

1 Às 15h00min, do dia 10 de junho de 2019, no Auditório do 15º andar do Edifício
2 Martinelli, sala 154, **Sra. Patricia Saran**, Gerente de Participação Social da São Paulo
3 Urbanismo, toma a palavra, cumprimenta cordialmente os presentes abrindo os
4 trabalhos e informa sobre a publicação no último sábado da realização da primeira
5 audiência pública desta etapa das consultas sobre o PIU Setor Central, a qual tratará
6 do tema Habitação e Polos Comerciais, a realizar-se no dia 18 de junho, às 18h30, na
7 Universidade Presbiteriana Mackenzie. Informa também sobre a disponibilização das
8 informações relativas à consulta pública no portal gestão urbana
9 (<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-setor-central/>),
10 bem como destaca que a consulta pública foi estendida até 09 de agosto, prazo este
11 que contará também com demais audiências públicas e reuniões temáticas. **Sr.**
12 **Leonardo Amaral Castro**, Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo,
13 cumprimenta os presentes e informa sobre a ação civil pública a qual questionava o
14 processo participativo do PIU Setor Central, embasado no pedido do Ministério Público
15 de adiamento das audiências públicas, pedido este acatado pelo Secretário de
16 Desenvolvimento Urbano - Fernando Chucre. No entanto, informa que somado a
17 outros fatores, o Ministério Público prosseguiu com o ajuizamento da questão.
18 Ressalta que houve uma audiência entre as partes, e que a presente ação foi extinta
19 mediante compromissos firmados, constantes no calendário já disponibilizado. Para a
20 discussão hoje, informa da presença do Superintendente de Estruturação de Projetos -
21 Marcelo Fonseca Ignatios, o qual apresentará os estudos da modelagem econômica,
22 compreendendo que um dos objetivos do projeto é a geração da maior arrecadação
23 possível, vislumbrando o quadro mais sustentável financeiramente possível, buscando
24 independência a aportes externos orçamentários. Destaca que o projeto enfoca três
25 políticas públicas estruturais, sendo elas: a política de habitação social, focada na
26 faixa 1; a política de retrofit, visando orientar o uso de edifícios ociosos e instalar
27 habitações de interesse social; e a política pela restauração e conservação do
28 patrimônio histórico no centro da cidade. Para essas três políticas, destaca que
29 haverá ações diretas, traduzidos na forma de incentivos e bônus, de forma a gerar
30 resultados espontâneos, sem a necessidade da intervenção do poder público para a
31 obtenção de recursos. Para as demais intervenções, cabe o aporte de recursos
32 capturados pela alienação da arrecadação de potencial construtivo no perímetro do
33 projeto. Por fim, agradece aos presentes e solicita a contribuição destes ao processo
34 de estabelecimento da modelagem econômica a fim de mudanças e
35 aperfeiçoamentos. **Sr. Marcelo Fonseca Ignatios** cumprimenta os presentes,
36 apresenta a Sra. Rita de Cássia Gonçalves, que é a Coordenadora do Projeto de

37 Intervenção Urbana do Setor Central. Informa que o estudo econômico realizado até o
38 presente momento pressupõe a necessidade da autossustentação do projeto, a qual
39 poderá ser obtida através de contra partidas financeiras, como a venda de potencial
40 construtivo ou a renúncia de arrecadação mediante benefícios gerados à Prefeitura.
41 Diante os presentes, esclarece que a Transferência do Potencial Construtivo – TDC
42 possui objetivos concomitantes e que será apresentada essa temática ao final,
43 considerando que diversos setores da sociedade já foram ouvidos. Destaca que há um
44 entendimento do cenário, o qual estabelece limites deste instrumento considerando
45 que o objeto ainda está em estudo, com a análise e propostas ainda em aberto. Em
46 seguida, inicia sua apresentação com o Mapa da Setorização por parâmetros
47 urbanísticos do PIU Setor Central, o qual se relaciona com o quadro de parâmetros
48 que contém os coeficientes de aproveitamento e gabaritos de altura variando conforme
49 os setores. Cada setor apresenta em si características a serem tratadas, buscando o
50 melhor aproveitamento do território. Mostra a seguir um mapa com as intervenções
51 pretendidas, contendo as intervenções em sistema viário, em equipamentos e áreas
52 públicas e outras intenções do projeto urbano, as quais serão implementadas com os
53 recursos auferidos com a venda de potencial construtivo adicional ou por outros
54 mecanismos que possam envolver a oferta/doação de áreas privadas em favor do
55 setor público, como resultado de incentivos ofertados pelo PIU. Apresenta
56 posteriormente o Mapa dos Valores de Cadastro para fins do cálculo do valor da
57 Outorga Onerosa do Direito de Construir distribuídos em perímetros homogêneos,
58 conforme as médias extraídas do Quadro 14 da Lei 16.050/2014 – Plano Diretor
59 Estratégico, e para avaliação inicial dos valores pretendidos para este projeto. Destaca
