

Autor	Tema	Contribuição
<p>1</p> <p>MARIELISA BERTOLIM, TONY NAJI, CARLA KOPKE APITO - Associação dos Proprietários de Imóveis Tombados</p>	<p>Patrimônio Histórico</p>	<p>Sra. Marielisa Bertolim, representante do APITO - Associação dos Proprietários de Imóveis Tombados, Expõe que o objetivo da organização é justamente defender os interesses dos proprietários de imóveis tombados do estado de São Paulo, há também o objetivo de contribuir para que a Prefeitura assumira sua responsabilidade de preservação e de manutenção dos imóveis tombados. Há no estado de São Paulo cerca de três (03) mil imóveis tombados e um crescimento na ordem de 400%. Expõe também sobre a importância dos imóveis tombados enquanto promotores da memória coletiva, conservam o patrimônio e a arquitetura, além de preservar nossa cultura e história. Acrescenta que, com o tombamento, há uma perda da autonomia e gestão da propriedade a partir do momento em que o imóvel é tombado sua volumetria, fachada ou internamente, ocasionando seu esvaziamento enquanto valor econômico. Evidencia a situação do imóvel após seu tombamento, tendo em vista as limitações de uso e conservação, informa que os representantes da entidade trouxeram um manifesto para entregar aos presentes contendo os últimos dispositivos legais vigentes que se referem aos imóveis tombados e apresenta reivindicações pautadas pela associação junto ao poder público, sendo a primeira delas a revitalização do centro histórico dada a partir dos imóveis nele contidos, algo que só é possível por meio da TPC – que possibilita que esses imóveis sejam restaurados e abertos à sociedade – diferente do observado na outorga onerosa. Frisa que a TPC trabalha a preservação do imóvel enquanto a outorga onerosa trabalha com a arrecadação para a prefeitura. Reivindica também a manutenção da legislação que disciplina a TPC, que a atuação do DPH tenha o cumprimento dessas leis, que se tenha agilidade na aprovação de todos os processos considerando que ao pedir o restauro de um imóvel há uma série de trâmites que são demorados, que se tenha uma interferência positiva, pois ao fim caberá ao proprietário arcar com o ônus do restauro e da preservação, além de transparência e publicidade nos processos de tombamento. A mesma pondera que a TDC trata-se de livre negociação e que na atual legislação seja mantido esse procedimento com o regramento vigente, além de pleitear a isenção de IPTU, do ITBI no momento da transferência do imóvel tombado, incentivo fiscal de pessoas físicas e jurídicas para obras de restauro e isenção de taxas e emolumentos. A mesma remete a um artigo na Lei nº 16.402/2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que prevê a referência de cinco (05) por cento da arrecadação do FUNDURB para as TDP para restauro dos imóveis e cita valores estudados para as possibilidades de restauro por este instrumento, dada a presente arrecadação do fundo. Por fim, ilustra a fala com imóveis que receberam a TDC e cujas obras de restauro se dão de modo que devolva a sociedade possibilitando que usufruam destes em certa maneira, como exemplos a Casa da Bóia, a FAAP, a Mitra Arquidiocesana entre outros.</p>
<p>2</p> <p>EDUARDO DELLA MANNA SECOVI - SP</p>	<p>Produção Imobiliária</p>	<p>Sr. Eduardo Della Manna, representante do SECOVI-SP, cumprimenta a todos os presentes e apresenta três sugestões também inseridas na data de hoje na consulta pública do PIU Setor Central, no sentido de pontenciar a produção imobiliária da região central da cidade, dado o contexto atual de disputa em torno da produção imobiliária, sendo que há vários PIU em análise e outros já encaminhados à Câmara Municipal. Entende que, para o sucesso do PIU Setor Central, que haja incentivos bastante fortes; potencializar o aproveitamento de terrenos localizados exclusivamente em ZEIS situadas dentro do perímetro do PIU Setor Central, sugere que fossem dispensados do projeto: coeficiente de aproveitamento máximo, taxa de ocupação máxima, obrigatoriedade de recuos e dispositivos relativos a cota ambiental. Em relação aos incentivos para produção de HIS nas AEL, entende que para viabilizar de fato a produção privada de HIS na região central da cidade o bônus equivalente seria de 05 (cinco) para HIS 1 e 04 (quatro) para HIS 2 dentro do perímetro do PIU Setor Central e respectivamente 04 (quatro) e 03 (três) fora