

**ATA DA 28ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2018
Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

VLADIMIR AVILA – Representante Suplente

2. SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA – SMC

LIA MAYUMI – Representante Titular

3. SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

EVELYN CALISTRO VIERIA – Representante Suplente

4. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

SUELY MANDELBAUM – Representante Titular

**5. SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - SECOVI**

JULIANA KALLAS NASSIF – Representante Suplente

CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES

PATRÍCIA SARAN – SP-URBANISMO

ENEIDA HECK – SP-URBANISMO

PRISCILA SOUZA GIJENGE – SP-URBANISMO

ANTONIO C. S. SILVA – SP-URBANISMO

MELINA GIONNORI – SP-URBANISMO

MONICA SOARES – SP-URBANISMO

ELISABETH O. SALAZAR – SP-URBANISMO

WALDIR M. RUBBIA – SP-URBANISMO

MATIAS CHAMBOULEYRON – SP-URBANISMO

DANIELA ZILIO – SP-URBANISMO

LARISSA B. MENDONÇA – SEHAB/DEPLAN

FLAVIO FONSECA – SMUL/DPS

GUIDO OTERO – REPRESENTANTE INDICADO DO IAB

VIVIAN BARBORN – BCA

RAQUEL MARIA VIEIRA – BCA

THAÍS SANTOS DA SILVA – ESTARIARIA SISZON

ALEXANDRE A. CASTRO – PROPRIETÁRIO

- 1 Às 16h, do dia 30 de novembro de 2018, no Auditório do 10º andar do Edifício
2 Martinelli, sala 104, o **Sr. Vladimir Ávila**, representante suplente da São Paulo
3 Urbanismo, cumprimenta cordialmente os presentes e inicia chamada para verificação
4 da presença e quórum mínimo para dar início à 28ª Reunião Extraordinária da
5 Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. Após a verificação de presença e
6 havendo quórum legal, inicia os trabalhos com a leitura da pauta: Expediente:
7 I. Verificação de Presença; II. Leitura e aprovação da Ata das 155ª Reunião Ordinária
8 (24/09/2018) e 156ª Reunião Ordinária (29/10/2018) da Comissão Executiva da
9 Operação Urbana Centro. Ordem do Dia: I. Apresentação para deliberação de

proposta de participação na OU Centro, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97: Vereador Empreendimentos Imobiliários SPE, Ltda - Processo – 2018-0.069.549-3 - SP - Urbanismo 151 - Proposta de Transferência de Potencial Construtivo - Imóvel cessionário: Av. Vereador José Diniz 2.275, Campo Belo, Santo Amaro – Contribuinte: 086.005.0018-4 - ZEU, para uso R2v - Imóvel cedente: Rua Jardim Francisco Marcos, nº 91 - Bela Vista, Sé - Contribuinte: 006.049.0020-1 - TPC do imóvel ZEPEC – BIR; II. Agendamento prévio das Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro a serem realizadas no ano de 2019; III. Apresentação da Consolidação das contribuições para o PIU SETOR CENTRAL. Apresenta o Sr. Guido D'Elia Otero, ainda não nomeado, mas que substituirá o Sr. Higor Rafael de Souza Carvalho. Prossegue com a pauta, encaminhando para a aprovação as atas referentes à 155ª Reunião Ordinária (24/09/2018) e 156ª Reunião Ordinária (29/10/2018) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. **Sra. Suely Mandelbaum** questiona se as alterações referentes à ata da 156ª Reunião Ordinária foram incorporadas, uma vez que foram enviadas a parte. **Sra. Patrícia Saran**, Gerente de Participação Social da São Paulo Urbanismo, destaca que as alterações foram realizadas. Por unanimidade, são aprovadas as atas referentes à 155ª Reunião Ordinária (24/09/2018) e 156ª Reunião Ordinária (29/10/2018). **Sr. Vladimir Ávila** passa a ordem do dia, que dispõe sobre a apresentação para deliberação de proposta de participação na OU Centro, nos termos inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97: Vereador Empreendimentos Imobiliários SPE, Ltda - Processo – 2018-0.069.549-3 - SP - Urbanismo 151 - Proposta de Transferência de Potencial Construtivo - Imóvel cessionário: Av. Vereador José Diniz 2.275, Campo Belo, Santo Amaro – Contribuinte: 086.005.0018-4 - ZEU, para uso R2v - Imóvel cedente: Rua Jardim Francisco Marcos, nº 91 - Bela Vista, Sé - Contribuinte: 006.049.0020-1 - TPC do imóvel ZEPEC – BIR. Destaca que o processo em questão não foi apresentado na última reunião ordinária em função da falta de quórum, e, conforme regimento interno, a pauta é apreciada na reunião consecutiva com quórum de no mínimo 05 (cinco) integrantes, correspondendo ao presente dia, conforme parágrafo 2º do artigo 9º do Regimento Interno deste colegiado. **Sra. Eneida Heck** apresenta o referido processo, considerando seus aspectos e dados apreciados nos slides, para apreciação da Comissão Executiva. **Sr. Vladimir Ávila** coloca em debate a pauta. **Sr. Guido D'Elia Otero**, representante indicado do IAB, destaca que o IAB e o Centro Gaspar Garcia solicitam que haja critérios para que se possam realizar as decisões sobre os fatores de desconto do processo em questão com maior segurança e agilidade no processo, e

