

Autor	Tema	Contribuição
1	DÉBORA NEVES SECRETARIA DE CULTURA DO ESTADO	<p><b>Patrimônio Histórico</b></p> <p><b>Sra. Débora Neves</b>, da Secretaria de Cultura do Estado, cumprimenta os presentes e agradece à mesa. Salienta sua satisfação quando a apresentação da temática do patrimônio e a importância do tema dentro do projeto, mas pondera que os mapas apresentados não trazem as áreas em análise de tombamento pelo CONDEPHAAT, e destaca a falta de conhecimento da questão para fora do âmbito da prefeitura, ainda que houve uma reunião do escritório técnico de gestão compartilhada, quando foi definido o CONPRESP como interlocutor do escritório. Coloca que na ata da citada reunião foi colocado que os bens tombados pelo estado também estariam pelo município, mas destaca a área de Santa Ifigênia, possui 88 imóveis tombados pelo CONDEPHAAT e outros 33 em estudo e que os tombamentos estão sendo estudados juntos à prefeitura, de forma a integrar os órgãos estaduais, municipais e federais. Destaca que nem a área da Luz, alvo de estudos de tombamento pelo ente Federal aparece nos mapas, sendo este o único conjunto urbano de interesse pelo IPHAN na cidade de São Paulo e coloca o CONDEPHAAT à disposição para diálogo com o DPH. Destaca que o Estado possui um volume maior de bens tombados para a área da Santa Ifigênia, diante os 13 informados pela municipalidade reforça a necessidade do debate desta questão. Coloca-se em nome da coordenadora Sra. Valéria Rossi, que reforça a disponibilidade do órgão para debate e destaca também a necessidade da discussão dos usos destes imóveis.</p>
2	CATARINA CRISTINA TEIXEIRA INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL - SÃO PAULO - IAB/SP	<p><b>Plano Urbanístico</b></p> <p><b>Sra. Catarina Cristina Teixeira</b>, do Instituto dos Arquitetos do Brasil – São Paulo – IAB/SP, cumprimenta os presentes e destaca que sua presença se dá na incumbência da leitura de um manifesto do IAB/SP em relação à revisão da Operação Urbana que virou PIU Setor Central. Destaca, por sua conta, que no início da apresentação foi colocado que a área central é esvaziada, e destaca a presença na audiência de vários moradores do local, e coloca que a audiência apresenta uma proposição que vai de cima para baixo, e que não se é possível constatar o incentivo do HIS vindo da proteção às famílias que já residem no local. Destaca que os incentivos são apresentados para novos empreendimentos, mas que não são apresentadas as preocupações quando a população já residente no local. Destaca que a questão da habitação de interesse social não é fechada, e que permanece em aberto. Em seguida, inicia a leitura do referido documento: “O projeto para o PIU Setor Central surgiu da necessidade de revisão da Operação Urbana Centro, porém pretende atuar sobre uma área muito maior do que a atual Operação Urbana, abrindo uma nova frente para produção imobiliária, a partir de propostas complexas e pouco legíveis apresentadas no material em Consulta Pública, o que demanda importantes reflexões e aprofundamentos. É importante ressaltar que o projeto do PIU Setor Central apresenta duas importantes diretrizes. A primeira é a eliminação da gratuidade da outorga onerosa para usos residenciais independentemente da faixa de renda atendida, que nos últimos anos disponibilizou indiretamente recursos públicos para população de renda média e alta e ajudou a transformar a região da República em uma das áreas com a metragem quadrada mais cara da cidade nos últimos tempos. A segunda trata da iniciativa de promover a produção habitacional para famílias com renda de até 3 salários mínimos nas ZEIS 3, até então não contemplada pela produção privada e com poucas iniciativas pela produção pública. Essa proposta, entretanto, tal como está sendo apresentada, não aprofunda a análise do quadro diverso de precariedade habitacional ao reiterar a política atualmente em curso, privilegiando a produção de novas unidades para compra e venda, inclusive em imóveis públicos, em uma região fortemente ocupada por cortiços e moradores de baixa renda. A proposta de oferecer bônus adicional de outorga onerosa para os empreendedores construir em ZEIS 3 traz muitas questões a serem equacionadas: a modelagem financeira proposta considera recursos federais, como o Minha Casa Minha Vida - MCMV, para que seja viabilizada, o que fragiliza a possibilidade de sua implementação no atual cenário de contenção de recursos para habitação pelo governo federal; <b>(neste momento a leitura é interrompida considerando o tempo de fala disponibilizado. Sr. José Armenio de Brito Cruz solicita o envio na íntegra do documento para que conste em ata, que prossegue da forma a seguir)</b> A proposta, além da outorga gratuita pra produzir HIS em