

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

1 Aos vinte e sete dias do mês de novembro de 2019, às 19h30, na Escola Técnica
2 Estadual Santa Ifigênia, localizada à Rua General Couto de Magalhães, 145 – Santa
3 Ifigênia, a Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de
4 Desenvolvimento Urbano – SMDU e da São Paulo Urbanismo, conforme convocatória
5 publicada, inicia a Audiência Pública Devolutiva do Projeto de Intervenção Urbana -
6 PIU Setor Central na temática Gestão Participativa e Vulnerabilidade Social. **Sra.**
7 **Patricia Saran**, Gerente de Gestão Participativa da São Paulo Urbanismo, toma a
8 palavra, cumprimenta cordialmente e agradece os presentes, explicando que, em
9 razão da chuva do final da tarde, que atrapalhou a chegada de muitos, decidiu-se por
10 postergar o início da audiência pública. Inicia regimentalmente os trabalhos,
11 ressaltando tratar-se de Audiência Pública Devolutiva que abre a terceira e última fase
12 de discussão pública do Projeto de Intervenção Urbana – PIU Setor Central. Convida
13 para compor a mesa o Presidente da São Paulo Urbanismo, Sr. José Armênio de Brito
14 Cruz, e o Diretor de Desenvolvimento, Sr. Leonardo Amaral Castro. Faz uma breve
15 apresentação do Projeto, que dispõe sobre a revisão da Lei da Operação Urbana
16 Centro e sobre a regulação urbanística dos distritos do anel central: Sé, República,
17 Bela Vista, Santa Cecília, Bom Retiro, Brás, Pari e Belém, destacando que o processo
18 de elaboração do PIU Setor Central segue os passos dispostos na legislação
19 municipal. Informa que a minuta de Projeto de Lei será apresentada e debatida com a
20 sociedade em três audiências públicas temáticas, como devolutiva das audiências já
21 realizadas em fase anterior de discussão pública do Projeto, finalizando o processo
22 participativo no âmbito do Poder Executivo, no mês de março de 2020, numa
23 audiência pública devolutiva final, além de reuniões com Câmara Técnica de
24 Legislação Urbanística – CTLU, Conselho Municipal de Política Urbana – CPMU e
25 Conselhos Participativos Municipais - CPM. Lembra que também estão sendo colhidas
26 contribuições por meio de consulta pública on-line, no portal Gestão Urbana, aberta
27 em 25 de outubro de 2019 e vigente até 17 de fevereiro de 2020. Informa ainda que o
28 convite para a presente Audiência Pública foi publicado no Diário Oficial da Cidade e
29 em jornal de grande circulação, em 12 de novembro de 2019, além da disponibilização
30 da respectiva versão consolidada do Projeto de Intervenção Urbana no site Gestão
31 Urbana, desde 25 de outubro de 2019. Após essa audiência, destaca que a ata e as
32 manifestações dos presentes serão disponibilizadas no portal Gestão Urbana. Por fim,
33 explica os procedimentos a serem seguidos para manifestações dos presentes ao
34 longo da Audiência e passa a palavra ao Presidente da São Paulo Urbanismo. **Sr.**
35 **José Armênio de Brito Cruz** agradece a presença de todos os que compareceram

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

36 nessa noite chuvosa para discutir o PIU Setor Central, um projeto muito importante
37 para a cidade, em área com infraestrutura disponível e com potencial e possibilidade
38 de ocupação, principalmente com a diretriz de moradia. Comenta sobre a definição do
39 novo perímetro do PIU Setor Central, cuja discussão teve início no bojo da revisão da
40 Operação Urbana Centro. Explica que a São Paulo Urbanismo é uma empresa pública
41 municipal, ligada à Prefeitura de São Paulo pela Secretaria Municipal de
42 Desenvolvimento Urbano – SMDU, e que esse trabalho é desenvolvido pela Diretoria
43 de Desenvolvimento – DDE da São Paulo Urbanismo, sob a coordenação do
44 Secretário de Desenvolvimento Urbano Fernando Chucre. Destaca a presença do
45 Diretor de Desenvolvimento, Leonardo Amaral Castro, da Coordenadora do Projeto,
46 Rita Cassia Guimarães Gonçalves, e da Arquiteta e Urbanista Melina Giannoni de
47 Araujo, colocando a equipe toda da São Paulo Urbanismo à disposição da cidade e da
48 população para aprimorar a proposta. Informa que o objeto da Audiência será a
49 discussão sobre a minuta do Projeto de Lei do PIU Setor Central. Indicando imagem
50 projetada, destaca os perímetros da Macrozona de Estruturação Metropolitana - MEM,
51 do PIU Setor Central e da Operação Urbana Centro. Informa que a São Paulo
52 Urbanismo já desenvolveu, nesses três últimos anos, outros PIU da Macrozona de
53 Estruturação Metropolitana – MEM: o PIU Arco Jurubatuba, entregue à Câmara em
54 2018, e o PIU Arco Pinheiros, nesse ano de 2019. Agora, destaca estarem
55 trabalhando na revisão do PIU Arco Tietê, diante das novas regulações e da nova
56 situação da cidade, inclusive com a proposta de integração com os perímetros da
57 Operação Urbana Consorciada Água Branca – OUCAB e do próprio PIU Setor Central,
58 e também na revisão da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí –
59 OUCBT. Ressalta que a importância do desenvolvimento do PIU Setor Central está
60 tanto no conteúdo desse território, como já apresentado, quanto na sua integração
61 com o marco regulatório municipal vigente, com destaque para o Plano Diretor
62 Estratégico – PDE - Lei Municipal nº 16.050/2014, que rege a política de
63 desenvolvimento e planejamento urbano da cidade, pontuando que as diretrizes
64 seguidas pelo PIU Setor Central estão definidas no PDE, nos seus diversos capítulos.
65 Ressalta os objetivos gerais e específicos do Projeto, dentre os quais: a atuação
66 integrada e qualificada dos agentes públicos e privados no território, potencializando
67 os recursos oriundos da venda do direito de construir, principal ativo da Prefeitura, via
68 Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, numa “parceria” entre o poder
69 público e a iniciativa privada; o incremento da atividade imobiliária para atendimento à
70 demanda habitacional; a transformação territorial, não apenas mantendo a população