do perímetro; por último, sugere a inclusão de um dispositivo forte para a produção imobiliária na cidade no sentido de garantir que nos 36 primeiros meses de vigência do PIU Setor Central as propostas apresentadas exclusivamente para área de abrangência da atual OU Centro ficassem dispensadas do pagamento de contrapartida financeira nos seguintes casos e até os seguintes limites: para categoria de uso em prédios residenciais (R2V) e para empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - HMP o coeficiente de aproveitamento máximo aplicado seria igual a 12, para produção de prédios de escritório, serviços profissionais (nR1.6) o coeficiente de aproveitamento máximo seria igual a seis vezes e para a categoria serviços de hospedagem ou moradia o coeficiente de aproveitamento máximo seria igual a 09 para instalações hoteleiras, mais 03 para serviços e 06 destinados exclusivamente para garagens para dos hotéis. Por último, apesar da audiência pública não tratar do tema, destaca que em nenhum momento se propõe com clareza incentivos para implantação e desenvolvimento de polos de economia criativa na região central. Lembra que o Plano Diretor vigente no município dispõe no art. 182 sobre o primeiro perímetro para implantação desse segmento na cidade de São Paulo, distrito criativo da Sé/República e o referido plano dispõe que por lei específica poderiam ser criadas para determinadas atividades elencadas no PDE incentivos fiscais como isenção sobre ISS, IPTU, taxas municipais, simplificação de procedimentos para instalação de empresas. Crê como sendo uma oportunidade de trazer à realidade tudo aquilo que o PDE já indicou.</p>
<p>3</p> <p>MARCO AURÉLIO BRAGA MAB ADVOGADOS</p>	<p>Patrimônio Histórico</p>	<p>Sr. Marco Aurélio Braga, representante do MAB advogados registra contribuição como síndico de um prédio tombado na Praça da República e expõe a situação dos edifícios tombados do centro que estão tentando se utilizar da TDC. Declara que já há um canal de interlocução com a SP-Urbanismo e com a SMDU, porém, a grande questão é evitar a competição pelo uso do instrumento entre os proprietários de seu uso concorrendo em mercados com áreas mais profissionais e organizadas, compreender a operacionalização desses instrumentos não fazendo instrumentos concorrentes entre si. Outro ponto considerado diz respeito à capacidade de adensamento a partir do uso da TDC por prédios tombados para a região central, considerando levantamento realizado em prédios que fazem parte do movimento que defende o uso do instrumento, verificando-se um índice de ocupação dos prédios muito baixo, sendo que sua aplicação poderia baratear o custo condominial, considerando que eventuais custos de obra seriam bancados pelo uso deste instrumento e, considerando a legislação vigente, alguns custos de manutenção também poderiam ser abrangidos pelo uso desse instrumento. Afirmou que há experiências positivas em outras cidades e, se observadas determinadas condições de uso é possível renovar o instrumento em um determinado intervalo temporal. A associação pretende fazer contribuições no sentido de que os prédios tombados fiquem fora do limite do FUNDURB ou tenham um formato diferente de se calcular, eventualmente consiga repetir o uso do instrumento em determinadas condições, sem competição com outros instrumentos mais organizados dentro do setor imobiliário. Outras contribuições serão encaminhadas oportunamente para a Secretaria e para a SP-Urbanismo.</p>

Autor	Tema	Contribuição
4 ARLINDO AMARO ASSIFOR	Plano Urbanístico	Sr. Arlindo Amaro , representante da ASSIFOR IPIRANGA, morador da região do Ipiranga, aponta que essa discussão sobre requalificação do centro remonta aos anos 2000 e que essa discussão não avançou, frisa que passaram sete prefeitos pelo município e repetindo-se o mesmo discurso e o centro da cidade permanece degradado, vê as áreas envoltórias do Teatro Municipal, do Parque Dom Pedro II entre outras regiões de cultura da cidade em má conservação e não observa melhorias por parte do governo. Quando se fala em melhorias da região central, uso e ocupação do solo, reforça que não há áreas verdes no centro da cidade, não há áreas permeáveis na região central. Salienta seu desconforto com a situação do Minhocão e aponta a necessidade de sua demolição por acreditar não ter serventia para a cidade.
