante de possíveis restrições orçamentárias do município torna-se essencial adotar novas estratégias de financiamento para viabilizar as intervenções previstas no PIU Arco Leste. Essas estratégias devem aumentar a eficácia dos investimentos, garantir responsabilidade socioambiental e fortalecer o controle financeiro.

A escolha do instrumento urbanístico mais adequado para o PIU sustenta-se pela avaliação da efetividade dos mecanismos baseados na valorização do solo, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) ou o Imposto Territorial Urbano (IPTU).

Na etapa de diagnóstico, foi constatado que a produção imobiliária voltada ao mercado, no Arco Leste, oferece baixa perspectiva de arrecadação por outorga. Esse cenário se deve, em parte, ao tipo de produto ofertado, ao padrão de urbanização nos distritos a leste da Penha e às regras urbanísticas vigentes.

Para estimular o setor imobiliário, o PDE definiu incentivos específicos para o Arco Leste e o Arco Jacu-Pêssego: isenção da outorga para empreendimentos não residenciais e desconto de 70% para os residenciais. Além disso, a LPUOS dispensou a exigência de lei específica para liberar o Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo nas Zonas Eixo de Transformação Urbana ao longo das linhas 12-Safira e 13-Jade da CPTM – diferentemente do que ocorre em outros perímetros da MEM. A mesma medida foi adotada nas Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP) do prolongamento da Linha 2-Verde do Metrô, que cruza distritos como Água Rasa, Vila Formosa, Carrão, Vila Matilde e Penha.

Estudos econômicos elaborados durante a revisão da antiga Operação Urbana Rio Verde-Jacu indicam que, para que tais incentivos gerem resultados concretos naquele território, seria necessário melhorar o padrão da urbanização, mitigar o quadro de vulnerabilidade social generalizada e recuperar os sistemas ambientais. Essas diretrizes orientaram a formulação do PIU Arco Leste.

É preciso reconhecer a limitação de uso dos mecanismos clássicos de captura da valorização da terra, como a OODC ou a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), para financiar o PIU Arco Leste. Será necessário buscar fontes alternativas de financiamento, como fundos e bancos públicos, agências de fomento, parcerias com o terceiro setor, recursos internacionais e PPPs. Essas fontes podem ser combinadas, permitindo a implantação simultânea e integrada das ações previstas para cada AEL.

Um instrumento importante nesse contexto é a regionalização do orçamento público, que tem sido usada pela Prefeitura de São Paulo para enfrentar desigualdades territoriais e ampliar a efetividade das políticas públicas. Com base nas diretrizes do Plano Plurianual (PPA) 2022–2025, foi criado o Índice de Distribuição Regional do Gasto Público Municipal, que orienta a alocação de recursos considerando vulnerabilidade social (60%), infraestrutura urbana (30%) e população (10%).

Entre 2022 e 2025, a meta é destinar pelo menos R\$ 5 bilhões para ampliar os serviços públicos sem comprometer outras prioridades do PDE e de instrumentos de planejamento. Esses recursos são alocados no orçamento das secretarias responsáveis por áreas como urbanismo, habitação e saneamento, conforme os critérios do índice. Atualmente, as subprefeituras do Arco Leste representam cerca de 17% desse índice, resultando na destinação de aproximadamente R\$ 849 milhões dos R\$ 5 bilhões previstos.

X.1. Arrecadação por Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

A Outorga Onerosa do Direito de Construir, constitui instrumento urbanístico estabelecido pelo Estatuto da Cidade, novamente pelo PDE, e regulamentada pela LPUOS. A OODC autoriza a ampliação do potencial construtivo do lote acima do coeficiente de aproveitamento básico mediante pagamento de contrapartida financeira ao poder público.

O valor da contrapartida é calculado conforme metodologia definida pelo PDE, que considera variáveis como os Fatores de Planejamento (Fp) e Fatores Sociais (Fs) constantes nos Quadros 5 e 6 da Lei Municipal nº 16.050/2014, de modo a modular a cobrança conforme a localização do imóvel, sua destinação e o impacto urbanístico da edificação.

No caso do Arco Leste, porém, a arrecadação com OODC tem se mostrado limitada. Entre os 121 empreendimentos que ultrapassaram o coeficiente básico de construção na região, 18% estavam isentos da cobrança por se enquadrarem em categorias incentivadas, como Habitação de Interesse Social (HIS) ou usos não residenciais em áreas com Fator de Planejamento igual a zero.

