

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

1 Aos seis dias do mês de agosto de 2019 as 19h00min, na Escola Técnica Estadual  
2 Santa Ifigênia, localizada à Rua General Couto de Magalhães, 145 – Santa Ifigênia, a  
3 Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento  
4 Urbano – SMDU e da São Paulo Urbanismo, conforme convocatória, inicia a Audiência  
5 Pública do Projeto de Intervenção Urbana - PIU Setor Central na temática de  
6 Patrimônio Histórico e Produção Imobiliária. **Sra. Patricia Saran**, Gerente de  
7 Participação Social da São Paulo Urbanismo, toma a palavra, cumprimenta  
8 cordialmente os presentes e dá início a audiência pública, compõe a mesa com o  
9 Presidente da São Paulo Urbanismo - **Sr. José Armênio de Brito Cruz** e o Diretor de  
10 Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo - **Sr. Leonardo Amaral Castro**. Fala sobre  
11 o processo de elaboração do PIU Setor Central, que segue os passos dispostos na  
12 legislação municipal. A versão consolidada do Projeto está sendo apresentada e  
13 debatida com a sociedade em audiências públicas, sendo esta a terceira de três  
14 audiências programadas para esta fase do diálogo público. Também estão sendo  
15 colhidas contribuições por meio de consulta pública on-line, no portal Gestão Urbana,  
16 aberta em 09 de maio passado e vigente até 09 de agosto de 2019. Informa que o  
17 convite para esta audiência foi publicado no Diário Oficial da Cidade e em jornal de  
18 grande circulação em 27 de junho de 2019, além da disponibilização da respectiva  
19 versão consolidada do Projeto de Intervenção Urbana no site Gestão Urbana desde 09  
20 de maio de 2019. Após a audiência, a ata e manifestações serão disponibilizadas. **Sr.**  
21 **José Armênio de Brito Cruz**, Presidente de SP-Urbanismo cumprimenta os  
22 presentes e explana sobre a presença da SP Urbanismo quanto à política urbana na  
23 cidade de São Paulo. Trata-se da terceira audiência do PIU Setor Central. Declara que  
24 este é um trabalho de suma importância para a cidade, considerando o  
25 aproveitamento da rede de infraestrutura implantada na região central e a capacidade  
26 de receber moradores em conjunto com a infraestrutura já existente. O perímetro do  
27 PIU Setor Central deriva da revisão do território da Operação Urbana Centro – OU  
28 Centro. Essa revisão, prevista no Plano Diretor Estratégico, aponta a intervenção em  
29 perímetro, o que tem sido discutido em meio às possibilidades de transformação do  
30 território e considerando o papel do território na dinâmica da cidade de São Paulo. No  
31 último censo observa-se um aumento no número de moradores e há elevado número  
32 de empregos, o que leva a alta rotatividade de pessoas na região. Na região há  
33 elevada oferta de espaços públicos e mobilidade, uma densidade que possibilita uma  
34 vida urbana mais estruturada. O trabalho do PIU Setor Central obedece quatro eixos,  
35 sendo eles: intervenção habitacional, mobilidade, a questão ambiental e o patrimônio

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

36 histórico, que é tema da audiência de hoje. A tipologia e consolidação da ocupação  
37 trazem a temática do patrimônio como objeto de reflexão, sendo assim, preservar o  
38 patrimônio histórico é uma necessidade, tem sido objeto de trabalho dos técnicos da  
39 SP–Urbanismo envolvido com este projeto e a proposta desta mesa temática é  
40 possibilitar essa discussão. **Sr. José Armênio de Brito Cruz** registra que houve  
41 manifestações antecedentes solicitando contribuições apartadas, registradas com  
42 antecedência e que são reconhecidas. Informa ainda ter se manifestado  
43 favoravelmente ao pleito por meio de processo eletrônico - SEI. **Sr. Leonardo Amaral**  
44 **Castro** cumprimenta aos presentes e informa que o projeto já encontra-se em consulta  
45 pública e recapitula: esta é a terceira audiência pública, que já houve duas audiências  
46 públicas anteriores e que os temas vão se conectando. Apresenta inicialmente o tema  
47 da audiência pública quanto ao seu significado e território de abrangência. A partir da  
48 revisão da compreensão da OU Centro, chegando-se a conclusão de que morar no  
49 centro não se restringe apenas aos distritos Sé e Republica, mas também aos distritos  
50 do Bom Retiro, Pari, Belém, Brás também compõem o cenário acesso a rede de  
51 infraestrutura, de mobilidade e de moradia existente no centro da cidade. Indica na  
52 apresentação os principais pontos a comporem o território que é objeto da  
53 apresentação. A apresentação considera que nos últimos quinze (15) anos houve um  
54 crescimento significativo na produção habitacional do centro. Há 1.269 imóveis  
55 tombados no centro, o que corresponde a 43% do parque de imóveis tombados na  
56 cidade de São Paulo, de acordo com dados do Geosampa. Quatro eixos principais  
57 permeiam este projeto de intervenção: habitação, ambiental, patrimônio histórico e  
58 mobilidade urbana. Aponta que segundo dados fornecidos por SEHAB relativos a  
59 cortiços, favelas e assemelhados, há uma demanda de 8 mil unidades destinadas para  
60 Habitação de Interesse Social faixa 1 Apresenta também os territórios demarcados  
61 como áreas de estruturação local, promovendo Habitação de Interesse Social,  
62 regularização fundiária e urbanística de empreendimentos de habitação subnormal e a  
63 provisão de equipamentos públicos, qualificando os usos e ocupações do território. No  
64 plano de mobilidade propõe requalificação de calçadas, implantação de ciclovia e  
65 passarelas, considerando também implantar pontos de transposição da orla ferroviária  
66 e a bacia do rio Tamanduateí, possibilitando uma melhor integração do ponto de vista  
67 da conectividade viária entre os territórios, promovendo a integração entre as grandes  
68 áreas de comércio e serviços existentes na região central e as áreas de habitação  
69 demonstradas. **Sr. Leonardo Amaral Castro** continua a apresentação informando que  
70 o eixo ambiental considera que a área central tem baixo índice verde por habitante,