ZEIS, já instituída pela legislação em vigor, prevê que o incorporador receba ainda um bônus extra de potencial construtivo para usar ou vender, equivalente ao dobro da área construída utilizada. Não estaremos produzindo HIS 1 a um preço excessivamente caro para o poder público com a perda dessa arrecadação para o Fundurb? Esse bônus está, ainda, sendo incorporado livremente pelo proprietário, contrariando os princípios redistributivos da Outorga Onerosa. A proposta não considera que grande parte dos terrenos em ZEIS 3 são ocupados por moradias precárias, que deveriam ser enquadradas em um programa de recuperação de cortiços, a fim de que possa ser mantida a oferta habitacional através do aluguel barato e informal (tão necessária para a permanência da população de menor renda no centro). A proposta não considera que a maior parte das famílias residentes em ZEIS 3 possui renda inferior a 3 salários mínimos e não consegue arcar com as exigências dos financiamentos habitacionais e com os custos da habitação formal. A proposta não prevê que muitas das famílias residentes em ZEIS 3 não possui renda ou possui renda inferior a 1 salário mínimo, e que demanda uma política específica para que seja atendida no sistema de financiamento proposto. Como essa população será incorporada na transformação das ZEIS? A proposta não apresenta mecanismos de enfrentamento para coibir a comercialização das unidades habitacionais subsidiadas para pessoas ou famílias com rendas superiores à demanda destinada, considerando que se trata de uma intervenção em área com alto potencial de valorização imobiliária. A proposta não define como ou quando será realizada a formação dos Conselhos Gestores de ZEIS 3, conforme determinação obrigatória do Plano Diretor Municipal. Não se pode alterar os benefícios do zoneamento sem simular o que poderá ocorrer com o mercado de terras. É sabido que o valor da terra está diretamente ligado ao seu potencial construtivo determinado pela LPUOS e outros institutos. A medida Na apresentação da 2ª Consulta Pública do PIU Central, foi mostrada uma diferença entre os valores necessários para o total de obras previstas e a estimativa de arrecadação na ordem de R\$ 605.000 milhões contra R\$ 1.605.000 milhões necessários. Nessa conta foram colocados benefícios para 920.000 m² sem pagamento de outorga onerosa. Essa incongruência entre valores previstos, necessários e benefícios concedidos enfraquece a proposta do PIU Central. Foi apresentada a construção de um parque habitacional muito grande em áreas públicas para locação social e não foram detalhadas as condições de execução e financiamento dessas unidades. Não foram colocadas as condições de acesso aos usuários para alcance do benefício. Propomos, portanto, que o projeto para o PIU Setor Central incorpore: a revisão do perímetro proposto, eliminando o vetor Sul do Arco Tietê (destinada a implementação de uma AIU) e concentrando-se na área da atual Operação Urbana Centro e seu perímetro envoltório, envolvendo as áreas de precariedades existentes como Bixiga, Brás, Santa Cecília e Campos Eliseos; a previsão de estudos específicos para os perímetros de ZEIS 3 baseados na realidade existente de cada localidade, considerando a população residente e os comerciantes locais como beneficiários prioritários do plano de melhorias e intervenções; que nas ZEIS 3, por grande parte da população residente possuir renda inferior a 2 (dois) salários mínimos, as propostas das AEL devem estar concentradas no Serviço de Moradia Social, e não em ofertas de novas unidades financiadas; um plano habitacional desenvolvido em parceria com o Departamento de Controle da Função Social da Propriedade e com a Secretaria Municipal de Habitação para os futuros imóveis oriundos da aplicação do PEUC - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios. Os imóveis notificados podem estar separados por tipologias não apenas edificação, mas de motivações que os levaram à subutilização, a fim de ser previsto um Plano de Ação com prazos precisos para a viabilização do uso nestes imóveis, considerando a utilização de outros instrumentos, como Consórcio Imobiliário e Dação em Pagamento; a incorporação do Censo de Cortiços (em contratação pela SEHAB) como ferramenta prioritária na construção de políticas para a área, com prazos estabelecidos entre os planos de urbanização das AEL e o cronograma do Censo; a destinação das áreas públicas exclusivamente para produção de habitação de interesse social - HIS 1; modelagens econômicas diversificadas, que incluam não somente a produção de novas moradias mas a requalificação do parque construído e o uso dos instrumentos indutores da função social da propriedade, bem como formas alternativas de acesso habitacional além da