Apesar de reunir 6% dos empreendimentos com construção acima do coeficiente básico em toda a cidade, a região respondeu por apenas 1% da arrecadação total com OODC. O valor médio pago por metro quadrado foi cerca de seis vezes menor que a média municipal, refletindo a menor atratividade do mercado imobiliário local.

Essa realidade revela limitações estruturais do instrumento em regiões com menor valorização fundiária e reforça a necessidade de buscar modelos alternativos ou complementares de financiamento,

especialmente em territórios definidos como prioritários para o reequilíbrio socioespacial.

Ver **Informações Adicionais – Anexo II - Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública e Quadros** – Mapa 501: Empreendimentos com C.A > C.A básico no perímetro do ACL – PDE 2014

Dentro do perímetro de análise econômica, os distritos com maior número de empreendimentos que excederam o CA Básico são a Penha (30), seguido do Tatuapé (17), Belém (15), Ermelino Matarazzo (12), Cangaíba e Ponte Rasa (ambos com 9). Já o distrito com maior número de edificações isentas do pagamento da contrapartida financeira é o de São Miguel (7).

O valor total arrecadado para o FUNDURB por meio do pagamento de OODC, no perímetro de estudo econômico do Arco Leste, foi de R\$37.356.547,99. O distrito que mais contribuiu para arrecadação desse valor foi o Tatuapé, responsável por 62,69%. Depois dele estão: Belém (24,7%), Penha (5,85%), Mooca (4,49%) e Vila Curuçá (0,66%). Já em relação as áreas excedentes construídas, a região que mais edificou foi Belém, o correspondente a 43,22% do valor total, seguido do Tatuapé (35,95%), Mooca (6,41%), Penha (6,15%) e Vila Curuçá (3,29%).

A média do valor da contrapartida por metro quadrado varia bastante entre os distritos. No entanto, esses dados devem ser analisados com cautela, já que fatores como o número de empreendimentos e os diferentes usos do solo afetam diretamente os resultados. Mesmo assim, o Tatuapé se destaca: seu valor médio de outorga por metro quadrado é quase 12 vezes maior do que o de Jardim Helena, o distrito com menor média. Essa diferença ajuda a identificar quais áreas são mais ou menos atrativas para o mercado imobiliário e, por consequência, têm maior ou menor potencial de arrecadação.

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública** – Gráfico 501: Valor médio OODC (R\$/m²) – distritos ACL X Município)

X.2. Lançamentos e dinâmica do mercado imobiliário no Arco Leste

Para avançar com análises feitas em momentos anteriores da elaboração do PIU Arco Leste, foi realizado um mapeamento atualizado dos lançamentos imobiliários no perímetro de estudo econômico, a partir da base de dados Geoimovel. Foram selecionados apenas os lançamentos entre 2015, início da vigência do atual PDE, e 2024, e que apresentavam status de implantação "ativo" ou "concluído".

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– Mapa 502: Lançamentos imobiliários no perímetro do ACL – 2015 a 2024)

Os dados atualizados confirmam os padrões identificados no diagnóstico anterior. Ao longo do período, houve predominância de lançamentos residenciais, principalmente de empreendimentos horizontais nos primeiros anos (2015 e 2016). Com o tempo, houve uma transição gradual para projetos verticais, refletindo mudanças no perfil do mercado imobiliário e a crescente escassez de terrenos disponíveis para urbanização. Os lançamentos comerciais foram pontuais e o segmento de flats e hotéis praticamente não teve presença.

A distribuição territorial desses lançamentos mostra fortes desigualdades. O distrito do Tatuapé concentra o maior número de empreendimentos, com 48 residenciais e 5 não residenciais. Em seguida, vêm Penha (46 residenciais e 1 não residencial), Cangaíba (32 residenciais), Ermelino Matarazzo (25 residenciais) e Belém (25 residenciais e 6 não residenciais). Este último se destaca como o principal polo de lançamentos não residenciais da região no período analisado.

Porém, quando se compara o Arco Leste com o restante da cidade de São Paulo, observa-se uma baixa participação da região nos lançamentos imobiliários do município. Entre 2015 e 2024, os empreendimentos lançados no Arco Leste representaram apenas 5,77% do total da cidade. Essa participação foi um pouco maior nos segmentos de Residencial Horizontal (14,92%) e Flat/Hotel (14,29%), embora os números absolutos continuem sendo baixos. No segmento mais representativo do mercado atual, o Residencial Vertical, a região respondeu por apenas 4,95% dos lançamentos.

