

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS  
REALIZADA EM 18/06/2019  
UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO

1 Às 19h15min, do dia 18 de junho de 2019, No auditório da Universidade Presbiteriana  
2 Mackenzie, **Sra. Patricia Saran**, Gerente de Participação Social da São Paulo  
3 Urbanismo, toma a palavra, cumprimenta cordialmente os presentes e inicia as  
4 atividades da Audiência Pública do Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central, na  
5 temática de habitação e polos comerciais. Apresenta e compõe a mesa com o Sr. José  
6 Armênio de Brito Cruz, Presidente da São Paulo Urbanismo; o Sr. Leonardo Amaral  
7 Castro, Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo e a Sra. Rita de Cássia  
8 Gonçalves, Coordenadora do Desenvolvimento do PIU Setor Central, da São Paulo  
9 Urbanismo. Informa que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU,  
10 por meio da São Paulo Urbanismo, apresenta o Projeto de Intervenção Urbana – PIU  
11 do Setor Central da cidade de São Paulo. De acordo com o Plano Diretor Estratégico –  
12 PDE, ocorrerá a revisão da Lei da Operação Urbana Centro – OU Centro, que  
13 abrangerá o perímetro ampliado incluindo a área da OU Centro e trechos limítrofes  
14 dos distritos da Consolação, Liberdade, Belém e Mooca. Ressalta que o processo de  
15 elaboração do PIU Setor Central segue os passos dispostos na legislação municipal,  
16 estando na fase de apresentação e discussão da sua forma consolidada e estão  
17 sendo debatidos com a sociedade nas audiências públicas, sendo também colhidas  
18 contribuições por meio de consulta pública on-line em andamento entre os dias 09 de  
19 maio a 09 de agosto de 2019, no site Gestão Urbana. Informa ainda que o convite  
20 para esta audiência foi publicado no Diário Oficial da Cidade e em jornal de grande  
21 circulação em 08 de junho de 2019, com retificação de seu horário em 14 de junho de  
22 2019, além da disponibilização da respectiva versão consolidada do Projeto de  
23 Intervenção Urbana no site Gestão Urbana, e que após a audiência, a ata e  
24 manifestações serão disponibilizadas. **Sr. José Armênio de Brito Cruz** cumprimenta  
25 os presentes e fala sobre a função desta empresa pública, a interligação desta  
26 empresa como responsável pelos Planos Urbanos da cidade. Agradece a  
27 Universidade Presbiteriana Mackenzie pela disponibilização do espaço. Destaca a  
28 origem e o andamento do Projeto de Intervenção Urbana – PIU, bem como a  
29 necessidade da Revisão da Operação Urbana Centro, disposto no Plano Diretor  
30 Estratégico – PDE | Lei Municipal 16.050/2014 e explica sucintamente o  
31 funcionamento da Operação Urbana e a interlocução entre as Operações Urbanas e  
32 os PIU, destacando as novidades dos instrumentos indicados pelo PIU, possibilitando  
33 inclusive que haja iniciativas de origem privada. Coloca os objetivos indutores destes  
34 instrumentos, os quais visam a implantação de equipamentos públicos e o  
35 desenvolvimento urbano da cidade. Destaca que o início da consulta pública do PIU

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS  
REALIZADA EM 18/06/2019  
UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO

36 Setor Central se deu em abril de 2018, e que já aconteceram diversas atividades,  
37 destacando inúmeras reuniões com as mais diferentes temáticas e com os mais  
38 diferentes segmentos. Ressalta que o momento da audiência é de escuta da  
39 sociedade civil, e que há grandes esforços por parte do poder público no empenho da  
40 melhor construção do referido projeto. Informa da ausência do Sr. Secretário de  
41 Desenvolvimento Urbano, Sr. Fernando Chucre, mas destaca que muitos esforços  
42 estão sendo empenhados para a elaboração do referido projeto. Explica que o PIU é  
43 uma área mais abrangente do que a atual área da Operação Urbana Centro, e enfoca  
44 na caracterização do tecido urbano em questão, indicando a larga oferta de transporte  
45 e do desafio de enfileiramento para a atração de pessoas a residir na área central, de  
46 forma a potencializar o investimento realizado ao longo dos anos na região central.  
47 Pede atenção as ferramentas propostas e, em especial, a habitação. **Sr. Leonardo**  
48 **Amaral Castro** cumprimenta os presentes e destaca a importância, perante o  
49 planejamento urbano da cidade, deste projeto. Inicia sua explanação destacando que  
50 no Plano Diretor Estratégico há uma determinação para a revisão da Operação  
51 Urbana Centro, criada em 1997, destacando as questões envolvidas, como bens  
52 tombados e o ajuste no adensamento da região e o melhor aproveitamento da oferta  
53 de transporte implantada, bem como ações de recuperação da região, como a  
54 instalação de órgãos públicos. Ressalta que apesar dos objetivos não serem muito  
55 distintos, o novo processo de planejamento urbano indica a ferramenta do PIU.  
56 Informa que o PIU possui a parte de procedimento, o qual institui todo o rito de  
57 desenvolvimento, e que culminará num projeto específico. Em seguida, inicia sua  
58 apresentação destacando que a construção do projeto envolve o desenho da cidade  
59 que queremos, indicando as questões de trabalho, habitação e bens culturais.  
60 Apresenta o perímetro do projeto envolvido, a qual é situada dentro da Macroárea de  
61 Estruturação Metropolitana, indicando os distritos envolvidos, apresentando os  
62 principais marcos significativos do território. Apresenta também os dados relativos aos  
63 habitantes por domicílio da região, a densidade populacional média, a população total  
64 estimada da região e a relação emprego-habitante. Prossegue com a apresentação  
65 informando também sobre a produção habitacional, os imóveis notificados pelo PEUC,  
66 os motivos de deslocamento a região central, os imóveis tombados na região e a  
67 relação de áreas verdes e população. Em seguida, apresenta o programa de  
68 intervenções do PIU Setor Central, dividindo-os em três eixos, fundamentados na  
69 habitação, ambiental e o de mobilidade, informando alguns números de objetivos para  
70 a concretização destes eixos como políticas públicas para o cidadão. Informa também