de demais que poderão ser apresentados. Destaca que a Sra. Simone Ferreira Gatti já enviou um e-mail tratando deste assunto e que a São Paulo Urbanismo já iniciou o desenvolvimento de proposta sobre esta questão e solicita que o assunto seja novamente colocado em pauta. **Sra. Lia Mayumi** destaca que os valores relativos à outorga da OU Centro têm sido sempre superiores ao valor calculado pela Outorga Onerosa calculada pela regra do Plano Diretor Estratégico – PDE. Pergunta o porquê deste caso apresentado, isso não ocorre, sendo este um caso excepcional. **Sr. Vladimir Ávila** esclarece que, neste caso, o laudo de avaliação do imóvel teve influência direta na diminuição dos valores. **Sra. Suely Mandelbaum** destaca positivamente o processo em análise, pois o mesmo trata de um imóvel de pequeno porte, sendo o primeiro caso a ser analisado no presente colegiado. **Sr. Vladimir Ávila** esclarece que reencaminhará a proposta de critérios objetivos para a análise dos processos, mas destaca que cabem muitos melhoramentos ao trabalho ora apresentado, e indica a próxima reunião para que seja reapresentada a matéria aprimorada. Em seguida, encaminha para a deliberação quanto ao fator de desconto a ser escolhido para o projeto apresentado. Votam pelo fator “0,5” os representantes: SMUL, SP-Urbanismo, SECOVI, Movimento Defenda São Paulo. Votam pelo fator “0,7” a representante da Secretaria Municipal de Cultura. Por maioria, aprova-se o fator de desconto “0,5”, ficando aprovado o valor da contrapartida referencial de R\$ 992.067,30 (novecentos e noventa e dois mil, sessenta e sete reais e trinta centavos). **Sra. Eneida Heck** esclarece que a decisão será publicada e posteriormente encaminhada a CTLU para análise e deliberação. **Sr. Vladimir Ávila** encaminha o próximo ponto de pauta que dispõe sobre o agendamento prévio das Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro a serem realizadas no ano de 2019. **Sra. Patrícia Saran** esclarece que a proposta para as reuniões são de 10 (dez) Reuniões Ordinárias, conforme apresentação em tela, às 14h. Não havendo manifestações contrárias, aprova-se, com o indicativo de possíveis ajustes contando feriados. **Sr. Vladimir Ávila** prossegue com a pauta, que dispõe sobre a apresentação da consolidação das contribuições para o PIU Setor Central. **Sra. Suely Mandelbaum** destaca que não foi encaminhada a consolidação das contribuições previamente, comprometendo assim a capacidade de análise do conteúdo. Solicita que se façam destaques para as propostas sugeridas e se foram acatadas ou não, apresentando suas justificativas. **Sra. Patrícia Saran** esclarece que as solicitações foram recebidas, mas que infelizmente não foi possível enviar anteriormente o material, considerando que o mesmo ainda não estava pronto. Reforça que o projeto em questão ainda se

80 encontra em debate e em construção, e que o projeto esta é desenvolvimento. **Sra.**
81 **Rita Gonçalves**, Coordenadora do desenvolvimento do PIU do Setor Central na SP-
82 Urbanismo, cumprimenta os presentes e esclarece que ao final da apresentação
83 consta uma listagem com as contribuições apresentadas e seus desdobramentos, e
84 atenta que algumas matérias só serão possíveis de apreciação quando da elaboração
85 da minuta do projeto de lei a ser encaminhada à Câmara Municipal de São Paulo.
86 Destaca também que há temas de difícil abordagem no âmbito do escopo do projeto,
87 mas que ainda sim estão sendo relevadas no âmbito e fases da construção do PIU
88 Setor Central. Inicia sua apresentação com a situação do projeto no tempo,
89 destacando que há uma previsão para consolidação do projeto até o fim do ano e um
90 debate sobre o material consolidado em meados do mês de fevereiro e março do ano
91 seguinte. Segue com a apresentação situando o projeto na cidade e estabelecendo os
92 limites planejados, apresenta também as diversas escalas que os Projetos de
93 Intervenção Urbana - PIU tratam, a legislação aplicada ao território, as possibilidades
94 de aplicação do PIU, os PIU existentes na cidade, os cenários contemplados pelo
95 projeto, as pluralidades territoriais contidas no âmbito do projeto, as características
96 territoriais da região central, bem como sua importância para o município e para a
97 região metropolitana. Prossegue sua apresentação destacando também as
98 características de mobilidade e transporte da região, questões relativas ao meio
99 ambiente, drenagem, os objetivos da macroárea ao qual o projeto esta contida, a
100 análise sócio econômica, densidade habitacional e de usos e o zoneamento aplicado à
101 área, bem como os parâmetros incididos hoje vigentes. Apresenta também as
102 capacidades planejadas para o projeto, os eixos de diretrizes do projeto, a delimitação
103 das áreas efetivamente transformáveis, as estratégias urbanas habitacionais, as
104 estratégias para a utilização dos demais instrumentos urbanos, a implantação de
105 parques públicos habitacionais, o necessário equilíbrio financeiro almejado, as
106 possibilidades de composição de fundos, os incentivos à produção residencial em
107 ZDE, a recepção de recursos específicos, a delimitação dos perímetros das Áreas de
108 Estruturação Local - AEL, áreas de provisão habitacional, as interligações dos espaços
109 verdes públicos, as análises relativas à segurança das edificações, as questões de
110 retrofit, a questão das bonificações pela construção de habitação na área central, a
111 necessidade da estruturação das áreas no entorno da orla fluvial, a proposta de
112 qualificação de logradouros públicos, o programa de melhoramentos públicos, os
113 caminhos verdes, a preservação do patrimônio histórico, a revisão do direito de
114 construir, territórios de interesse da cultura e da paisagem, os imóveis notificados pelo