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

71 residente como também atraindo mais pessoas para morarem na região e
72 preservando o patrimônio histórico; o fomento ao aproveitamento do estoque edificado
73 subutilizado, por meio do *retrofit*, de modo a valorizar e usufruir do patrimônio
74 resultante do esforço feito pela sociedade para construir a área central; e a
75 recuperação do ambiente urbano, com enfoque nas orlas fluviais e questões
76 ambientais. Informa ter que sair em breve, por ter outro compromisso, desculpa-se,
77 agradece a todos pela presença e passa a palavra ao Sr. Leonardo Amaral Castro. **Sr.**
78 **Leonardo Amaral Castro** agradece, cumprimenta os presentes e ressalta que a
79 discussão pública do PIU Setor Central está no momento da terceira consulta pública.
80 Retoma que o processo de desenvolvimento do PIU teve início em 2017, já tendo
81 passado por duas consultas públicas anteriores. Explica que há um rito para a
82 elaboração dos Projetos de Intervenção Urbana - PIU, que se inicia com o diagnóstico,
83 envolvendo a avaliação da situação urbana e das políticas públicas pertinentes
84 (habitacional, de mobilidade, demográfica), juntamente com programa de interesse
85 público, que aponta algumas vocações e caminhos que o Projeto deve tomar,
86 apresentando que, desde o começo, a questão habitacional foi identificada como tema
87 principal. Esclarece que, na primeira rodada de audiências públicas para discussão do
88 PIU Setor Central, ainda na etapa de apresentação do projeto em desenvolvimento (2^a
89 fase), houve divisão por temas, de modo a permitir que os assuntos fossem discutidos
90 com maior qualidade de tempo: Vulnerabilidade Social e Gestão Participativa;
91 Habitação e Polos Comerciais; e Patrimônio Histórico e Produção Imobiliária. Explica
92 que essa nova rodada de audiências públicas, para discussão da minuta do Projeto de
93 Lei, traz uma resposta ao que foi debatido na primeira rodada, sendo que o seu
94 resultado, com as contribuições também desta fase, será encaminhado à Câmara
95 Municipal de São Paulo. Destaca que o território da Macroárea de Estruturação
96 Metropolitana - MEM foi identificado no Plano Diretor Estratégico - PDE como
97 preferencial para receber as principais ações de transformação e adensamento
98 populacional da cidade, em função das suas características físicas e da presença de
99 infraestrutura ferroviária bastante relevante. Identifica também estarem presentes
100 nesse território os principais cursos d'água da cidade: Rio Pinheiros, Rio Tietê e Rio
101 Tamanduateí. Nesse sentido, destaca que o contato do perímetro do PIU Setor Central
102 se dá com a várzea do Rio Tietê e também com uma parte importante do Rio
103 Tamanduateí, cuja orla terá seu desenvolvimento complementado por outro projeto
104 urbano, em tramitação na Câmara Municipal: a Operação Urbana Consorciada Bairros
105 do Tamanduateí. Identifica a estrutura da minuta do Projeto de Lei, destacando a