(Ver **Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública**– Quadro 502: Lançamentos imobiliários entre 2015 e 2024: comparativo ACL e MSP)

Essa baixa densidade de lançamentos e a modesta valorização dos terrenos impactam diretamente a arrecadação do FUNDURB por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Conclui-se que as condições de mercado do Arco Leste ainda não permitem financiar as intervenções propostas a partir da captura de parte da valorização da terra no próprio território, será necessário recorrer a fontes complementares de financiamento.

X.3. Recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)

Criado pelo Plano Diretor de 2002, reformulado pelo Plano Diretor Estratégico de 2014 e regulamentado pelo Decreto nº 57.547/2016, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) tem como objetivo principal captar recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir e destiná-los a ações e projetos que promovam o desenvolvimento urbano sustentável. Suas áreas de atuação incluem o planejamento urbano, a melhoria da infraestrutura e dos serviços públicos, com ênfase em regiões urbanas menos favorecidas. A gestão do fundo é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), com participação ativa do Conselho Gestor do Fundo na deliberação sobre a aplicação dos recursos.

(Ver Informações Adicionais – Anexo II – Caderno de Mapas e Quadros - 3ª Consulta Pública – Mapa 503: Aplicação dos recursos do FUNDURB no território do PIU Arco Leste)

Porém, a análise dos investimentos realizados entre 2015 e 2024 revela uma distribuição territorial bastante desigual. Nesse período, o Arco Leste recebeu apenas 0,19% do total investido pelo FUNDURB no município. A maior parte desses recursos foi aplicada por meio da Secretaria Municipal das Subprefeituras em intervenções de pequena escala, como melhorias em calçadas e requalificações viárias locais.

Essas intervenções estão distribuídas de forma dispersa pelo território. Os cinco distritos com maior número de intervenções dentro do perímetro de estudo são: Ermelino Matarazzo (39), Itaim Paulista (38), Ponte Rasa (33), Belém (24) e Jardim Helena (24). Vale destacar que esses números consideram apenas a parcela de cada distrito situada dentro da área de análise, o que influencia diretamente na contagem total de intervenções em cada local.

O Arco Leste se apresenta como oportunidade para mitigar a distribuição assimétrica de investimentos, de forma alinhada com as diretrizes do PDE.

X.4. Outras fontes de recursos do Município de São Paulo

Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura (FMSAI)

O FMSAI foi criado pela Lei Municipal nº14.934/2009, com o objetivo de financiar projetos e obras de saneamento básico, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e infraestrutura em áreas urbanas e rurais, contribuindo para a saúde pública e qualidade ambiental. Seus recursos vêm da reserva de 7,5% da receita bruta da Sabesp. A SEHAB é responsável pelas atividades operacionais, de

assessoria e de coordenação, enquanto o Conselho Gestor do fundo delibera sobre a aplicação dos recursos.

Fundo Municipal de Habitação (FMH)

Criado pela Lei Municipal nº 11.632/1994, tem por objetivo apoiar políticas habitacionais, focando em famílias de baixa renda e programas de habitação de interesse social. Isso inclui a construção, melhoria e regularização de moradias populares. Sua receita provém de diversas fontes, como dotações orçamentárias, créditos suplementares, retornos de aplicações, multas e doações. Na organização do fundo, a Companhia Metropolitana de Habitação (Cohab-SP) atua como operacionalizadora, SEHAB é responsável pela aprovação das operações, e o Conselho Gestor do fundo supervisiona essas ações.

Fundo Municipal de Desenvolvimento Social (FMD)

O FMD foi criado pela Lei Municipal nº 16.651/2017, com o objetivo de financiar programas de assistência social, combate à pobreza e promoção da inclusão social. Em 2024, estavam disponíveis R\$ 88 milhões especificamente para requalificação e promoção da ocupação dos espaços públicos, acesso à moradia adequada, promoção da sustentabilidade ambiental e melhoria da mobilidade urbana universal. Seus recursos provêm principalmente da desestatização de bens e serviços, alienação de participações societárias, dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares. A gestão do fundo é responsabilidade da Secretaria Municipal da Fazenda (SF), enquanto a deliberação sobre o destino dos recursos cabe ao Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias.

