



# PIU SETOR CENTRAL

---

## PATRIMÔNIO HISTÓRICO E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

**PROJETO DE  
INTERVENÇÃO URBANA**

AV. DR. ABRAHÃO RIBEIRO

MARGINAL TIETÊ

BARRA FUNDA

PARI

SÃO PEDRO

LUZ

TEMPLO  
SALOMÃO

STA. CECILIA

SALA SÃO PAULO

LARGO DA  
CONCORDIA

REPÚBLICA

D. PEDRO II

CONSOLAÇÃO

MUNICIPAL

BOM JESUS DO  
BRÁS

MUSEU DO  
IMIGRANTE

SÉ

LIGAÇÃO LESTE - OESTE

AV. ALCÂNTARA MACHADO

## ÁREA DE ABRANGÊNCIA

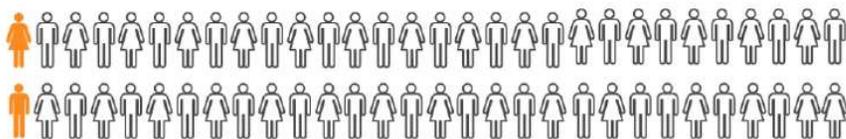
DISTRITOS: BOM RETIRO, PARI, BELÉM, BRÁS, REPÚBLICA E SÉ - 2.098 ha

## POPULAÇÃO

Estimada a partir dos dados do IBGE 2010

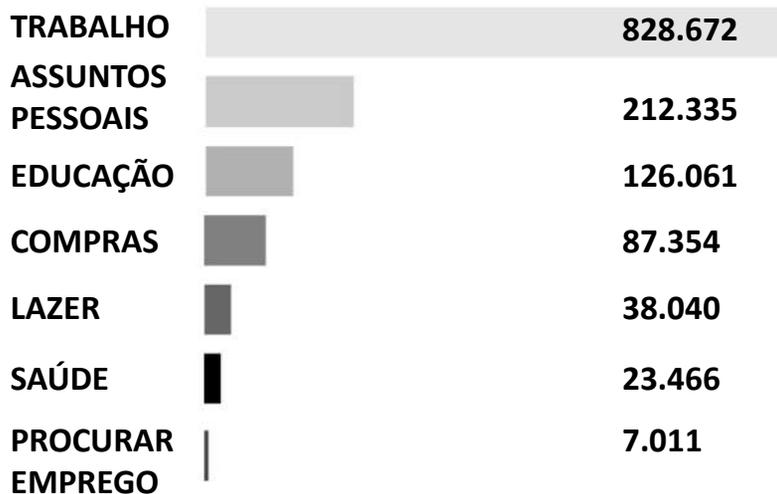
**241.542** habitantes

**2,1 %** da população do Município



## MOTIVOS DE VIAGEM AO CENTRO

Pesquisa de mobilidade 2012



## IMÓVEIS VAGOS

IBGE 2010 e PMSP2019

**11.336** Domicílios vagos

**608** Notificados com PEUC

## EMPREGO

RAIS 2016 e IBGE 2010



**823.292** empregos formais

(exceto administração pública)

**19%** dos empregos formais do Município

## PRODUÇÃO HABITACIONAL

EMBRAESP 2000-2015



**23.839** unidades habitacionais

**5 %** das unidades lançadas no Município

## IMÓVEIS TOMBADOS

CIT / Geosampa 2019



**1.269** imóveis

**43 %** do Município

## RELAÇÃO ÁREA VERDE / POPULAÇÃO

Infocidade 1999 e 2010



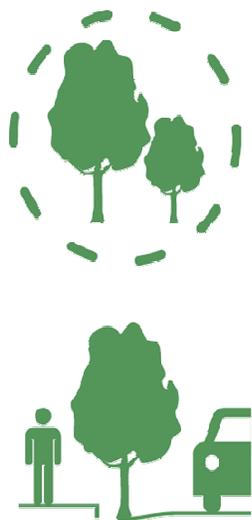
**2,33 m<sup>2</sup>** / habitante na Área Central

**9,00 m<sup>2</sup>** / habitante (valor OMS)

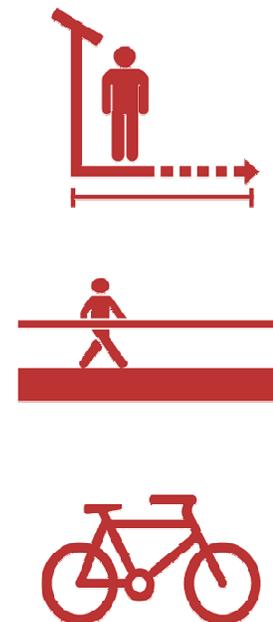


HABITAÇÃO + EQUIPAMENTOS

EIXO AMBIENTAL



EIXO MOBILIDADE



PIU - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA



PATRIMÔNIO HISTÓRICO

ÁREA DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL da MORADIA em ZEIS

PROJETOS ESTRATÉGICOS EM TERRENOS PÚBLICOS



ATENDIMENTO HABITACIONAL



DEMANDA  
8.000 HIS FAIXA 1



EQUIPAMENTOS  
PÚBLICOS



POLOS COMERCIAIS

PÇA  
ROOSEVELT

BOM RETIRO

SANTA  
IFIGÊNIA

GASÔMETRO

BRAS / PARI

LIBERDADE

25 DE MARÇO

-  MELHORAMENTOS PROPOSTOS
-  REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS
-  CALÇADÕES E ANHANGABAU
-  CICLOPASSARELAS