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

106 organização dos conteúdos em capítulos (I - Disposições Gerais; II - Uso e Ocupação
107 do Solo; III - Programa de Intervenções; IV - Instrumentos de Qualificação e
108 Transformação do Território; V - Estratégias Setoriais para a Implantação do PIU-SCE;
109 VI - Outorga Onerosa de Potencial Adicional de Construção, Conta Segregada do
110 FUNDURB e Destinação dos Recursos Arrecadados; VII – Gestão e Planejamento da
111 Implantação do PIU-SCE; e VIII – Disposições Finais e Transitórias) e seus anexos,
112 em mapas e quadros. Sobre a abrangência territorial, identifica como inovação em
113 relação ao perímetro inicial de estudo a adição de um perímetro expandido, que não
114 tem a completude de regramento urbanístico que o perímetro de abrangência possui,
115 mas pode receber recursos do PIU-SCE para o enfrentamento de questões
116 habitacionais e de vulnerabilidade, citando como exemplo a concentração de cortiços
117 na região do Bixiga. Explica que o perímetro de abrangência permanece praticamente
118 com as mesmas características, diferenciando-se pela definição de uma grande Área
119 de Intervenção Urbana – AIU Setor Central que contém o Setor Centro Histórico e o
120 Setor Centro Metropolitano, sendo este composto pelos Distritos do Anel Envoltório
121 que se inserem na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM: Santa Cecília,
122 Bom Retiro, Pari, Belém e Brás. Destaca que esses distritos se aproximam fisicamente
123 do centro da cidade, dando uma dimensão de morar em área central, o que é, porém,
124 dificultado pelas barreiras físicas existentes, em especial a linha férrea e o Rio
125 Tamandateí. Nesse contexto, ressalta que o PIU Setor Central traz como uma de
126 suas estratégias a aproximação e integração das pessoas moradoras com as
127 atividades desempenhadas no Centro, a partir de um conjunto de intervenções que
128 vão reduzir o efeito de cicatriz urbana e de isolamento ocasionado pelas estruturas
129 citadas: o rio e a linha férrea, com traçado destacado na imagem apresentada. Sobre
130 o regramento urbanístico, reforça não se tratar de regime de exceção ao zoneamento
131 da cidade, mas sim uma espécie de zoneamento detalhado, proposto pelo PIU a partir
132 de uma aproximação do território, como uma customização dos parâmetros oriunda de
133 leitura mais detida sobre área reduzida em relação ao Município como um todo. Com
134 base em mapa de Regramento Urbanístico que compõe a apresentação, aponta a
135 coerência com a lógica do zoneamento, destacando que as áreas indicadas em laranja
136 e marrom podem passar por processo de maior transformação, sendo permitidas
137 edificações com maior potencial construtivo e maior densidade de unidades
138 habitacionais, estando essas áreas demarcadas próximas às infraestruturas de
139 transporte coletivo. Destaca que as áreas indicadas em marrom são compostas por
140 grandes lotes e glebas que ainda comportam um processo de transformação mais

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

141 incisivo, sendo mais propícias à atuação do mercado imobiliário, que irá gerar a maior
142 parte das receitas que serão arrecadas para financiar o Projeto de Intervenção Urbana
143 - PIU. Nas áreas identificadas em amarelo, explica que a transformação esperada é
144 voltada à qualificação do território, em que existe razoável consolidação de estrutura
145 fundiária e de edificações, sendo necessários investimentos no sentido de tornar a
146 vida mais amena com maior suporte de infraestrutura, em especial a voltada ao
147 pedestre e ao uso do transporte coletivo. Nesse sentido, chama atenção para a
148 designação das diferentes áreas pelas letras “Q”, referente à Qualificação, e “T”,
149 referente à Transformação. Lembra que todos os temas pertinentes ao PIU-SCE serão
150 abordados na presente audiência pública, havendo porém, especial enfoque na gestão
151 participativa e na redução da vulnerabilidade social. Dentre as estratégias para
152 abordar as questões de habitação de interesse social - HIS, destaca a proposta dos
153 Projetos Estratégicos, que consistem em grandes glebas de propriedade municipal
154 mobilizadas pelo PIU para viabilizar a construção de HIS e a provisão da infraestrutura
155 correspondente e dos equipamentos públicos necessários. Cita os Projetos
156 Estratégicos previstos nas glebas do Canindé CMTC, Canindé Santo Antônio, Canindé
157 Portuguesa, DETRAN e Santa Rita. Destaca que tais projetos terão autorização no
158 Projeto de Lei - PL para que sejam objeto de algum modelo de desenvolvimento em
159 regime de parceria, podendo ser via concessão, parceria público-privada ou outro, que
160 permita atrair investidores com capital para produção desses ativos, de modo que o
161 poder público não tenha que empreender diretamente, permitindo maior eficiência e
162 velocidade de entrega dessas intervenções. Explica que os Eixos Estratégicos e Eixos
163 de Transformação são estruturas previstas no Projeto que têm como objetivo integrar
164 áreas de interesse no PIU Setor Central. Assim, os núcleos habitacionais, as unidades
165 de vizinhança serão articuladas com áreas de interesse como os polos de comércio,
166 existentes na Zona Cerealista, Santa Ifigênia, Brás, Bom Retiro, buscando uma
167 qualificação e melhoria dos percursos entre essas áreas. A identificação de tais eixos
168 tem como finalidades estruturar espaços públicos, articular as áreas que atraem
169 muitas pessoas cotidianamente e buscar um melhor equilíbrio entre a oferta de
170 comércio e serviços e a oferta de moradia no Centro. Propõe-se nos Eixos
171 Estratégicos e Eixos de Transformação o adensamento populacional associado à
172 qualificação do espaço, trabalhando os usos mistos, permitindo a construção de novas
173 habitações, com oferta de comércio nos térreos, em especial por meio da fachada
174 ativa, prática já consolidada na legislação municipal. Destaca ainda que, dado o nível
175 de consolidação da ocupação por edificações desse território, é importante que