Parcelamento, Edificação e Uso Compulsórios – PEUC, perímetros de requalificação integrada, regulação da transformação, o caráter de proposta conjunta, e demais questões urbanas. Destaca, por fim, as diversas agendas realizadas, as propostas apresentadas e ressalta que a proposta apresentada é uma versão consolidada do PIU proposto, mas não se trata de sua versão final, uma vez que o diálogo social continua. **Sra. Patrícia Saran** agradece a apresentação, destacando que há uma busca por datas e locais para a execução das audiências públicas, informando que várias agendas já foram realizadas. Esclarece que todo material apresentado será disponibilizado, bem como o áudio, para uma compreensão complementar. Destaca que, em caso de necessidade, poderá ser providenciada uma reunião extraordinária para complementação das explicações aqui realizadas. **Sra. Suely Mandelbaum** destaca que há bastante conteúdo a ser compreendido, e ressalta sua importância e complexidade. Pondera ainda que, considerando várias ausências, é importante que se continuem os debates e as explicações. Destaca a importância das audiências públicas, e comenta a baixa adesão de manifestações na internet. Solicita que haja uma comunicação eficiente para a realização das audiências. **Sra. Patrícia Saran** destaca a dificuldade das ações para a participação das pessoas considerando a temática, mas ressalta todos os esforços para que o maior número de pessoas possa participar do processo de elaboração do referido projeto. Destaca que o processo não está concluído, e que toda contribuição é bem vinda. **Sr. Guido D'Elia Otero** destaca a importância da realização de uma Reunião Extraordinária para continuação da discussão do referido projeto, e ressalta a importância da realização das audiências públicas, ponderando que no mês de dezembro, considerando as festas, não é o momento mais adequado, pois a adesão será mais baixa em relação a participação. Reforça que o prazo para fevereiro é bastante apertado, e solicita que os prazos não sejam apertados, uma vez que o projeto é relativo a 20 anos de intervenções. **Sra. Patrícia Saran** destaca que há previsões, mas que os prazos poderão ser ajustados, em função do debate. **Sr. Guido D'Elia Otero** solicita que, diante a dimensão do debate e do projeto, que a apresentação seja enviada antecipadamente para apreciação. **Sra. Suely Mandelbaum** informa sobre uma publicação de convocação de audiência no dia 23 de dezembro, por outro órgão público, e solicita que tal prática não seja realizada. **Sra. Patrícia Saran** esclarece sobre os prazos determinados pelo Plano Diretor Estratégico - PDE, e destaca que os períodos de festas e férias serão considerados para a marcação dos processos participativos. **Sr. Guido Otero** questiona se o material será disponibilizado hoje. **Sra. Patrícia Saran** esclarece que

150 até segunda-feira o material estará publicado na plataforma eletrônica da São Paulo
151 Urbanismo. **Sr. Guido D'Elia Otero** coloca a questão do perímetro, da dimensão física
152 dos estudos do PIU, e destaca a importância de se tratar as duas margens do Rio
153 Tietê, afim de que possam ser considerados os dois espaços urbanos. Apresenta a
154 sensibilidade da definição do perímetro, das áreas de estruturação e de requalificação.
155 **Sra. Vivian Barbour** se apresenta como jurista e pesquisadora, destacando seu
156 interesse nas questões de implementação de instrumentos urbanísticos, em especial
157 quanto a Transferência de Potencial Construtivo – TPC / Transferência do Direito de
158 Construir - TDC. Registra a entrega de material com contribuições para a continuidade
159 na elaboração da proposta do PIU, e apresenta brevemente o material. **Sra. Patrícia**
160 **Saran** esclarece que a proposta poderá ser entregue à Coordenação da Comissão
161 Executiva e seus demais representantes, e que poderá também ser realizada uma
162 reunião específica para a tratativa do tema. **Sra. Vivian Barbour**, destaca que há um
163 acúmulo de conhecimento, tratado em um documento protocolado na SP-Urbanismo.
164 Resume o documento protocolado, destacando a matéria do instrumento. Ressalta a
165 importância do instrumento da TPC, apresentando sua função urbanística e de
166 interesse da sociedade. Questiona alguns pontos que tiram a eficiência e eficácia do
167 instrumento, e apresenta a necessidade de debate da questão, considerando o
168 contexto e a oportunidade. Destaca o funcionamento do instrumento e apresenta
169 diversas questões relativas à compreensão e implementação do instrumento. Ressalta
170 a necessidade do poder público acompanhar melhor o uso deste instrumento, bem
171 como da aplicação do instrumento em imóveis de menor parte. Destaca também as
172 necessidades impostas para uso do instrumento, e coloca que as exigências atuais
173 são obstáculos para aplicação do referido instrumento. Destaca que há uma tutoria de
174 um bem urbanístico, com função social, por um interesse privado, prejudicando o
175 interesse público. Apresenta também outras questões relativas às normas de
176 procedimento para a aplicação do instrumento, da assinatura do termo de
177 compromisso com o CONPRESP de maneira inexecutáveis, a limitação da TDC em
178 relação ao FUNDURB, a qual poderá inviabilizar o instrumento no futuro. Por fim,
179 coloca-se a disposição para eventuais esclarecimentos e debate da questão. **Sra.**
180 **Patrícia Saran** esclarece sobre o processo de elaboração e participação social do
181 PIU, e coloca a importância da realização de agendas para as tratar da proposta. **Sra.**
182 **Lia Mayumi** agradece a as colocações da Sra. Vivian Barbour e apresenta
183 esclarecimentos quando ao Termo de Compromisso assinado junto à Secretaria
184 Municipal da Cultura, e também quando ao risco de inadimplência do interessado