X.5. Recursos do Estado de São Paulo

Fundo Estadual de Defesa dos Interesses Difusos (FID)

O FID foi criado pela Lei Estadual nº 6.536/1989, substituída pela Lei Estadual nº 13.555/2009, com o objetivo de apoiar projetos que representem um interesse difuso ou coletivo no território do Estado. Ele pode ser destinado à preservação do meio ambiente, dos bens de valor artístico, estético, histórico, turístico ou paisagístico, à proteção do consumidor, da ordem econômica, da livre concorrência, das pessoas com deficiência, do idoso, da saúde pública, da habitação, do urbanismo, da cidadania, dos direitos de grupos raciais, étnicos ou religiosos, e do patrimônio público ou social. Seus recursos são oriundos de condenações por danos causados aos bens, grupos ou interesses listados anteriormente, multas e rendimentos de aplicações financeiras. A organização desse fundo é de responsabilidade da Secretaria Estadual da Justiça e Cidadania, e do Conselho Gestor do fundo, que

disponibilizam editais de chamamento público para o recebimento de solicitações de financiamento.

Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS)

Foi instituído pela Lei Estadual nº 12.801/2008 com o objetivo de apoiar financeiramente programas habitacionais voltados para populações de baixa renda, promovendo a construção, melhoria e regularização fundiária de moradias populares no Estado de São Paulo. Suas receitas provêm do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, o fundo é operacionalizado pela Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitação, mas o Conselho Gestor do fundo é o órgão que estabelece diretrizes e critérios para investimentos.

Fundo Estadual para Prevenção e Remediação de Áreas Contaminadas (FEPRAC)

Estabelecido pela Lei Estadual nº 13.577/2009, seu o objetivo é financiar a prevenção da contaminação e remediar a contaminação do solo no Estado de São Paulo, assegurando a recuperação ambiental e a proteção da saúde pública. Seus recursos vêm de dotações orçamentárias, transferências governamentais e compensações ambientais, entre outras fontes. O fundo está sob gestão da Secretaria Estadual de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística; a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) atua como Agente Técnico; a Desenvolve SP, agência de fomento do Estado de São Paulo, atua como Agente financeiro; o Conselho de Orientação do fundo é responsável por aprovar os investimentos.

Fundo Estadual de Recursos Hídricos (FEHIDRO)

O FEHIDRO foi criado pela Lei Estadual nº 7.663/1991 e é atualmente regulamentado pelo Decreto nº 65.499/2021. Seu objetivo é financiar ações de prevenção, mitigação e adaptação às mudanças climáticas em áreas de maior vulnerabilidade. Os recursos provêm de transferências governamentais, compensações financeiras, operações de crédito e outras fontes. Recursos e investimentos são administrados pela Secretaria Estadual de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística, planejados e deliberados pelo Conselho de Orientação do fundo.

X.6. Recursos da União

Programa de Desenvolvimento Urbano (Pró-Cidades)

Criado pela Resolução nº 897/2018 do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), o Pró-Cidades tem como objetivo apoiar políticas locais de desenvolvimento urbano, financiando projetos integrados em perímetros definidos. Visa promover a função social da

cidade e da propriedade, o bem-estar da população e a ocupação democrática e inclusiva do território, com participação social. Os recursos provêm do Orçamento Operacional e Plurianual do FGTS, sob gestão do Ministério das Cidades. A seleção dos projetos é feita pelo Ministério, enquanto a Caixa Econômica Federal avalia a viabilidade financeira, técnica e jurídica das propostas. Estão disponíveis R\$ 2 bilhões por ano, com contrapartida mínima de 5% do valor do investimento. O prazo de carência pode chegar a 48 meses, com amortização em até 240 meses. Os encargos incluem juros de 6% ao ano mais Taxa Referencial, além de taxas de administração (2% a.a.) e risco de crédito (1% a.a.), aplicadas sobre o saldo devedor.