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

176 qualquer estratégia de ampliação da cobertura vegetal seja lançada. Informa, nesse
177 sentido, que as calçadas e canteiros vão servir ao propósito de ampliação das áreas
178 verdes no perímetro do PIU. Cita os parâmetros previstos para o Eixo de
179 Transformação da Orla Fluvial do Rio Tamanduateí, especialmente de caráter
180 ambiental; a hipótese para o Eixo de Transformação do Elevado Presidente João
181 Goulart, envolvendo a autorização da conexão de pavimentos de edificações vizinhas
182 com o tabuleiro do Minhocão, a partir das possibilidades previstas para o Elevado, no
183 artigo 375 do Plano Diretor Estratégico – PDE; e o propósito e parâmetros para o Eixo
184 Estratégico Apoio Urbano Sul, via que irá promover a conexão da Zona Leste ao
185 Centro da cidade, já havendo melhoramento viário aprovado em Lei nesse sentido.
186 Destaca algumas regras e incentivos urbanísticos e edifícios voltados à maior
187 cobertura vegetal e qualificação ambiental das várzeas e ações de ampliação da
188 permeabilidade do solo nas encostas, visando a contenção de alagamentos e
189 mitigação da ilha de calor. Aponta, ainda, como medida pertinente à mobilidade
190 urbana e ao desestímulo ao transporte individual, a dispensa da obrigatoriedade de
191 oferta de vagas de estacionamento em empreendimentos do Setor Centro Histórico,
192 considerando a nobreza desse território em termos de acessibilidade, especialmente
193 por transporte coletivo. Apresenta as regras e incentivos urbanísticos e edifícios para
194 ampliação da cobertura vegetal e incremento da arborização no Centro da cidade,
195 inclusive em recuos frontais. Destaca ainda, dado o volume de edificações que foram
196 irregularmente erigidas no Centro, instrumentos que visam incentivar a regularização
197 dessas construções, por meio da proposta do “Centro Legal”. Também fala sobre
198 possibilidade de renovação de edificações com alto custo de requalificação, no Setor
199 Centro Histórico, como alternativa para cumprimento da função social da propriedade
200 sem obrigação de passar por um retrofit que se mostre inviável. Apresenta inovação
201 trazida pelo PIU Setor Central referente ao cumprimento da função social da
202 propriedade, que se dá por meio do instrumento previsto no PDE de Parcelamento,
203 Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC, com a elevação do coeficiente de
204 aproveitamento mínimo para 1 vez a área do terreno, entendendo que esse é o lugar
205 da cidade em que se deve adensar, em consonância com a disponibilidade de
206 infraestrutura coletivamente financiada pela sociedade. Por outro lado, a Prefeitura de
207 São Paulo criará instrumentos que permitam aos proprietários dos imóveis notificados
208 para PEUC ter alternativas para o aproveitamento do seu terreno, por exemplo, via
209 consórcio imobiliário, desapropriação amigável, regularização fundiária urbana e
210 desapropriação por hasta pública, que permitirá ao Município efetivar a