60 as capacidades indutivas através do cálculo do valor da Outorga Onerosa, indicando
61 as capacidades dos demais instrumentos e que, de certa maneira, este valor reflete
62 minimamente o interesse de mercado, mas que há um estudo em curso, mais
63 detalhado, quadra a quadra, para que as potencialidades do projeto possam ser
64 corretamente calibradas. Esclarece o cálculo do potencial construtivo capaz de ser
65 absorvido pelo projeto, indicando, para isso, como se deram os lançamentos
66 imobiliários na região do PIU Setor Central entre os anos de 2006 a 2018, podendo ser
67 assim identificado os atuais interesses do setor imobiliário e as regiões de
68 transformação. Em seguida apresenta a tabela com a área construída computável
69 consumida entre 2006 e 2017, com valores por distrito e a participação percentual de
70 cada um considerando toda a região em estudo. Pondera que com a análise deste
71 número, é possível compreender a capacidade de absorção da região em relação ao
72 adensamento, e apresenta o tamanho médio de terreno da produção imobiliária da

73 região central, onde é possível compreender que o mercado vem buscando áreas
74 cada vez menores, o que impacta, por exemplo em ações como a implantação do
75 canteiro de obras e soluções não racionais construtivas, podendo encarecer o
76 empreendimento nestes aspectos. Apresenta também os gráficos gerados pelas
77 informações dos preços das unidades pelo tamanho destas, bem como a quantidade
78 de unidades habitacionais por cada tamanho de área, indicando que estas unidades
79 estão cada vez mais caras e menores. Posteriormente apresenta o gráfico relativo ao
80 consumo da área construída computável da área do PIU Setor Central, colocando que
81 as informações indicam ciclos de ofertas de diferentes imóveis no tempo, e que este
82 tipo de procura e oferta vai se autorregulando de acordo com as demandas de cada
83 tempo, estando à média, próxima a 80.000 m² para cada ano. Apresenta o estoque
84 total e estoque potencial de terrenos por setor do PIU, apresentando os setores, a
85 área em m² de terreno disponível, a área líquida de terreno necessária para a
86 transformação prevista e a área construída computável, considerando o cenário da
87 demanda dos últimos 12 anos, com a área computável estimada para os próximos 20
88 anos, tipificando alguns dos casos, indicando a estimativa de aproximadamente
89 1.600.000 de m² de consumo de área construtiva por ano, frente a uma necessidade
90 aproximada de 400.000m² de terreno. Destaca que área do PIU Setor Central é
91 perfeitamente capaz de absorver tais demandas de área, não sendo a oferta de
92 terreno então um limitador destas ações. Pondera também que não adianta a oferta
93 destas áreas sem a procura de mercado, com demanda, indicando em diversos anos
94 esta procura foi bem pequena. Considera também que o investimento em áreas
95 públicas, de maneira a qualificá-las, pode ser elemento interessante a contribuir para o
96 aumento do interesse do mercado e da elevação da demanda de busca de imóveis na
97 região. Conclui que, diante a estimativa da demanda, a oferta do terreno não é um
98 limitador da demanda estimada, mas que a demanda em si é um limitador da
99 transformação prevista, e que a estimativa considerada para os próximos 20 anos será
100 a demanda projetada de 1,7 milhões de m². Prossegue apresentando a estratégia para
101 a distribuição do potencial construtivo capaz de ser absorvido entre as modalidades de
102 consumo previstas pelo projeto, indicando: a Outorga Onerosa do Direito de Construir
103 – OODC, o bônus de equivalência em potencial construtivo a ser usado dentro do
104 perímetro do PIU Setor Central, a Transferência do Direito de Construir e outros
105 incentivos específicos, que serão indicados a outras atividades econômicas, como
106 retrofit. Destaca que no cenário onde a outorga é vendida sem qualquer bonificação, e
107 é a base para o planejamento das políticas públicas do PIU, apresentando o quadro
108 dos resultados da Outorga Onerosa, estimados à ordem de R\$ 943 milhões ao longo

109 do período previsto de 20 anos. Em seguida apresenta o valor real unitário, por metros
110 quadrados para esta contrapartida financeira, a qual varia entre R\$ 560, em áreas das
111 AEL, e R\$ 1.200 onde o potencial construtivo é maior, conforme tabela apresentada
112 nos slides. Ressalta que os valores encontrados lastreiam as intervenções públicas
113 propostas. Informa que para a construção dos valores foram usados critérios de média
114 de valores, e que ainda é possível uma calibragem diante os diferentes fatores de
115 planejamento a serem usados, juntamente com o mapa do valor do valor das outorgas
116 onerosas na região, para a obtenção dos valores mais precisos de acordo com a
117 localidade. Indica no mapa a distribuição do valor médio da outorga onerosa por m²,
118 apontando também os alinhamentos viários previstos e os perímetros das AEL.