propriedade privada para atender as diferentes faixas de renda existentes no território; plano de utilização dos recursos da Outorga Onerosa com priorização para a produção de interesse social na área; implementação do Serviço de Moradia Social e de Habitação Primeira (Housing First) em parceria com as Secretarias de Assistência Social, Direitos Humanos e Saúde; políticas estratégicas para coibir a comercialização das unidades habitacionais subsidiadas para pessoas ou famílias com rendas superiores à demanda destinada, a fim de garantir a permanência dos atuais residentes e dos novos moradores beneficiários: obrigatoriedade do gravamento de HIS nas matrículas das unidades habitacionais comercializadas e a elaboração de um sistema de controle da comercialização dos imóveis subsidiados; política estratégica para a formação dos Conselhos Gestores de ZEIS, que devem atuar na elaboração dos planos de urbanização, e não apenas na aprovação, com prazos para a formação dos conselhos e abrangência territorial de cada conselho, que não seja extremamente concentrado para que a representatividade não se perca, e ao mesmo tempo sejam possíveis de serem geridos pelo poder público. O número de famílias residentes em cortiços continua a crescer, bem como edifícios sendo ocupados por movimentos de moradia, em função da falta de políticas públicas voltadas para a população de menor renda. São cerca de 80 mil domicílios em cortiços na cidade, a maior parte deles localizados no Centro, e mais de 4 mil pessoas vivendo em edifícios ocupados na área central, com índices de adensamento excessivo e ônus com aluguel. Isso sem falar na população em situação de rua, que também precisa ser atendida pela produção habitacional. O centro da cidade precisa de um projeto para o centro que arque com estas urgências, e a proposta apresentada não parece atuar com clareza e eficiência nessa direção. Atenciosamente, Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, Instituto dos Arquitetos do Brasil – IABsp.</p>
3	ALEX SARTORI ARQUITETO	<p><b>Habitação / Infraestrutura</b></p> <p><b>Sr. Alex Sartori</b>, arquiteto, cumprimenta os presentes e destaca que os mapas em perspectiva apresentados nos slides distorcem as informações. Informa que, durante visita ao conteúdo do projeto disponibilizado no site ficou com muitas dúvidas, e que, mesmo diante a apresentação, estas permanecem. Destaca que há informações distorcidas e omitidas, e coloca que o objetivo colocado do projeto é o adensamento populacional, de forma genérica, é complexa, considerando que a população não mora na região central se por fatores econômicos, dados os elevados preços das unidades habitacionais e dos seus aluguéis, e que se isto não for revisito, o objetivo não será alcançado. Coloca a questão de densidade e infraestrutura, destacando que há áreas onde essa infraestrutura e adensamento é realmente grande e vasta, mas que em muitos locais essa infraestrutura está defasada, antigas áreas industriais onde há a necessidade de investimento, em parques e praças, e que as pessoas não moram lá pela questão da falta de infraestrutura do elevado preço. Coloca a falta de água, gás encanado e redes de fibra ótica em determinadas regiões, sobretudo nas áreas onde pretende-se adensar. Por fim destaca que 24 mil unidades habitacionais para HIS é pouco, sobretudo considerada no tempo.</p>

4	JOSÉ FERNANDO CONTE ARQUITETO E FUNCIONÁRIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	Habitação	<b>Sr. José Fernando Conte</b> , arquiteto e funcionário da Secretaria Municipal de Habitação, cumprimenta os presentes e coloca que não pode observar o projeto nos mínimos detalhes, e que suas opiniões não necessariamente refletem a opinião dos colegas de trabalho. Destaca o instrumento das ZEIS, o qual foi criado nos anos 90, destacando que este prioriza, mais do que a reserva de terra, o instrumento visa a permanência das famílias naquele local, de maneira a coibir a gentrificação nestes espaços, medo constantes nestes espaços. Destaca que quando há investimentos, sempre existe o problema das remoções forçadas, e que as ZEIS tentam inibir esta ação. Informa que trabalha num grupo sobre as ocupações e destaca as mais de 3 mil famílias nas ocupações, e que além dos investimentos financeiros necessários a requalificações dos edifícios, há a questão fundiária, e que pode haver conflito de interesses mediante a excessiva bonificação destas áreas por incentivos, dos proprietários destes locais com os atuais ocupantes, e indica a necessidade da existência no PIU, de um instrumento para que leve em conta os investimentos com a questão das famílias já ocupantes destas áreas. Sugere a colocação do direito de preempção no escopo dos instrumentos elencados pelo PIU.