PLANO DE MOBILIDADE



98,3 Km  
REQUALIFICAÇÃO  
DE CALÇADAS

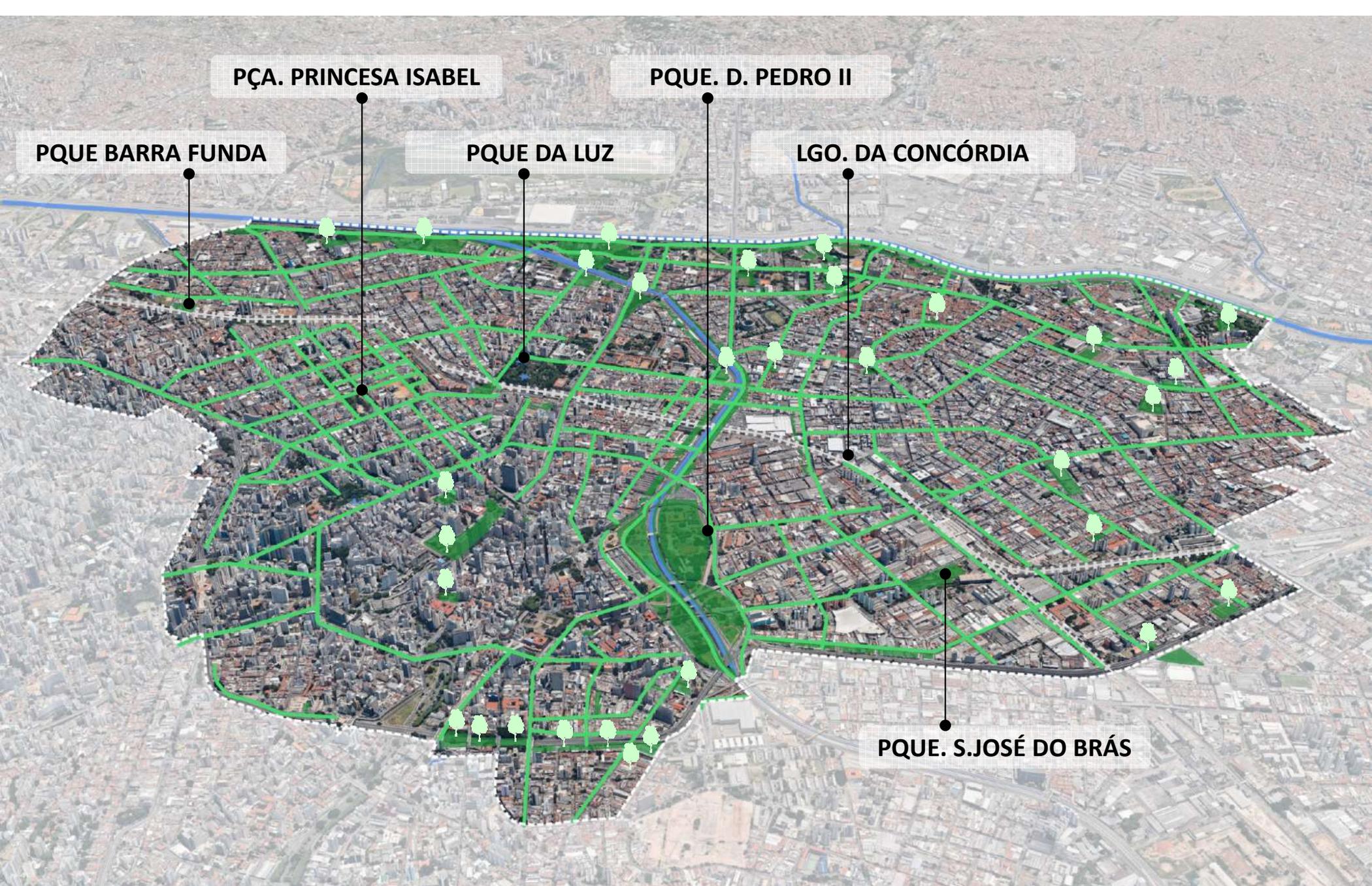


26,7 Km  
NOVAS  
CICLOVIAS



21  
PASSARELAS





PÇA. PRINCESA ISABEL

PQUE. D. PEDRO II

PQUE BARRA FUNDA

PQUE DA LUZ

LGO. DA CONCÓRDIA

PQUE. S. JOSÉ DO BRÁS

**PLANO AMBIENTAL**



**113 Km DE CAMINHOS VERDES**

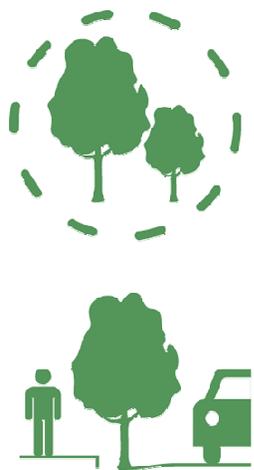


**430.000 m<sup>2</sup> DE NOVAS ÁREAS VERDES + PARQUES E PRAÇAS REQUALIFICADOS**

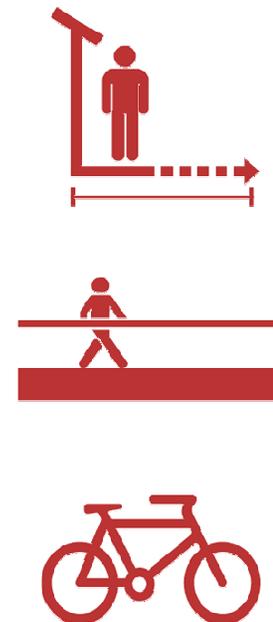




**HABITAÇÃO + EQUIPAMENTOS**  
**R\$ 1.280 MILHÕES**



**EIXO AMBIENTAL**  
**R\$ 781 MILHÕES**



**EIXO MOBILIDADE**  
**R\$ 824 MILHÕES**



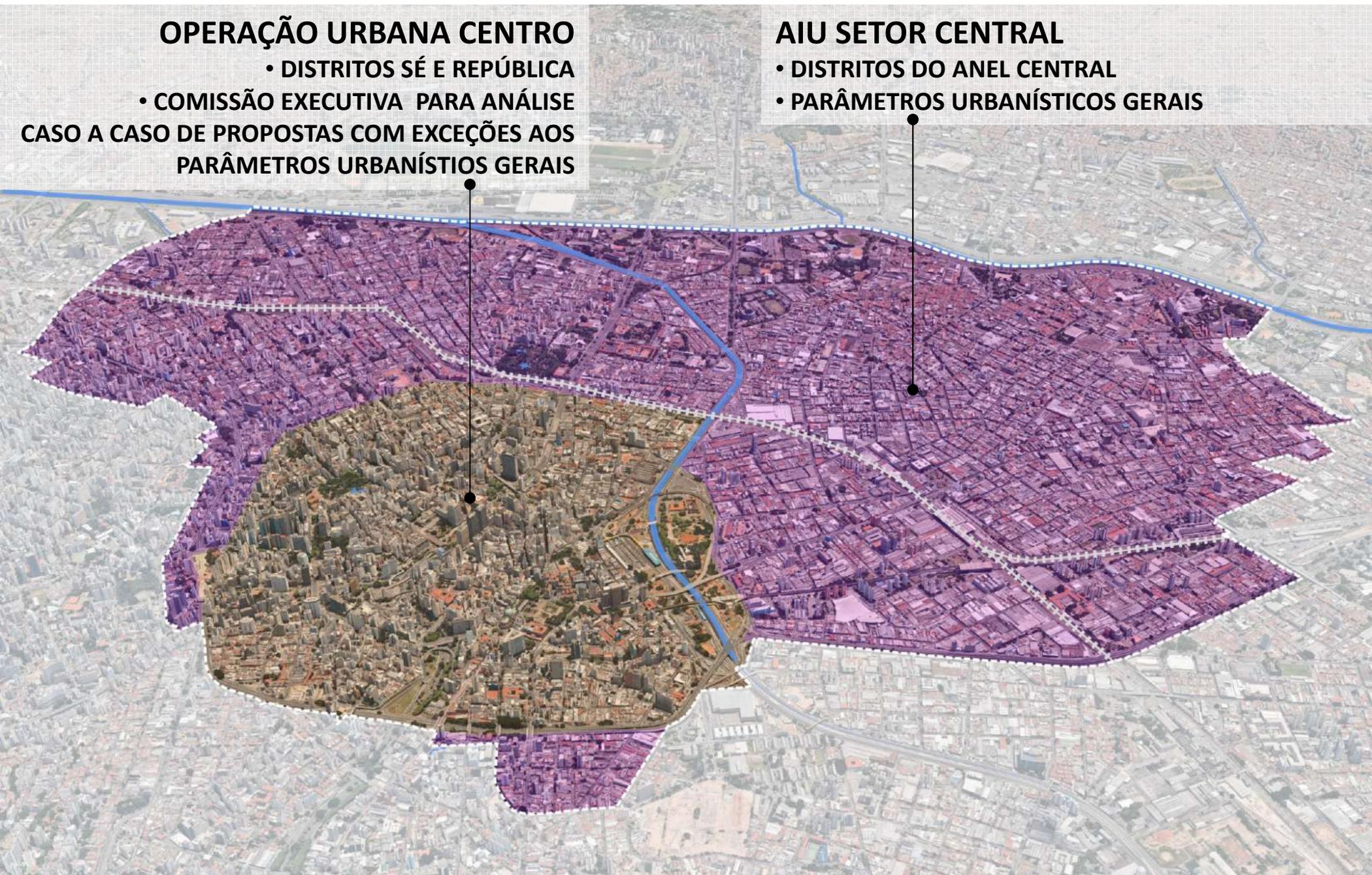
**PATRIMÔNIO HISTÓRICO**  
**R\$ 8,6 MILHÕES/ANO**

## OPERAÇÃO URBANA CENTRO

- DISTRITOS SÉ E REPÚBLICA
- COMISSÃO EXECUTIVA PARA ANÁLISE CASO A CASO DE PROPOSTAS COM EXCEÇÕES AOS PARÂMETROS URBANÍSTIOS GERAIS