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

211 desapropriação por chamamento ao mercado, o qual remunerará a propriedade e
212 desenvolverá o projeto para o terreno, nos termos de edital específico com definições
213 dos regramentos urbanísticos e contrapartidas desejáveis, geralmente voltadas ao
214 atendimento habitacional de interesse social. Descreve os instrumentos, já
215 apresentados em fases anteriores da discussão pública do PIU e consolidados na
216 minuta do Projeto de Lei, como bônus de potencial construtivo adicionais concedidos a
217 quem cumprir algumas finalidades previstas no PIU Setor Central. Nesse sentido,
218 destaca: o Bônus de HIS, que tem como intuito incentivar a produção imobiliária,
219 garantindo a destinação de parte dessa produção para as faixas de renda de até 3
220 salários mínimos; o Bônus de Preservação, como subsídio complementar para
221 grandes edifícios, cujo restauro não seria suportado unicamente pela Transferência do
222 Direito de Construir - TDC, prevista no PDE; e o Bônus Retrofit 80, para incentivar a
223 requalificação de edificações construídas até 1980. Esclarece que o potencial
224 construtivo oriundo da Transferência do Direito de Construir – TDC, prevista no PDE,
225 pode ser destinado a imóvel fora do perímetro do PIU Setor Central, já o oriundo dos
226 Bônus permanecerão em imóveis do próprio perímetro. Destaca a introdução do
227 instrumento Áreas de Interesse de Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural –
228 AIPC, que identificam recortes territoriais que concentram grande número de imóveis
229 tombados, de modo a informar e dirigir a atuação dos órgãos de preservação para que
230 sejam objeto de estudo e ação de preservação específica, tendo em vista que o PIU
231 Setor Central concentra quase 60% dos imóveis tombados do Município de São Paulo
232 em seu perímetro. Ainda sobre as estratégias ligadas à proteção do patrimônio
233 histórico, informa sobre a existência de fatores de incentivo específicos para imóveis
234 classificados como Zonas Especiais de Preservação Cultural – Bens Imóveis
235 Representativos (ZEPEC-BIR), já reconhecidos pelo marco regulatório, e em
236 perímetros específicos da Bela Vista e da Liberdade, onde há uma concentração de
237 imóveis menores, em que os proprietários dispõem de menos meios para acessar e
238 operacionalizar a Transferência do Direito de Construir - TDC, propondo, portanto,
239 aumentar a sua atratividade. A respeito do atendimento habitacional, descreve as
240 modalidades propostas: provisão de moradia para aquisição, com a transferência de
241 propriedade; intervenção integrada em assentamentos precários, envolvendo a
242 regularização urbanística e fundiária de assentamentos informais; intervenção em
243 cortiços; locação social em parque público ou privado, remetendo aos Projetos
244 Estratégicos; e auxílio aluguel, como opção de atendimento temporário nos casos de
245 deslocamentos involuntários em razão de intervenções. Destaca os critérios de

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

246 priorização para fins de atendimentos habitacional no PIU Setor Central e informa que
247 será elaborada uma espécie de política local de habitação de interesse social, que
248 prevê uma abordagem integrada de todas as Zonas Especiais de Interesse Social -
249 ZEIS inseridas no perímetro do PIU, a ser desenvolvida pela Secretaria Municipal de
250 Habitação – SEHAB, como Plano de Ação para as ZEIS. Além disso, destaca ser
251 previsto no PIU o regramento relacionado aos deslocamentos involuntários, de modo a
252 garantir o reassentamento das famílias que porventura tenham que sair das suas
253 moradias atuais, no próprio perímetro, sendo extensivo às atividades econômicas
254 desenvolvidas. Acerca da gestão participativa, explica que, a partir da aprovação da
255 Lei referente à Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE, passa-se à
256 fase de implantação do projeto, que também será acompanhada pela sociedade civil.
257 Detalha que a coordenação das intervenções será feita pela São Paulo Urbanismo,
258 que acessará os recursos arrecadados a partir da Outorga Onerosa do Direito de
259 Construir – OODC, fará o levantamento das demandas sociais do território, priorizará a
260 implantação dos Projetos Estratégicos e harmonizará essas ações com as demais
261 políticas públicas da Prefeitura de São Paulo. Isso dará origem ao que se chama de
262 Propostas de Diretrizes de Investimento - PDI, que consiste num conjunto de
263 intervenções que se reforçam mutuamente num mesmo recorte territorial, promovendo
264 intervenções mais efetivas na área. Tais PDI serão submetidos ao Conselho Gestor da
265 AIU-SCE, que terá sua composição paritária, com metade dos representantes do
266 poder público e metade, da sociedade civil, garantida também a diversidade identitária.
267 Destaca a proposta de que muitos dos representantes sejam referenciados de outros
268 órgãos que já compõem instâncias de participação da estrutura da Prefeitura de São
269 Paulo, como o Conselho Municipal de Política Urbana – C MPU, o Conselho Municipal
270 de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo
271 – CONPRESP, o Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT, o Conselho
272 Municipal de Habitação – CMH, o Conselho Municipal de Assistência Social – COMAS
273 e os Conselhos Participativos Municipais das Subprefeituras Sé e Mooca. Reforça que
274 o Conselho Gestor acompanhará e monitorará o avanço dos investimentos públicos, a
275 definição de prioridades e a garantia da transparência dos processos, funcionando
276 como um mecanismo de controle social de sua implantação. Em relação ao potencial
277 construtivo a ser disponibilizado na AIU-SCE e ao financiamento da transformação
278 esperada, diferencia o que será concedido de forma gratuita e o que será concedido
279 de forma onerosa, destacando, neste caso, as contrapartidas via bônus e via Outorga
280 Onerosa do Direito de Construir – OODC. Explica que as contrapartidas oriundas de