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

71 sendo importante ganhos de cobertura vegetal para essa malha de conectividade, no  
72 incremento na qualidade ambiental da região. Apresenta as principais áreas verdes do  
73 centro e acrescenta sobre a estratégia de criação de caminhos verdes além da  
74 requalificação de praças e parques. Apresenta ainda a estimativa de custos para os  
75 quatro eixos mencionados; os instrumentos de política urbana que viabilizarão a  
76 execução desses planos, havendo a preservação do instrumento da OU Centro tal  
77 como foi aprovada originalmente em suas principais estratégias e parâmetros de  
78 desenvolvimento, propondo-se agora uma modernização desse instrumento em  
79 compasso com a nova realidade. O Plano Diretor Estratégico - PDE instrumentaliza a  
80 administração municipal em relação a quatro (04) instrumentos: operação urbana  
81 consorciada, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e  
82 concessões urbanísticas. No caso em tela, lançamos mão de um instrumento que não  
83 consta expressamente no Plano Diretor, mas sim de uma legislação que o preservou e  
84 de uma área de estruturação que vai conter novos distritos, que fazem um cinturão  
85 envoltório da área central – centro tradicional da cidade. Dispõe também quanto à  
86 gestão participativa, prevendo a constituição de um conselho gestor para  
87 acompanhamento do projeto, compostos por agentes do poder público e demais  
88 setores da sociedade civil a serem envolvidos no processo de gestão participativa.  
89 Demonstra também o estágio atual de desenvolvimento do PIU, sendo uma etapa de  
90 desenvolvimento e uma etapa de gestão, sendo que o projeto encontra-se na primeira  
91 etapa. Este é o momento de lançar as bases do projeto, instrumentalizar a  
92 administração pública para promover as transformações e promover a qualificação  
93 territorial pretendida para, em seguida, passar-se para a fase de gestão participativa  
94 dos instrumentos visando obter os resultados esperados no projeto. Há um programa  
95 de ações: a AIU Setor Central e a OU Centro, sendo que estes instrumentos provém  
96 recursos para execução no âmbito do PIU Setor Central, visando a geração de  
97 resultados como é a transferência do direito de construir ou a arrecadação onerosa do  
98 direito de construir, sendo um fundo direcionado à prefeitura com vistas a execução  
99 das intervenções previstas e, por fim, tais intervenções serão objetos do grupo de  
100 gestão. Apresenta o perímetro de requalificação de imóveis tombados, áreas que  
101 serão beneficiadas com as ações do PIU, o Perímetro de Requalificação de Imóveis  
102 Tombados - PRIT tem como objetivos primeiro caracterizar os conjuntos de imóveis  
103 garantindo uma ambiência a ser preservada, sendo este trabalho discutido junto aos  
104 órgãos de preservação tais como CONPRESP, CONDEPHAAT e IPHAN, que podem  
105 promover essa transformação. O projeto reconhece esses atributos e pode apresentar

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

106 soluções urbanísticas que valorizem esses atributos e considere as possibilidades de  
107 transformação deste território, tendo em vista que há alguns terrenos e imóveis que  
108 podem receber edificações, novos empreendimentos imobiliários e como se dará essa  
109 harmonização entre o ambiente construído de interesse de preservação e as novas  
110 edificações. As duas principais ambições do PRIT são justamente: criar uma moldura  
111 que garanta a preservação dos atributos de interesse histórico do ponto de vista  
112 urbanístico, gerando parâmetros de uso e ocupação do solo e ao mesmo tempo  
113 permitindo que os imóveis a serem transformados sejam objetos de parâmetros  
114 urbanísticos que façam a composição entre tombados históricos e imóveis novos. Fala  
115 sobre os principais aspectos estudado, os eixos de visibilidade e o estudo volumétrico  
116 considerando possíveis transformações do entorno. Apresenta também os  
117 instrumentos da política urbana, notadamente a Transferência do Direito de Construir -  
118 TDC, prevista desde o Estatuto das Cidades (2001) e já aplicada pelos municípios,  
119 trazendo uma oportunidade para que, partindo da política urbana, se faça a  
120 preservação do patrimônio histórico e nesse sentido a inovação trazida pelo projeto é  
121 a aplicação de bônus de preservação. Com a TDC há a possibilidade de compensar  
122 esse proprietário para que este receba um benefício por parte do poder público, de  
123 transferir seu direito de construir para outros locais da cidade, e também de incentivar  
124 que haja a preservação de imóveis e que as obras de restauro sejam realizadas. O  
125 PIU Setor Central objetiva manter a possibilidade de aplicar a TDC no perímetro  
126 usando-se a fórmula do PDE, representando que o volume de potencial construtivo  
127 inicial a ser transferido, será reduzido e será compensado com a criação de um fator  
128 de incentivo de Centro Histórico, que buscará uma compensação entre o volume  
129 constante da OU Centro e o novo regramento presente no âmbito do PIU Setor  
130 Central, que prevê essa transferência como aplicável em todas as áreas do município.  
131 Informa ter conhecimento que na data de hoje foi proferida decisão judicial que  
132 sustentava essa hipótese foi cassada, de modo que as transferências na OU Centro  
133 efetuadas a partir da intimação da prefeitura sobre essa decisão terão que se restringir  
134 ao perímetro da operação urbana. O PIU Setor Central corrige essa informação visto  
135 que legisla a matéria e deixa de prevalecer esse entendimento judicial, porém,  
136 considere-se que até a data de hoje a decisão preservava o direito de TDC para fora  
137 do perímetro da OU Centro, algo que fora revisto judicialmente embora seja do escopo  
138 deste projeto rever essa possibilidade. O bônus de potencial construtivo ao vai no  
139 sentido de compensar essa perda que a aplicação da fórmula do PDE traria aos  
140 imóveis da área central. Além da TDC vai se outorgar aos imóveis que sejam de

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

141 interesse de preservação no centro um bônus de potencial construtivo que seja  
142 utilizado neste caso para transformação e utilização em imóveis dentro deste  
143 perímetro do PIU Setor Central. Em relação à produção imobiliária, demonstra que o  
144 PIU Setor Central foi dividido por setores de destinação com base nos novos padrões  
145 urbanísticos. Os territórios de transformação são áreas em que há transformação  
146 efetiva, trazendo uma novidade em relação à morfologia urbana e os territórios de  
147 preservação são áreas onde a transformação é permitida, porém não é incentivada.  
148 Nas áreas destacadas na apresentação englobando faixa ao longo dos distritos de  
149 Santa Cecília, Bom Retiro, Pari se prevê a instalação de um sistema viário chamado  
150 de “apoio sul”, integrando área do PIU Arco Tietê que foi incorporada ao Setor Central  
151 e o mesmo valendo para áreas que incluem o distrito do Brás. As áreas de  
152 qualificação - distritos Sé e República, acompanham os parâmetros vigentes. Por fim  
153 chega-se as áreas de preservação, que são aquelas que receberão menos incentivo à  
154 sua transformação. Os setores de regramento urbanístico são uma composição das  
155 áreas de transformação, qualificação e preservação que configuram o mapa  
156 apresentado. O que se procedeu a partir da análise econômica foi uma composição  
157 entre os territórios, criando zonas homogêneas de valores imobiliários para subsidiar a  
158 precificação do potencial construtivo na área. O cenário atual considera um ambiente  
159 edificado de cerca de 20 milhões de metros quadrados. Se os parâmetros urbanísticos  
160 fossem utilizados até o limite, chegaria a um volume construído que ultrapassaria de  
161 20 para 35 milhões de metros quadrados. Existe uma possibilidade autorizada pela lei  
162 de zoneamento vigente, de se adicionar à área do PIU Setor Central mais 15 milhões  
163 de metros quadrados, porém, o que se considera é um estoque do potencial  
164 construtivo de 2,200 milhões de metros quadrados, número aquém do previsto. A  
165 divisão do potencial construtivo possui uma fração em caráter oneroso, ou seja, parte  
166 do trabalho será feito a partir da alienação desse estoque de potencial construtivo da  
167 área. Por outro lado tem-se um potencial construtivo não-oneroso voltado à habitação  
168 de interesse social e incentivos que incluem os bônus de potencial construtivo, que  
169 limitam a aplicação desses instrumentos que vão gerar gratuidade, garantindo uma  
170 arrecadação mínima para o projeto. Suas formas de acesso são por meio de  
171 contrapartida financeira baseada na outorga onerosa do direito de construir ou na  
172 regularização onerosa de edificações. Há possibilidade de aquisição de potencial  
173 construtivo para desenvolvimento de novos projetos e para regularização de excessos  
174 de área construída irregularmente promovidas. Por outro lado, há um formato  
175 complementar de acesso por meio de contrapartidas urbanísticas, formas endógenas