5	FRANCISCO ASSIS DE SOUZA FILHO ASSOCIAÇÃO BARRA FUNDA VIVA	Habitação	<b>Sr. Francisco Assis de Souza Filho</b> , da Associação Barra Funda Viva, cumprimenta os presentes e destaca que a região centro possui características diferentes a demais da cidade, que as pessoas que moram no centro são privilegiadas, que pessoas com renda mais baixa causam incômodos de ordem preconceituosa para as famílias com renda mais alta, citando alguns exemplos, como o PIU da Vila Leopoldina, onde houve um movimento contra as habitações para moradores de menor renda, sob o pretexto de contaminação química da área, pretexto esse aplicável também as áreas centrais, como o terreno da antiga CMTC, situado a Rua Cônego Vicente Miguel Marino. Destaca a presença de grandes incorporadoras na região, e cita também a área da antiga usina de asfalto – na Rua do Bosque, questionando se o local irá se transformar em ZEIS. Questiona quais são as garantias que o governo possui para inviabilizar estas péssimas ações, e questiona quais serão as providências para a necessidade habitacional das famílias da Favela do Moinho. Por fim, coloca a necessidade da construção de uma cidade democrática, livre de guetos.
6	HENRIQUE DE OLIVEIRA INÁCIO MORADOR	Habitação/ Vulnerabilidade	<b>Sr. Henrique de Oliveira Inácio</b> se identifica como morador em situação de rua, e coloca a questão do programa Casa Primeiro, solicitando esclarecimentos quanto a esta política relacionada ao PIU. Destaca que a prefeitura relata falta de recursos federais para a questão habitacional e coloca a necessidade da resolução para o impasse da falta destes recursos. Informa sobre a questão dos albergues, ressaltando que esta medida não detém o sofrimento a qual a população de rua vive, e destaca o sofrimento da população em situação de rua. Cobra ações voltadas a população em situação de rua, destacando que esta população é negligenciada pela sociedade e pelas autoridades.
7	ALBERTO MILANI CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL	Meio Ambiente/ Mobilidade	<b>Sr. Alberto Milani</b> , do Conselho Participativo Municipal da Sé, cumprimenta os presentes e agradece a apresentação. Destaca, em concordância com a apresentação relativo ao aumento da área verde da região, tendo em vista a fraqueza ambiental atual, destacando a sua importância para a região. Fala sobre a proposta de um modal circular de transporte para a área central, que atingiria a Praça Cívica Ulisses Guimarães – no Parque Dom Pedro II. Cita reunião realizada no Conselho Participativo em 2017, onde um grupo apontou a possível ocorrência deste modal. O grupo pedia a alteração do percurso e apresenta a publicação no diário oficial sobre uma possibilidade de um meio de transporte circular na região, indicando que o traçado proposto deveria ser ajustado em função da solicitação da comunidade local. Destaca que as praças não podem ser mais fragmentadas e indica também a importância da questão.
8	CARMEM SILVA MOVIMENTO DE MORADIA	Habitação	<b>Sra. Carmem Silva</b> , representante do Movimento de Moradia, cumprimenta os presentes e complementa dizendo que concorda com o Sr. José Fernando Conte, da SEHAB, e que também participou do grupo que realizou diversas vitórias em prédios ocupados na região central posteriormente ao incêndio do Edifício Wilton Paes de Almeida. Reforça a locação social se fortaleceu como uma possibilidade de política pública que apoia e defende. Pede que os movimentos sociais organizados sejam incluídos nos chamamentos propostos, relatando sobre o trabalho que já realizam junto às ocupações. Destaca que o grupo que representa faz um trabalho junto às ocupações, e indica como solução a criação de um parque público e que os moradores não querem dinheiro da prefeitura e que é possível fazer a gestão das ocupações na região central. Destaca também que o número de ocupações é maior às 51 identificadas, e que as organizações são capazes de fazer a gestão destes edifícios e também das obras, e que grandes parques habitacionais não fazem uma boa gestão, destacando o conjunto do Parque do Gato.