Fundo Nacional sobre Mudança do Clima (FNMC)

Instituído pela Lei Federal nº 12.114/2009 e regulamentado pelo Decreto nº 11.549/2023, o FNMC financia projetos, estudos e ações voltadas à redução de emissões de gases de efeito estufa e à adaptação às mudanças climáticas. Seus recursos vêm do orçamento da União, além de doações, contratos, acordos e empréstimos com instituições financeiras nacionais e internacionais. O Ministério do Meio Ambiente coordena o fundo; o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) atua como agente financeiro; e o Comitê Gestor do fundo define as diretrizes de aplicação. Em 2024, dispunha de R\$ 13,6 bilhões, com R\$ 10,46 bilhões já empenhados e pagos. O acesso aos recursos ocorre por meio de editais de chamamento público anuais.

Fundo Nacional do Meio Ambiente (FNMA)

Criado pela Lei Federal nº 7.797/1989 e regulamentado pelo Decreto nº 10.224/2020, o FNMA apoia projetos que promovam o uso sustentável dos recursos naturais e a melhoria da qualidade ambiental, com foco na qualidade de vida. Os recursos vêm do orçamento da União, doações e outras fontes, e são geridos pelo Ministério do Meio Ambiente e seu Conselho Deliberativo. O fundo tem histórico de apoio a iniciativas do Governo do Estado de São Paulo, mas é pouco acessado pela Prefeitura de São Paulo, embora o Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável do município receba repasses do FNMA. O acesso se dá por meio de editais ou aplicações dirigidas a ações prioritárias.

Financiamento à Infraestrutura e ao Saneamento (FINISA)

Linha de crédito da Caixa Econômica Federal voltada ao financiamento de projetos de infraestrutura e saneamento em municípios. Permite financiar desde obras até a aquisição de equipamentos e máquinas necessárias à execução do plano de investimentos local. Apesar do potencial, o processo de acesso aos recursos é considerado complexo.

BNDES Finem – Meio Ambiente – Recuperação e Conservação de Ecossistemas e Biodiversidade

Linha de crédito que financia diretamente ou via intermediários a recuperação, conservação e manejo sustentável de biomas, ecossistemas e da biodiversidade. Os financiamentos devem ser superiores a R\$ 40 milhões, com o BNDES podendo cobrir até 80% do valor total. O prazo de amortização pode chegar a 20 anos, e as taxas variam conforme o tipo de apoio e a estrutura da operação.

BNDES Finem – Desenvolvimento integrado dos Municípios

Linha de financiamento destinada a projetos multissetoriais e sustentáveis alinhados ao planejamento municipal. Abrange urbanização, infraestrutura básica (inclusive em áreas de risco), equipamentos urbanos, recuperação de áreas degradadas, saneamento, transporte público e habitação de interesse social. O valor mínimo financiado é de R\$ 20 milhões, podendo representar até 90% do investimento total. As condições de pagamento e taxas variam conforme o tipo de apoio e a capacidade financeira do ente proponente.

X.7. Mecanismos de captação internacional

Banco de Desenvolvimento da América Latina e Caribe (CAF)

A CAF apoia o desenvolvimento sustentável e a integração regional na América Latina, financiando projetos em áreas como infraestrutura, mobilidade urbana, meio ambiente, desenvolvimento social e fortalecimento institucional. No Brasil, os financiamentos são voltados principalmente à infraestrutura, eficiência energética, telecomunicações, turismo e sustentabilidade ambiental. Embora as taxas de juros sejam, em média, mais altas que as do Banco Mundial e do BID, os empréstimos não exigem contrapartidas adicionais, o que amplia sua atratividade. Atualmente, o Brasil conta com 13 projetos ativos com financiamento da CAF, incluindo a Linha 17-Ouro do Metrô de São Paulo.

Novo Banco de Desenvolvimento (NBD)

Conhecido como o “banco dos BRICS”, o NBD financia projetos de infraestrutura e desenvolvimento sustentável, com foco em crescimento econômico inclusivo, transição verde e resiliência climática. As ações do banco estão alinhadas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU) e ao Acordo de Paris. No Brasil, grande parte dos financiamentos é direcionada ao BNDES ou à União – como o empréstimo de USD 200 milhões à Petrobras. Por isso, durante o 1º encontro do Urban20, a Associação Brasileira de Municípios destacou a importância de ampliar o acesso direto dos municípios ao NBD, fortalecendo sua participação em financiamentos internacionais.

Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)

O BID oferece crédito e apoio técnico a projetos de desenvolvimento econômico e social na América Latina e Caribe, com foco em infraestrutura, energia, saúde, educação e inovação. São quatro modalidades principais de financiamento para o setor público: Financiamento Flexível, que permite maior controle dos riscos financeiros; Garantias, facilitam o acesso a financiamentos privados; Financiamentos Concessionais, voltados a países mais vulneráveis; e Concessões para Cooperação Técnica, que podem ser não reembolsáveis ou convertidos em empréstimos. No Estado de São Paulo, o BID apoia atualmente três projetos relevantes: USD 450 mil para gestão de riscos de desastres naturais; USD 75 milhões para melhorias no sistema educacional da cidade de São Paulo; e USD 686,1 milhões para modernização da malha rodoviária estadual.

Fundo Financeiro para Desenvolvimento da Bacia do Prata (FONPLATA)

Financia projetos voltados ao desenvolvimento integrado e sustentável da região da Bacia do Prata, incluindo educação, saúde, infraestrutura básica, conservação ambiental e gestão de recursos hídricos. As propostas devem contribuir para a integração física e a complementaridade entre sistemas regionais. Em 2023, o FONPLATA, em parceria com o Banco do Brasil e com apoio da COFIEIX, aprovou cinco projetos no Brasil, totalizando USD 211 milhões: USD 40 milhões para encostas e revitalização urbana em Maceió; USD 30 milhões para saneamento em Itabuna; USD 39 milhões para infraestrutura no Acre; USD 50 milhões para mobilidade urbana em Florianópolis; USD 52 milhões para drenagem e desenvolvimento local em Campina Grande.

Green Climate Fund (Fundo Verde para o Clima – GCF)

Fundo internacional dedicado ao financiamento de ações de mitigação e adaptação às mudanças climáticas em países em desenvolvimento, com foco especial em áreas urbanas vulneráveis. Oferece apoio por meio de instrumentos financeiros flexíveis, como subsídios, garantias e capital de risco, buscando atrair investimentos privados para ações climáticas. Investe em quatro áreas estratégicas: ambiente construído; energia e indústria; bem-estar e meios de subsistência; e uso da terra, florestas e ecossistemas. No Brasil, já apoiou 13 projetos, totalizando investimentos de USD 444,5 milhões.

X.8. Considerações

O financiamento das políticas urbanas em São Paulo requer uma abordagem estratégica, capaz de articular múltiplas fontes e instrumentos financeiros com lógicas distintas, para viabilizar a

implementação das diretrizes do PIU Arco Leste. A captação de recursos é etapa fundamental nesse processo, devendo estar alinhada às prioridades do plano e estruturada conforme critérios de viabilidade e facilidade de acesso. A governança do PIU deve contar com a atuação coordenada de órgãos como a São Paulo Urbanismo, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e a Secretaria de Governo, garantindo integração, monitoramento e ajustes estratégicos contínuos. A categorização das AELs a partir das condições de acesso aos recursos permite estabelecer cenários financeiros aderentes às características de cada território, promovendo a redução das desigualdades e um desenvolvimento urbano integrado e sustentável.

XI. Conclusões

O Plano de Intervenção Urbana Arco Leste (PIU Arco Leste) apresenta, nesta etapa, a delimitação de dez Áreas de Estruturação Local (AELs), definidas com base em critérios técnicos de vulnerabilidade social, presença de zonas especiais de interesse social (ZEIS), existência de centralidades locais e potencial de indução ao adensamento qualificado. As AELs foram concebidas como recortes prioritários para a ação pública coordenada, nos quais a concentração de esforços institucionais pode gerar transformações estruturantes no território. Cada AEL opera como um núcleo de requalificação urbana, orientando a articulação entre diferentes políticas públicas e promovendo maior efetividade nas intervenções locais.

Para cada AEL, foram definidos programas mínimos de intervenção, que compõem conjuntos articulados de propostas voltadas à melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida da população residente. Esses programas abrangem três eixos estruturantes: (i) habitação, com foco na permanência das famílias em situação de vulnerabilidade e na produção de moradia digna; (ii) mobilidade, priorizando conexões locais e regionais, acessibilidade e qualificação do espaço público; (iii) qualificação do habitat, abrangendo: infraestrutura, com ênfase na drenagem, saneamento e energia; meio ambiente, com recuperação de fundos de vale e ampliação de áreas verdes; e desenvolvimento econômico e social, com estímulo a atividades produtivas locais e equipamentos de apoio. As intervenções foram organizadas por tipologia e nível de prioridade, com identificação das interfaces existentes entre programas setoriais já em curso, lacunas identificadas e ações de caráter estruturante.