119 Pondera que o mapa apresentado é o resultado do cruzamento de diversas
120 informações. **Sr. Gabriel Vasquez Rodriguez** esclarece que a modelagem da
121 arrecadação da outorga onerosa foi realizada diante a necessidade de previsão de
122 recursos futuros, mas que este também pode ser recebido na forma de construção de
123 HIS, e por isto estas áreas são mantidas no mapa apresentado, pois podem ser
124 usadas como fontes para o bônus equivalente. **Sr. Marcelo Fonseca Ignatios** destaca
125 que as informações apresentadas estão ainda em construção, e que quando se
126 constrói HIS em determinadas áreas, o valor da outorga é zerado. Ressalta que a
127 produção de HIS por iniciativa privada através do bônus fará uso de uma transação
128 comercial entre particulares, e que por um lado serão construídas HIS e por outro o
129 potencial construtivo será usado para a construção de interesse privado, de forma a
130 trocar o investimento no fundo da outorga onerosa para um atendimento de uma
131 política pública, no caso, habitacional. Em seguida, prossegue detalhando o
132 funcionamento do bônus para HIS 1, informando sobre o estudo referencial tendo
133 como paradigma empreendimento cujas premissas são de um terreno de 1.000m²,
134 com um Coeficiente de Aproveitamento 6, dentre outras informações, e valor
135 aproximado da unidade de R\$ 116.000,00 e Valor Geral de Vendas de
136 aproximadamente R\$ 17.400.000,00, informando demais informações. Apresenta
137 também o cálculo do subsídio para produção, colocando que um dos fatores mais
138 determinantes é o valor da terra na região central, o qual varia bastante de acordo com
139 a localização, sendo em média R\$ 6.000,00/m² exigindo subsídio da ordem de R\$
140 1.500,00 por m². Destaca que o subsídio é o maior desafio. A maior dificuldade não é
141 o custo relativo à obra, mas sim o alto valor do terreno, o qual não pode ser tabelado.
142 Destaca que um dos mecanismos possíveis é a criação de crédito em potencial
143 construtivo, o qual poderá ser vendido, subsidiando a produção de habitação de
144 interesse social. **Sr. Leonardo Amaral Castro** destaca que o projeto tem como

145 premissa criar uma condição de empreendimento que seja perene ao longo do tempo
146 do projeto. Quanto à questão do crédito esclarece que pode haver modificações nos
147 programas federais, e destaca que esta política é fundamental para a viabilização da
148 construção dos HIS de faixa 1, e que o modelo financeiro proposto depende destes
149 insumos. Informa que existem também outras estratégias de viabilização das HIS para
150 faixa 1, mas destaca que o município depende de recursos federais para estas ações.
151 **Sr. Marcelo Fonseca Ignatios** destaca as conversas iniciadas junto às áreas
152 conhecedoras das políticas habitacionais, como SEHAB e COHAB, para que possam
153 ser compreendidos os desafios de cada intenção do planejamento, mas também
154 destaca as conversas realizadas com empreendedores privados para que também
155 possam ser mapeadas as questões. Ressalta que o projeto representa a política
156 pública, a qual deve buscar alternativa junto à iniciativa privada, bem como objetivar o
157 interesse público, como o de buscar soluções para a viabilização de unidades voltadas
158 a famílias de menor renda. **Sr. Leonardo Amaral Castro** destaca o incentivo a
159 produção de HIS mediante a disponibilização de potencial construtivo, indicando sobre
160 o uso do instrumento, com uma espécie de remuneração pela construção das HIS, a
161 qual depende de outras políticas públicas. Destaca que a metodologia é a identificação
162 da dificuldade de viabilização de um determinado empreendimento, e que o aporte
163 visa à complementação do déficit. Observa que há a possibilidade da mudança de
164 determinados percentuais para uma melhor viabilização do empreendimento, mas que
165 ainda se depende de aporte de outros financiamentos. **Sr. Marcelo Fonseca Ignatios**
166 destaca a diferença entre o custo da terra e o valor do cadastro, demonstrando que
167 quanto mais caro é o cadastro, mais caro é o bônus para fatores de conversão. Em
168 seguida apresenta a tabela cálculo do bônus, explicando-a e exemplificando-a para o
169 caso do preço da terra em R\$ 6.000,00/m², gerando em bônus em R\$ 1.522,40/m² em
170 outorga onerosa do direito de construir, sendo, portanto o fator aplicado igual a 2
171 (dois). **Sra. Simone Ferreira Gatti** questiona como que outros arranjos de viabilidade
172 econômica e acessos à moradia estão sendo pensados neste tema, considerando que
173 o empreendedor imobiliário já ganha o Coeficiente de Aproveitamento maior de forma
174 gratuita para produção de HIS o que denota, desta forma, clara vantagem ao
175 empreendedor. Questiona também como será garantido o atendimento com estas
176 habitações a demanda real, que no caso das ZEIS é para a população da faixa de 0 à
177 3 salários mínimos, considerando que hoje existe uma flexibilização da demanda que
178 pode ser indicada pelo empreendedor. Questiona também qual é o instrumento que
179 garantirá a permanência das famílias nestas habitações, sendo este um dos grandes
180 desafios da permanência desta população na área central, considerando que o modelo

181 proposto não é o ideal considerando a demanda prioritária de atendimento. Questiona
182 por fim se este modelo, de compra e venda de unidades é o suficiente para o