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

281 OODC comporão o caixa da Área de Intervenção Urbana, que financiará o programa
282 de intervenções, respeitada a proporção de investimentos de 30% dedicados a
283 atendimento habitacional, 30% a equipamentos públicos sociais, 5% a preservação do
284 patrimônio histórico, além de qualificação ambiental e infraestrutura de mobilidade.
285 Considerando que o instrumento Operação Urbana Centro, hoje vigente, não sujeita
286 alguns usos à contrapartida de OODC, detalha regra de transição para a
287 implementação da Outorga Onerosa nos anos iniciais da AIU-SCE, com porcentagem
288 de desconto da contrapartida, que destaca ser importante tanto para acomodar e não
289 gerar rupturas no processo de viabilidade econômica de empreendimentos já
290 posicionados quanto por fomentar a adesão antecipada ao PIU Setor Central. Destaca
291 os três eixos principais de investimento do programa de intervenções: mobilidade
292 urbana; ambiental; e qualificação do habitat, que compreende 65% dos recursos
293 dedicados a atendimento habitacional, valorização de bens tombados e provisão de
294 equipamentos públicos sociais. Sobre o programa de intervenções, demonstra os
295 melhoramentos viários e transposições propostos, com especial foco no ciclista, no
296 pedestre, na mobilidade não motorizada, destacando 13 novas transposições
297 pretendidas; requalificação de logradouros, nos moldes apresentados nos Eixos
298 Estratégicos, com melhorias nos percursos e favorecimento da mobilidade ativa; os
299 Projetos Estratégicos; e a consolidação com caminhos verdes, arborização urbana,
300 criação de parques e praças e toda a qualificação de caráter ambiental que se propõe
301 no Projeto. Encerra a apresentação, agradecendo a paciência de todos. **Sra. Patrícia**
302 **Saran** retoma a palavra, agradece pela apresentação e reforça que ainda serão
303 disponibilizados mais cinco minutos para a inscrição de quem deseje se manifestar.
304 Tendo em vista a necessidade do Presidente da São Paulo Urbanismo se ausentar em
305 breve, convida a Arquiteta e Urbanista e Coordenadora do Projeto de Intervenção
306 Urbana Setor Central, Sra. Rita Gonçalves, a compor a mesa juntamente com o Sr.
307 Leonardo Amaral Castro. Passa a chamar os inscritos para manifestação: **1) Sra.**
308 **Melina Sternberg**, pesquisadora da área de comunicação da Pontifícia Universidade
309 Católica – PUC, cumprimenta a todos e todas, identifica-se e informa estar
310 representando o Arquiteto e Urbanista Alex Sartori, que passou por uma cirurgia
311 recentemente e, por ordens médicas, não pode comparecer. Informa que lerá o seu
312 pronunciamento e que qualquer comentário ou dúvida poderá ser encaminhado a ele
313 posteriormente. Passa a ler o pronunciamento: “Boa noite a todas e todos. Eu esperei
314 com muita ansiedade por essa audiência pública, mas, infelizmente, não pude estar
315 presente. Em uma audiência passada, realizada no dia 18 de junho, eu afirmei que

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

316 alguns dados me soavam distorcidos e, então, levei uma grande bronca da mesa. Na
317 audiência do dia 06 de agosto, eu entreguei um documento em que apresentei uma
318 análise do diagnóstico do projeto e do projeto em si, assim como a verificação de
319 dados e cálculos apresentados anteriormente pela Prefeitura. Já ao final da audiência,
320 o renomado jornalista Sérgio Gomes dirigiu-se à mesa questionando se eu, Alex, tinha
321 razão e afirmou que, se estivesse certo, haveria um grande problema para o projeto. A
322 mesa respondeu a ele que eu estava equivocado. Em outubro, a Prefeitura fez as
323 devolutivas das contribuições recebidas na segunda etapa. Entre elas, estava a
324 resposta para o documento que eu havia entregado. Para a minha surpresa, a
325 devolutiva diz que eu tenho razão (vejam só!), mas apenas sobre o perímetro, os
326 dados e os cálculos. O resultado, segundo o documento, permanece intacto. Nas
327 palavras da devolutiva: *‘a maior parte das incorreções nos dados apresentados*
328 *decorreu da utilização de dados demográficos levantados no diagnóstico*
329 *socioterritorial, nas etapas subsequentes do projeto, sem que fossem recalculados em*
330 *função das alterações do perímetro, além da falta de clareza quanto aos conceitos*
331 *adotados.’* Em outras palavras, o que está escrito é: o Alex tinha razão. Porém, o
332 documento encerra com a seguinte frase: *‘procurou-se demonstrar, assim, que as*
333 *imprecisões nos dados apresentados em fases diversas do projeto, não têm impacto*
334 *na viabilidade da proposta’.* Ora, como é possível, então, alterar o perímetro, os dados
335 e corrigir os cálculos, mas o resultado final se manter inalterado? Simples, com
336 recurso discursivo. Nos documentos do projeto, da segunda etapa, a Prefeitura fez
337 uma comparação entre o objetivo de novos moradores e a área calculada para
338 estoque de potencial construtivo. Esses novos moradores ocupariam uma área pouco
339 menor do que a área calculada. Logo, a Prefeitura conclui, à época, que o projeto era
340 viável. Entretanto, na devolutiva, a Prefeitura reconheceu que, ao invés de 115.000 a
341 220.000 novos moradores, são necessários entre 176.000 a 280.000, mas a área de
342 potencial construtivo foi mantida. Temos um descompasso, então. Qual foi o recurso
343 discursivo que permite construir que a alteração dos cálculos não afeta o resultado?
344 Ao invés de comparar a quantidade necessária de novos moradores com a área
345 prevista para a construção de habitação pelos próximos anos, a Prefeitura apenas diz
346 que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo permite que se reserve muito
347 mais do que a área que está disponível no projeto. De fato, a Lei permite, mas por que
348 a Prefeitura não disponibilizou mais áreas de potencial construtivo para o PIU Setor
349 Central e resolveu a equação? Porque, para justificar a área de potencial construtivo
350 que definiu para o projeto, a Prefeitura calculou a área possível de se construir pelos