colocado. Destaca que os valores declarados são os informados pelo proprietário, de forma a não ser lesado no termo de venda ao cessionário. Destaca que ainda não há uma amostragem suficiente para a análise da questão, destacando que cabe ao proprietário fazer a gestão da questão financeira. Convida a Sra. Vivian Barbour para comparecer ao CONPRESP para esclarecimentos e discussão da questão. Solicita que seja reapresentada a primeira questão apontada para melhor compressão. **Sra. Vivian Barbour** explica novamente a proposta, que considere o perfil construtivo dos imóveis tombados da região central. Destaca que a TPC é um caminho para política pública de preservação, e apresenta questões relativas a um grande imóvel com possibilidade de diversas transferências a ser realizadas, o qual poderá apresentar valores fictícios. **Sr. Guido D'Elia Otero** agradece as propostas apresentadas e reforça que o IAB concorda com muitas das questões colocadas. Apresenta questões relativas à segurança jurídica da definição dos fatores, apresentando também as questões relativas à Outorga Onerosa, destacando sua importante função social de combate à desigualdade social. **Sra. Vivian Barbour** destaca concordar com o apresentado pelo Sr. Guido D'Elia Otero, mas questiona que os 5% de limite pode ser insuficiente para a aplicação do instrumento. Apresenta o tratamento do bem urbanístico, questionando que a função deste pode se perder. **Sr. Vladimir Ávila** destaca que há critério e que este está presente na lei, ressaltando que fundamentalmente o critério é balizado pela função e importância do imóvel para a área central. **Sr. Guido D'Elia Otero** questiona se, diante esta ótica, a votação não foi colocada de maneira errada, considerando o tamanho do imóvel. **Sr. Vladimir Ávila** destaca que pode ser subjetiva a interpretação da importância do imóvel para a região central. Destaca que esta questão é bastante significativa para o debate. **Sr. Guido D'Elia Otero** reitera a solicitação para o envio do parecer sobre a definição dos fatores de desconto. **Sr. Vladimir Ávila** destaca que o interesse público é a viabilização dos restauros. E, não havendo mais nada a tratar, encerram-se os presentes trabalhos às 18h24.

SÃO PAULO URBANISMO

AUSENTE

LUIS EDUARDO S. BRETAS
Representante Titular


VLADIMIR ÁVILA
Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

**ATA DA 28ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2018
Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

AUSENTE

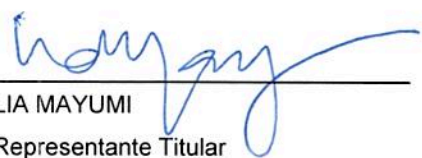
PATRÍCIA MARIA SEPE

Representante Titular

EVELYN CALISTRO VIEIRA

Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA


LIA MAYUMI

Representante Titular

AUSENTE

VALDIR ARRUDA

Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

AUSENTE

CRISTIANE DUTRA NASCIMENTO

Representante Titular

AUSENTE

SINÉSIO APARECIDO DA SILVA

Representante Suplente

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

AUSENTE

PAULO FRANGE

Representante Titular

AUSENTE

JANAINA LIMA

Representante Suplente

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO

AUSENTE

LARISSA GARCIA CAMPAGNER

Representante Titular

AUSENTE

MARCELO FLORA STOCKLER

Representante Suplente

FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - FEBRABAN

AUSENTE

CELSO OXANDO

Representante Titular

AUSENTE

LARISSA CARLIN FURLAN

Representante Suplente

**ATA DA 28ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2018
Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO

AUSENTE

MARCO ANTONIO RAMOS DE ALMEIDA
Representante Titular

AUSENTE

NEILÂNDIA MARIS DE ALMEIDA
Representante Suplente

CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS

AUSENTE

DÉBORA SANCHES
Representante Titular

AUSENTE

FRANCISCO DE ASSIS COMARU
Representante Suplente

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO


SUELY MANDELBAUM
Representante Titular

AUSENTE

SERGIO PAULO LIVOVSKI
Representante Suplente

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL

AUSENTE

SIMONE FERREIRA GATTI
Representante Titular

AUSENTE


HIGOR RAFAEL DE SOUZA CARVALHO
Representante Suplente
Guilherme de Almeida

INSTITUTO DE ENGENHARIA

AUSENTE

RENATO GOMES DOS REIS
Representante Titular

AUSENTE

MARCOS MOLITERNO
Representante Suplente

SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS E FINANCEIROS DE SÃO PAULO, OSASCO E REGIÃO – CUT

AUSENTE

ANATIANA ALVES ROSA
Representante Titular

AUSENTE

MARCELO GONÇALVES
Representante Suplente

**ATA DA 28ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2018
Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

**SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - SECOVI**

AUSENTE

EDUARDO DELLA MANNA
Representante Titular


JULIANA KLLAS NASSIF
Representante Suplente

**TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO COMO POLÍTICA PÚBLICA DE PRESERVAÇÃO
DO PATRIMÔNIO CULTURAL**

**Contribuições para a revisão da Operação Urbana Centro (Lei Municipal 12.349/97)
e elaboração do PIU Setor Central**

Novembro de 2018

I. RESUMO EXECUTIVO

A partir do entendimento de que o potencial construtivo é bem urbanístico fruto de ficção jurídica delineada pelo poder público municipal com a função urbanística de contribuir para a implementação das funções sociais da cidade, apresentamos abaixo, em resumo, os pontos trazidos por este documento, com a expectativa de poder contribuir para o aperfeiçoamento da política pública de preservação do patrimônio cultural por meio da transferência do potencial construtivo dos imóveis tombados da região central.