183 atendimento destas questões. **Sr. Leonardo Amaral Castro** destaca que o projeto
184 não consegue responder a determinadas questões relativas ao atendimento
185 habitacional, sendo estas questões talvez direcionadas a SEHAB. Destaca que a
186 modelagem proposta instrumentaliza a administração pública para execução de
187 determinadas políticas. Considerando que há uma atual opção dos empreendedores
188 por não fazer HIS por diversos motivos, cabendo a oferta de incentivos diante este
189 quadro. Expressa sua preocupação com as concessões realizadas pela prefeitura,
190 mas destaca que habitação é o tema protagonista neste projeto. Considerando as
191 expectativas da sociedade, destaca que apenas a bonificação municipal é da ordem
192 de R\$ 62.000,00/unidade para a construção das referidas HIS e que a
193 complementação deste valor é um elemento necessário à viabilidade imediata da
194 produção habitacional de interesse social, e lembrando que os cenários podem
195 envolver o Programa Minha Casa Minha Vida, Fundo Municipal de Habitação ou ainda
196 o FUNDURB, ainda que o cenário seja incerto para tais financiamentos. Coloca que a
197 busca é de um cenário favorável, e coloca que a equipe econômica da SP-Urbanismo
198 fez uma primeira proposta, mas se o debate público entender que os aportes públicos
199 são demasiados, eles podem ser revistos. Reforça que o PIU se propõe a aplicar
200 instrumentos que viabilizam determinadas políticas de forma auxiliador, mas que há
201 necessidade de complementação destas políticas para sua aplicação. **Sra. Rita de**
202 **Cássia Gonçalves** esclarece que o Projeto do Plano Municipal de Habitação
203 estabelece diversas etapas para o atendimento das questões, se iniciando com o
204 acolhimento das situações mais vulneráveis, como os moradores em situação de rua,
205 seguindo progressivamente. Destaca conversas realizadas com a Secretaria Municipal
206 de Direitos Humanos e Cidadania e a Secretaria Municipal de Assistência e
207 Desenvolvimento Social, esclarecendo sobre a demanda existente da população que
208 migrou economicamente da locação social, necessitando de um programa que faça a
209 real transferência de propriedade. Entendendo que para a base de zero a três salários
210 mínimos, a proposta é o chamamento público. Esclarece que o bônus não se destina a
211 base da faixa de 0 a 3 salários, o qual deve ser atendido num parque público de
212 moradia de moradia social a ser construído através de um chamamento público,
213 ficando a produção habitacional oriunda do bônus equivalente, direcionado à
214 população que ascende da condição do topo da faixa 1, já migrando para a faixa 2.
215 Destaca a necessidade de serem pensadas todas as faixas e demandas, e coloca que
216 há um consenso entre as Secretarias de que deve haver um modelo de unidade

217 habitacional que possa atender todos os diferentes programas. Destaca que o
218 processo está em construção, e coloca que a ZEIS 3 na área central não tem se
219 mostrado viável de transformação, e que todas as faixas devem ser atendidas. Informa
220 sobre as outras modalidades de políticas habitacionais, que incluem o chamamento
221 público, o bônus, os incentivos para retrofit, etc. **Sr. Celso Sampaio** expressa sua
222 preocupação considerando que o modelo atrativo pelo mercado tem como referências
223 modelos que levam em consideração um valor de unidade na ordem de R\$ 96 mil que
224 está lastreado num programa de financiamento de três anos, e que são contabilizados
225 R\$ 20 mil de um outro ente federativo que não é a municipalidade. Destaca que está
226 sendo observado este modelo como exemplo, gerando inquietação. Apresenta sua
227 preocupação destacando que estas ações vão de encontro ao interesse das questões
228 do mercado, sendo deixadas de lado as demais questões. Destaca a necessidade de
229 se ter um lastro, seja para a Parceria Público Privada – PPP, seja para o chamamento
230 ou financiamento público. **Sr. Leonardo Amaral Castro** esclarece que o principal risco
231 é deste mecanismo não funcionar, e em caso de não funcionamento, questiona qual
232 seria a destinação deste mecanismo, o qual indicaria um mercado secundário, nas
233 bordas da área, e que a bonificação, não sendo usada, implicará na compra de
234 outorga onerosa, direcionando os fundos para a municipalidade. Destaca que os
235 mecanismos são utilizados juntos com as regras normais da cidade, somados a
236 política pública vigente naquele momento, a qual pode inclusive prever maiores
237 financiamentos do que os previstos atualmente. **Sr. Guido D'Elia Otero** questiona se,
238 em caso de não adesão ao instrumento para o atendimento de HIS faixa 1, existe
239 alguma outra forma de atendimento desta faixa. **Sr. Leonardo Amaral Castro**
240 esclarece que há a modalidade inserida em terras públicas, o qual consiste num
241 chamamento público, que indica o uso de terras públicas para um empreendimento,
242 sendo que será escolhido o empreendimento que indicar o maior número de unidades
243 para a faixa 1, modelo este a ser melhor detalhado em parceria com a SEHAB,
244 destinado a um parque público de locação social. **Sr. Marcelo Fonseca Ignatios**
245 destaca a relação entre os 30% de outorga onerosa direta e o bônus, colocando que a
246 não adesão ao bônus implica necessariamente no pagamento da outorga onerosa.