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

176 do projeto gerar resultados urbanísticos que não dependam de arrecadação de  
177 recursos e posterior investimento por parte do poder público. Os bônus de potencial  
178 construtivo são benefícios que os promotores habitacionais recebem por  
179 desenvolverem determinados tipos de ações e produtos imobiliários, como exemplo  
180 HIS 1, sendo que será concedido aos promotores de habitação nessa modalidade um  
181 bônus no potencial que ele poderá comercializar no âmbito do PIU Setor Central e  
182 poderá substituir o instrumento da outorga onerosa podendo o próprio promotor  
183 usufruí-lo ou aliená-lo em favor de um terceiro. A realização de retrofit também é um  
184 objeto de incentivo, visto que toda vez que houver reconversão de um edifício para  
185 habitação de interesse social, fica concedido ao promotor imobiliário um bônus d  
186 potencial construtivo de forma semelhante àquele HIS que não seja de retrofit, há por  
187 fim os imóveis tombados, além da TDC recebem também o bônus de potencial  
188 construtivo conforme já exposto. Outra forma de acesso se dá sob a forma de  
189 construção de empreendimentos de educação e cultura que também poderão se  
190 beneficiar da gratuidade de potencial e também o remembramento de lotes para  
191 viabilizar a transformação de áreas que sejam de interesse. Os bônus equivalentes  
192 são certidões de potencial construtivo concedidas a quem promover HIS em áreas de  
193 ZEIS. Os incentivos diretos do projeto tem em conta áreas destinadas para educação  
194 e cultura não computáveis, remembramento de lotes para construção com os mesmos  
195 índices e os incentivos de zoneamento, facultando ao promotor da demolição de  
196 imóvel em precariedade construtiva reconstrua com os mesmos índices do imóvel  
197 anterior sem o pagamento pela área construída adicional. No caso dos incentivos de  
198 zoneamento como fachadas ativas ou áreas de fruição pública também permitem aos  
199 promotores imobiliários que essas áreas não sejam computadas, o que gera um  
200 acréscimo no potencial construtivo. Frisa ainda quanto aos projetos especiais, de  
201 grandes áreas públicas: DETRAN, Garagem da CMTA, Estádio do  
202 Canindé/Portuguesa e a Garagem Santa Rita, sendo grandes glebas de propriedade  
203 pública que passarão por processo de transformação com recursos via Parceria  
204 Público Privada, com vistas a construção de equipamentos públicos, construção de  
205 HIS e implantação de projetos de urbanização que façam a composição entre espaços  
206 públicos, equipamentos, habitação e empreendimentos que gerem os resultados  
207 econômicos necessários. Os projetos tem como principal objetivo a produção de HIS  
208 que retorna à prefeitura promovendo o programa de locação social, evitando que as  
209 habitações produzidas na área do centro sejam exclusivamente entregues como  
210 propriedade, sob risco de que a equidade gerada com a produção habitacional voltada

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

211 a população de baixa renda seja desfeita. Finalizada a apresentação, agradece os  
212 presentes e se coloca à disposição para esclarecimentos. **Sra. Patrícia Saran** em  
213 caráter de informe anuncia a inscrição extra-pauta da Associação dos Proprietários de  
214 Imóveis Tombados do Estado de São Paulo - APITO para breve apresentação no  
215 âmbito da audiência pública, que encaminharam solicitação à presidência da SP-  
216 Urbanismo, obtendo manifestação favorável ao pleito. Foram convidados **Sra.**  
217 **Marielisa Bertolim, Sr. Tony Naji e Sra. Carla Kopke**, sendo que a **Sra. Marielisa**  
218 **Bertolim** cumprimenta cordialmente a todos os presentes, parabenizando  
219 especialmente ao Sr. Presidente da SP-Urbanismo e ao Sr. Leonardo Amaral Castro  
220 salientando terem feito uma excelente exposição a respeito dos temas. **Sra. Marielisa**  
221 **Bertolim** realiza apresentação em nome da APITO, consta na apresentação sitio  
222 eletrônico: [www.apitosp.com.br](http://www.apitosp.com.br). Expõe que o objetivo da organização é justamente  
223 defender os interesses dos proprietários de imóveis tombados do estado de São  
224 Paulo, há também o objetivo de contribuir para que a Prefeitura assuma sua  
225 responsabilidade de preservação e de manutenção dos imóveis tombados. Há no  
226 estado de São Paulo cerca de três (03) mil imóveis tombados e um crescimento na  
227 ordem de 400%. Expõe também sobre a importância dos imóveis tombados enquanto  
228 promotores da memória coletiva, conservam o patrimônio e a arquitetura, além de  
229 preservar nossa cultura e história. Acrescenta que, com o tombamento, há uma perda  
230 da autonomia e gestão da propriedade a partir do momento em que o imóvel é  
231 tombado sua volumetria, fachada ou internamente, ocasionando seu esvaziamento  
232 enquanto valor econômico. Evidencia a situação do imóvel após seu tombamento,  
233 tendo em vista as limitações de uso e conservação, informa que os representantes da  
234 entidade trouxeram um manifesto para entregar aos presentes contendo os últimos  
235 dispositivos legais vigentes que se referem aos imóveis tombados e apresenta  
236 reivindicações pautadas pela associação junto ao poder público, sendo a primeira  
237 delas a revitalização do centro histórico dada a partir dos imóveis nele contidos, algo  
238 que só é possível por meio da TPC – que possibilita que esses imóveis sejam  
239 restaurados e abertos à sociedade – diferente do observado na outorga onerosa. Frisa  
240 que a TPC trabalha a preservação do imóvel enquanto a outorga onerosa trabalha  
241 com a arrecadação para a prefeitura. Reivindica também a manutenção da legislação  
242 que disciplina a TPC, que a atuação do DPH tenha o cumprimento dessas leis, que se  
243 tenha agilidade na aprovação de todos os processos considerando que ao pedir o  
244 restauro de um imóvel há uma série de trâmites que são demorados, que se tenha  
245 uma interferência positiva, pois ao fim caberá ao proprietário arcar com o ônus do