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

351 próximos anos, baseada no que foi construído entre 2006 e 2018. A metodologia está
352 muito bem explicada em uma Nota Técnica. Assim sendo, o que esse cálculo atesta é:
353 a capacidade calculada de construção para os próximos anos é menor do que a
354 necessária para abrigar os até 280.000 novos moradores, como estipula o objetivo do
355 projeto. Portanto, tanto faz qual a área que esteja prevista na Lei de Parcelamento,
356 Uso e Ocupação do Solo, o que a Prefeitura calculou é que não há previsão de
357 construção suficiente para se abrigar a quantidade de novos moradores para atingir o
358 objetivo do projeto. Eu vou deixar este documento, por meio da minha representante,
359 com essa análise mais completa no balcão, para que conste oficialmente a entrega.
360 Muito obrigado. Boa noite a todas e todos.” **2) Sra. Marilisa Bertolin**, representante da
361 Associação dos Proprietário de Imóveis Tombados do Estado de São Paulo – APITO,
362 cumprimenta a todos. Informa que a APITO - Associação dos Proprietário de Imóveis
363 Tombados do Estado de São Paulo segue com algumas reivindicações para proteger
364 os direitos dos proprietários de imóveis tombados: isenção do IPTU para os imóveis
365 tombados classificados como ZEPEC-BIR contidos no perímetro do Centro Histórico
366 da Cidade de São Paulo; eliminação de qualquer vinculação dos imóveis de interesse
367 histórico classificados como ZEPEC-BIR da arrecadação de Outorga Onerosa do
368 Direito de Construir – OODC, do FUNDURB; incentivo fiscal para terceiros que
369 patrocinem obras de restauro para imóveis classificados como ZEPEC-BIR; e a
370 isenção de taxas e emolumentos para imóveis classificados como ZEPEC-BIR.
371 Destaca que sabem da preocupação e do zelo por parte dos representantes do poder
372 público em preservar a memória histórica da Cidade de São Paulo, entendendo ser
373 necessário que o Governo assuma a responsabilidade pela manutenção após o
374 tombamento do imóvel. Considera que somente a Transferência do Direito de
375 Construir – TDC não é suficiente para repor as perdas financeiras impostas pelo
376 tombamento, principalmente após a vinculação das transferências à arrecadação da
377 Outorga Onerosa (OODC). Aponta acreditarem ter sido este o maior prejuízo na única
378 opção de receita dos proprietários dos imóveis tombados, citando como exemplo a
379 decisão sobre o caso da Casa 1919, na Avenida Paulista. Reforça o entendimento da
380 Associação de que a Municipalidade, ao tombar o imóvel, deva ser solidária com o
381 proprietário para sua preservação e conservação, bem como de que é imprescindível
382 a parcela de responsabilidade sobre o patrimônio histórico de São Paulo do Governo
383 do Estado. Sobre o quesito do tombamento, questionam até quando a arrecadação vai
384 ser mais importante do que a preservação. Menciona decisão judicial, em segunda
385 instância, contrária à obrigatoriedade de arrecadação de IPTU para imóveis tombados,