247 Reforça que o financiamento da ordem de R\$ 62.000,00 é submetido a muitas
248 variáveis, e que a bonificação pode ser revista de acordo com tais variáveis, podendo
249 ser maior ou menor. Apresenta também as premissas para a modelagem do bônus em
250 empreendimentos de retrofit, apresentando exemplos de retrofits realizados, onde os
251 custos variam de grande maneira, viabilizando, em alguns casos, a habitação de
252 interesse social. Apresenta uma planilha com os custos médios para os

253 empreendimentos de retrofit, considerando os possíveis cenários de empreendimentos
254 com e sem HIS. Esclarece que o bônus para retrofit só precisa ser aplicado em
255 imóveis com destinação para HIS, pois para os demais a viabilidade é positiva.
256 Prossegue com a apresentação passando ao instrumento da transferência do direito
257 de construir – TDC, iniciando com o mapeamento das áreas de ZEPEC na área do
258 PIU Setor Central, seja dentro ou fora da área da Operação Urbana Centro,
259 informando que atualmente o cálculo é realizado com base na área construída e não
260 no coeficiente básico do lote onde se situa o imóvel. Defende que, considerando as
261 peculiaridades da região central, o instrumento deve ser diferenciado. Lembra que o
262 Plano Diretor Estratégico – PDE determina o instrumento com base de cálculo na área
263 do terreno, e que há fatores de incentivo conforme os usos específicos, contando
264 ainda com uma trava que impede o uso do mecanismo quando este alcançar o teto de
265 5% do valor da arrecadação pelo FUNDURB nos 12 meses anteriores. Em seguida,
266 apresenta a simulação inicial para a TDC, considerando o valor médio de arrecadação
267 do FUNDURB de R\$ 400 milhões no ano, que indicará o limite para uso da TDC em 20
268 milhões de reais por ano, considerando também que 2/3 dos imóveis tombados na
269 região central se fosse equivalente, corresponderia o uso da TDC na ordem de 13
270 milhões de reais por ano. Destaca que um fator “centro histórico” de ajuste na fórmula
271 da TDC criaria uma condição de transferência diferente. **Sra. Lia Mayumi** questiona
272 quanto da aplicação do metro quadro em bem tombado, gerará em bônus. **Sr.**
273 **Marcelo Fonseca Ignatios** esclarece que ainda não possui o valor, mas que estes
274 deverão ser considerados como investimentos em locais certos, e que para o caso de
275 tombados, haverá uma somatória de instrumentos de incentivo. **Sra. Lia Mayumi**
276 questiona sobre a limitação dos 13 milhões de reais estimados. **Sr. Marcelo Fonseca**
277 **Ignatios** esclarece que este valor é um impacto estimado, e que o acréscimo do
278 bônus é a destinação do imóvel a um uso, que ainda não foi calibrado. **Sra. Lia**
279 **Mayumi** questiona se é dar uso ou usar os recursos em obras, destacando que nos
280 demais casos, como o retrofit, se fala em investimento em construção, que trará um
281 bônus para a ser usado na área do PIU. Questiona se no caso dos tombados a
282 destinação do bônus será usada para gerar obra e conservação do bem tombado. **Sr.**
283 **Marcelo Fonseca Ignatios** esclarece que há algumas hipóteses, mas que carecem de
284 calibragens. **Sra. Rita de Cássia Gonçalves** esclarece que o bônus para o imóvel
285 tombado foi idealizado como um incentivo, considerando que há um grande potencial
286 construtivo passível de transferência na região central. Considera que para trazer o
287 instrumento a região central, houve uma necessidade de incentivo, destacando que o
288 bônus só será aplicado para imóveis cujo Coeficiente de Aproveitamento seja superior

289 a duas vezes a área relativa do terreno, destacando que essa bonificação é uma
290 complementação para benefício à manutenção de um imóvel histórico,
291 complementando-se então como um instrumento a mais à TDC, facilitando estas
292 ações de restauro. Enfatiza que a TDC, hoje em vigência no âmbito da Operação
293 Urbana Centro, será modificada, atendendo uma recomendação do Departamento do
294 Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal da Cultura, para que haja um incremento
295 do incentivo considerando a importância da região central histórica da cidade. Informa
296 sobre a ação para intensificar e potencializar o instrumento, considerando agora duas
297 vezes a área do terreno passível à transferência. Esclarece que o bônus ainda não foi
298 modelado, mas que os trabalhos estão em curso. **Sra. Lia Mayumi** pondera que,
299 durante estes estudos, devem ser consideradas situações como edificações de valor
300 histórico em pequenos lotes. **Sra. Sylvia Pariz Campos**, do Instituto Actos, ressalta
301 que no centro há mais de 200 imóveis tombados, considerando inclusive a ociosidade
302 de vários deles, e destaca que durante tratativas realizadas com os presentes,
303 chegou-se ao entendimento de que nem todos estes imóveis deveriam ser convertidos
304 em Habitações de Interesse Social – HIS, e informa sobre o desejo de diversos
305 proprietários destes imóveis em adquirir mais imóveis para transformação em
306 habitação, a qual é uma demanda da região central, bem como moradias a outras
307 faixas de renda. Questiona também que o bônus não se faz necessário em alguns
