

**PROJETO** Projeto de Intervenção Urbana – PIU Arco Pinheiros

**REUNIÃO** Setor Empresarial / Imobiliário

Data: 07/05/2019

Local: Rua São Bento, 405, 15º andar – sala 153-A

Horário: 14h30

**ELABORAÇÃO DO TERMO DE REUNIÃO:** Maria Fernanda

## **PARTICIPANTES**

A. Charles Nader	SECOVI
Paulo Lisboa	ASBEA/ CBCS
Patrícia Saran	SP URBANISMO
Maria Fernanda Willy Fabro	SP URBANISMO
Marcelo Ignatios	SP URBANISMO
Bruno Hermann	SP URBANISMO
Leonardo Castro	SP URBANISMO
Anna Moraes Barros	SP URBANISMO

**PAUTA** Apresentação do projeto em desenvolvimento PIU Arco Pinheiros para o setor empresarial e imobiliário, com enfoque nos parâmetros urbanísticos propostos e na viabilidade econômica do projeto.

### **1. APRESENTAÇÃO:**

A reunião para apresentação do Projeto de Intervenção Urbana - PIU Arco Pinheiros, em desenvolvimento pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, teve início com a apresentação do projeto por sua coordenadora, Anna Carvalho de Moraes Barros, que destacou estar aberta consulta pública on-line para contribuições. A exposição do projeto abordou o contexto, previsão legal e premissas para sua elaboração, caracterização geral, definição do perímetro, estratégia e objetivos, bem como detalhamento do programa de intervenções, regramento urbanístico, perímetros de atuação

especial e modelo de gestão. Na sequência, o Superintendente Marcelo Fonseca Ignatios e o assessor Bruno Martins Hermann, ambos da Superintendência de Estruturação de Projetos – SEP, apresentaram o detalhamento do estudo econômico do PIU Arco Pinheiros, considerando sua interface com os impactos estimados do PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos.

## 2. PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES E TEMAS DEBATIDOS:

A partir da apresentação dos conteúdos e propostas relativas ao PIU Arco Pinheiros, foi aberta a discussão acerca do projeto e os representantes do setor empresarial e imobiliário presentes fizeram alguns questionamentos e sugestões, com destaque para os seguintes pontos:

### **Inserção do PIU Arco Pinheiros no território:**

- Proposta de reconhecimento e aproveitamento do potencial logístico da área objeto do PIU Arco Pinheiros, considerando sua ancoragem viária e inserção de importância regional.
- Proposta de criação de uma nova frente urbana ao longo do Rio Pinheiros, tendo em vista a oportunidade de desenvolvimento de atividades voltadas à inovação e tecnologia integradas a áreas de frente para o rio.
- Questionamento sobre possível contradição entre o conceito de ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana e a proposta de redução de parte do adensamento proposto no PIU Arco Pinheiros junto às estações de trem e eixos de transporte coletivo.
- Questionamento sobre as condições de saneamento do território, redes de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, considerando que os córregos mais importantes da área estão canalizados, como o Pirajuçara, e que há graves problemas de drenagem, dentre os quais a grande impermeabilização da área da CEAGESP.
- Ponderação sobre o adensamento proposto para o perímetro, considerado de baixa densidade, com média de 150 hab/ha, levando a considerações sobre a localização do projeto junto à várzea do Rio Pinheiros e à sugestão de limitação da construção de subsolos, por conta do afloramento de lençóis freáticos.

**Demanda e estimativa de receita via Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC):**

- Preocupação quanto à definição clara da demanda, tendo em vista a possibilidade de que o Projeto não desperte interesse financeiro e que a Outorga Onerosa (OODC), num momento inicial, não seja atrativa.
- Ponderação de que a estimativa de receita por OODC possa ser boa e pagar o projeto, mas que o instrumento é virtual, podendo não se efetivar se não houver interesse do mercado imobiliário.
- Consideração, a partir do atual perfil de produção imobiliária da região, caracterizado pelo mix de apartamentos pequenos (em torno de 50m<sup>2</sup>) e grandes (em torno de 160m<sup>2</sup>), que a derrubada da exigência de cumprimento da cota parte nesse perímetro específico poderia gerar um território de exceção capaz de despertar interesse e atrair investimentos. Nesse sentido, questionamento se o PIU poderia legalmente prever essa alteração da regra geral de parâmetro de ocupação no seu perímetro de intervenção.
- Sugestão de que, a exemplo de outras experiências, tal qual a Operação Urbana Centro, não haja cobrança de outorga (OODC) num momento inicial, para que primeiro se gere interesse na área e depois se gere recursos via outorga.
- Sugestão de que sejam previstos períodos de calibragem da cobrança de outorga (OODC), conforme oportunidade de sucesso e resposta do projeto, com alteração do fator de planejamento (Fp) ao longo do tempo. Para isso, propõe que o Projeto de Lei do PIU possa estabelecer marcos para revisão do fator de planejamento (Fp), trabalhando a sensibilidade do mercado imobiliário na cidade.
- Sugestão de que seja previsto fator de desconto no valor da outorga conforme a produção imobiliária vá se concretizando ao longo do tempo, por exemplo, que os primeiros 120 mil m<sup>2</sup> construídos no perímetro recebam desconto maior do que o próximo intervalo de área construída e assim sucessivamente.
- Sugestão alternativa para financiamento do programa de intervenções em projetos urbanos, de que seja previsto leilão de prêmio ou leilão para desconto na aquisição de potencial construtivo, dirigido para o potencial adicional de terrenos próximos a intervenções em áreas públicas, podendo ser adquirido apenas pelos donos ou

associados desses terrenos, funcionando quase como uma contribuição de melhorias.