5 VIVIAN BARBOUR MAB ADVOGADOS	Plano Urbanístico/ Patrimônio Histórico/Produção Imobiliária	Sra. Vivian Barbour , advogada do escritório MAB advogados, agradece a apresentação feita pela SP-Urbanismo, se apresenta como urbanista e pesquisadora sobre a temática de patrimônio cultural e políticas públicas de preservação. O escritório que representa atua no segmento de aperfeiçoamento da política pública em torno da aplicação da TDC, concorda com a revisão da OU Centro, sendo que há uma previsão pelo PDE nesse sentido. Para essa revisão três pontos pressupostos: o potencial construtivo à disposição dos tombados é um bem urbanístico, de natureza pública e deve ser aplicado com transparência e com governança. Por ser um bem público, a negociação desse potencial deve ser mediada pelo poder público de modo que este possa medir a efetividade dessa política, entendem que uma forma de qualificar essa fiscalização é fortalecendo os órgãos de preservação e defende que o cálculo do potencial construtivo deve levar em conta a área construída do imóvel objeto da política, temendo-se que a simples utilização do cálculo sem nenhum tipo de ajuste levando-se em conta apenas a área construída pode ser prejudicial e sugere utilizar como critério a idade do edifício, que é algo objetivo. Entende que a aplicação dos incentivos deve acontecer de modo que os bônus apresentados pelo PIU não sejam competitivos entre si, acredita ser possível flexibilizar o teto do uso da TDC considerando o grande acervo de bens tombados, atrelando-o a alguns critérios. Com relação à aplicação de 5% do TDC no FUNDURB acredita ser possível flexibilizar esse teto considerando a disponibilidade de acervo de bens tombados na cidade de São Paulo atrelando essa flexibilização a alguns critérios ou pensar o uso da TDC a partir de pontos patrimoniais em que o recurso não se esgote no imóvel, propondo ao Departamento do Patrimônio Histórico - DPH uma abordagem integral do patrimônio que entende que se deve investir não apenas na preservação da edificação, mas também em melhorias do entorno. Além disso, pode-se pensar em usos combinados obrigatórios de potencial adicional, obrigando-se um edifício a usar determinado percentual de outorga onerosa, outro percentual de TDC, para que um percentual não compita com o outro. afirmou que protocolará até sexta-feira um documento contendo as propostas ora apresentadas.
6 TELMA BORGES Arquiteta e Pesquisadora de Patrimônio Cultural, empresa Dinamo	Patrimônio Histórico/ Produção Imobiliária	Sra. Telma Borges , arquiteta da empresa Dinamo e pesquisadora na área de patrimônio cultural, professora assistente no curso de Arquitetura. Também realizou estudo em relação ao limite de aplicação de 5% do FUNDURB em TDC, tendo com base a experiência da cidade de Belo Horizonte, local onde esses instrumentos não competem e a outorga onerosa, solicita protocolar um documento produzido nesse sentido.