308 casos, e considera que a TPC pode ser suficiente. **Sr. Leonardo Amaral Castro**
309 esclarece que os imóveis que já possuem certidão nas áreas em questão, não
310 passarão por uma recontagem do potencial construtivo, ficando preservada sua
311 condição. **Sr. Eduardo Della Manna** destaca sua inquietação, onde a prefeitura não
312 pode contar com recursos orçamentários para investimentos, ressaltando inclusive que
313 este desafio já transpassa diversas gestões, e que para fins de investimento, a
314 prefeitura apenas pode contar, basicamente, como recursos oriundos da arrecadação
315 de outorga onerosa. Destaca os investimentos a serem realizados pelo PIU, inclusive
316 ponderando que uma parcela bastante grande, da ordem de 45%, desse investimento
317 se deve às instalações de áreas verdes, e sugere que as intervenções propostas
318 sejam revistas, priorizando o que é estratégico. Entende que esta concentração de
319 recursos é exagerada. Destaca que as áreas do território podem ser escolhidas pelos
320 empreendedores por diversos motivos, e há uma determinada disputa entre essas
321 regiões para receber tais investimentos. Destaca que, diante um pensamento
322 estratégico, sugere reduzir a outorga onerosa em locais onde o poder público quer
323 atrair investimentos. Destaca ser um equívoco pensar que na política urbana induz a
324 produção de empreendimentos em determinados locais, reforçando essa lógica que

325 depende de outros fatores, como o interesse do mercado e viabilidade econômica.
326 Questiona que a locação social é abordada por um projeto de lei de autoria do
327 Vereador José Police Neto, e sugere que o debate se dê nesse âmbito, e questiona
328 também sobre as intenções e possibilidades para a matéria de ações públicas e
329 privadas, e como essa modalidade habitacional impactaria no centro da cidade. Indica
330 a necessidade de altos coeficientes de aproveitamento na região central, inclusive
331 considerando os coeficientes de diversos edifícios já existentes, bem como defende a
332 ausência de gabaritos de altura. Propõe também que, para os 500 mil metros
333 quadrados de estoque de bônus equivalente, a eventual possibilidade de inserir
334 dispositivo onde o Grupo de Gestão do PIU Setor Central poderá, a partir de estudos
335 econômicos e urbanísticos, acrescentar novos estoques ao bônus equivalente. **Sra.**
336 **Vivian Barbour** destaca que na região central o uso do instrumento da transferência
337 de potencial construtivo é recente diante da antiga regulamentação, considerando que
338 não havia arranjos institucionais que definissem a competência. Destaca que apesar
339 da lei ser de 1997, a apropriação do instrumento é recente, questionando que a
340 mudança proposta é bastante brusca, e se faz necessário, conforme documento
341 também protocolado na Operação Urbana, um balanço deste instrumento, inclusive
342 sugerindo um monitoramento dos valores que estão sendo negociados, considerando
343 a necessidade de um controle diante da renúncia que se faz de recursos da outorga
344 onerosa. Destaca que os imóveis da região central devem possuir um cálculo
345 diferenciado diante o elevado Coeficiente de Aproveitamento, mas destaca a
346 necessidade da compreensão dos critérios objetivos do instrumento para compreender
347 de forma mais efetiva. Dá exemplos de casos reais, questionando a eficiência do
348 instrumento em determinados casos. Questiona se o bônus, a ser usado junto com a
349 TDC, só poderá ser usado dentro dos limites do PIU, questionando se haverá liquidez.
350 Destaca também a necessidade dos arranjos institucionais para o instrumento
351 proposto, questionando que hoje há muitas dificuldades, mas que diante aos novos
352 arranjos isto poderá ser prejudicado, demorando ainda mais tal organização. **Sr. José**
353 **Fernando Conte**, da Secretaria Municipal de Habitação, parabeniza a apresentação
354 realizada, e coloca que é um grande desafio a exposição do tema. Quanto ao
355 instrumento das ZEIS, destaca que a origem do instrumento é para fixar a população
356 de baixa renda na região que ela já se encontra, evitando a gentrificação. Dia que, no
357 passado, os incentivos fiscais foram necessários diante a falta de produção desta
358 modalidade, mas pondera que 2/3 da produção imobiliária do Brasil nos últimos
359 tempos foi de Habitação de Interesse Social - HIS, considerando inclusive que havia
360 um financiamento do Programa Federal Minha Casa Minha Vida. Destaca a

361 necessidade de incentivo para a produção de HIS fora das ZEIS, e coloca como uma
362 questão a construção de HIS dentro das ZEIS, para que não haja uma concorrência
363 entre o poder público e a iniciativa privada, considerando que poderá haver um
364 aumento do preço da terra diante os incentivos pretendidos. Destaca que as faixas são
365 diferentes diante os financiamentos das diferentes esferas, e que o déficit, apesar
366 destas ações de financiamento, não diminui principalmente porque grande parte da
367 demanda está abaixo de 1,8 mil reais de renda. Questiona a possibilidade da criação
368 de uma faixa 0,5 (menor que a faixa 1), voltadas a população de menor renda.