## AIU SETOR CENTRAL

- DISTRITOS DO ANEL CENTRAL
- PARÂMETROS URBANÍSTICOS GERAIS



**INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

**SECRETARIAS  
MUNICIPAIS**



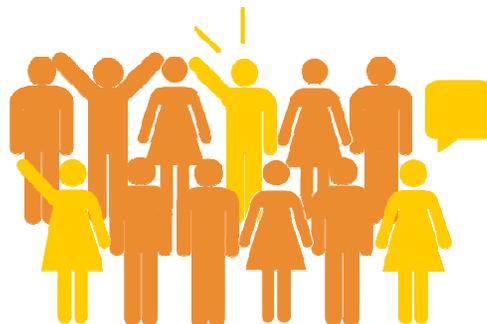
**COMUNIDADE  
ACADÊMICA**

**NUCLEOS  
REGIONAIS DE  
PLANEJAMENTO**



**CONSELHO MUNICIPAL  
DA HABITAÇÃO**

**CONSELHO  
PARTICIPATIVO DAS  
PREFEITURAS  
REGIONAIS**



**CONSELHO GESTOR**



**MORADORES E  
TRABALHADORES DA  
REGIÃO**

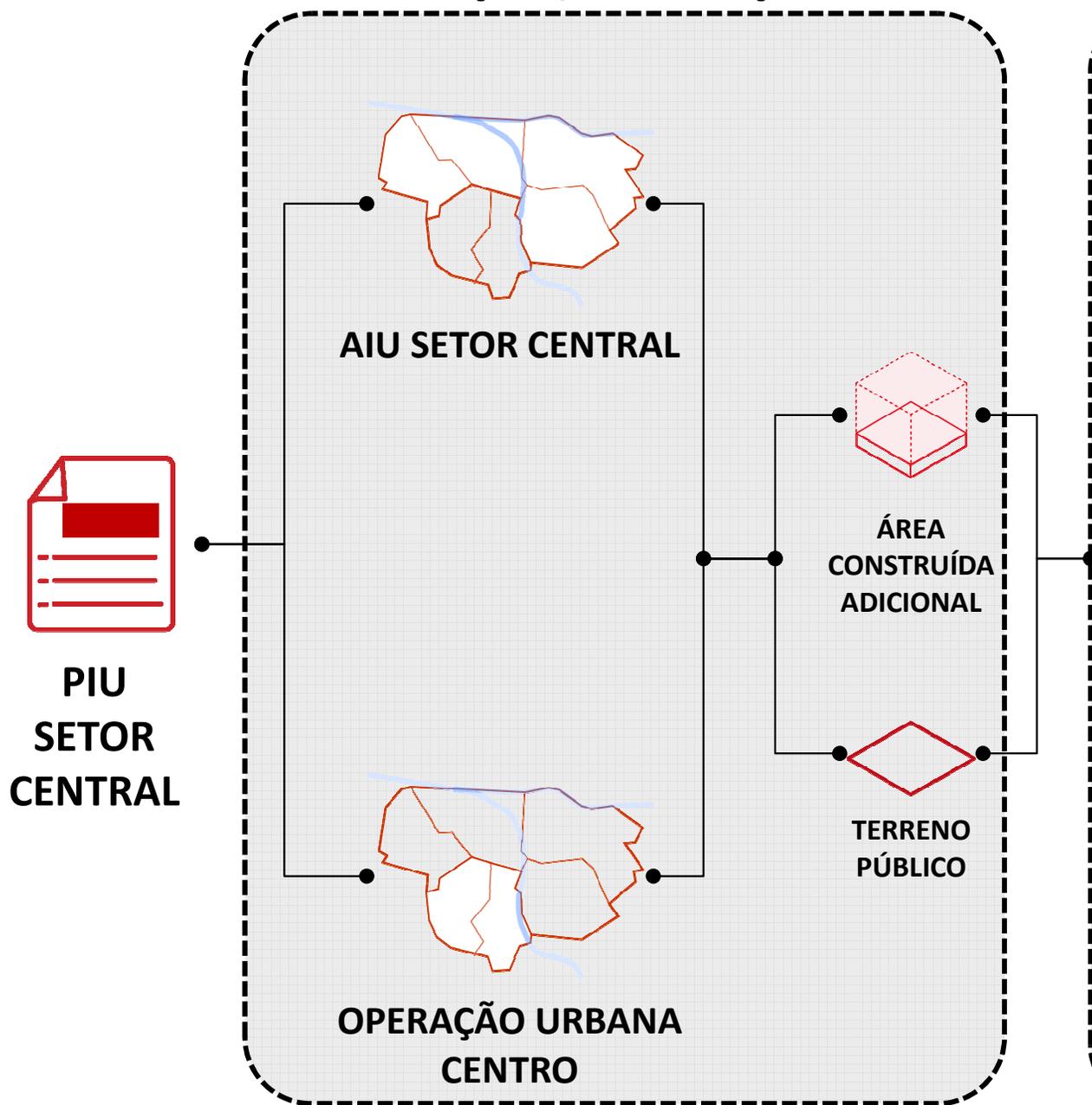
**INSTITUIÇÕES  
EMPRESARIAIS**



**ONGs**

**GESTÃO PARTICIPATIVA**

## ELABORAÇÃO / APROVAÇÃO DA LEI



## GRUPO DE GESTÃO



PROGRAMA  
DE AÇÕES

INSTRUMENTOS

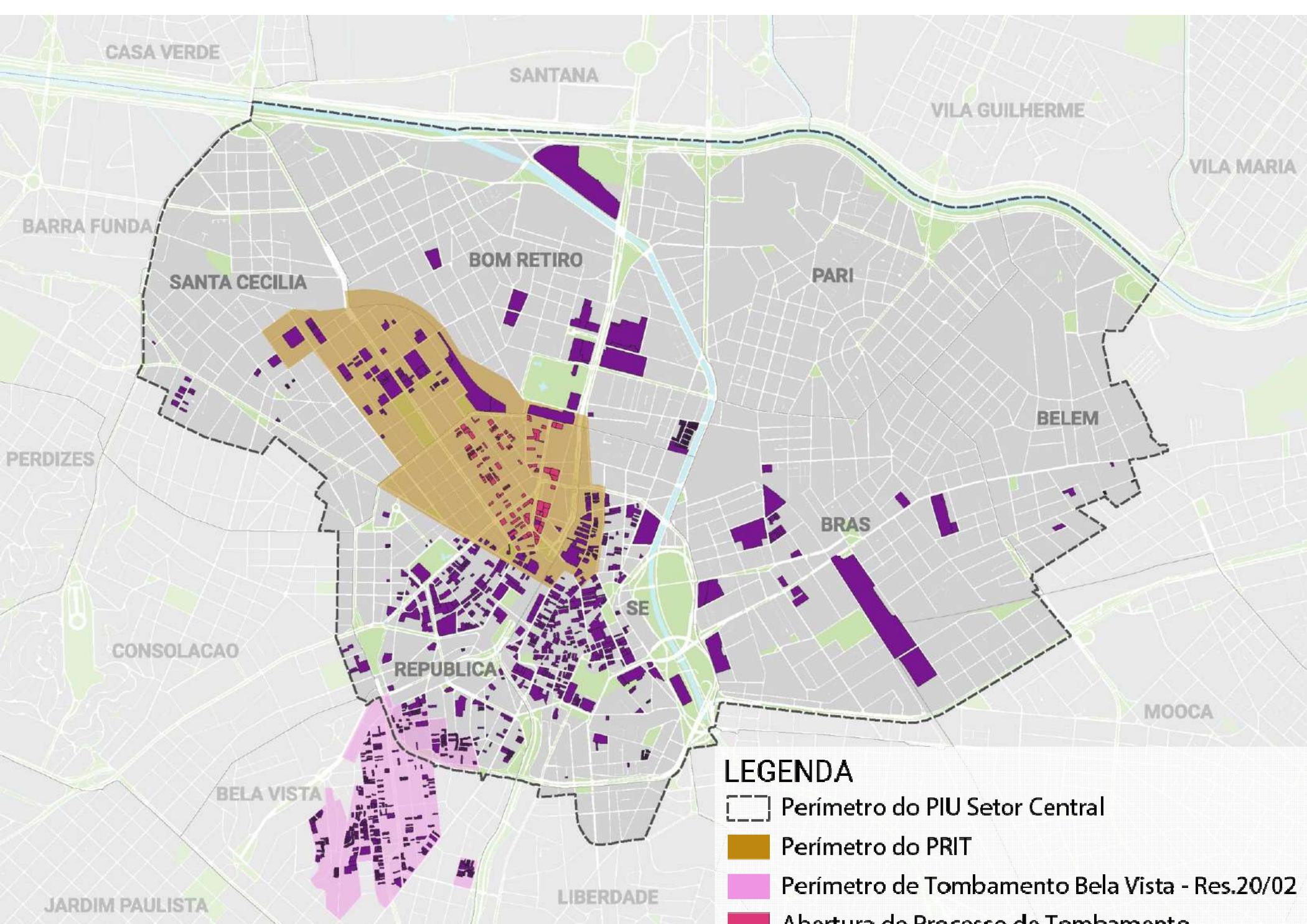
FONTE DE  
RECURSO

INTERVENÇÕES /  
GESTÃO

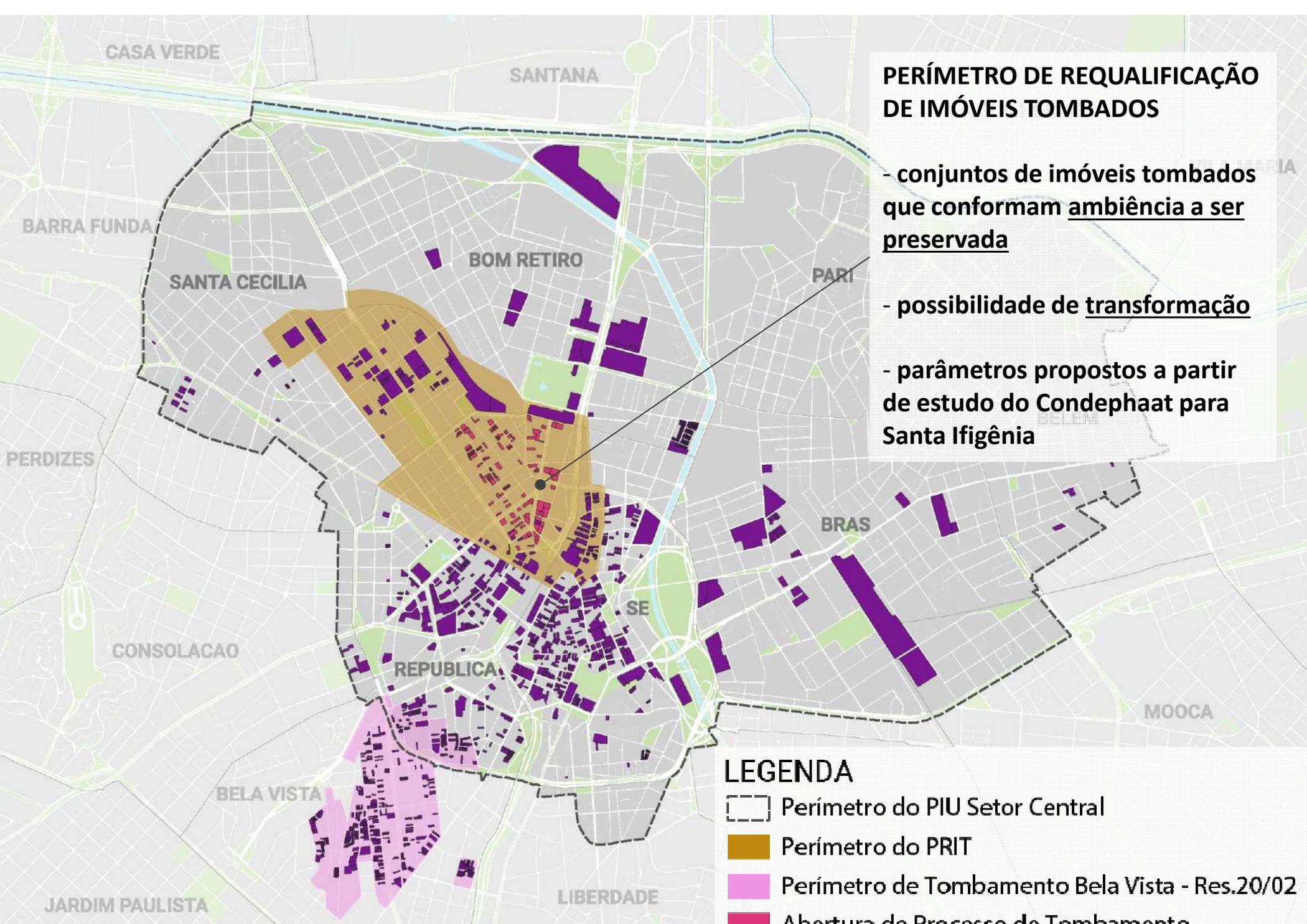
# PATRIMÔNIO HISTÓRICO

# **PATRIMÔNIO HISTÓRICO**

**PRIT - PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO DE  
IMÓVEIS TOMBADOS**



**PATRIMÔNIO HISTÓRICO**

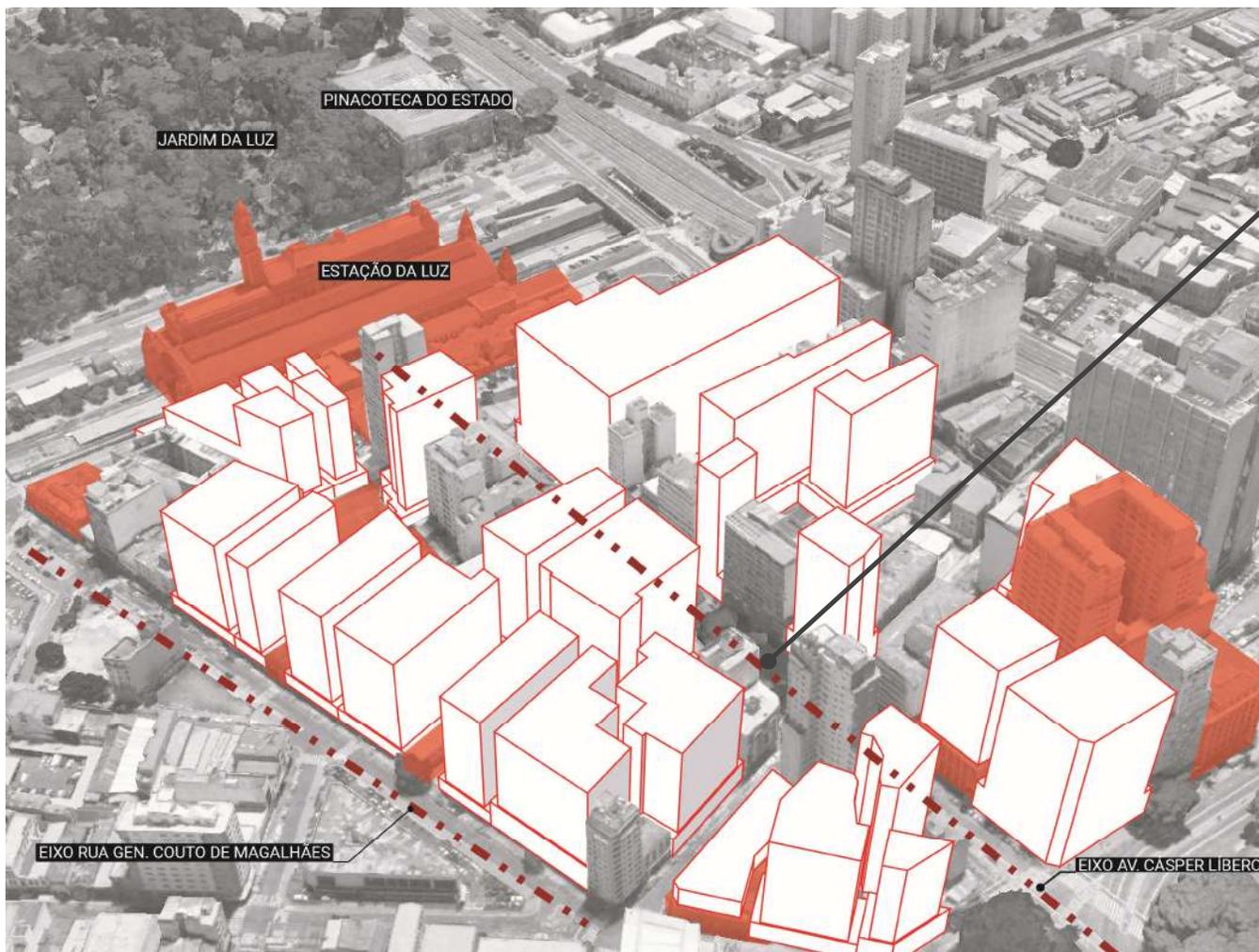


**PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS TOMBADOS**

- conjuntos de imóveis tombados que conformam ambiência a ser preservada
- possibilidade de transformação
- parâmetros propostos a partir de estudo do Condephaat para Santa Ifigênia

**LEGENDA**

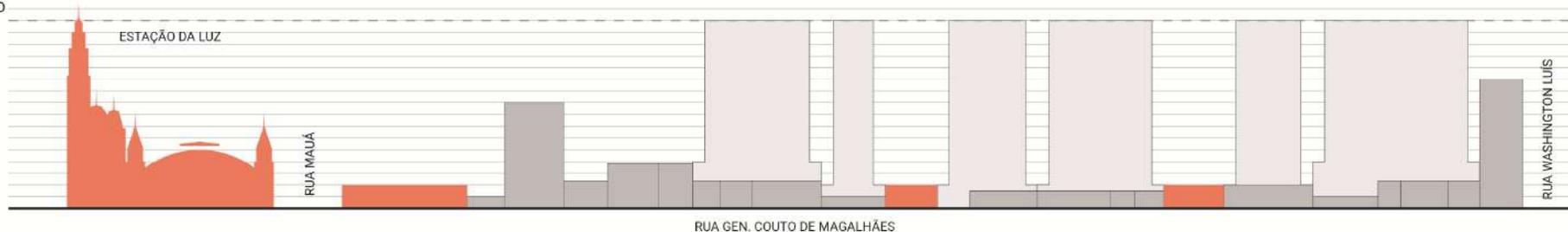
- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetro do PRIT
- Perímetro de Tombamento Bela Vista - Res.20/02
- Abertura de Processo de Tombamento
- Bens Tombados