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

246 restauro e da preservação, além de transparência e publicidade nos processos de  
247 tombamento. A mesma pondera que a TDC trata-se de livre negociação e que na atual  
248 legislação seja mantido esse procedimento com o regramento vigente, além de  
249 pleitear a isenção de IPTU, do ITBI no momento da transferência do imóvel tombado,  
250 incentivo fiscal de pessoas físicas e jurídicas para obras de restauro e isenção de  
251 taxas e emolumentos. A mesma remete a um artigo na Lei nº 16.402/2016 – Lei de  
252 Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que prevê a referência de cinco (05) por  
253 cento da arrecadação do FUNDURB para as TDP para restauro dos imóveis e cita  
254 valores estudados para as possibilidades de restauro por este instrumento, dada a  
255 presente arrecadação do fundo. Por fim, ilustra a fala com imóveis que receberam a  
256 TDC e cujas obras de restauro se dão de modo que devolva a sociedade  
257 possibilitando que usufruam destes em certa maneira, como exemplos a Casa da  
258 Bóia, a FAAP, a Mitra Arquidiocesana entre outros. Agradece o espaço para a  
259 esplanção e encerra sua fala. **Sr. Eduardo Della Manna**, representante do SECOVI-  
260 SP, cumprimenta a todos os presentes e apresenta três sugestões também inseridas  
261 na data de hoje na consulta pública do PIU Setor Central, no sentido de pontencializar a  
262 produção imobiliária da região central da cidade, dado o contexto atual de disputa em  
263 torno da produção imobiliária, sendo que há vários PIU em análise e outros já  
264 encaminhados à Câmara Municipal. Entende que, para o sucesso do PIU Setor  
265 Central, que haja incentivos bastante fortes; potencializar o aproveitamento de  
266 terrenos localizados exclusivamente em ZEIS situadas dentro do perímetro do PIU  
267 Setor Central, sugere que fossem dispensados do projeto: coeficiente de  
268 aproveitamento máximo, taxa de ocupação máxima, obrigatoriedade de recuos e  
269 dispositivos relativos a cota ambiental. Em relação aos incentivos para produção de  
270 HIS nas AEL, entende que para viabilizar de fato a produção privada de HIS na região  
271 central da cidade o bônus equivalente seria de 05 (cinco) para HIS 1 e 04 (quatro)  
272 para HIS 2 dentro do perímetro do PIU Setor Central e respectivamente 04 (quatro\_ e  
273 03 (três) fora do perímetro; por último, sugere a inclusão de um dispositivo forte para a  
274 produção imobiliária na cidade no sentido de garantir que nos 36 primeiros meses de  
275 vigência do PIU Setor Central as propostas apresentadas exclusivamente para área de  
276 abrangência da atual OU Centro ficassem dispensadas do pagamento de  
277 contrapartida financeiras nos seguintes casos e até os seguintes limites: para  
278 categoria de uso em prédios residenciais (R2V) e para empreendimentos de Habitação  
279 de Mercado Popular - HMP o coeficiente de aproveitamento máximo aplicado seria  
280 igual a 12, para produção de prédios de escritório, serviços profissionais (nR1.6) o



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

281 coeficiente de aproveitamento máximo seria igual a seis vezes e para a categoria  
282 serviços de hospedagem ou moradia o coeficiente de aproveitamento máximo seria  
283 igual a 09 para instalações hoteleiras, mais 03 para serviços e 06 destinados  
284 exclusivamente para garagens para dos hotéis. Por ultimo, apesar da audiência  
285 pública não tratar do tema, destaca que em nenhum momento se propõe com clareza  
286 incentivos para implantação e desenvolvimento de polos de economia criativa na  
287 região central. Lembra que o Plano Diretor vigente no município dispõe no art. 182  
288 sobre o primeiro perímetro para implantação desse segmento na cidade de São Paulo,  
289 distrito criativo da Sé/República e o referido plano dispôs que por lei específica  
290 poderiam ser criadas para determinadas atividades elencadas no PDE incentivos  
291 fiscais como isenção sobre ISS, IPTU, taxas municipais, simplificação de  
292 procedimentos para instalação de empresas. Crê como sendo uma oportunidade de  
293 trazer à realidade tudo aquilo que o PDE já indicou. **Sr. Marco Aurélio Braga**,  
294 representante do MAB advogados registra contribuição como síndico de um prédio  
295 tombado na Praça da República e expõe a situação dos edifícios tombados do centro  
296 que estão tentando se utilizar da TDC. Declara que já há um canal de interlocução  
297 com a SP-Urbanismo e com a SMDU, porém, a grande questão é evitar a competição  
298 pelo uso do instrumento entre os proprietários de seu uso concorrendo em mercados  
299 com áreas mais profissionais e organizadas, compreender a operacionalização desses  
300 instrumentos não fazendo instrumentos concorrentes entre si. Outro ponto  
301 considerado diz respeito à capacidade de adensamento a partir do uso da TDC por  
302 prédios tombados para a região central, considerando levantamento realizado em  
303 prédios que fazem parte do movimento que defende o uso do instrumento, verificando-  
304 se um índice de ocupação dos prédios muito baixo, sendo que sua aplicação poderia  
305 baratear o custo condominial, considerando que eventuais custeios de obra seriam  
306 bancados pelo uso deste instrumento e, considerando a legislação vigente, alguns  
307 custos de manutenção também poderiam ser abrangidos pelo uso desse instrumento.  
308 Afirmou que há experiências positivas em outras cidades e, se observadas  
309 determinadas condições de uso é possível renovar o instrumento em um determinado  
310 intervalo temporal. A associação pretende fazer contribuições no sentido de que os  
311 prédios tombados fiquem fora do limite do FUNDURB ou tenham um formato diferente  
312 de se calcular, eventualmente consiga repetir o uso do instrumento em determinadas  
313 condições, sem competição com outros instrumentos mais organizados dentro do  
314 setor imobiliário. Outras contribuições serão encaminhadas oportunamente para a  
315 Secretaria e para a SP-Urbanismo. **Sr. Arlindo Amaro**, representante da ASSIFOR