1. O cálculo do PCpt para imóveis da área central deve ser **diferenciado** em função do perfil das edificações, com elevado coeficiente de aproveitamento efetivo.
2. A negociação do potencial construtivo deve ser **mediada pelo poder público municipal** ou então ter **valores de referência definitivos** em relação àqueles que seriam pagos como contrapartida à Outorga Onerosa.
3. Em condomínios edilícios, **a exigência de aprovação unânime por todos os coproprietários deve ser revista** por ser um obstáculo à efetivação da política pública de preservação viabilizada pela TPC, em que o bem urbanístico tutelado pelo instrumento fica submetido a interesses de âmbito meramente privado.
4. O Termo de Compromisso entre imóvel cedente e DPH/Conpresp, essencial para garantir a efetividade da política pública da TPC, deve ser **assinado somente**

após a aprovação da transferência no caso concreto, para que ele indique os recursos levantados e delimite os compromissos exigíveis.

5. O teto de arrecadação de recursos com TPC em relação ao FUNDURB deve ser ligeiramente alargado para garantir a possibilidade de acesso ao instrumento por uma quantidade maior de imóveis tombados.

II. INTRODUÇÃO

1. No ensejo da revisão da Operação Urbana Centro (Lei Municipal 12.349/97), e da consequente elaboração do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Setor Central, ambas desenvolvidas em atendimento ao previsto pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE - Lei Municipal 16.050/14, art. 12, §3º, VII), apresentamos reflexões associadas à transferência do potencial construtivo (TPC), com o objetivo de contribuir para o aperfeiçoamento do instrumento, especialmente no que diz respeito ao seu uso efetivo como política pública de preservação do patrimônio cultural edificado no contexto dos imóveis cedentes contidos na Operação Urbana Centro.

2. De início, esse documento irá contribuir com reflexões acerca da transferência do potencial construtivo do ponto de vista **material**, ou seja, do mérito e do conteúdo mesmo do instrumento. Feito isso, na segunda parte serão analisadas **questões procedimentais** da aplicação do instrumento, a partir das reflexões materiais levantadas e de nossa experiência com seu uso. Na análise de ordem procedimental, nossa contribuição será desenvolvida em observância às atuais etapas e exigências à implementação da transferência do potencial construtivo, a partir dos problemas que são enfrentados na aplicação cotidiana do instrumento.

III. CONTORNOS DO INSTRUMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

3. A possibilidade de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro está prevista no inciso II do artigo 4º da Lei Municipal 12.349/97, tendo sido o instrumento da transferência do



direito de construir referendado pelo Estatuto da Cidade, como instituto jurídico e político, dentre o rol de instrumentos da política urbana (Lei Federal 10.257/01, art. 4º, V, o). O PDE, por sua vez, incorporou e deu vazão à regulamentação do instrumento no Município de São Paulo (Lei Municipal 16.050/04, art. 123, I), o que tem sido feito por meio de decretos e normas infralegais¹.

4. Em que pese haver uma discussão hermenêutica e dogmática acerca da diferença entre a transferência do *potencial construtivo* (previsto na legislação da Operação Urbana Centro) e do *direito de construir* (termo utilizado tanto no Estatuto da Cidade, como no PDE e legislações posteriores), entendemos que para o fim aqui em tela as locuções são similares, e indicam determinado bem urbanístico delineado pelo poder público para viabilizar uma política pública voltada à preservação do patrimônio cultural edificado, como veremos a seguir.

Potencial construtivo e direito de construir

5. A principal diferença entre as noções de potencial construtivo e direito de construir está na forma do cálculo do potencial construtivo passível de transferência (PCpt).

6. No caso da Operação Urbana Centro, o PCpt é calculado tendo por base o **coeficiente de aproveitamento máximo** do lote (CAMáx) que, para o caso de imóveis tombados, é igual a 12, o dobro da regra geral para imóveis de uso residencial dentro da Operação². O coeficiente de aproveitamento máximo em dobro para o cálculo do PCpt otimiza os recursos que podem ser levantados com a transferência e é fruto de

¹ As principais normas que compõem a regulamentação da aplicação da transferência de potencial construtivo, sem doação do imóvel cedente ao poder público, para fins de preservação do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Centro são o Decreto Municipal 57.536/16, a Norma de Procedimento NP.59.00 da SP Urbanismo, a Resolução 006/2016 da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro e a Resolução 23/Conpresp/2015. Frise-se que parte dessa regulamentação pode ser revogada em função da Minuta de Portaria Conjunta SMUL/SP Urbanismo, que está sendo discutida no âmbito do Processo SEI nº 7810.2018/0000176-5.

² Lei Municipal 23.349/97, art. 7º, I. As regras gerais do coeficiente de aproveitamento máximo estão previstas no artigo 3º da Lei da Operação Urbana Centro.

uma análise do perfil dos imóveis da área central: comumente de CA efetivo bastante elevado, traduzido por lotes exíguos que comportam grande quantidade de área construída. Sem o PCpt potencializado, os recursos levantados com a TPC seriam diminutos em relação à área construída dos edifícios e a política pública seria ineficiente: o poder público estaria abrindo mão de receita que poderia vir da Outorga Onerosa do Direito de Construir, sem que essa concessão resultasse em incentivos reais à preservação dos imóveis tombados da região central.

7. Por seu turno, a transferência do direito de construir tem seu cálculo de PCpt previsto no Plano Diretor a partir do **coeficiente de aproveitamento básico** (CAbas) do lote (Lei Municipal 16.050/14, art. 125, caput), entendido como a metragem quadrada que o proprietário tem o direito de construir sem a necessidade de contrapartida ao poder público (CARVALHO FILHO, 2013: 252).

8. Em função dos diferentes coeficientes de aproveitamento utilizados para o cálculo do PCpt, podemos afirmar que, no caso da Operação Urbana Centro, os proprietários estariam autorizados a transferir o **potencial construtivo adicional** dos seus terrenos, cuja alienação, por ser bem público dominical com funções urbanísticas e socioambientais, é de competência da Prefeitura do Município de São Paulo³.