7 MARIANA KIMIE MITO REPEP	Patrimônio Histórico	Sra. Mariana Kimie Mito , representante do REPEP apresenta duas contribuições, esclarecendo inicialmente acerca do patrimônio histórico e artístico e outra sobre o perímetro de requalificação de imóveis tombados – PRIT. Afirmando que patrimônio não é apenas aquilo que está tombado, mas também há outros instrumentos de preservação do patrimônio e é preciso ter atenção a isso, pois todas as transformações feitas no território dizem respeito à vida das pessoas e patrimônio não é só aquilo que é reconhecido pelo Estado, conforme a Constituição Federal, o patrimônio faz parte da ação e da memória dos diferentes grupos sociais, é preciso conhecer esse patrimônio que faz parte do cotidiano da vida das pessoas e alguns trabalhos já foram realizados para reconhecer esse estatuto a exemplo do INRC do Bom Retiro realizado pelo IPHAN-SP, reconhecendo o multiculturalismo da região, o inventário participativo do Minhocão contra a gentrificação, os inventários são formas de trabalho em conjunto. Existe uma experiência piloto do Mundaréu da Luz na região da Estação da Luz e Campos Elíseos, esses inventários contribuem para pensar a valorização do patrimônio junto com a sociedade, são exercícios de cidadania e de educação patrimonial. A outra questão dispõe sobre o PRIT, a forma como foi apresentado e definido se assemelham às áreas de territórios envoltórios de bens tombados e deve se considerar como atuar nessa região considerando sua relação com a cidade, essa relação vai além da visibilidade, a jurisprudência nacional coloca a questão da ambiência, que são os modos de viver, podendo incluir perímetros de entorno de imóvel tombado, que tem sido foco de grande polêmica na cidade de São Paulo a exemplo do Teatro Oficina, que é o impacto no entorno objeto de discussão. Sugere incluir esses perímetro de entorno na plataforma Geosampa, observa a necessidade de discutir parâmetros, pois este dispositivo é muito parecido com o perímetro envoltório de área tombada, já tem baliza nos órgãos de preservação.
8 ANTÔNIO ZAGATTO, Conselheiro Participativo da Lapa e Técnico do CONDEPHAAT	Plano Urbanístico/ Patrimônio Histórico	Sr. Antonio Zagatto , Conselheiro Participativo da Lapa e técnico do CONDEPHAAT que explana sobre a finalidade da lei e remete-se a representatividade alcançada no âmbito da Operação Urbana Água Branca, para o PIU Setor Central, que possui quatro linhas de argumento que são: Meio Ambiente, Mobilidade, Habitação e Patrimônio, essa ordem de prioridades esteja clara para o grupo que será o gestor desse trabalho, afinal lhes compete gerir e não estabelecer a prioridade, esta deve ser a lei que vai estabelecer o PIU. Como técnico do Condephaat contribui colocando que já foi apontada duas contribuições que convergem com o já dito pela APITO, pela Mariana Kimie Mito - REPEP e pela Vivian Barbour – MAB Advogados, pondera que a apresentação não poderia estar ali na ausência dos quinze (15) dias prévios, porém, o parâmetro de Santa Ifigênia foi incorporado a apresentação, e solicita registro em ata como proposta oriunda dos órgãos técnicos, faltando as áreas envoltórias de bens tombados sob risco de prejuízo da ambiência nesses locais por exemplo entorno da Estação da Luz e o pátio do Pari. As propostas são a delimitação de perímetro de requalificação integrada dos ambientes urbanos, significa que haja uma rubrica permitindo preservar também as áreas envoltórias, garantindo a qualificação da ambiência do território, evitando que o grupo gestor não coloque ponte e avenida na frente de patrimônio ou de meio ambiente. Sem essa rubrica pode-se colocar as intervenções mais interessantes ao momento, em prejuízo da população.