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

316 IPIRANGA, morador da região do Ipiranga, aponta que essa discussão sobre  
317 requalificação do centro remonta aos anos 2000 e que essa discussão não avançou,  
318 frisa que passaram sete prefeitos pelo município e repetindo-se o mesmo discurso e o  
319 centro da cidade permanece degradado, vê as áreas envoltórias do Teatro Municipal,  
320 do Parque Dom Pedro II entre outras regiões de cultura da cidade em má conservação  
321 e não observa melhorias por parte do governo. Quando se fala em melhorias da região  
322 central, uso e ocupação do solo, reforça que não há áreas verdes no centro da cidade,  
323 não há áreas permeáveis na região central. Salaria seu desconforto com a situação  
324 do Minhocão e aponta a necessidade de sua demolição por acreditar não ter serventia  
325 para a cidade. Finalizado o primeiro bloco de questões, o **Sr. José Armênio de Brito**  
326 **Cruz** agradece as colocações propostas até o momento e declara que compreende as  
327 demandas da APITO e salienta que algumas questões por eles levantadas direcionam  
328 para os necessários incentivos que o poder público deve gerar a partir do momento  
329 em que tomba e reconhece aquele bem como patrimônio público. Concorda que há  
330 um ônus para o proprietário do imóvel tombado, porém coloca que não  
331 necessariamente o tombamento faça que o imóvel perca o valor, o que ocorre é  
332 diminuição do potencial de construção, o que não implica em desvalorização, diz ainda  
333 que é preciso enxergar o bem tombado como gerador de valor cultural. Informa que  
334 alguns dos incentivos propostos podem se resolver no âmbito do PIU Setor Central.  
335 Quanto à fala do Sr. Eduardo Della Manna, aponta que há ações externas ao PIU  
336 Central o que não está em pauta na audiência de hoje, mas analisando as propostas  
337 colocadas buscando em sua maioria desonerar taxas e ativos pagos pelas  
338 construções do centro e a potencialização do ativo imobiliário, chegando a coeficientes  
339 superiores, declara que não procuraria dentro do PIU Setor Central conflitos com o  
340 PDE de 2014 devendo-se trabalhar em seus ditames, sob risco de não trabalhar em  
341 uma perspectiva factível. A fala do Sr. Marco Aurélio Braga, advogado, coloca a  
342 necessidade de reflexão sobre o tempo de TDC e sua aplicabilidade, o que está em  
343 pauta e há discussão internamente para achar formas para que isso se viabilize. É  
344 uma questão de natureza jurídica a forma de estruturação desta questão. Em relação  
345 ao Sr. Arlindo Amaro, que já esteve em outras audiências, salienta que é difícil para a  
346 sociedade enxergar os limites do poder público, mas esclarece que nos últimos anos a  
347 região central tem passado por transformações, trouxe um novo movimento de  
348 produção imobiliária e ascensão de equipamentos culturais, muito já foi feito e ainda  
349 há muito a ser feito para recuperar o tecido urbano. O enfrentamento do déficit  
350 habitacional através do PIU Setor Central é importante, há potencialidade para

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

351 enfrentá-lo, fomentando a implantação de habitação m lugares que dispõem de  
352 infraestrutura, complementando com o enfrentamento da reforma das calçadas na  
353 cidade como determinação da gestão. **Sr. Leonardo Amaral Castro** declara que este  
354 primeiro bloco de questões sintetiza a discussão proposta, quando a Sra. Marielisa  
355 Bertolim trás as questões sobre as dificuldades de se fazer a gestão de bens  
356 tombados, com todos os desafios que são colocados tanto do ponto de vista  
357 econômico quanto instrumental dá pistas de como o poder publico pode atuar, Sr.  
358 Eduardo Della Manna apresenta uma contribuição na questão de ampliar os incentivos  
359 para construção de HIS 1 e para HIS 2, também apresenta uma reflexão bastante  
360 correta quanto a questão dos polos de economia criativa, Sr. Marco Aurélio Braga  
361 apresentou obstáculos operacionais na aplicação do recurso de TDC, dificuldades de  
362 estabelecer uma unanimidade no condomínio e gerar sustentabilidade no tempo, haja  
363 vista os cuidados principalmente se trata-se de imóvel tombado, assim como Sr.  
364 Arlindo Amaro aponta como o ambiente urbano do centro poderia melhorar, ter uma  
365 outra característica. Destaca que o desenvolvimento não é só financeiro, precisa haver  
366 políticas públicas. O desenvolvimento não só da política urbana. Se o uso do potencial  
367 for aplicado em incentivar HIS, patrimônio histórico e retrofit de imóveis e o excedente  
368 for vendido, o município arrecadará menos de um terço do previsto para realizar todo o  
369 programa de intervenções. O grande exercício a ser feito é enxergar a política publica  
370 como necessária de outras fontes de financiamento, mais adequado às necessidades  
371 colocadas, pondere-se também outras demandas como as de mobilidade urbana,  
372 patrimônio cultural e questões ambientais quanto à forma de organização e emprego  
373 deste recurso. Poderia aumentar a aplicação de bônus ou potencial, porém, impactaria  
374 negativamente na arrecadação; poderia dar mais incentivo ao patrimônio cultural  
375 aumentando a área destinada e aumentar o limite do FUNDURB, que parece ser  
376 adequado, por outro lado, significa que o FUNDURB irá arrecadar menos. O desafio  
377 para esse projeto é fazer a composição entre as demandas que necessitam ser  
378 enfrentadas e o recurso disponível. Frisa que é importante esse momento de diálogo,  
379 que nem sempre permite exaurir a discussão e chegar ao final dentro de um viés  
380 conclusivo, mas que o debate continue. Reconhece que o projeto tem limites, mas tem  
381 grandes potenciais, e o objetivo é dialogar com a sociedade, e focar para chegar aos  
382 resultados desejados, abrindo espaço aos interessados para agendamento de outras  
383 reuniões para a continuidade da elaboração do PIU. **Sra. Patrícia Saran** prossegue  
384 com a organização dos inscritos para o segundo bloco. **Sra. Vivian Barbour**,  
385 advogada do escritório MAB advogados, agradece a apresentação feita pela SP-

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

386 Urbanismo, se apresenta como urbanista e pesquisadora sobre a temática de  
387 patrimônio cultural e políticas públicas de preservação. O escritório que representa  
388 atua no segmento de aperfeiçoamento da política pública em torno da aplicação da  
389 TDC, concorda com a revisão da OU Centro, sendo que há uma previsão pelo PDE  
390 nesse sentido. Para essa revisão trás pontos pressupostos: o potencial construtivo à  
391 disposição dos tombados é um bem urbanístico, de natureza pública e deve ser  
392 aplicado com transparência e com governança. Por ser um bem público, a negociação  
393 desse potencial deve ser mediada pelo poder público de modo que este possa medir a  
394 efetividade dessa política, entendem que uma forma de qualificar essa fiscalização é  
395 fortalecendo os órgãos de preservação e defende que o cálculo do potencial  
396 construtivo deve levar em conta a área construída do imóvel objeto da política,  
397 temendo-se que a simples utilização do cálculo sem nenhum tipo de ajuste levando-se  
398 em conta apenas a área construída pode ser prejudicial e sugere utilizar como critério  
399 a idade do edifício, que é algo objetivo. Entende que a aplicação dos incentivos deve  
400 acontecer de modo que os bônus apresentados pelo PIU não sejam competitivos entre  
401 si, acredita ser possível flexibilizar o teto do uso da TDC considerando o grande  
402 acervo de bens tombados, atrelando-o a alguns critérios. Com relação à aplicação de  
403 5% do TDC no FUNDURB acredita ser possível flexibilizar esse teto considerando a  
404 disponibilidade de acervo de bens tombados na cidade de São Paulo atrelando essa  
405 flexibilização a alguns critérios ou pensar o uso da TDC a partir de pontos patrimoniais  
406 em que o recurso não se esgote no imóvel, propondo ao Departamento do Patrimônio  
407 Histórico - DPH uma abordagem integral do patrimônio que entende que se deve  
408 investir não apenas na preservação da edificação, mas também em melhorias do  
409 entorno. Além disso, pode-se pensar em usos combinados obrigatórios de potencial  
410 adicional, obrigando-se um edifício a usar determinado percentual de outorga onerosa,  
411 outro percentual de TDC, para que um percentual não compita com o outro. Afirmou  
412 que protocolará até sexta-feira um documento contendo as propostas ora  
413 apresentadas. **Sra. Telma Borges**, arquiteta da empresa Dínamo e pesquisadora na  
414 área de patrimônio cultural, professora assistente no curso de Arquitetura. Também  
415 realizou estudo em relação ao limite de aplicação de 5% do FUNDURB em TDC, tendo  
416 com base a experiência da cidade de Belo Horizonte, local onde esses instrumentos  
417 não competem e a outorga onerosa, solicita protocolar um documento produzido  
418 nesse sentido. **Sra. Mariana Kimie Mito**, representante do REPEP apresenta duas  
419 contribuições, esclarecendo inicialmente acerca do patrimônio histórico e artístico e  
420 outra sobre o perímetro de requalificação de imóveis tombados – PRIT. Afirmando que