369 Pondera que a produção pública tem mais chance de atender as menores rendas, e
370 destaca a necessidade do assunto ser mais analisado, bem como a necessidade de
371 criação de mecanismos de verificação das intervenções realizadas e da obediência de
372 parâmetros. **Sra. Simone Ferreira Gatti** apresenta dúvida quanto ao mapa das
373 intervenções apresentados. Questiona se há recursos e locais já previstos para
374 intervenções de habitações de interesse social, uma vez que essa produção não está
375 indicada no mapa. Expõe a necessidade de articulação entre o projeto apresentado e
376 a Secretaria Municipal de Habitação, e questiona onde se apresenta a viabilidade
377 econômica dos demais instrumentos da política urbana, como dação em pagamento e
378 consórcio imobiliário para imóveis notificados por Parcelamento, Edificação e Uso
379 Compulsório - PEUC. Destaca que a locação social também deve ser viabilizada
380 economicamente. Cita as Áreas de Estruturação Local – AEL, destacando que o
381 projeto não pode apenas se basear em novas unidades e empreendimentos, mas
382 reconhecer toda a população que lá vive e trabalha e considerar esta permanência no
383 presente projeto. Por fim, coloca a necessidade da continuidade do debate ao projeto,
384 considerando sua extensão e complexidade. **Sr. Guido D'Elia Otero** agradece a
385 apresentação e coloca que ainda persistem algumas dúvidas, e coloca que na
386 arrecadação prevista, de quase um bilhão de reais, produz uma conta que não fecha,
387 e questiona se vale a pena considerar o projeto no tamanho em que é proposto.
388 Entende ser mais interessante diminuir a área de intervenção. Questiona se é de
389 interesse público incentivar o remembramento dos lotes, considerando que o mercado
390 já faz isso com habilidade e sem incentivos. Por fim questiona como funciona o bônus,
391 o qual relaciona o quadro bônus com o preço do terreno diante do preço do Quadro 14
392 do PDE. **Sr. Marcelo Fonseca Ignatios** esclarece que a ideia do quadro é a de
393 simular situações paradigma, com exemplos de preços em intervalos e considera
394 também que o preço médio presente no Quadro 14 do PDE para cálculos para fins de
395 outorga, o que propicia um incentivo de bônus na ordem de R\$ 1.522,40 por metro
396 quadrado. **Sr. Bruno Martins Hermann**, Assessor da São Paulo Urbanismo,

397 esclarece que a primeira coluna se dá por base no emissor, e a linha é o receptor,
398 sendo o valor da conta o preço do que teria de se pagar pela outorga onerosa do
399 direito de construir se equaliza com o subsídio do bônus, sendo esta a corelação,
400 sendo o preço mais caro o preço do terreno, onde se é necessário gerar mais metros
401 quadrados, com maiores valores, onde se precisa de um bônus da ordem de R\$
402 1.500,00 para um valor de R\$ 3.000,00, onde o restante caberá à outra parte pagar.
403 **Sr. Guido D'Elia Otero** questiona como se chega ao Coeficiente 2 (dois). **Sr. Marcelo**
404 **Fonseca Ignatios** esclarece que no momento esse valor é estático, não existindo um
405 câmbio, sendo que em determinados lugares este valor pode ser de interesse ao
406 empreendedor e em outros lugares não. Exemplifica que no caso da construção de um
407 empreendimento cuja área destinada a HIS seja de 1.000 m², o empreendedor
408 receberá o bônus de 2.000 m² para utilizar em outro empreendimento dentro da área
409 do PIU Setor Central, salientando que esse valor pode ser usado livremente dentro
410 dos coeficientes a qual o empreendimento que irá receber deve obedecer. Destaca
411 que a construção de um empreendimento de 1.000 m² de Habitação de Interesse
412 Social poderá permitir a construção de mais de um empreendimento e, em caso de um
413 edifício análogo, mais do que 2 edifícios, considerando que a outorga só é cobrada
414 para as metragens para além do coeficiente básico. **Sr. Bruno Martins Hermann**
415 esclarece que a bonificação é calculada sob a área privativa do edifício. Destaca que o
416 preço médio da outorga é de R\$ 750,00 por metro quadrado, e o valor deste é de R\$
417 1.500,00 aproximadamente, sendo então a origem indicativa do fator 2. **Sra. Rita de**
418 **Cássia Gonçalves** esclarece que o valor é considerando relativamente baixo, pois o
419 subsídio dado a cada unidade de Habitação de Interesse Social produzida é no valor
420 aproximado de R\$ 60.000,00, pois é esse o valor da outorga relativa a essa área.