9. No caso da regra geral prevista pelo PDE, por outro lado, podemos afirmar que o imóvel tombado estaria transferindo seu direito de construir - este, portanto, independente de contrapartida ao poder público municipal, sendo o direito de construir conformado pela legislação urbanística, como consequência do direito de propriedade do lote urbano.

10. A despeito dessas diferenças, tanto no caso da Operação Urbana Centro como na regra geral do PDE, o potencial construtivo passível de transferência é fruto de **ficção jurídica** delineada pelo legislador para promover a preservação do patrimônio cultural edificado.

³ PDE, art.116, caput.



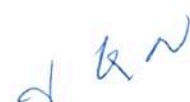
11. No caso da OU Centro, a ficção jurídica advém do cálculo do PCpt baseado em coeficiente de aproveitamento máximo que é o dobro daquele permitido no perímetro da Operação. No caso da regra geral do PDE, ainda que o PCpt seja calculado tendo por base o coeficiente de aproveitamento básico, a ficção jurídica está no fato de a área construída do imóvel ser ignorada. Ou seja, o legislador optou por não levar em conta quanto do direito de construir daquele lote já teria sido de fato exercido, de modo que seu coeficiente de aproveitamento básico pode ser usufruído duas vezes: na edificação tombada, e no imóvel receptor.

12. Assim, em ambos os casos o que observamos é o exercício do poder público de utilizar instrumentos legais para viabilizar uma política pública de preservação do patrimônio cultural, onde o potencial construtivo passível de transferência é entendido como **bem urbanístico**, ou seja, como “veículo para a implementação das funções sociais da cidade” (APPARECIDO JÚNIOR, 2013: 118), por meio do qual o poder público busca equalizar as cargas urbanísticas incidentes sobre o território, bem como os rumos desejáveis do desenvolvimento urbano.

Potencial construtivo adicional como bem urbanístico

13. Sendo bem urbanístico colocado pelo poder público à disposição dos imóveis tombados com o objetivo de promover a preservação do patrimônio cultural edificado e, com isso, a melhoria da experiência nas cidades e a democratização da produção do espaço urbano, não pode o potencial construtivo adicional ser tratado e/ou negociado como objeto apenas de interesses privados.

14. De fato, como entende José Antonio Aparecido Júnior, “o potencial construtivo desempenha uma **função urbanística**, por meio do balanço e equilíbrio de sua distribuição por todo o Município, constituindo um elemento de suporte à implementação do plano urbanístico positivado em lei” (2013: 118, destaque nosso).



15. É com esse entendimento da natureza jurídica do potencial construtivo adicional enquanto **bem de função urbanística** que propomos algumas contribuições para o aperfeiçoamento dos procedimentos vigentes bem como daqueles em fase de elaboração, tudo com vistas a viabilizar efetivamente a transferência do potencial construtivo de imóveis tombados contidos no perímetro da Operação Urbana Centro e do PIU Setor Central.

IV. TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO: PROCEDIMENTOS

16. Pontuamos algumas questões que são enfrentadas na aplicação cotidiana do instrumento e respectivas contribuições para o seu aperfeiçoamento, tanto no âmbito da elaboração do PIU Setor Central, como no âmbito das alterações que vem sendo discutidas e promovidas em relação às normas já existentes relacionadas à transferência do potencial construtivo - o que tem sido feito especialmente por meio do Processo SEI nº 7810.2018/0000176-5, no qual se discute a **Minuta de Portaria Conjunta**, a ser assinada pela SMUL e SP Urbanismo, para compatibilização dos procedimentos associados à TPC para imóveis tombados da região central.

Especificidade dos imóveis tombados na OU Centro e o cálculo do PCpt

17. Depois de enfrentar diversos entraves para a sua aplicação⁴, a TPC para imóveis tombados na área central passou a poder ser realizada com maior clareza e segurança jurídica especialmente a partir da aprovação da Resolução 006/2016 da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro e da Norma de Procedimentos NP.59.00, de 29 de dezembro de 2016, da SP Urbanismo. Tais atos normativos,

⁴ Cite-se a Ação Direta de Inconstitucionalidade 66.785-0/4-SP, que questionava a autonomia concedida pela lei da Operação Urbana Centro ao Poder Executivo Municipal para decidir sobre quais empreendimentos fora do seu perímetro poderiam receber potencial construtivo oriundo da área central. O Ministério Público do Estado de São Paulo questionou determinados artigos da Lei por considerar que eles estariam inconstitucionalmente delegando funções do poder legislativo ao executivo, ao deixar sob competência desse último a análise urbanística sobre quais empreendimentos imobiliários poderiam receber potencial construtivo oriundo da TPC de imóveis tombados da região central.



juntamente com a Resolução 23/Conpresp/2015 e o Decreto Municipal 57.536/16, indicam os procedimentos e critérios necessários para a viabilização do instrumento.

18. Assim, apesar dos mais de vinte anos de existência, a transferência prevista na Lei Municipal 12.349/97 somente tem podido ser implementada com efetividade há não mais de dois anos. É correta a necessidade de revisão da Lei de 1997, ainda mais tendo em vista o advento de todo o arcabouço legal surgido a partir do Estatuto da Cidade, de 2001. Por outro lado, é preciso que o referido processo de revisão não desperdice o acúmulo obtido ao longo desse movimento de adequação procedimental e de implementação da TPC.

19. No que diz respeito às políticas de preservação do patrimônio cultural da área central, a revisão da Operação Urbana Centro e consequente elaboração do PIU Setor Central deve levar em conta a especificidade das edificações tombadas da região. Assemelhar o cálculo do PCpt desses imóveis à regra geral da TDC prevista no Plano Diretor Estratégico é dotar a política pública de ineficiência: **o poder público municipal deixa de ganhar receita com Outorga Onerosa e o bem cultural não será preservado.**

20. Assim, tendo como pressuposto a função urbanística do potencial construtivo, propomos que o cálculo do PCpt para essa área deva prever **coeficientes de aproveitamento e/ou fatores de incentivo diferenciados**, que incorporem a especificidade das edificações e garanta eficiência ao instrumento.