Autor	Tema	Contribuição
9 ALEX SARTORI Arquiteto	Plano Urbanístico	<p>Sr. Alex Sartori, arquiteto, informa ter feito um estudo sobre a questão da demografia e os objetivos do PIU proposto, que será entregue tão logo encerrada a fala. Afirma que o PIU propõe o objetivo de adensar a região central, entretanto, entende que os dados apresentados divergem dos que foram utilizados para base dos cálculos. Cita ter feito todos eles e questiona a base de cálculo utilizada pela Prefeitura para chegar ao coeficiente apresentado. Aponta uma diferença significativa entre o valor aplicado no cálculo e o valor ideal para chegar-se a conclusão de aplicação, como apresentado na Plataforma Gestão Urbana. Aponta ainda um problema relacionado à área de potencial construtivo de uso residencial, tanto destinada à HIS quanto a HMP, o estoque que está em projeto também não corresponderia ao necessário para chegar-se a densidade pretendida no projeto, supondo que a área projetada para base de cálculo seja diferente do perímetro do projeto, ocasionando a diferença de dados. O estudo que realizou prossegue apontado que para acrescentar o número de habitantes projetados em longo prazo haveria um crescimento demográfico que aposta numa transferência populacional muito grande vinda de bairros externos à área central para o centro. Coloca que, se o cálculo da área construída foi realizado a partir de projeções de desempenho do mercado em anos anteriores em que havia um panorama econômico diferente do observado hoje, esse desempenho é insuficiente para que se atinja o objetivo do projeto.</p>
10 GUIDO D'ELIA OTERO IAB - SP Membro da Comissão Executiva da OU Centro	Patrimônio Histórico	<p>Sr. Guido D'Elia Otero, representante do IAB – SP e membro da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro agradece a apresentação e faz leitura da proposta. Informa que ao propor a revisão da OU Centro e novas formas de incentivo para preservação de imóveis tombados, o projeto para o PIU Setor Central precisa estabelecer uma política pública de preservação que consiga ser acessível para o pequeno proprietário de imóveis do centro e que seja efetiva por meio de objetivos, diretrizes e metas claras. O perímetro tem uma quantidade grande de bens tombados e sua conservação deve ser pensada a partir da possibilidade de recuperação da qualidade urbana como um todo. Toda e qualquer proposta que envolva o restauro e a preservação dos imóveis tombados do município e suas áreas envoltórias precisa ser pensada conjuntamente com todos os órgãos e conselhos de patrimônio para que sejam pactuados os diversos interesses e privilegiar uma decisão coletiva que seja benéfica para a cidade, sem enfrentar restrições posteriores. Esta política pública de preservação pode ser vinculada a TPC, mas para isso é importante que o instrumento seja revisto tanto na forma de sua aplicação quanto em seus objetivos, o que demanda a necessidade de uma pesquisa qualitativa que analise a efetividade do instrumento dada a variedade e complexidade de bens tombados e de suas demandas, que não devem ser analisadas a partir de bens isolados, mas como um conjunto a ser recuperado. Não seria o caso de se ter uma comissão de patrimônio para cuidar dos imóveis tombados do centro e suas áreas de influência? Sugerimos nesta revisão da transferência que não seja uma negociação apenas entre privados, mas que viabilize que parte dos recursos arrecadados sejam alocados em um fundo público que possa viabilizar projetos e obras de valorização do patrimônio. A TPC como utilizada hoje na OU Centro permite ao proprietário do imóvel tombado transferir até a metragem máxima estabelecida pelo coeficiente de aproveitamento da zona em que está inserido, o que permite que o proprietário venha a transferir o que não é dele, pois o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico é público e essa é uma questão que precisa ser revista. Salienta que é importante também ser discutida a aplicabilidade do instrumento da TDC tanto em imóveis públicos em posse da prefeitura quanto por seus concessionários, no intuito de evitar uma possível competição com outros instrumentos importantes para a política urbana como a outorga onerosa do direito de construir. Os imóveis da prefeitura são muitos e com grandes áreas construídas, que poderiam limitar a aplicabilidade de instrumentos em relação a imóveis privados, além disso, é a própria Prefeitura responsável por liberar a TPC, o que configuraria um possível conflito de interesse e procedimentos.</p>
11 FÁBIO REDONDO	Patrimônio Histórico/ Produção Imobiliária	<p>Sr. Fábio Redondo, registra o início dos debates em torno de edifícios tombados ainda junto à Associação Comercial de São Paulo e SP-Urbanismo, preocupa-se com o retrofit e a grande dificuldade em transformar imóveis comerciais em uso residencial com mudança de categoria a grande dificuldade que há nesse processo, aponta ainda que sempre se observou durante a discussão que teria um incentivo e pelo que vê, em princípio essa aplicação seria dada apenas para HIS. Quer saber se este entendimento permanece. Pondera que uma das razões para atração do centro em relação à moradia é a existência de postos de trabalho, crê que imóveis comerciais, hoteleiros e demais modelos que não apenas os de cunho habitacional também precisam passar por este rejuvenescimento e o retrofit é difícil de ser executado.</p>
12 SÉRGIO GOMES Jornalista		<p>Sr. Sergio Gomes, jornalista, integrante do Projeto Repórter do Futuro, declara que um cidadão apresentou dados que contestam os números oficiais e solicita esclarecimento sobre a veracidade.</p>