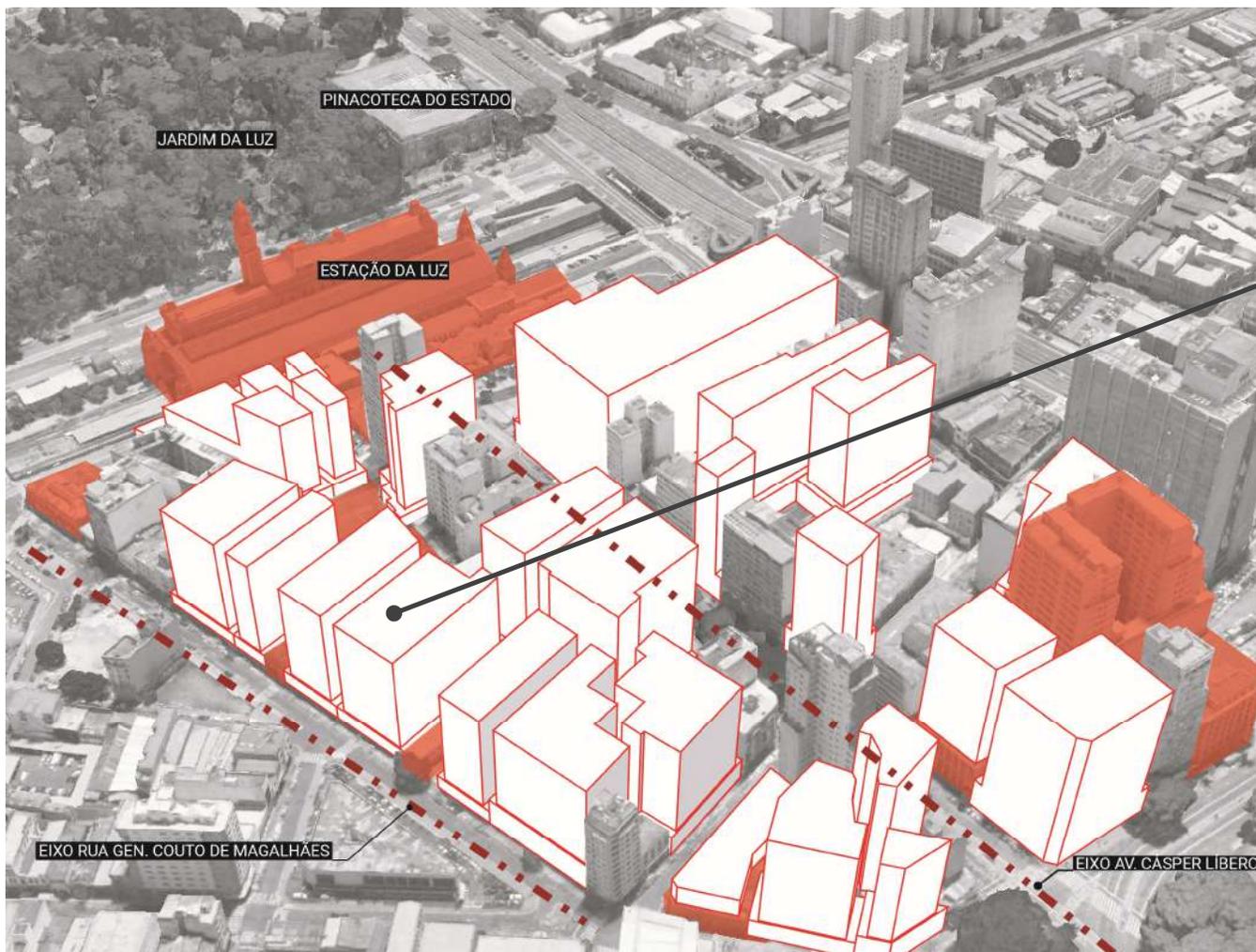
## ASPECTOS REGRADOS PELO PRIT

- eixos visuais
- volumetria das quadras
- relação entre bens tombados e novas construções

48M - GAB. MÁX. PROPOSTO



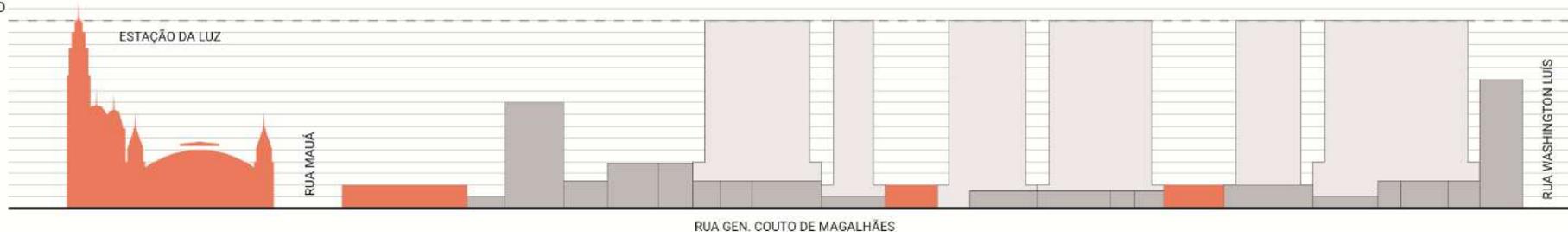
■ BEM PROTEGIDO



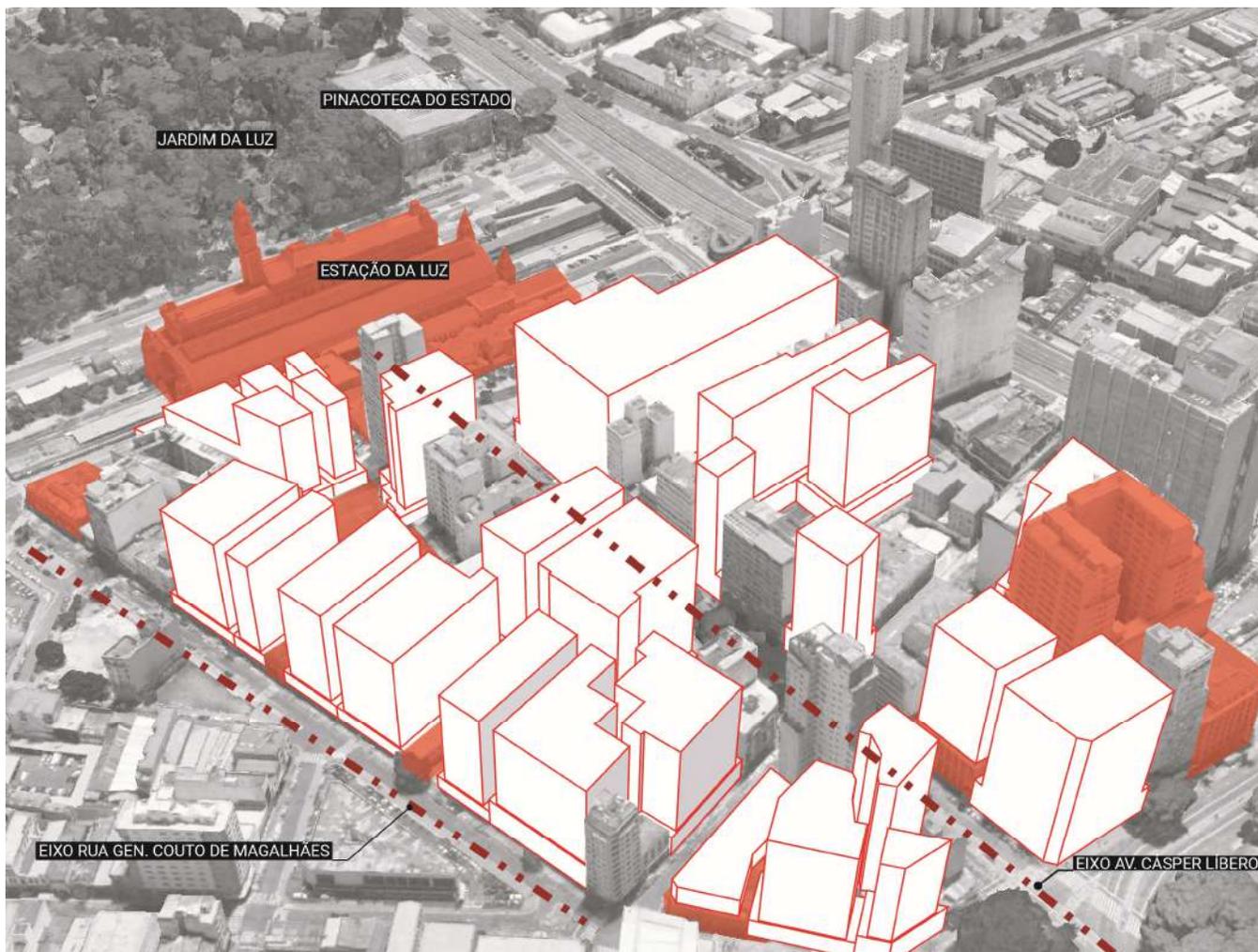
## ASPECTOS REGRADOS PELO PRIT

- eixos visuais
- volumetria das quadras
- relação entre bens tombados e novas construções

48M - GAB. MÁX. PROPOSTO



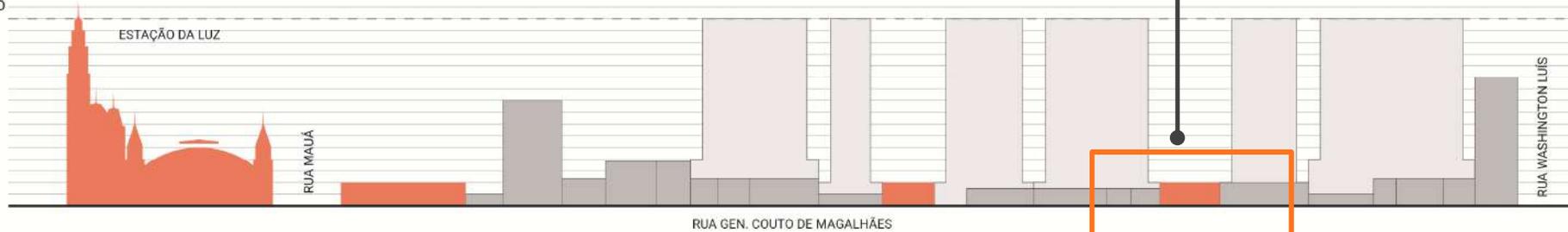
■ BEM PROTEGIDO



## ASPECTOS REGRADOS PELO PRIT

- eixos visuais
- volumetria das quadras
- relação entre bens tombados e novas construções

48M - GAB. MÁX. PROPOSTO



■ BEM PROTEGIDO

# PATRIMÔNIO HISTÓRICO

TDC – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR  
+  
BÔNUS DE PRESERVAÇÃO

# CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL TOMBADO - PCpt

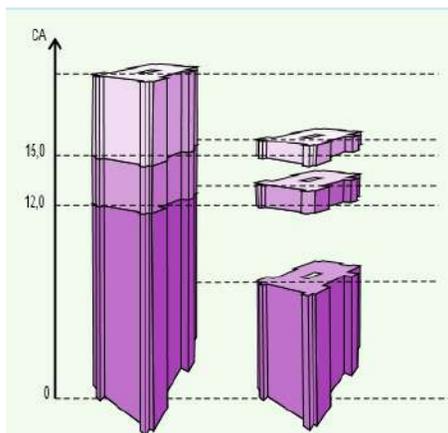
## OUCENTRO (lei 12.349/1997)

CA < ou = 7,5



1º Critério:  
Transferência do  
potencial construtivo  
não realizado no lote

CA > 7,5



2º Critério:  
Transferência de  
porcentagem da área  
construída de  
edifícios de grande  
porte

## PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (lei 16.050/2014)

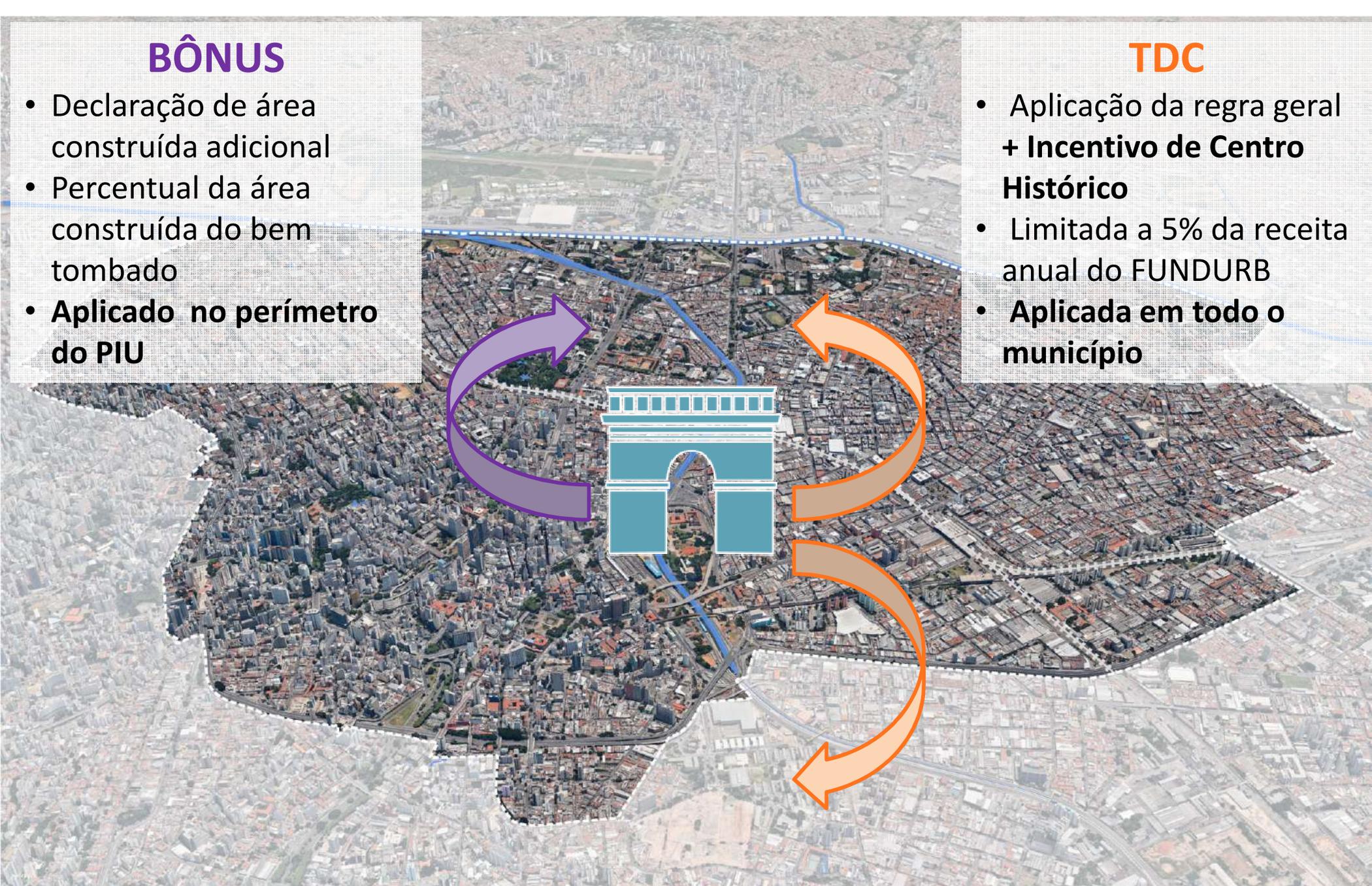
Transferência do potencial  
construtivo básico do lote

## BÔNUS

- Declaração de área construída adicional
- Percentual da área construída do bem tombado
- **Aplicado no perímetro do PIU**

## TDC

- Aplicação da regra geral + **Incentivo de Centro Histórico**
- Limitada a 5% da receita anual do FUNDURB
- **Aplicada em todo o município**



TDC – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

BÔNUS DE PRESERVAÇÃO

# PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

# PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

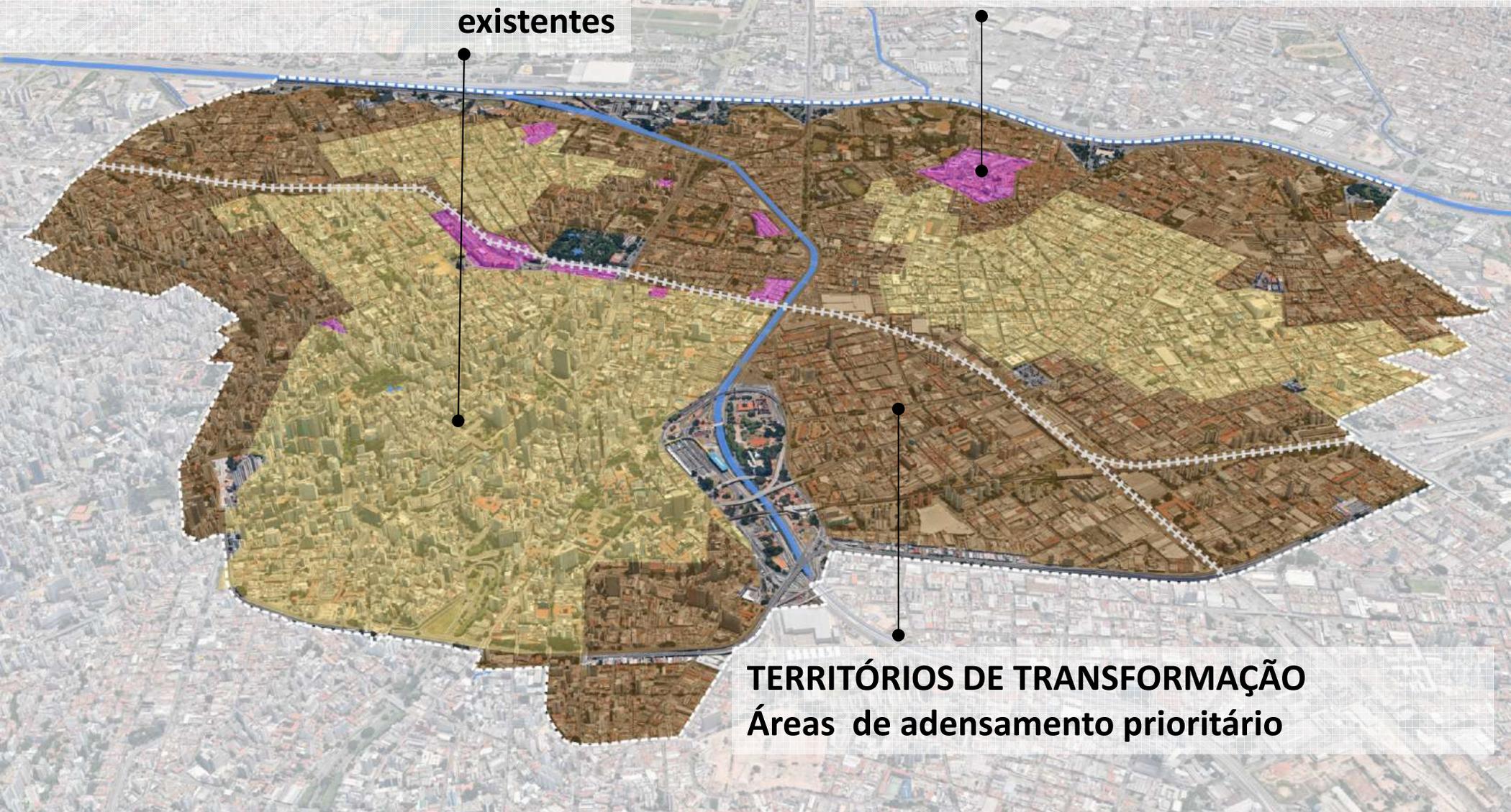
PARÂMETRO URBANÍSTICOS

## TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

Áreas consolidadas onde a transformação acompanha os padrões existentes

## TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO

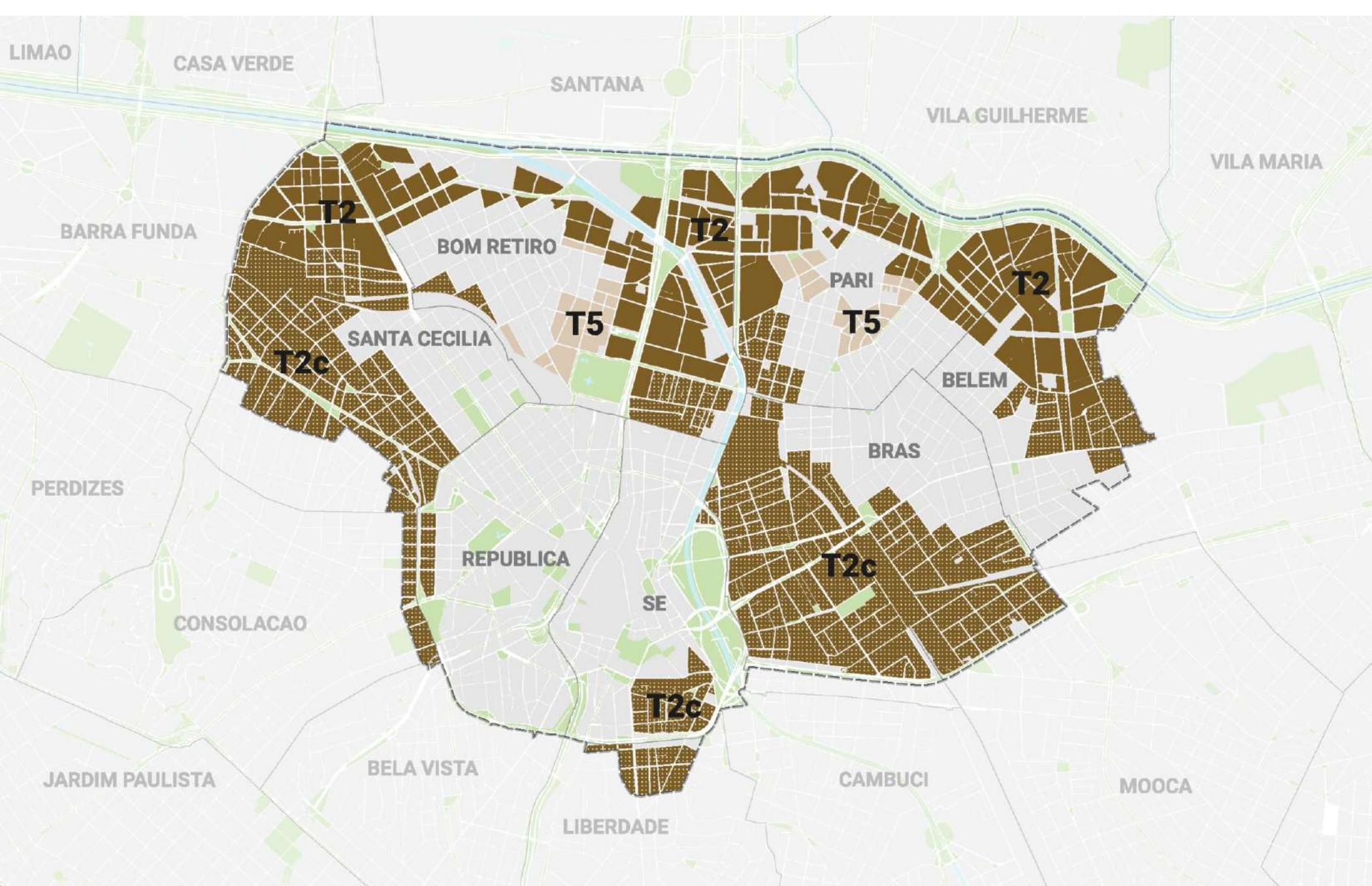
Áreas onde a transformação é permitida não é incentivada



## TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

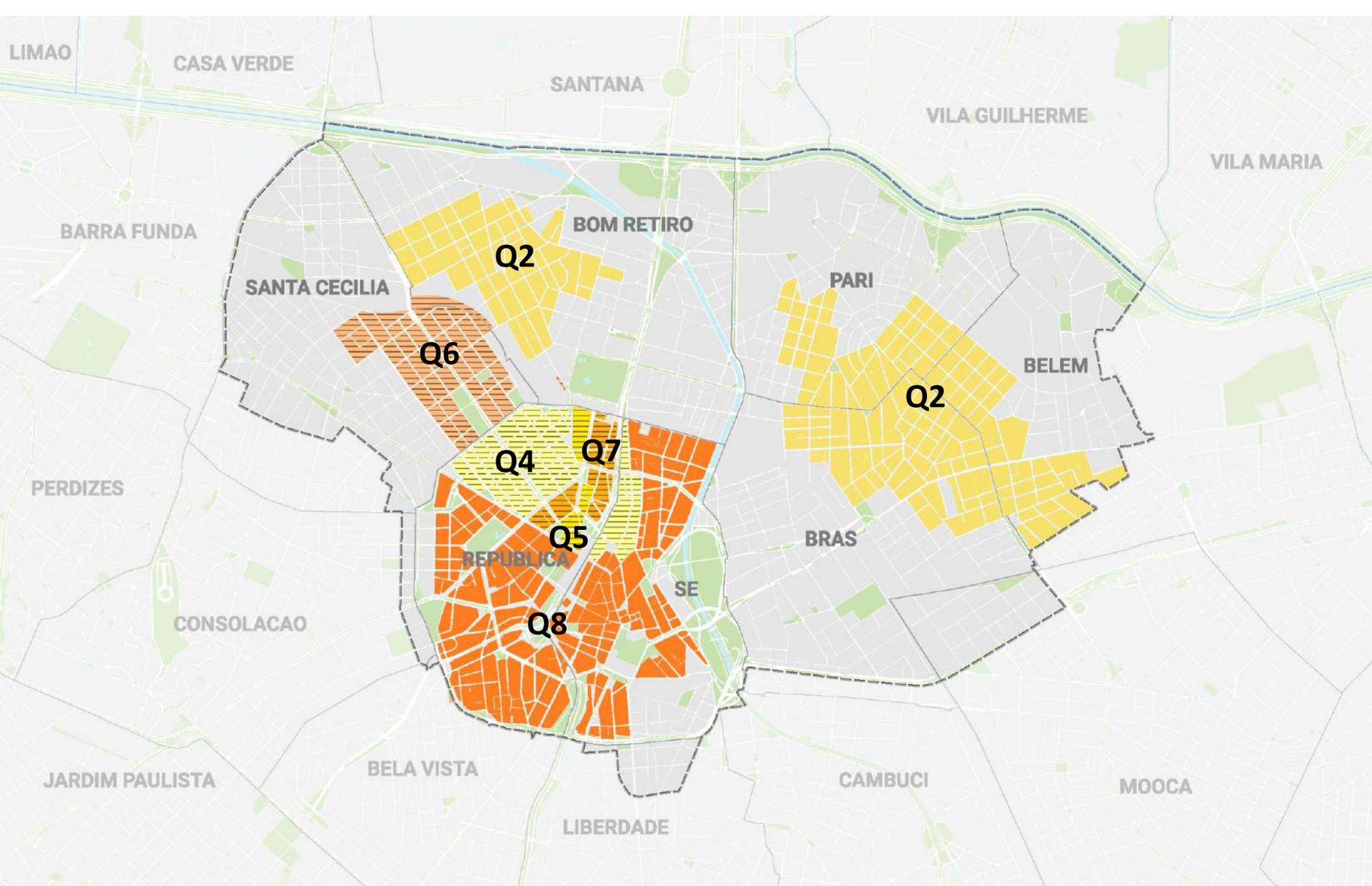
Áreas de adensamento prioritário

**SETORIZAÇÃO: NOVOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS**



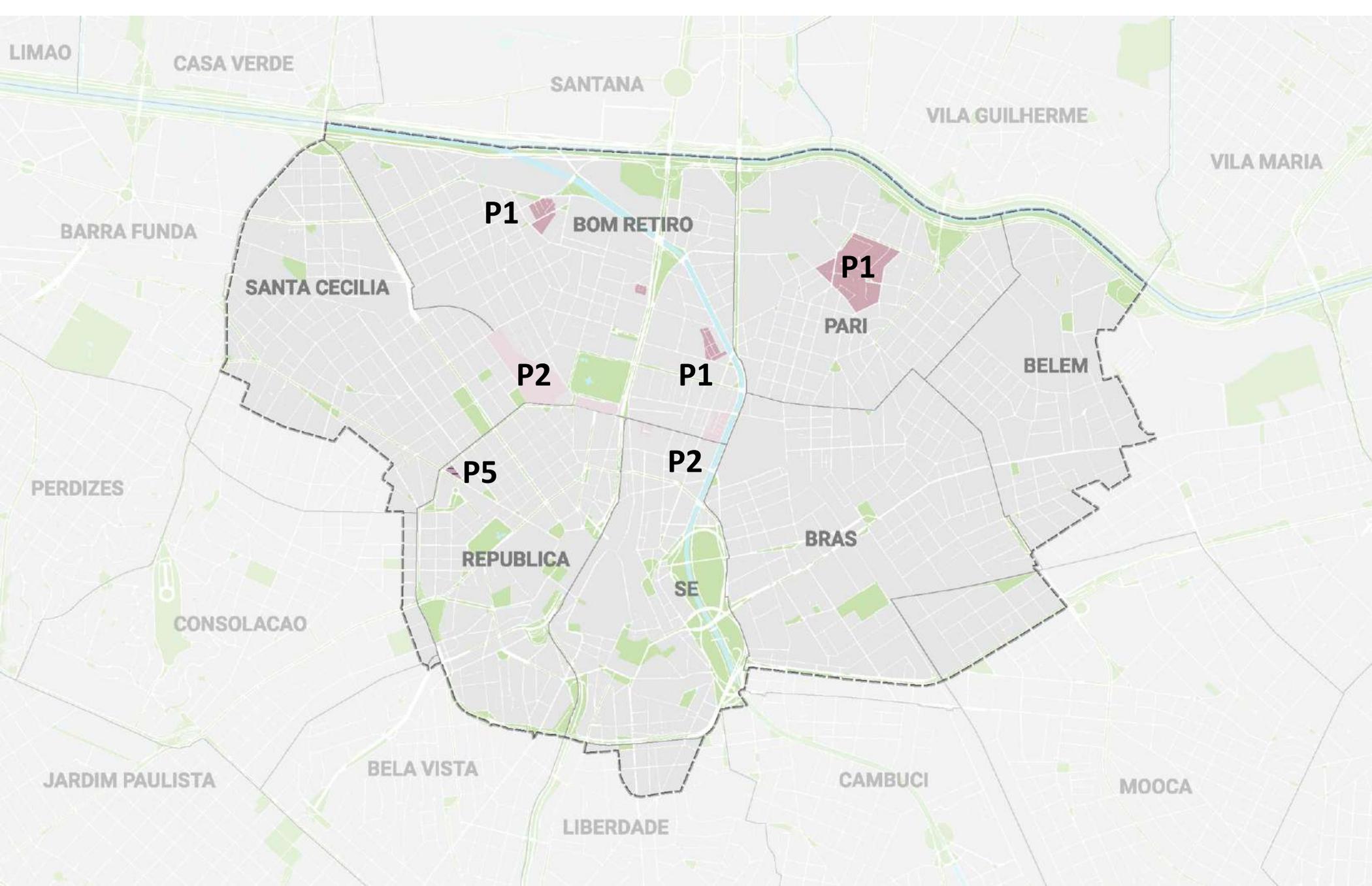
**TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO**

		CA GAB			
T2	4	NA	T5	2	Zoneamento Uso nR
T2c	4	NA Cota parte		4	Zoneamento Uso R



**TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO**

	CA	GAB		Q4	4	36m		Q7	4	60m
Q2	2	28m	Usos nR	Q5	4	48m		Q7	4	60m
	4	48m	Usos R	Q6	4	60m		Q8	6	NA



**TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO**

	CA	GAB			
P1	2	15m	P5	4	Gab. Bens Tombados
P2	1	10m			

# PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

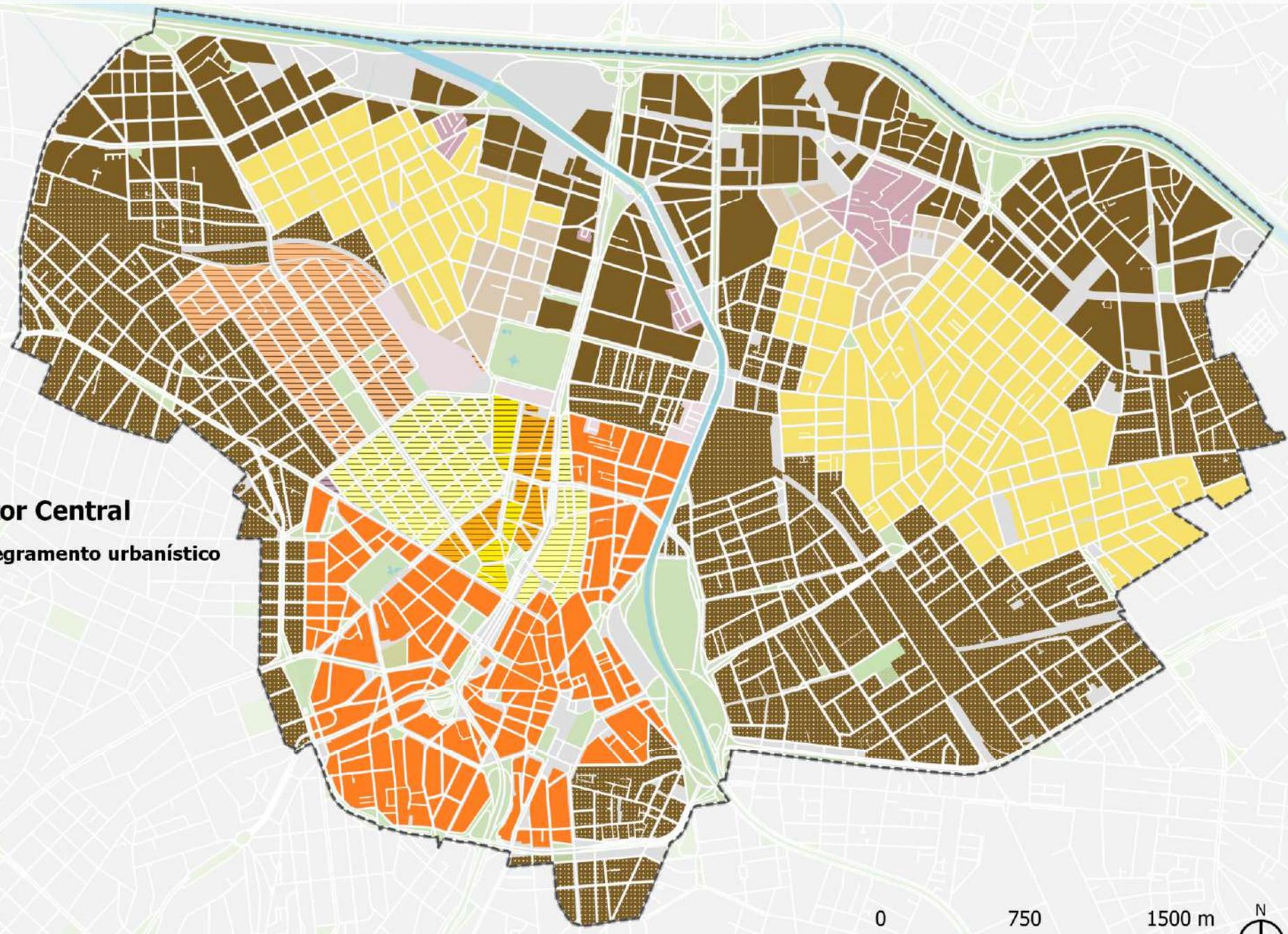
PREMISSAS DA MODELAGEM ECONÔMICA

# SETORES DE REGRAMENTO URBANÍSTICO

## PIU Setor Central

### Setores regramento urbanístico

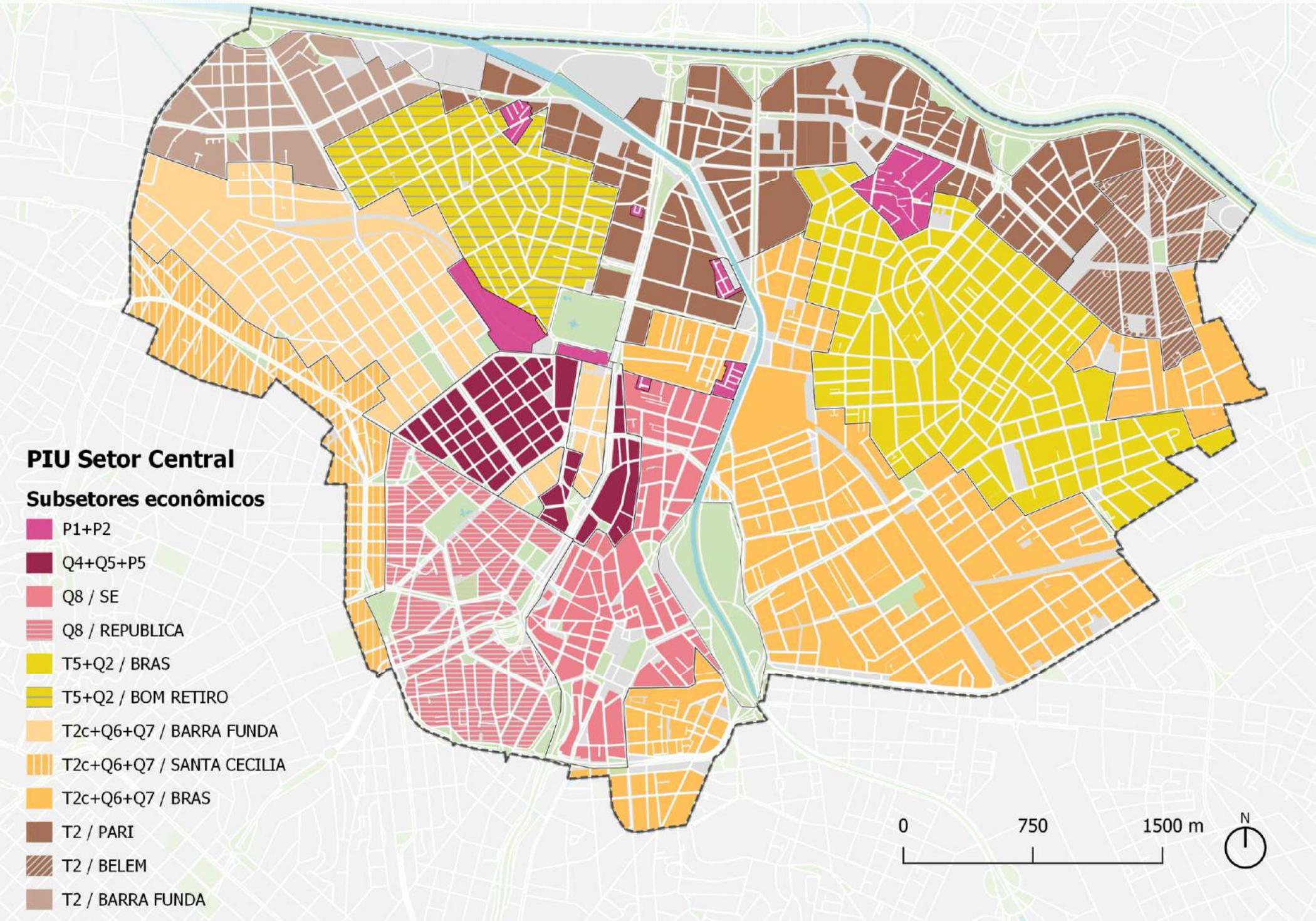
- P1
- P2
- P5
- Q2
- Q4
- Q5
- Q6
- Q7
- Q8
- T2
- T2c
- T5



# SUBSETORES DE ANÁLISE ECONÔMICA

## PIU Setor Central Subsetores econômicos

- P1+P2
- Q4+Q5+P5
- Q8 / SE
- Q8 / REPUBLICA
- T5+Q2 / BRAS
- T5+Q2 / BOM RETIRO
- T2c+Q6+Q7 / BARRA FUNDA
- T2c+Q6+Q7 / SANTA CECILIA
- T2c+Q6+Q7 / BRAS
- T2 / PARI
- T2 / BELEM
- T2 / BARRA FUNDA