**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS**  
**REALIZADA EM 18/06/2019**  
**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO**

71 sobre as ZEIS do território, indicando-as no mapa do perímetro em debate. Cita que  
72 para estas áreas é indicando os instrumentos previstos no próprio Plano Diretor  
73 Estratégico, sendo para estas áreas de vulnerabilidade o instrumento da AEL.  
74 Considera também como ferramenta de fomentação urbana a parceria com agentes  
75 privados. Para o plano de mobilidade, informa sobre a estratégia de ligação entre as  
76 áreas de intensa atividade comercial, seja de bens ou de serviços, indicando os  
77 melhoramentos propostos, inclusive alguns oriundos de outros projetos, como o Arco  
78 Tietê. Destaca que a ferrovia e os rios são desafios para o tecido urbano, sendo  
79 indicado seu tratamento com maiores conexões, indicando ainda dentro desta  
80 questão, a priorização da transposição por pedestres. Apresenta, dentro da questão  
81 do eixo da mobilidade, outras intervenções, como a requalificação dos calçadões ou a  
82 requalificação do Vale do Anhangabaú. Quanto ao plano ambiental, destaca a criação  
83 de áreas verdes, associada a requalificação dos atuais espaços, como praças e  
84 parques. Para a execução destas ações, indica como solução a setorização do  
85 território, a qual prevê áreas de transformação, áreas de qualificação e áreas de  
86 preservação, caracterizando cada um destes territórios, associando-os as suas  
87 características e os objetivos previstos a eles no PIU. Trata também dos instrumentos  
88 a serem usados neste projeto, indicando a Operação Urbana Centro e a Área de  
89 Intervenção Urbana. Prossegue apresentado as estratégias para a viabilização do  
90 projeto, indicando o bônus equivalente, a transferência do direito de construir  
91 incentivado e o perímetro de requalificação de bens tombados – PRIT, a gratuidade da  
92 outorga nas reconstruções, a bonificação para remembramento dos lotes, gratuidades  
93 para áreas de educação e cultura, a aplicação simplificada de projetos de retrofit e a  
94 regularização onerosa de construções. Apresenta em seguida os meios de  
95 implantação para o PIU, indicando o cenário atual, o potencial máximo permitido pelo  
96 zoneamento e o potencial destinado às estratégias do PIU, considerando as  
97 respectivas demanda imobiliárias por setor. Destaca também as estratégias envolvidas  
98 para a implantação do PIU, como as contrapartidas e formas de arrecadação de  
99 recursos. Destaca que a arrecadação projetada é da ordem de 605 milhões, sendo os  
100 valores projetados para o investimento nos diferentes eixos. Por fim, apresenta a  
101 gestão participativa do PIU, informando sobre a realização das demais audiências,  
102 destacando que o processo participativo não se delimitará a fase de construção do  
103 projeto. Conclui que a coordenação objetiva a criação de um programa de ação  
104 integrado, e que haverá comitês executivos e conselhos de gestão, começando a  
105 partir do momento de viabilização dos projetos citados. Relata sobre outras

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS  
REALIZADA EM 18/06/2019  
UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO

106 informações pertinentes, como o número de assentamentos precários, o número de  
107 imóveis ocupados informalmente por moradia, e as estratégias de produção  
108 habitacional. Informa sobre a estratégia da criação das áreas de estruturação local,  
109 com a identificação da rede de equipamentos públicos, os eixos comerciais, a  
110 vitalidade noturna do tecido urbano, a rede ambiental e a definição de eixos para a  
111 requalificação de calçadas e outros instrumentos, como fachada ativa. Para as áreas  
112 públicas, informa sobre a questão da realização de um chamamento público, o qual  
113 criará um parque público habitacional, em parceria com a iniciativa privada, voltada  
114 também ao aluguel social, destacando algumas das áreas possíveis para esta ação.  
115 Ressalta que a maior parte das edificações da região do PIU possui mais de 50 anos  
116 de construção, e que o retrofit se baseia neste diagnóstico, considerando a  
117 necessidade de requalificação destas edificações, viabilizando-as a novos usos ou na  
118 reconversão de usos. Enfatiza que a atividade econômica deve possuir uma intensa  
119 rede de fluxos e conexões entre os polos comerciais, tornando sua circulação mais  
120 segura e confortável, de forma a melhorar a experiência deste uso, bem como um  
121 incentivo ao fluxo entre as habitações também desejadas. Por fim, destaca a  
122 necessidade dos desafios serem superados, e que este é o momento de escuta da  
123 sociedade, para que, juntos, possa ser ofertado um projeto que enfrente com  
124 competência os desafios expostos. **Sra. Patricia Saran** recompõe a mesa e dá início a  
125 chamada dos inscritos para intervenções e comentários dos presentes ao projeto  
126 apresentado. **Sra. Débora Neves**, da Secretaria de Cultura do Estado, cumprimenta  
127 os presentes e agradece à mesa. Saliencia sua satisfação quando a apresentação da  
128 temática do patrimônio e a importância do tema dentro do projeto, mas pondera que os  
129 mapas apresentados não trazem as áreas em análise de tombamento pelo  
130 CONDEPHAAT, e destaca a falta de conhecimento da questão para fora do âmbito da  
131 prefeitura, ainda que houve uma reunião do escritório técnico de gestão  
132 compartilhada, quando foi definido o CONPRESP como interlocutor do escritório.  
133 Coloca que na ata da citada reunião foi colocado que os bens tombados pelo estado  
134 também estariam pelo município, mas destaca a área de Santa Ifigênia, possui 88  
135 imóveis tombados pelo CONDEPHAAT e outros 33 em estudo e que os tombamentos  
136 estão sendo estudados juntos à prefeitura, de forma a integrar os órgãos estaduais,  
137 municipais e federais. Destaca que nem a área da Luz, alvo de estudos de  
138 tombamento pelo ente Federal aparece nos mapas, sendo este o único conjunto  
139 urbano de interesse pelo IPHAN na cidade de São Paulo e coloca o CONDEPHAAT à  
140 disposição para diálogo com o DPH. Destaca que o Estado possui um volume maior

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS  
REALIZADA EM 18/06/2019  
UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO

141 de bens tombados para a área da Santa Ifigênicia, diante os 13 informados pela  
142 municipalidade reforça a necessidade do debate desta questão. Coloca-se em nome  
143 da coordenadora Sra. Valéria Rossi, que reforça a disponibilidade do órgão para  
144 debate e destaca também a necessidade da discussão dos usos destes imóveis. **Sra.**  
145 **Catarina Cristina Teixeira**, do Instituto dos Arquitetos do Brasil – São Paulo –  
146 IAB/SP, cumprimenta os presentes e destaca que sua presença se dá na incumbência  
147 da leitura de um manifesto do IAB/SP em relação à revisão da Operação Urbana que  
148 virou PIU Setor Central. Destaca, por sua conta, que no início da apresentação foi  
149 colocado que a área central é esvaziada, e destaca a presença na audiência de vários  
150 moradores do local, e coloca que a audiência apresenta uma proposição que vai de  
151 cima para baixo, e que não se é possível constatar o incentivo do HIS vindo da  
152 proteção às famílias que já residem no local. Destaca que os incentivos são  
153 apresentados para novos empreendimentos, mas que não são apresentadas as  
154 preocupações quando a população já residente no local. Destaca que a questão da  
155 habitação de interesse social não é fechada, e que permanece em aberto. Em  
156 seguida, inicia a leitura do referido documento: “O projeto para o PIU Setor Central  
157 surgiu da necessidade de revisão da Operação Urbana Centro, porém pretende atuar  
158 sobre uma área muito maior do que a atual Operação Urbana, abrindo uma nova  
159 frente para produção imobiliária, a partir de propostas complexas e pouco legíveis  
160 apresentadas no material em Consulta Pública, o que demanda importantes reflexões  
161 e aprofundamentos. É importante ressaltar que o projeto do PIU Setor Central  
162 apresenta duas importantes diretrizes. A primeira é a eliminação da gratuidade da  
163 outorga onerosa para usos residenciais independentemente da faixa de renda  
164 atendida, que nos últimos anos disponibilizou indiretamente recursos públicos para  
165 população de renda média e alta e ajudou a transformar a região da República em  
166 uma das áreas com a metragem quadrada mais cara da cidade nos últimos tempos. A  
167 segunda trata da iniciativa de promover a produção habitacional para famílias com  
168 renda de até 3 salários mínimos nas ZEIS 3, até então não contemplada pela  
169 produção privada e com poucas iniciativas pela produção pública. Essa proposta,  
170 entretanto, tal como está sendo apresentada, não aprofunda a análise do quadro  
171 diverso de precariedade habitacional ao reiterar a política atualmente em curso,  
172 privilegiando a produção de novas unidades para compra e venda, inclusive em  
173 imóveis públicos, em uma região fortemente ocupada por cortiços e moradores de  
174 baixa renda. A proposta de oferecer bônus adicional de outorga onerosa para os  
175 empreendedores construir em nas ZEIS 3 traz muitas questões a serem equacionadas:

**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS**  
**REALIZADA EM 18/06/2019**  
**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO**

176 a modelagem financeira proposta considera recursos federais, como o Minha Casa  
177 Minha Vida - MCMV, para que seja viabilizada, o que fragiliza a possibilidade de sua  
178 implementação no atual cenário de contenção de recursos para habitação pelo  
179 governo federal; **(neste momento a leitura é interrompida considerando o tempo**  
180 **de fala disponibilizado. Sr. José Armenio de Brito Cruz solicita o envio na íntegra**  
181 **do documento para que conste em ata, que prossegue da forma a seguir)** A  
182 proposta, além da outorga gratuita pra produzir HIS em ZEIS, já instituída pela  
183 legislação em vigor, prevê que o incorporador receba ainda um bônus extra de  
184 potencial construtivo para usar ou vender, equivalente ao dobro da área construída  
185 utilizada. Não estaremos produzindo HIS 1 a um preço excessivamente caro para o  
186 poder público com a perda dessa arrecadação para o Fundurb? Esse bônus está,  
187 ainda, sendo incorporado livremente pelo proprietário, contrariando os princípios  
188 redistributivos da Outorga Onerosa. A proposta não considera que grande parte dos  
189 terrenos em ZEIS 3 são ocupados por moradias precárias, que deveriam ser  
190 enquadradas em um programa de recuperação de cortiços, a fim de que possa ser  
191 mantida a oferta habitacional através do aluguel barato e informal (tão necessária para  
192 a permanência da população de menor renda no centro). A proposta não considera  
193 que a maior parte das famílias residentes em ZEIS 3 possui renda inferior a 3 salários  
194 mínimos e não consegue arcar com as exigências dos financiamentos habitacionais e  
195 com os custos da habitação formal. A proposta não prevê que muitas das famílias  
196 residentes em ZEIS 3 não possui renda ou possui renda inferior a 1 salário mínimo, e  
197 que demanda uma política específica para que seja atendida no sistema de  
198 financiamento proposto. Como essa população será incorporada na transformação das  
199 ZEIS? A proposta não apresenta mecanismos de enfrentamento para coibir  
200 a comercialização das unidades habitacionais subsidiadas para pessoas ou famílias  
201 com rendas superiores à demanda destinada, considerando que se trata de uma  
202 intervenção em área com alto potencial de valorização imobiliária. A proposta não  
203 define como ou quando será realizada a formação dos Conselhos Gestores de ZEIS 3,  
204 conforme determinação obrigatória do Plano Diretor Municipal. Não se pode alterar os  
205 benefícios do zoneamento sem simular o que poderá ocorrer com o mercado de  
206 terras. É sabido que o valor da terra está diretamente ligado ao seu potencial  
207 construtivo determinado pela LPUOS e outros institutos. A medida que esses  
208 benefícios são incrementados, o valor da terra acompanha, o que pode inviabilizar o  
209 custo das unidades HIS (1 e 2) e HMP. É previsível uma corrida aos terrenos com os  
210 benefícios propostos para além dos existentes. Na apresentação da 2ª Consulta

**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS**  
**REALIZADA EM 18/06/2019**  
**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO**