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

421 patrimônio não é apenas aquilo que está tombado, mas também há outros  
422 instrumentos de preservação do patrimônio e é preciso ter atenção a isso, pois todas  
423 as transformações feitas no território dizem respeito à vida das pessoas e patrimônio  
424 não é só aquilo que é reconhecido pelo Estado, conforme a Constituição Federal, o  
425 patrimônio faz parte da ação e da memória dos diferentes grupos sociais, é preciso  
426 conhecer esse patrimônio que faz parte do cotidiano da vida das pessoas e alguns  
427 trabalhos já foram realizados para reconhecer esse estatuto a exemplo do INRC do  
428 Bom Retiro realizado pelo IPHAN-SP, reconhecendo o multiculturalismo da região, o  
429 inventário participativo do Minhocão contra a gentrificação, os inventários são formas  
430 de trabalho em conjunto. Existe uma experiência piloto do Mundaréu da Luz na região  
431 da Estação da Luz e Campos Elíseos, esses inventários contribuem para pensar a  
432 valorização do patrimônio junto com a sociedade, são exercícios de cidadania e de  
433 educação patrimonial. A outra questão dispõe sobre o PRIT, a forma como foi  
434 apresentado e definido se assemelham às áreas de territórios envoltórios de bens  
435 tombados e deve se considerar como atuar nessa região considerando sua relação  
436 com a cidade, essa relação vai além da visibilidade, a jurisprudência nacional coloca a  
437 questão da ambiência, que são os modos de viver, podendo incluir perímetros de  
438 entorno de imóvel tombado, que tem sido foco de grande polêmica na cidade de São  
439 Paulo a exemplo do Teatro Oficina, que é o impacto no entorno objeto de discussão.  
440 Sugere incluir esses perímetro de entorno na plataforma Geosampa, observa a  
441 necessidade de discutir parâmetros, pois este dispositivo é muito parecido com o  
442 perímetro envoltório de área tombada, já tem baliza nos órgãos de preservação. **Sr.**  
443 **Antonio Zagatto**, Conselheiro Participativo da Lapa e técnico do CONDEPHAAT que  
444 explana sobre a finalidade da lei e remete-se a representatividade alcançada no  
445 âmbito da Operação Urbana Água Branca, para o PIU Setor Central, que possui  
446 quatro linhas de argumento que são: Meio Ambiente, Mobilidade, Habitação e  
447 Patrimônio, essa ordem de prioridades esteja clara para o grupo que será o gestor  
448 desse trabalho, afinal lhes compete gerir e não estabelecer a prioridade, esta deve ser  
449 a lei que vai estabelecer o PIU. Como técnico do Condephaat contribui colocando que  
450 já foi apontada duas contribuições que convergem com o já dito pela APITO, pela  
451 Mariana Kimie Mito - REPEP e pela Vivian Barbour – MAB Advogados, pondera que a  
452 apresentação não poderia estar ali na ausência dos quinze (15) dias prévios, porém, o  
453 parâmetro de Santa Ifigênia foi incorporado a apresentação, e solicita registro em ata  
454 como proposta oriunda dos órgãos técnicos, faltando as áreas envoltórias de bens  
455 tombados sob risco de prejuízo da ambiência nesses locais por exemplo entorno da

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

456 Estação da Luz e o pátio do Pari. As propostas são a delimitação de perímetro de  
457 requalificação integrada dos ambientes urbanos, significa que haja uma rubrica  
458 permitindo preservar também as áreas envoltórias, garantindo a qualificação da  
459 ambiência do território, evitando que o grupo gestor não coloque ponte e avenida na  
460 frente de patrimônio ou de meio ambiente. Sem essa rubrica pode-se colocar as  
461 intervenções mais interessantes ao momento, em prejuízo da população. **Sr. Alex**  
462 **Sartori**, arquiteto, informa ter feito um estudo sobre a questão da demografia e os  
463 objetivos do PIU proposto, que será entregue tão logo encerrada a fala. Afirma que o  
464 PIU propõe o objetivo de adensar a região central, entretanto, entende que os dados  
465 apresentados divergem dos que foram utilizados para base dos cálculos. Cita ter  
466 refeito todos eles e questiona a base de cálculo utilizada pela Prefeitura para chegar  
467 ao coeficiente apresentado. Aponta uma diferença significativa entre o valor aplicado  
468 no cálculo e o valor ideal para chegar-se a conclusão de aplicação, como apresentado  
469 na Plataforma Gestão Urbana. Aponta ainda um problema relacionado à área de  
470 potencial construtivo de uso residencial, tanto destinada à HIS quanto a HMP, o  
471 estoque que está em projeto também não corresponderia ao necessário para chegar-  
472 se a densidade pretendida no projeto, supondo que a área projetada para base de  
473 cálculo seja diferente do perímetro do projeto, ocasionando a diferença de dados. O  
474 estudo que realizou prossegue apontado que para acrescentar o número de habitantes  
475 projetados em longo prazo haveria um crescimento demográfico que aposta numa  
476 transferência populacional muito grande vinda de bairros externos à área central para  
477 o centro. Coloca que, se o cálculo da área construída foi realizado a partir de  
478 projeções de desempenho do mercado em anos anteriores em que havia um  
479 panorama econômico diferente do observado hoje, esse desempenho é insuficiente  
480 para que se atinja o objetivo do projeto. **Sr. Guido D'Elia Otero**, representante do IAB  
481 – SP e membro da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro agradece a  
482 apresentação e faz leitura da proposta. Informa que ao propor a revisão da OU Centro  
483 e novas formas de incentivo para preservação de imóveis tombados, o projeto para o  
484 PIU Setor Central precisa estabelecer uma política pública de preservação que  
485 consiga ser acessível para o pequeno proprietário de imóveis do centro e que seja  
486 efetiva por meio de objetivos, diretrizes e metas claras. O perímetro tem uma  
487 quantidade grande de bens tombados e sua conservação deve ser pensada a partir da  
488 possibilidade de recuperação da qualidade urbana como um todo. Toda e qualquer  
489 proposta que envolva o restauro e a preservação dos imóveis tombados do município  
490 e suas áreas envoltórias precisa ser pensada conjuntamente com todos os órgãos e