O Projeto Estratégico São Miguel insere-se nesse contexto como um instrumento programático orientado à viabilização de intervenções urbanas prioritárias na região. Ao contrário das Áreas de Estruturação Local (AELs), que funcionam como unidades técnicas de planejamento voltadas à territorialização de políticas públicas e à organização do orçamento plurianual, o Projeto Estratégico se configura como um programa estruturado, com escopo definido, cronograma, estimativas de custo e potencial de articulação interinstitucional – inclusive junto a fontes externas de financiamento. Sua formulação retoma o legado da antiga Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu, reinterpretando suas diretrizes não como norma urbanística, mas como referência programática. Naquele contexto, os Projetos Estratégicos buscavam consolidar frentes operacionais para viabilizar intervenções em fundos de vale, parques, avenidas estruturadoras e sistemas de drenagem, muitas vezes em articulação com o Estado e agentes financiadores. Essa abordagem orienta, agora, uma nova plataforma de implementação,

voltada à execução coordenada e escalonada das ações prioritárias no território de São Miguel.

Além da dimensão física e programática, o Plano avança na proposição de um modelo preliminar de governança institucional integrada, reconhecendo que a efetivação das AELs depende da ação coordenada entre secretarias municipais, empresas públicas, conselhos e demais órgãos do poder público. Foram identificados os principais agentes públicos relacionados à implementação de cada eixo de intervenção e esboçado um arranjo de articulação intersecretarial capaz de apoiar a execução integrada das propostas. Essa governança também se estende à fase de territorialização do orçamento, etapa na qual se busca vincular os programas priorizados às leis orçamentárias, aos planos plurianuais e às metas físicas do Município.

O plano identifica, ainda, fontes potenciais de financiamento público, tanto municipais quanto estaduais, federais e multilaterais, associando os tipos de intervenção às linhas de fomento e recursos disponíveis. São exploradas possibilidades de utilização de fundos setoriais, recursos vinculados a convênios intergovernamentais, financiamento direto a empresas públicas e parcerias para execução compartilhada. Essa leitura financeira é fundamental para conferir viabilidade prática às propostas, permitindo que os próximos ciclos de trabalho avancem do planejamento estratégico à operação de projetos viáveis, escalonáveis e adequados à realidade institucional do Município.

Com isso, o PIU Arco Leste entrega, nesta fase, um plano de ação territorializado e orientado à implementação, estruturado com base em diagnósticos técnicos, escuta social e práticas consolidadas de planejamento urbano. A delimitação das Áreas de Estruturação Local (AELs), a definição dos programas mínimos por eixo de intervenção, a proposição de um modelo de governança institucional e a identificação preliminar de fontes de financiamento constituem marcos significativos deste ciclo de planejamento.

A Consulta Pública ora aberta visa apresentar de forma clara os resultados até aqui alcançados e reforçar o compromisso da Prefeitura com um modelo de gestão pública transparente, participativo e orientado à redução das desigualdades urbanas na Zona Leste. As contribuições recebidas subsidiarão a elaboração de minuta de decreto para instituição das AELs, a ser debatida em nova rodada de consulta pública prevista para o final deste ano. Essa etapa marcará a transição do planejamento para a formalização normativa do instrumento, assegurando sua efetividade institucional e consolidando sua legitimidade democrática.

Ficha Técnica

Pedro Martin Fernandes
Presidência da São Paulo Urbanismo

Rafael Barreto Castelo da Cruz
Diretoria de Desenvolvimento

Tatiana Rodrigues Antonelli de Mendonça
Gerente de Planejamento Urbano

Vitor Augusto Meira Franca
Gerente de Estudos Econômicos

Rita de Cassia Guimarães Sylvestre Gonçalves
Líder do projeto

Sonia da Silva Gonçalves
Consolidação do Plano de Melhoramentos Públicos do PIU Arco Leste

Anna Carvalho de Moraes Barros
Flavio Antonio D’Ugo Bragaia
Nayara Garcia
Arquitetura e Urbanismo

Mariana Lunardi Silvarolli Burti
Marjorie Yuka Nakanishi Silva
Isabela Furcolin
Estagiárias

Julho de 2025