211 Pública do PIU Central, foi mostrada uma diferença entre os valores necessários  
212 para o total de obras previstas e a estimativa de arrecadação na ordem de R\$ 605.000  
213 milhões contra R\$ 1.605.000 milhões necessários. Nessa conta foram colocados  
214 benefícios para 920.000 m<sup>2</sup> sem pagamento de outorga onerosa. Essa incongruência  
215 entre valores previstos, necessários e benefícios concedidos enfraquece a proposta do  
216 PIU Central. Foi apresentada a construção de um parque habitacional muito grande  
217 em áreas públicas para locação social e não foram detalhadas as condições de  
218 execução e financiamento dessas unidades. Não foram colocadas as condições de  
219 acesso aos usuários para alcance do benefício. Propomos, portanto, que o projeto  
220 para o PIU Setor Central incorpore: a revisão do perímetro proposto, eliminando o  
221 vetor Sul do Arco Tietê (destinada a implementação de uma AIU) e concentrando-se  
222 na área da atual Operação Urbana Centro e seu perímetro envoltório, envolvendo  
223 as áreas de precariedades existentes como Bixiga, Brás, Santa Cecília e Campos  
224 Elíseos; a previsão de estudos específicos para os perímetros de ZEIS 3 baseados na  
225 realidade existente de cada localidade, considerando a população residente e os  
226 comerciantes locais como beneficiários prioritários do plano de melhorias e  
227 intervenções; que nas ZEIS 3, por grande parte da população residente possuir renda  
228 inferior a 2 (dois) salários mínimos, as propostas das AEL devem estar concentradas  
229 no Serviço de Moradia Social, e não em ofertas de novas unidades financiadas; um  
230 plano habitacional desenvolvido em parceria com o Departamento de Controle da  
231 Função Social da Propriedade e com a Secretaria Municipal de Habitação para os  
232 futuros imóveis oriundos da aplicação do PEUC - Parcelamento, Edificação e  
233 Utilização Compulsórios. Os imóveis notificados podem estar separados por tipologias  
234 não apenas edilícia, mas de motivações que os levaram à subutilização, a fim de ser  
235 previsto um Plano de Ação com prazos precisos para a viabilização do uso nestes  
236 imóveis, considerando a utilização de outros instrumentos, como Consórcio Imobiliário  
237 e Dação em Pagamento; a incorporação do Censo de Cortiços (em contratação pela  
238 SEHAB) como ferramenta prioritária na construção de políticas para a área, com  
239 prazos estabelecidos entre os planos de urbanização das AEL e o cronograma do  
240 Censo; a destinação das áreas públicas exclusivamente para produção de  
241 habitação de interesse social - HIS 1; modelagens econômicas diversificadas, que  
242 inclua não somente a produção de novas moradias mas a requalificação do parque  
243 construído e o uso dos instrumentos indutores da função social da propriedade, bem  
244 como formas alternativas de acesso habitacional além da propriedade privada para  
245 atender as diferentes faixas de renda existentes no território; plano de utilização dos

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS  
REALIZADA EM 18/06/2019  
UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO

246 recursos da Outorga Onerosa com priorização para a produção de interesse social na  
247 área; implementação do Serviço de Moradia Social e de Habitação Primeira (Housing  
248 First) em parceria com as Secretarias de Assistência Social, Direitos Humanos e  
249 Saúde; políticas estratégicas para coibir a comercialização das unidades habitacionais  
250 subsidiadas para pessoas ou famílias com rendas superiores à demanda destinada,  
251 afim de garantir a permanência dos atuais residentes e dos novos moradores  
252 beneficiários: obrigatoriedade do gravamento de HIS nas matrículas das unidades  
253 habitacionais comercializadas e a elaboração de um sistema de controle da  
254 comercialização dos imóveis subsidiados; política estratégica para a formação dos  
255 Conselhos Gestores de ZEIS, que devem atuar na elaboração dos planos de  
256 urbanização, e não apenas na aprovação, com prazos para a formação dos conselhos  
257 e abrangência territorial de cada conselho, que não seja extremamente concentrado  
258 para que a representatividade não se perca, e ao mesmo tempo sejam possíveis de  
259 serem geridos pelo poder público. O número de famílias residentes em cortiços  
260 continua a crescer, bem como edifícios sendo ocupados por movimentos de moradia,  
261 em função da falta de políticas públicas voltadas para a população de menor renda.  
262 São cerca de 80 mil domicílios em cortiços na cidade, a maior parte deles localizados  
263 no Centro, e mais de 4 mil pessoas vivendo em edifícios ocupados na área central,  
264 com índices de adensamento excessivo e ônus com aluguel. Isso sem falar na  
265 população em situação de rua, que também precisa ser atendida pela produção  
266 habitacional. O centro da cidade precisa de um projeto para o centro que arque com  
267 estas urgências, e a proposta apresentada não parece atuar com clareza e eficiência  
268 nessa direção. Atenciosamente, Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, Instituto  
269 dos Arquitetos do Brasil – IABsp. **Sr. Alex Sartori**, arquiteto, cumprimenta os  
270 presentes e destaca que os mapas em perspectiva apresentados nos slides distorcem  
271 as informações. Informa que, durante visita ao conteúdo do projeto disponibilizado no  
272 site ficou com muitas dúvidas, e que, mesmo diante a apresentação, estas  
273 permanecem. Destaca que há informações distorcidas e omitidas, e coloca que o  
274 objetivo colocado do projeto é o adensamento populacional, de forma genérica, é  
275 complexa, considerando que a população não mora na região central se por fatores  
276 econômicos, dados os elevados preços das unidades habitacionais e dos seus  
277 aluguéis, e que se isto não for revisto, o objetivo não será alcançado. Coloca a  
278 questão de densidade e infraestrutura, destacando que há áreas onde essa  
279 infraestrutura e adensamento é realmente grande e vasta, mas que em muitos locais  
280 essa infraestrutura está defasada, antigas áreas industriais onde há a necessidade de