# ZONAS DE VALORES DE LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS

## PIU Setor Central

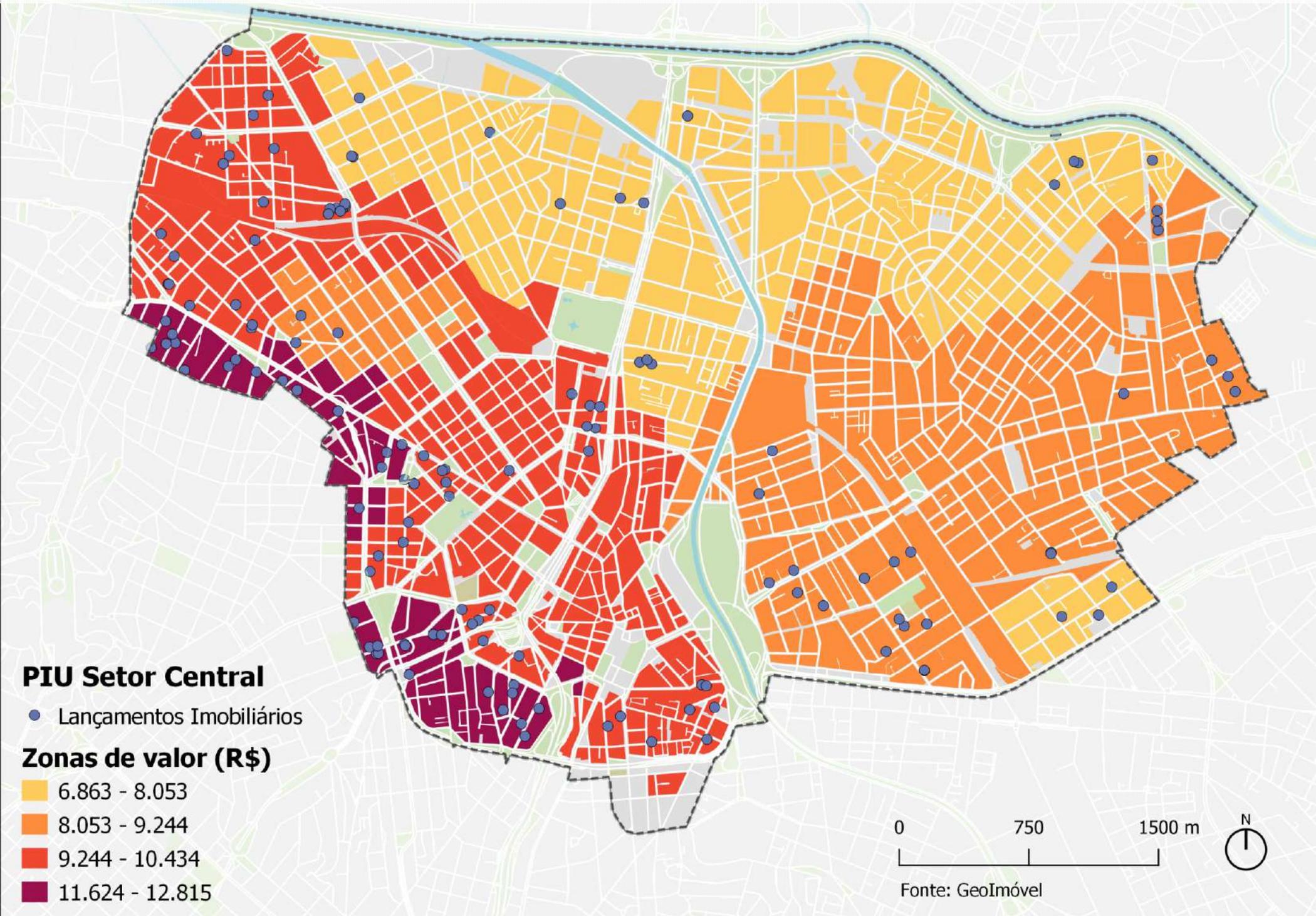
● Lançamentos Imobiliários

### Zonas de valor (R\$)

- 6.863 - 8.053
- 8.053 - 9.244
- 9.244 - 10.434
- 11.624 - 12.815

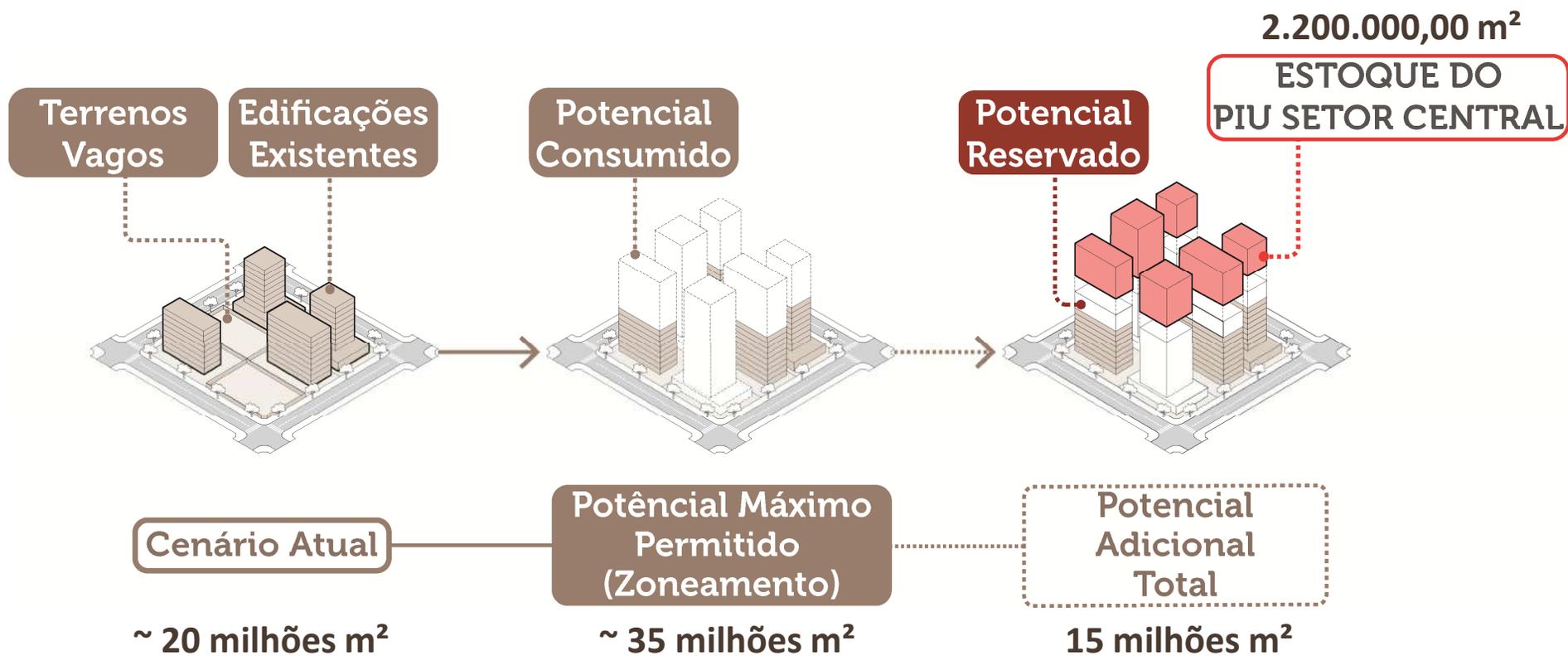


Fonte: GeoImóvel

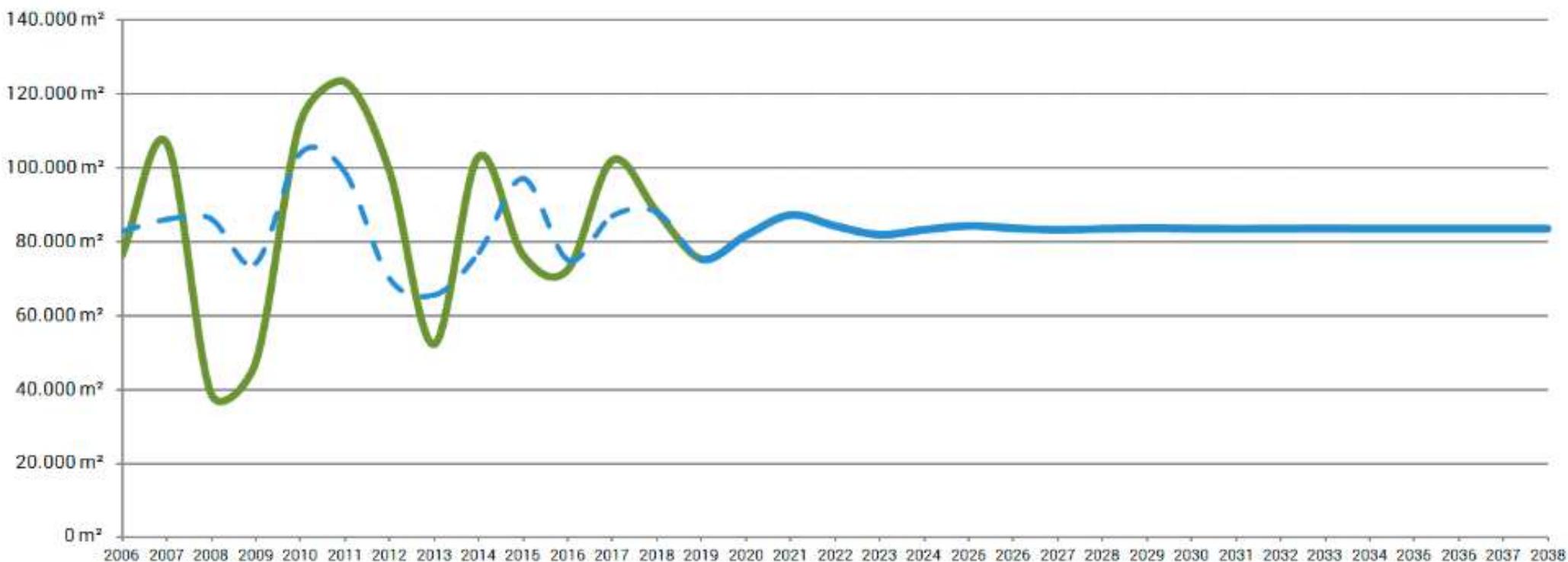


# PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

CÁLCULO DO ESTOQUE E ESTIMATIVA DE  
ARRECADAÇÃO



	<b>ESTOQUE</b>	<b>ARRECADAÇÃO</b>
<b>ESTOQUE DO PIU SETOR CENTRAL, sendo</b>	<b>2.200.000,00 m<sup>2</sup></b>	
• <b>ONEROSO (OODC)</b>	<b>1.280.000,00 m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 945 milhões</b>
• <b>NÃO ONEROSO (HIS + INCENTIVOS)</b>	<b>920.000,00 m<sup>2</sup></b>	



**Média projeção  
2019-2038  
80.000 m²/ano**



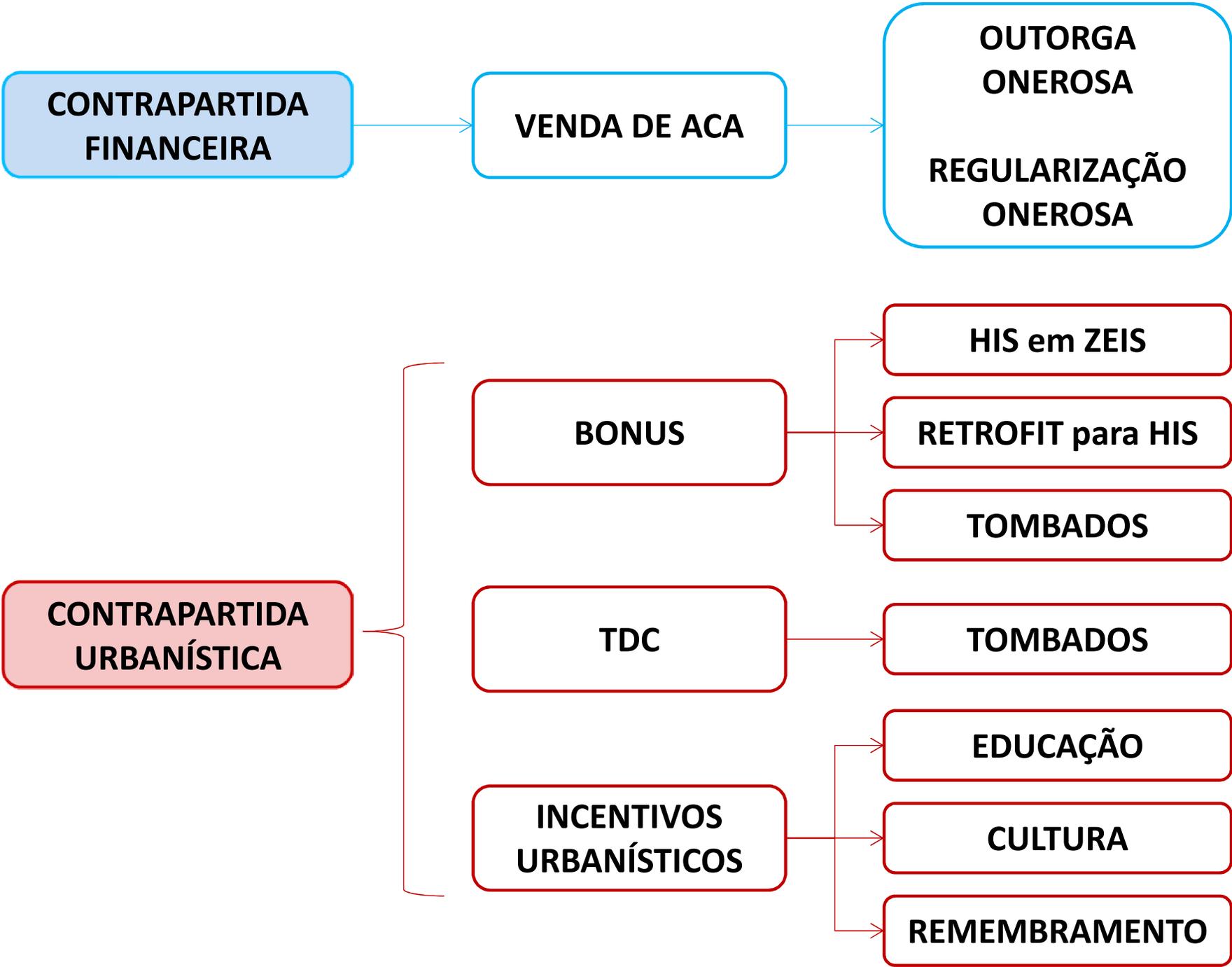
Setores	ACC total	PCA total (sem CA básico)	OODC estimada (em milhões)	% OODC estimada Valor médio OODC (R\$/m²)	Valor médio OODC (R\$/m²)
<b>TOTAL</b>	1.663.268 m²	1.264.624 m²	R\$ 943,8	100,0	R\$ 757/m²

**CONTRAPARTIDA FINANCEIRA: OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC**

# PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

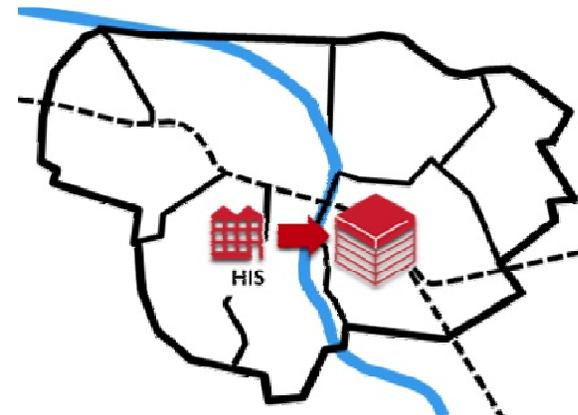
INSTRUMENTOS DE CESSÃO DO POTENCIAL  
CONSTRUTIVO ADICIONAL

# INSTRUMENTOS DE CESSÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL



## BONUS EQUIVALENTES

Certidão de Potencial Construtivo Adicional que poderá ser vinculado a lotes compreendidos na área de abrangência do PIU SETOR CENTRAL



### HIS em ZEIS

Construção de unidades de HIS 1, (até 3 S.M.) em ZEIS.  
Exemplo:  $1\text{m}^2$  de HIS 1 em ZEIS =  $2\text{ m}^2$  livres

### BONUS EQUIVALENTES

### RETROFIT para HIS

Requalificação de edifícios existentes, destinados a HIS  
Exemplo:  $1\text{m}^2$  de retrofit =  $0,35\text{ m}^2$  livres

### TOMBADOS

- 1. ÁREAS DESTINADAS A EDUCAÇÃO E CULTURA NÃO COMPUTÁVEIS**
- 2. REMEMBRAMENTO DE LOTES**
- 3. RECONSTRUÇÃO COM OS MESMOS ÍNDICES**
- 4. INCENTIVOS DO ZONEAMENTO**

# PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

PROJETOS ESPECIAIS

- ✓ PARQUE PÚBLICO PARA LOCAÇÃO SOCIAL – FAIXA 1
- ✓ 106.580 m<sup>2</sup> de ÁREAS VERDES
- ✓ 31.135 m<sup>2</sup> de ÁREAS INSTITUCIONAIS
- ✓ 110.370 m<sup>2</sup> de SISTEMA VIÁRIO



DETRAN



CMTC

CANINDÉ PORTUGUESA  
CANINDÉ STO. ANTONIO

SANTA RITA



PROJETOS ESTRATÉGICOS – PPP

- para o aproveitamento de **glebas públicas**, sujeitas a diretrizes de intervenção abrangentes que configuram os PROJETOS ESTRATÉGICOS
- para o aproveitamento de **terrenos públicos** não sujeitos a parcelamento, e destinados à constituição de um PARQUE PÚBLICO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

## FICHA TÉCNICA

SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo

### **José Armênio de Brito Cruz**

Presidente

### **Leonardo Amaral Castro**

Diretor de Desenvolvimento

### **Denise Lopes de Souza**

Diretora de Gestão de Operações Urbanas

### **Marcelo Fonseca Ignatios**

Superintendente de Estruturação de Projetos

### **Arquitetos e Urbanistas**

Allan Martino Matos

André Ramos

Angela dos Santos Silva

Daniela Tunes Zilio

Eduardo Tavares de Carvalho

Eneida Regina Belluzzo Godoy Heck

Fabrizio Lucas Rosati

Fernando Henrique Gasperini

Flávio A. D. Bragaia

Joyce Reis Ferreira da Silva

Juliana Cipolletta

Katia Canova

Luciana Loureiro

Marcos Alexandre Moraes Mastropaulo

Marilena Fajersztajn

Mauri Fogaça de Almeida

Melina Giannoni de Araujo

Patrícia Saran

Priscila S. Gyenge

Rafael Henrique de Oliveira

Rita Cassia Guimarães Sylvestre Gonçalves

Rosana Yamaguti

Sonia da Silva Gonçalves

Thiago Francisco L. Carneiro

Vladimir Ávila

### **Estagiários de Arquitetura e Urbanismo**

Elisabeth Correia Salazar

Isabel Samaia de Vivo

Isabela Luisi Fernandes da Costa

Marcelo Baliú Fiamenghi

Roberto Cornacchioni Alegre

Saliny Ribeiro Marin

Victor Mendes del Prete

### **Engenheiros**

Leonardo Machert Pereira Bueno

Maria Cristina Fernandes

Waldir Macho La Rubbia

### **Economistas**

Gabriel Vasquez Rodriguez

Matias Chambouleyron

Mayna de Campos Queiroz

### **Geógrafo**

Bruno Martins Hermann

### **Procurador do Município**

José Antônio Aparecido Junior

### **Estagiária Gestão Pública**

Marília Formoso Camargo

### **Designer Gráfico**

Thomas Len Yuba

### **Estagiários de Design Gráfico**

Davi Masayuki Hosogiri

Flávia Lopes Martins Pereira

Horrana Porfirio Soares



<https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/setor-central-2>