21. Por fim, ainda levando em consideração o perfil da ocupação urbana da região central, com alto índice de imóveis abandonados que não cumprem sua função social⁵, é interessante que o instrumento da transferência do potencial construtivo pense em soluções que tornem atrativo o retrofit de imóveis tombados, para que então

⁵ Segundo dados do site de Monitoramento do PDE, disponibilizado pela Prefeitura do Município de São Paulo, apenas a Subprefeitura da Sé concentra 853 imóveis notificáveis por não utilização, subutilização ou não edificação. Esses dados são de 2017 e foram obtidos em: <https://monitoramentopde.gestaurbana.prefeitura.sp.gov.br/> -



essas edificações possam cumprir com sua função social e usufruir da farta infraestrutura urbana oferecida pela região central.

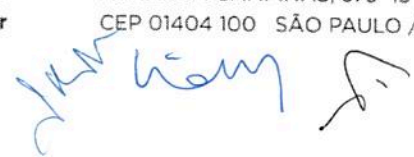
Bem urbanístico negociado apenas entre privados

22. Sendo o potencial construtivo adicional bem urbanístico e, no caso da Operação Urbana Centro, incrementado em relação à regra geral para o seu cálculo, não pode esse bem ser negociado entre particulares como se não houvesse interesse público implicado no resultado dessas tratativas, qual seja, o da viabilização e utilização transparente e eficiente dos recursos para a preservação do patrimônio cultural edificado da área central.

23. A atual regulamentação da TPC no perímetro da Operação Urbana Centro prevê cálculos da contrapartida financeira de referência a ser recebida e/ou negociada pelo proprietário do imóvel tombado com o interessado cessionário. Sabemos, no entanto, que em muitos casos a referida contrapartida se mostra em muito superior ao valor que o mesmo empreendimento despenderia na aquisição de potencial construtivo adicional por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

24. Além disso, uma vez que as negociações do valor da TPC estão totalmente restritas ao âmbito privado, muitas vezes observamos verdadeira liquidação de potencial construtivo adicional, que acaba por ser transferido a preços sem referências adequadas. É preciso, portanto, maior atenção do poder público com relação a essa fase do processo.

25. É preciso que a negociação da transferência de tal bem imbuído de função urbanística seja **auditada pelo poder público municipal**, ou que ao menos sejam estabelecidos critérios objetivos para estabelecimento do valor do potencial construtivo oriundo da TPC. Isso pode ser feito, por exemplo, com o estabelecimento de uma **porcentagem fixa mínima em relação ao valor da contrapartida financeira à Outorga Onerosa para cada cessionário interessado em específico**.



Obstáculo à utilização da TPC por condomínios edilícios

26. Apesar dos diversos avanços observados na regulamentação citada acima, os condomínios edilícios constituídos em edificações tombadas não conseguem utilizar o instrumento. Temos observado que a exigência de **aprovação unânime de todos os coproprietários** é verdadeiro obstáculo para que esses bens acessem a política pública.

27. Essa exigência veio especialmente prevista no Decreto Municipal 57.536/16⁶, como parte da documentação necessária à instrução do processo administrativo, e foi replicada em atos normativos posteriores, como a NP.59.00, e foi mantida na Minuta da Portaria Conjunta SMUL/SP Urbanismo (Processo SEI nº 7810.2018/0000176-5).

28. Questionamos o quórum especial exigido pela norma. Se o potencial construtivo a ser transferido pelo condomínio é uma ficção jurídica que viabiliza política pública de preservação do patrimônio cultural, tendo, portanto, utilidade para se atingir uma função urbanística, é de se questionar a unanimidade exigida e o bem jurídico que ela estaria tutelando.

29. O Código Civil e legislação correlata regulamentam os casos em que a unanimidade, enquanto quórum especial, deve ser exigida para aprovação de questões condominiais⁷. Trata-se de regulamentação desenhada para reger situações bastante sensíveis ao condomínio, que podem afetá-lo de modo contundente e que, portanto, devem passar pelo escrutínio da totalidade dos coproprietários.

30. No caso da transferência de potencial construtivo no âmbito da Operação Urbana Centro, não é sensato que tal quórum especial seja exigido. De um lado, ele

⁶ Tanto para a obtenção da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência como da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo o Decreto prevê a necessidade de que, no caso de condomínios edilícios, seja apresentada "ata de assembleia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica" (art. 5º, II e art. 8º, I, I).

⁷ São elas: (i) a mudança da destinação do edifício ou de unidade autônoma (Lei Federal 10.406/02, art. 1.351); (ii) alteração de fachada de unidade autônoma (Lei Federal 4.591/64, art. 10, §2º); e (iii) outros casos que a convenção do condomínio assim estabeleça (Lei Federal 10.406/02, art.1.352 e 1.353).

excede no zelo pela necessidade de aprovação unânime dos coproprietários, uma vez que o potencial construtivo transferível não altera em nada o direito de propriedade dos coproprietários; e, de outro, ele fragiliza o instrumento da TPC, porque o torna inacessível para porção significativa dos edifícios tombados, por diversos aspectos intrínsecos à realidade condominial: ausência de condôminos nas assembleias, unidades em nome de espólios ou passando por processos de inventários, entre outros. Ou seja, o instrumento contamina-se por problemas sucessórios e outras questões típicas da falta de participação da totalidade dos condôminos na vida condominial – fato já suprido inclusive pelo Código Civil ao prever que as decisões de Assembleias Gerais vinculam os ausentes. Resultado dessa exigência é que a política pública fica prejudicada, e sua efetividade submetida a questões de ordem privada e pessoal. Sopesando os bens jurídicos tutelados em ambos os casos, observamos que supostos interesses de particulares acabam por se sobrepor à função urbanística do instrumento.