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS  
REALIZADA EM 18/06/2019  
UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO

281 investimento, em parques e praças, e que as pessoas não moram lá pela questão da  
282 falta de infraestrutura do elevado preço. Coloca a falta de água, gás encanado e redes  
283 de fibra ótica em determinadas regiões, sobretudo nas áreas onde pretende-se  
284 adensar. Por fim destaca que 24 mil unidades habitacionais para HIS é pouco,  
285 sobretudo considerada no tempo. **Sr. José Fernando Conte**, arquiteto e funcionário  
286 da Secretaria Municipal de Habitação, cumprimenta os presentes e coloca que não  
287 pode observar o projeto nos mínimos detalhes, e que suas opiniões não  
288 necessariamente refletem a opinião dos colegas de trabalho. Destaca o instrumento  
289 das ZEIS, o qual foi criado nos anos 90, destacando que este prioriza, mais do que a  
290 reserva de terra, o instrumento visa a permanência das famílias naquele local, de  
291 maneira a coibir a gentrificação nestes espaços, medo constantes nestes espaços.  
292 Destaca que quando há investimentos, sempre existe o problema das remoções  
293 forçadas, e que as ZEIS tentam inibir esta ação. Informa que trabalha num grupo  
294 sobre as ocupações e destaca as mais de 3 mil famílias nas ocupações, e que além  
295 dos investimentos financeiros necessários a requalificações dos edifícios, há a  
296 questão fundiária, e que pode haver conflito de interesses mediante a excessiva  
297 bonificação destas áreas por incentivos, dos proprietários destes locais com os atuais  
298 ocupantes, e indica a necessidade da existência no PIU, de um instrumento para que  
299 leve em conta os investimentos com a questão das famílias já ocupantes destas áreas.  
300 Sugere a colocação do direito de preempção no escopo dos instrumentos elencados  
301 pelo PIU. **Sr. José Armênio de Brito Cruz** destaca que houve bastante interação com  
302 os órgãos de preservação no período dos trabalhos, e que a SP-Urbanismo fez uma  
303 interação bastante positiva, com troca de proposições e outras informações. Destaca  
304 que o trabalho conjunto com estes órgãos é muito importante, e que o mapa não foi  
305 apresentado considerando o foco destes trabalhos, mas que o projeto leva estas  
306 questões em consideração. Destaca que a preocupação quanto às famílias moradoras  
307 da área central colocada pela Sra. Catarina do IAB foi apresentada nos slides,  
308 reforçando se tratar de um levantamento e não apenas de um diagnóstico, e quanto à  
309 preocupação abordada pelo Sr. José Fernando reforça ser muito relevante,  
310 destacando que o potencial habitacional é bastante importante na região central,  
311 norteando os trabalhos desde o início. Destaca que o centro não está vazio, conforme  
312 artigo que publicou em 2008, mas que o vazio se dá diante a possibilidade da  
313 capacidade de receber mais gente, e destaca que ele mesmo habita esta região.  
314 Coloca também que o PIU é um projeto territorial, e que ele não muda os programas  
315 federais ou estaduais, e que procura através da captação de recursos, a viabilização

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS  
REALIZADA EM 18/06/2019  
UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO

316 de políticas públicas, inclusive das menores faixas de renda, a qual valorizará os  
317 espaços públicos, levando em conta a mobilidade e as questões ambientais, se  
318 somando a programas das demais esferas da administração pública, ainda que na  
319 última década as políticas nacionais norteavam o espraiamento das cidades. Destaca  
320 que em 2040 o crescimento alcançará 700 mil pessoas, e que a região central poderá  
321 abrigar cerca de 350 mil pessoas. Coloca que há um dimensionamento da SEHAB da  
322 demanda habitacional, e que o PIU buscará atender estas demandas, com habitações  
323 em condições dignas, e que isto se faz através da busca de recursos propostos pelo  
324 PIU, somado a programas no plano federal, estadual e municipal. **Sra. Rita**  
325 **Gonçalves** destaca que no site há uma nota técnica do PRIT, o qual foi idealizado  
326 com base nas contribuições do CONDEPHAAT para as regiões da Luz e da Santa  
327 Ifigênia, criando condições para os imóveis neste perímetro, compatíveis com as  
328 situações atuais. Destaca que esta discussão será melhor colocada em próxima  
329 audiência pública. Coloca que, quanto às habitações, há diversas modalidades, como  
330 o chamamento público, e que busca também atender diversas demandas, inclusive as  
331 apresentadas por SMADS. Destaca a oferta de empregos e serviços na região, e que  
332 há duas situações perante a infraestrutura, e que as concessionárias vão em busca de  
333 novos adensamentos habitacionais, sendo então ações articuladas, considerando a  
334 atração destas empresas por estes consumidores. Coloca que o centro menos  
335 populoso é na região norte do PIU, e que há a necessidade de conexão entre estes  
336 bairros, de maneira a não ser necessário o uso da marginal para mobilidade. Em  
337 relação à HIS, destaca que apesar do número classificado como baixo, o investimento  
338 será da ordem de 5 bilhões de reais, e que esta ação será desenvolvida ao longo dos  
339 anos, considerando as possibilidades da prefeitura para este investimento. Destaca  
340 ainda que o idealizado é a produção de 50% de HIS e 50% para produção de  
341 mercado, e que apesar da proposta ser conservadora, é realista. Quanto às 3.500  
342 famílias em ocupações, estas abrangem ocupações de outras regiões para além da  
343 região do PIU, e que para a região central são 34 ocupações, com cerca de 2.300  
344 famílias. **Sr. Leonardo Amaral Castro** destaca que os instrumentos da SEHAB  
345 permanecem, inclusive na questão das ZEIS. Destaca que o projeto busca promover  
346 as habitações a quem mais necessita, buscando diminuir os deslocamentos rebatendo  
347 atenção à questão social destas famílias. Coloca ainda que não existem informações  
348 omitidas ou distorcidas, e que o trabalho realizado é sério, destacando que pode ser  
349 que a apresentação não tenha apresentado todas as informações, e que pode haver  
350 discordâncias e que críticas são essenciais, mas ressalta a transparência e a

**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS**  
**REALIZADA EM 18/06/2019**  
**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO**

351 integridade dos trabalhos desenvolvidos. Quanto as questões de tombamento, destaca  
352 a próxima audiência. **Sr. Francisco Assis de Souza Filho**, da Associação Barra  
353 Funda Viva, cumprimenta os presentes e destaca que a região centro possui  
354 características diferentes a demais da cidade, que as pessoas que moram no centro  
355 são privilegiadas, que pessoas com renda mais baixa causam incômodos de ordem  
356 preconceituosa para as famílias com renda mais alta, citando alguns exemplos, como  
357 o PIU da Vila Leopoldina, onde houve um movimento contra as habitações para  
358 moradores de menor renda, sob o pretexto de contaminação química da área, pretexto  
359 esse aplicável também as áreas centrais, como o terreno da antiga CMTC, situado a  
360 Rua Cônego Vicente Miguel Marino. Destaca a presença de grandes incorporadoras  
361 na região, e cita também a área da antiga usina de asfalto – na Rua do Bosque,  
362 questionando se o local irá se transformar em ZEIS. Questiona quais são as garantias  
363 que o governo possui para inviabilizar estas péssimas ações, e questiona quais serão  
364 as providencias para a necessidade habitacional das famílias da Favela do Moinho.  
365 Por fim, coloca a necessidade da construção de uma cidade democrática, livre de  
366 guetos. **Sr. Henrique de Oliveira Inácio** se identifica como morador em situação de  
367 rua, e coloca a questão do programa Casa Primeiro, solicitando esclarecimentos  
368 quanto a esta política relacionada ao PIU. Destaca que a prefeitura relata falta de  
369 recursos federais para a questão habitacional e coloca a necessidade da resolução  
370 para o impasse da falta destes recursos. Informa sobre a questão dos albergues,  
371 ressaltando que esta medida não detém o sofrimento a qual a população de rua vive, e  
372 destaca o sofrimento da população em situação de rua. Cobra ações voltadas a  
373 população em situação de rua, destacando que esta população é negligenciada pela  
374 sociedade e pelas autoridades. **Sr. Alberto Milani**, do Conselho Participativo  
375 Municipal da Sé, cumprimenta os presentes e agradece a apresentação. Destaca, em  
376 concordância com a apresentação relativo ao amento da área verde da região, tendo  
377 em vista a fraqueza ambiental atual, destacando a sua importância para a região. Fala  
378 sobre a proposta de um modal circular de transporte para a área central, que atingiria  
379 a Praça Cívica Ulisses Guimarães – no Parque Dom Pedro II. Cita reunião realizada  
380 no Conselho Participativo em 2017, onde um grupo apontou a possível ocorrência  
381 deste modal. O grupo pedia a alteração do percurso e apresenta a publicação no  
382 diário oficial sobre uma possibilidade de um meio de transporte circular na região,  
383 indicando que o traçado proposto deveria ser ajustado em função da solicitação da  
384 comunidade local. Destaca que as praças não podem ser mais fragmentadas e indica  
385 também a importância da questão. **Sra. Carmem Silva**, representante do Movimento

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS  
REALIZADA EM 18/06/2019  
UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO

386 de Moradia, cumprimenta os presentes e complementa dizendo que concorda com o  
387 Sr. José Fernando Conte, da SEHAB, e que também participou do grupo que realizou  
388 diversas vistorias em prédios ocupados na região central posteriormente ao incêndio  
389 do Edifício Wilton Paes de Almeida. Reforça a locação social se fortaleceu como uma  
390 possibilidade de política pública que apoia e defende. Pede que os movimentos sociais  
391 organizados sejam incluídos nos chamamentos propostos, relatando sobre o trabalho  
392 que já realizam junto às ocupações. Destaca que o grupo que representa faz um  
393 trabalho junto às ocupações, e indica como solução a criação de um parque público e  
394 que os moradores não querem dinheiro da prefeitura e que é possível fazer a gestão  
395 das ocupações na região central. Destaca também que o número de ocupações é  
396 maior às 51 identificadas, e que as organizações são capazes de fazer a gestão  
397 destes edifícios e também das obras, e que grandes parques habitacionais não fazem  
398 uma boa gestão, destacando o conjunto do Parque do Gato. **Sra. Patricia Saran**  
399 informa sobre o encerramento das inscrições. **Sr. José Armênio de Brito Cruz**  
400 agradece a contribuição de todos e coloca a questão da locação social como um  
401 importante caminho, factível juntamente a autogestão destes empreendimentos, sendo  
402 o PIU Setor Central um instrumento que favorece tal prática. Destaca que a dedicação  
403 à apresentação realizada é um instrumento construído para a população, e que a  
404 questão dos moradores em situação de rua é da maior atenção do poder público, e  
405 relata a preocupação à esta questão social. Destaca que a próxima audiência será  
406 sobre Vulnerabilidade Social, onde este assunto será melhor abordado, e se solidariza  
407 a população em situação de rua. Informa sobre a Manifestação de Interesse Privado  
408 relativa ao modal circular, e coloca que a questão ainda não foi avaliada pela  
409 prefeitura. Destaca que a prefeitura avaliará como contemplar as manifestações  
410 apresentadas. **Sr. Leonardo Amaral Castro** complementa os esclarecimentos e  
411 coloca a pluralidade do território, destacando esta importância, seja na diversidade  
412 social ou na diversidade de usos do território. Destaca a responsabilidade do  
413 planejamento urbano, a qual deve abranger muito mais do que travessias e ruas, mas  
414 chegar até o nível do impacto social. Destaca que o território deve ser discutido para  
415 além da habitação e edificações, sendo discutidas as políticas públicas, para além das  
416 urbanas. Destaca que o atendimento à população em situação de rua deve ser pela  
417 política habitacional e pela política de assistência, e compreende o desafio do território  
418 central e da necessidade do PIU abranger todas estas questões. Ressalta o  
419 importante passo do MCMV Entidades, o qual demonstrou que a autogestão é um  
420 caminho bastante interessante de empoderamento das pessoas das políticas públicas,

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PIU SETOR CENTRAL: HABITAÇÃO E POLOS COMERCIAIS  
REALIZADA EM 18/06/2019  
UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – RUA PIAUÍ – 130 – HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO

421 inclusive se tornando um poderoso aliado para a conservação dos equipamentos  
422 públicos. Destaca que, por princípio, não se abrirá mão de uma única folha de árvore,  
423 e que há um grande esforço para a ampliação das qualidades ambientais. **Sra. Rita de**  
424 **Cássia Gonçalves** fala sobre a grande equipe que trabalha neste projeto e que no  
425 PIU há uma enorme preocupação com a política habitacional, nortada por programas a  
426 serem construídos conjuntamente com comitês locais, acontecendo ao longo dos  
427 anos, e que o projeto deve ser construído junto a população. **Sr. José Armênio de**  
428 **Brito Cruz** coloca as questões apresentadas como estruturantes, desculpando-se pelo  
429 lapso e complementando sobre a fala do Sr. Francisco Assis de Souza Filho citando  
430 que as comunidades identificadas na região do PIU Vila Leopoldina lá permanecerão,  
431 e que é assim que se constrói cidade. Agradece a todos os presentes pela  
432 participação e presença. **Sra. Patricia Saran** informa sobre as próximas audiências:  
433 sobre Gestão Participativa e Vulnerabilidade Social prevista para o início do mês de  
434 julho, e uma sobre Patrimônio Histórico e Produção Imobiliária que deverá acontecer  
435 no início do mês de agosto. Reitera que, assim que as datas e locais forem  
436 confirmados, os dados serão publicados no Diário Oficial da Cidade e jornal de grande  
437 circulação, e divulgados. Não havendo mais nada a tratar, encerra os trabalhos às  
438 21h30. Eu, André Gonçalves dos Ramos, Analista de Desenvolvimento da Gerência  
439 de Participação Social da São Paulo Urbanismo lavro a presente ata.