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

491 conselhos de patrimônio para que sejam pactuados os diversos interesses e privilegiar  
492 uma decisão coletiva que seja benéfica para a cidade, sem enfrentar restrições  
493 posteriores. Esta política pública de preservação pode ser vinculada a TPC, mas para  
494 isso é importante que o instrumento seja revisto tanto na forma de sua aplicação  
495 quanto em seus objetivos, o que demanda a necessidade de uma pesquisa qualitativa  
496 que analise a efetividade do instrumento dada a variedade e complexidade de bens  
497 tombados e de suas demandas, que não devem ser analisadas a partir de bens  
498 isolados, mas como um conjunto a ser recuperado. Não seria o caso de se ter uma  
499 comissão de patrimônio para cuidar dos imóveis tombados do centro e suas áreas de  
500 influência? Sugerimos nesta revisão da transferência que não seja uma negociação  
501 apenas entre privados, mas que viabilize que parte dos recursos arrecadados sejam  
502 alocados em um fundo público que possa viabilizar projetos e obras de valorização do  
503 patrimônio. A TPC como utilizada hoje na OU Centro permite ao proprietário do imóvel  
504 tombado transferir até a metragem máxima estabelecida pelo coeficiente de  
505 aproveitamento da zona em que está inserido, o que permite que o proprietário venha  
506 a transferir o que não é dele, pois o direito de construir acima do coeficiente de  
507 aproveitamento básico é público e essa é uma questão que precisa ser revista.  
508 Salaria que é importante também ser discutida a aplicabilidade do instrumento da  
509 TDC tanto em imóveis públicos em posse da prefeitura quanto por seus  
510 concessionários, no intuito de evitar uma possível competição com outros  
511 instrumentos importantes para a política urbana como a outorga onerosa do direito de  
512 construir. Os imóveis da prefeitura são muitos e com grandes áreas construídas, que  
513 poderiam limitar a aplicabilidade de instrumentos em relação a imóveis privados, além  
514 disso, é a própria Prefeitura responsável por liberar a TPC, o que configuraria um  
515 possível conflito de interesse e procedimentos. **Sra. Patricia Saran** registra o termino  
516 das inscrições e anuncia a presença, e anuncia mais duas solicitações de fala que  
517 serão submetidas à coordenação dos trabalhos. Passa então a palavra ao **Sr. Celso**  
518 **Giannazi**, vereador, que cumprimenta cordialmente a todos os presentes e endossa  
519 tudo o que foi falado, informa conhecimento de que a região central da cidade é bem  
520 servida de equipamentos públicos, com infraestrutura muito acima da média e vê com  
521 preocupação a especulação imobiliária avançando sobre a área do PIU Setor Central.  
522 Trás em nome da Câmara Municipal de São Paulo - CMSP uma preocupação por  
523 parte da população com eventuais desapropriações e que a região sofra com a  
524 gentrificação da região, restando o pedido através da CMSP que a população seja  
525 envolvida no debate em torno das desapropriações para que a população não seja

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

526 prejudicada. Informa ainda que no dia 13 de agosto ocorrerá na Assembleia  
527 Legislativa do Estado de São Paulo uma audiência pública para trazer mais dados e  
528 sugestões da população que atualmente procura a CMSP e por falta de espaço na  
529 Casa a audiência será realizada no próximo dia 13 as 19h00 na ALESP. **Sra. Patrícia**  
530 **Saran** informa haver ainda duas contribuições registradas posteriormente ao período  
531 de inscrições, foi concedido pela mesa que cada um tenha dois (02) minutos para  
532 manifestação. **Sr. Fábio Redondo** registra o início dos debates em torno de edifícios  
533 tombados ainda junto à Associação Comercial de São Paulo e SP-Urbanismo,  
534 preocupa-se com o retrofit e a grande dificuldade em transformar imóveis comerciais  
535 em uso residencial com mudança de categoria a grande dificuldade que há nesse  
536 processo, aponta ainda que sempre se observou durante a discussão que teria um  
537 incentivo e pelo que vê, em princípio essa aplicação seria dada apenas para HIS. Quer  
538 saber se este entendimento permanece. Pondera que uma das razões para atração do  
539 centro em relação à moradia é a existência de postos de trabalho, crê que imóveis  
540 comerciais, hoteleiros e demais modelos que não apenas os de cunho habitacional  
541 também precisam passar por este rejuvenescimento e o retrofit é difícil de ser  
542 executado. **Sr. Sergio Gomes**, jornalista, integrante do Projeto Repórter do Futuro,  
543 declara que um cidadão apresentou dados que contestam os números oficiais e  
544 solicita esclarecimento sobre a veracidade. Encerrada as falas, **Sr. José Armênio de**  
545 **Brito Cruz** coloca que compreendeu a colocação do Sr. Alex Sartori, mas afirma que  
546 os números não estão em desacordo, que estão presentes os técnicos da SP-  
547 Urbanismo envolvidos com este trabalho, frisa que existe um trabalho que vai além do  
548 cálculo de densidade, sendo que há uma metodologia em SP-Urbanismo para basear  
549 esse estudo. Esses potenciais que consideram desde fotografias de construção até o  
550 acompanhamento junto a outros órgãos municipais que liberam a movimentação de  
551 obras na cidade indo além do cálculo de índices médios. Chama a atenção para o fato  
552 de que em um dos mapas projetados, a Bela Vista entra como uma parcela do distrito,  
553 estendendo convite ao Sr. Alex Sartori para que conheça a metodologia utilizada pela  
554 SP-Urbanismo, acrescentando que o trabalho se dá a partir de dados confiáveis. Em  
555 resposta aos questionamentos da Sra. Vivian Barbour declara que há uma dificuldade  
556 na territorialização dos recursos advindos da regulação da construção na cidade de  
557 São Paulo. Existe uma tensão entre o recurso gerado e a territorialização do  
558 investimento. A outra questão colocada abrange as áreas envoltórias a imóveis  
559 tombados, tendo sido questionadas pelos próprios órgãos de preservação e a questão  
560 colocada considera a ambiência da cidade e valorização do léxico urbano, nos levando