31. As assembleias condominiais são o fórum por excelência para apresentação de propostas e exercício do contraditório. Entendemos, assim, que o interesse do condomínio estará resguardado com a exigência de **aprovação unânime dos condôminos presentes**, ou com exigência distinta desde que prevista na convenção condominial, fruto de deliberação do condomínio sobre o tema.

Assinatura e efetividade do Termo de Compromisso

32. A previsão de assinatura de Termo de Compromisso junto ao DPH/Conpresp é uma garantia de que a TPC atinja sua finalidade e seja revertida em ações reais de preservação do patrimônio cultural. Trata-se de obrigação delineada pelo Plano Diretor Estratégico (art. 129) e, posteriormente, pela Resolução 23/Conpresp/2015.

33. Na aplicação cotidiana do instrumento, no entanto, temos visto que o Termo de Compromisso tem sido assinado antes que o imóvel tombado tenha uma transferência de potencial construtivo efetivada, o que significa dizer que o proprietário não sabe dizer o valor que irá receber, tampouco o que poderá fazer com ele – se os



recursos serão suficientes para o projeto de restauro apenas, ou se também para as obras e eventual plano de manutenção.

34. A NP.59.00 prevê a possibilidade de que o Termo de Compromisso seja assinado somente quando da aprovação da proposta de participação na Operação Urbana Centro, leia-se, da transferência do potencial construtivo ao cessionário interessado (ponto 2.2, V, cumulado com ponto 3.6).

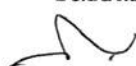
35. Propomos, então, que, em não havendo Atestado de Conservação do Imóvel Tombado, o **Termo de Compromisso seja assinado somente quando da deliberação final com relação à transferência proposta**. Com isso, o imóvel cedente terá maior segurança jurídica com relação ao documento assinado, cujas exigências, ancoradas em valores reais de recursos levantados, serão mais facilmente quitadas. Além disso, o poder público terá maior facilidade de acompanhar a execução das atividades de restauro e manutenção do bem.

36. Somente a assinatura com base em transferência concreta fará o Termo de Compromisso passível de quitação e imbuído de segurança jurídica para o imóvel cedente. Além disso, a fiscalização do uso dos recursos da TPC na preservação do patrimônio será muito mais assertiva porque vinculada a compromissos concretos e exequíveis.

Limitação da TPC com base na arrecadação do FUNDURB

37. A limitação da transferência do potencial construtivo a determinado teto em relação à arrecadação do FUNDURB oriunda da Outorga Onerosa (Lei Municipal 16.402/16, art. 24, §5º) foi uma ferramenta desenvolvida pelo poder público municipal para que ele não ficasse desprovido de recursos para investir em outras políticas voltadas ao desenvolvimento urbano sustentável.

38. Entendemos que tal limitação é importante, sendo fruto de delicado sopesamento de prioridades de investimentos da Prefeitura do Município de São Paulo



- sendo a preservação do patrimônio cultural, no caso em tela estudado, o objetivo principal da TPC, a arrecadação de recursos via Outorga Onerosa instrumentaliza o poder público municipal para que ele invista em outras frentes essenciais ao desenvolvimento de cidades democráticas, tais como mobilidade urbana, habitação social, áreas verdes, entre outras. Trata-se, portanto, de importante equilíbrio para garantir recursos para a implementação das mais diversas políticas públicas municipais.

39. Entendemos, de todo modo, que o teto atualmente estabelecido - de 5% do valor arrecadado com Outorga nos doze meses anteriores ao pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo - será em breve um limitante ao usufruto do instrumento da TPC para os imóveis tombados da área central, uma vez que (i) apenas há pouco foi destravado o processo de TPC nesses casos, e (ii) o cálculo do PCpt diferenciado implica em maior quantidade de potencial transferível, o qual passará a inevitavelmente competir entre si, podendo enfraquecer e/ou desacelerar sua implementação⁸.

40. Por isso, para garantir a efetividade do instrumento e usufruir do acúmulo obtido com as discussões sobre sua aplicação e procedimentos - o qual resultou no destravamento observado a partir do final de 2016 na área central - propomos que **esse teto seja ligeiramente aumentado**, como um apoio do poder público municipal a essa política que há anos vem buscando maturidade.

⁸ Tomando como exemplo a arrecadação do FUNDURB em 2017, de R\$ 210.187.562,35, poderiam ser autorizadas transferências de potencial construtivo cuja equivalência em relação à contrapartida da OODC não fosse superior a R\$ 10.509.379,10. Considerando que, na prática, o deságio do valor do potencial construtivo adicional adquirido via TPC pode chegar a 50% do valor da Outorga, podemos supor que, para esse período, é possível que não mais que R\$ 5.254.689,05 tenham sido levantados como recursos para a preservação dos imóveis tombados. Pensando no contexto da cidade de São Paulo, do extenso universo do patrimônio cultural edificado e das demandas sensíveis e históricas por incentivos à preservação, seria importante que esse valor fosse maior. Fonte: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/fundos/fundurb/index.php?p=202443.



Agradecemos pela possibilidade de contribuir com o debate público acerca dos rumos de importante política pública voltada à preservação do patrimônio cultural e nos colocamos à disposição para quaisquer questões.

Vivian Moreno Barbour

OAB/SP 338.966

Marco Aurélio Cezarino Braga

OAB/SP 267.224



10

11

12

13

14

15

16

17

18