421 Esclarece que uma possível reavaliação do Quadro 14 do PDE, a qual modifica as
422 bases de cálculo da outorga, o subsídio se modificará, para valores menores,
423 considerando que o valor da outorga é baixo. **Sra. Simone Ferreira Gatti** indica a
424 necessidade da construção de uma contra partida mais estratégica, como a
425 construção de um parque público de habitação e locação social, o qual será cedido ao
426 poder público, ponderando que os benefícios ofertados pelo projeto proposto de PIU
427 são muito grandes, considerando que essa bonificação ficará a disposição do
428 mercado, inclusive sendo passível de negociação em revenda. **Sr. Bruno Martins**
429 **Hermann** esclarece que este foi o primeiro cálculo para quando se tem todo o HIS da
430 faixa 1, sem outros usos, mas que com a adoção de outras faixas de HIS e usos
431 mistos, esse valor será menor, mas destaca que o instrumento consta com um
432 subsídio que está sendo esgotado, e que há uma indicação para o fortalecimento dos

433 chamamentos em áreas públicas para a construção da política habitacional de HIS
434 com equipamento no modelo de locação social. Destaca que isso não impede do
435 mecanismo apresentado ser colocado como uma opção de política habitacional, com a
436 indicação de que a bonificação poderá atingir maiores valores se assim os estudos
437 permitirem diante outros cenários. **Sr. Leonardo Amaral Castro** esclarece que há
438 muitas contribuições que merecem ser debatidas e comentadas, e que há muitas
439 frentes de abordagem e debate para o projeto apresentado, como os incentivos a HIS
440 e a Retrofit, ou ainda a interação com a TDC. Sugere então uma agenda específica
441 para a discussão e debate de cada instrumento específico, para que se possa ter foco
442 no trabalho, a fim de buscar as melhores soluções. Destaca que neste momento há
443 uma série de colocações que necessitam de mais tempo de debate. Esclarece que os
444 números indicam a viabilidade econômica ou não dos empreendimentos. Destaca que
445 a Transferência do Direito de Construir vai possuir um regramento privilegiado em
446 relação aos outros instrumentos, podendo inclusive ser utilizado para além do
447 perímetro do PIU proposto, colocando que possuirá um espaço reservado,
448 considerando que é um instrumento que funciona bem. Ressalta que os instrumentos
449 devem ser estudados um a um para que as questões possam ser respondidas, e que
450 se faz o registro de todos os questionamentos apresentados, destacando que ainda
451 existem dúvidas inclusive na equipe que desenvolve os trabalhos, considerando a
452 complexidade das questões e do projeto como um todo. Destaca a importância das
453 questões e dos instrumentos, e, considerando o passar da hora da presente reunião,
454 sugere a continuidade dos trabalhos em mesas técnicas, as quais poderão avaliar
455 instrumento por instrumento, ressaltando que o principal ativo do município é o poder
456 de cobrança pelo potencial construtivo, e que a região central usufruirá beneficentemente
457 do manejo desta assim riqueza, sendo que a prefeitura pode fazer a simples coleta
458 deste recurso ou explorá-la de maneira mais ousada. **Sr. Guido D'Elia Otero**
459 questiona o motivo da região da Vila Buarque e do Minhocão estarem em branco no
460 mapa apresentado. **Sr. Bruno Martins Hermann** esclarece que a lógica apresentada
461 pelo mapa é de uma produção média por macro setor, e que um único edifício fica
462 diluído na maneira de apresentação dos dados, com a informação apresentada na
463 forma regional. **Sra. Simone Ferreira Gatti** destaca a importância da realização
464 destas reuniões, mas coloca o elevado número de reuniões, e indica que pode ser
465 usado também o tempo da Reunião da Comissão Executiva da Operação Urbana
466 Centro, ponderando inclusive que, às vezes a pauta é curta, permitindo a extensão
467 dos trabalhos a outras temáticas. **Sra. Eneida R. Belluzzo Godoy Heck** destaca
468 necessidade de também se debater a questão das regularizações das edificações,

469 considerando que este tema transpassa outros assuntos, como o parcelamento,
470 edificação ou utilização compulsório; Retrofit e que dentro da lei existe um corte - para
471 edificações até 1997, e que no projeto de lei de anistia e regularização em debate na
472 Câmara Municipal de São Paulo, excluem-se as áreas de Operação Urbana para fins
473 de anistia e regularizações. **Sra. Simone Ferreira Gatti** destaca a importância de
474 também serem envolvidos nos debates, outros atores que desenvolvem papéis nas
475 áreas, como construtoras que fazem Retrofit entre outros. **Sr. Leonardo Amaral**
476 **Castro** enfatiza que todas as colocações possuem sua razão, e que o presente projeto
477 apresenta grandes desafios, indicando que os comentários realizados são de maneira
478 a questionar o projeto para avançar o projeto. Coloca que há grandes esforços no
479 debate, e exemplifica uma reunião acontecida na semana anterior, a qual se realizou
480 junto a um empresário que efetua um retrofit na região do Viaduto Maria Paula, o qual
481 pode apresentar seus questionamentos e indagações para as ações por ele
482 realizadas, as quais são possíveis testar os instrumentos propostos. Por fim, solicita a
483 todos e continuem a participar dos debates para aprimoramento do projeto, agradece
484 a presença de todos e encerra o presente trabalho às 18h12.