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

561 a discussão do conceito de patrimônio histórico. A questão do retrofit colocada e que  
562 refere-se ao bônus para HIS deriva de um estudo interno de SP-Urbanismo, sendo  
563 que o fomento ao retrofit a outros usos não seria necessário do ponto de vista  
564 econômico. A questão do potencial construtivo, colocado pela Sra. Vivian Barbour, é  
565 um bem público e por isso há necessidade de aprimoramento deste mecanismo de  
566 mediação na negociação a ser desempenhada pelo poder público. Finaliza sua fala e  
567 agradece a participação de todos. **Sr. Leonardo Amaral Castro** reconhece a  
568 relevância dos questionamentos, esclarece que o processo passou por várias  
569 abordagens, começando pela revisão da OU Centro, estudo sobre todos os distritos  
570 envolvidos e pode haver alguma dificuldade de leitura. Passa a fala para a  
571 Coordenadora do Projeto apresentar os esclarecimentos. **Sra. Rita de Cássia**  
572 **Gonçalves** explica a forma como foi construído o diagnóstico do PIU. Esclarece que o  
573 diagnóstico colocado na primeira consulta pública foi a primeira abordagem do projeto,  
574 considerando a totalidade dos distritos abrangidos pelo anel central propondo uma  
575 proposta de recorte da área do projeto, identificando as áreas que apresentariam  
576 padrão urbanístico meta do projeto e, a partir dessas metas, estabelecer o objetivo do  
577 projeto. Na primeira consulta pública já houve uma primeira proposta de perímetro  
578 considerando o recorte, que já é um recorte dos distritos contidos no anel central. Na  
579 segunda consulta o perímetro foi revisto e os dados recalculados em função deste  
580 novo perímetro. Considera que a reelaboração do perímetro é inerente a qualquer  
581 projeto urbanístico, trabalhando através de aproximações sucessivas. Aponta para um  
582 dado a considerar, que talvez aponte para possível fragilidade em todos os projetos  
583 envolvidos, que é trabalhar com os dados do Censo de 2010, que estão na iminência  
584 de serem revisados. A Secretaria eventualmente faz projeções em cima dos dados de  
585 2010, porém se trabalha com os dados oficiais, por isso os valores se encontram em  
586 uma margem que ainda permite serem utilizados com segurança. Em relação à  
587 discrepância entre as metas de adensamento do projeto e o estoque de potencial  
588 construtivo disponibilizado em primeiro momento, tem seu estabelecimento bastante  
589 inferior àquilo que o zoneamento permite ser edificado na área, sendo esse estoque  
590 um instrumento de monitoramento da evolução do projeto e novos estoques poderão  
591 ser disponibilizados à medida que houver o esgotamento do estoque já existente, visto  
592 que foi proposto com base no desenvolvimento progressivo da área central. Embora se  
593 esteja vivendo uma situação de crise econômica que produzam impacto sobre a  
594 produção imobiliária, as referências para projeção de dados são de um passado  
595 recente. São estimativas de projetos, ajustadas como estruturas de monitoramento de

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

596 sua evolução. Também se disponibiliza a receber o Sr. Alex Satori para esclarecer  
597 quanto às dúvidas apresentadas. **Sr. Leonardo Amaral Castro** retoma a palavra e  
598 responde à fala da Sra. Mariana Kimie Mito sobre a finalidade do PRIT, cuja missão é  
599 resguardar a ambiência e morfologia urbana baseada em ambiente físico, a política de  
600 preservação tem um escopo de atuação que vai além da dimensão física do  
601 patrimônio cultural, alcançando sua dimensão imaterial também. Esclarece que o ato  
602 de tombamento é administrativo e as instâncias constituídas para promover este  
603 patrimônio cultural são os órgãos de preservação existentes, sendo que só há  
604 viabilidade do PRIT se esses órgãos de preservação veicularem as normas. Há um  
605 estudo pensado em âmbito do PIU Setor Central, porém há um caminho a percorrer  
606 nesse sentido por parte dos órgãos de preservação. Retifica informação apresentada  
607 pelo Sr. Antonio Zagatto sobre não haver na CMSP projeto de lei que altere a ordem  
608 de priorização de ações em âmbito da OUC Água Branca. O que há em tramitação é  
609 uma revisão do valor do CEPAC que diz respeito a um ajuste do estudo econômico.  
610 Propõe reflexão futura no sentido do Conselho Gestor manejar as intervenções  
611 prevendo tanto a participação popular quanto gestão administrativa, mas com escopo  
612 pré-definido em lei, para aquilo que é mais importante seja na temática do patrimônio,  
613 de HIS, ou qualquer outra política disposta no PIU. Sobre a fala da Sra. Telma Borges,  
614 aponta que, na experiência de Belo Horizonte, a solução gerada foi a criação de uma  
615 cota cativa do coeficiente de aproveitamento para aplicação da TDC, visto que nunca  
616 se cobrou outorga onerosa do direito de construir em Belo Horizonte, pois o plano  
617 diretor daquela cidade encontra-se em vias de sanção dando início a cobrança de  
618 outorga preservando-se tanto a outorga onerosa quanto a TDC, o que garante  
619 sobrevivência aos instrumentos. O PIU tem uma série de interesses, tem necessidades de  
620 arrecadação, de concessão de potencial construtivo para preservação do patrimônio,  
621 para produção de HIS e é necessário encontrar um equilíbrio no projeto, atendendo a  
622 todos os aspectos propostos. Comenta ainda acerca da contribuição do Sr. Guido  
623 D'Elia Otero onde, de transferir o coeficiente de aproveitamento, que é direito do  
624 proprietário do terreno, seria possível a partir do momento em que o direito fosse  
625 frustrado e o bônus apresenta-se como subsídio, pois não é a TDC mais sim outro  
626 instrumento que a outorga onerosa permite que este proprietário a comercialize no  
627 mercado privado possa auferir receitas suficientes para que cumpra seu objetivo  
628 dentro da política pública. Em última análise, o poder público tem a prerrogativa de  
629 não conceder bônus a nenhum proprietário, bem como de alienar o potencial  
630 construtivo e permitir maior liberdade de atuação ao mercado, ou atuar no sentido de

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 06/08/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

631 que o mercado produza aquilo que a política pública vislumbra enquanto resultado  
632 desejado. Finalizada a fala, o **Sr. José Armênio de Brito Cruz** responde ao  
633 questionamento do Vereador Celso Giannazi quanto à questão da gentrificação do  
634 território, evitando não vulnerabilizar a população que necessita de apoio e resguardo  
635 do poder público na garantia de seu direito de morar na região, tendo sido uma  
636 preocupação do projeto manter essa população na região. Coloca que a locação social  
637 é outro instrumento que impede a gentrificação. Encerrado o debate às 21h23min a  
638 Sra. Patricia Saran agradece a participação de todos. Os documento protocolados  
639 durante esta Audiência Pública encontram-se registrados nos processos SEI nº  
640 7810.2019/0000729-3 e 7810.2019/0000730-7. Eu, Patrícia Saran, Gerente de  
641 Participação Social de SP- Urbanismo lavro a presente ata.