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

386 pleiteando uma pró-ção da Prefeitura de São Paulo nesse sentido. Entende ser
387 necessário discutir esse assunto com seriedade e responsabilidade, destacando que
388 as pessoas que mantêm o patrimônio histórico da Cidade às próprias custas querem
389 ser ouvidas e discutir a temática em audiência pública própria, dentro da revisão da Lei
390 da Operação Urbana Centro. Por fim, reforça a solicitação de atendimento às
391 reivindicações e sua inserção no texto da Lei. **3) Sr. Arlindo Amaro**, arquiteto,
392 cumprimenta a todos e identifica-se como morador da região do Ipiranga. Demonstra
393 preocupação com a proposta de revitalização do Centro de São Paulo, citando
394 diversos projetos anteriores com esse propósito, dentre os quais destaca o exemplo
395 de revitalização em 2001, que também trazia 20 anos como horizonte de execução.
396 Entende que houve piora nas condições urbanas da área central nesse período,
397 apesar do projeto, com inúmeros terrenos abandonados na orla ferroviária, mais de
398 800 prédios vazios no Centro, além do aumento do número de pessoas em situação
399 de rua. Questiona quando as melhorias previstas começarão a ser efetivadas. Lembra,
400 no contexto do Projeto de 2001, que foi publicado o Decreto Municipal nº 40.753/2001,
401 criando uma Coordenadoria de Programas de Reabilitação da Área Central,
402 envolvendo intervenções na Praça da Sé, Praça da República, Glicério. Nesse sentido,
403 cita que, hoje, é abordada a questão do Minhocão, expressando ser favorável à sua
404 retirada. Pergunta o que fazer com a população em situação de rua no Centro de São
405 Paulo e com os mais de 800 prédios abandonados, apontando para a necessidade de
406 elaboração dos planos de bairro, previstos no Plano Diretor Estratégico - PDE. Critica
407 a atual situação de zeladoria da cidade, o descaso com as ciclovias existentes, com a
408 iluminação pública e com a sociedade moradora como um todo. Considera que o
409 desenvolvimento dos planos de bairro é fundamental para o avanço do Projeto. **4) Sr.**
410 **Mauro Calliari**, representante do Movimento Cidade a Pé, cumprimenta a todos e
411 agradece pela apresentação. Questiona as razões que motivaram a proposta de
412 ampliação significativa do perímetro do PIU Setor Central em relação ao previsto na
413 Operação Urbana Centro, a primeira Operação Urbana da Cidade e que, no seu
414 entendimento, não teve sucesso em termos de recursos e execução de projetos.
415 Nessa linha, retoma como exemplo a Operação Urbana Consorciada Faria Lima -
416 OUCFL, a que mais arrecadou recursos, mas que gerou poucos benefícios para as
417 áreas públicas. Considera interessante o modelo proposto pelo PIU Setor Central de
418 criação de grandes parques, pedindo para que discorram mais sobre o assunto e
419 sobre a proporção que representam no território. Destaca que, apesar de compreender
420 que o produto dessa fase e desse tipo de projeto é a minuta de um Projeto de Lei,

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

421 sentiu falta de desenhos que permitam visualizar o que se pretende para a área.
422 Entende não fazer sentido deixar as definições de projeto urbano nas mãos de um
423 Conselho Gestor, para que defina conforme a arrecadação de recursos ocorra. Como
424 exemplo, pergunta sobre a solução para as 13 novas transposições apresentadas, se
425 ocorrerão como passarelas ou pelo rebaixamento da ferrovia. Nesse contexto, cita o
426 caso do Minhocão, projeto muito importante para a área, sobre o qual a Prefeitura
427 inicialmente informou que seria feito um parque e, de repente, afirma que não será
428 realizado esse ano, demonstrando, no seu entendimento, o quão frágeis são esses
429 projetos. Considera ser necessária maior concretude sobre as intervenções e sobre o
430 que se quer para o Centro, avançando-se mais sobre as propostas, antes de se
431 aprovar um projeto como o apresentado, que irá mobilizar grandes quantias de
432 recursos. Na área de mobilidade, solicita também maior concretude, principalmente
433 em relação ao traçado das linhas do que eram, antigamente, os ônibus circulares,
434 sugerindo que a temática do VLT – Veículo Leve sobre Trilhos não fique para depois,
435 mas faça parte do Projeto de Intervenção Urbana já nessa fase. **Sr. José Armênio de**
436 **Brito Cruz**, pedindo licença para se retirar, solicita que os Srs. Leonardo Amaral
437 Castro e Rita Gonçalves chamem a atenção para o direcionamento da aplicação da
438 Transferência do Direito de Construir - TDC para imóveis pequenos, de modo a
439 viabilizar sua preservação pelos proprietários. **5) Sra. Luciana Bedeschi**, moradora,
440 advogada e representante do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos junto à
441 Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, cumprimenta a todos e agradece
442 pela exposição. Relata que, aos poucos, vai entendendo e se apropriando do que está
443 sendo proposto pelo projeto, bem como construindo contribuições e questionamentos
444 para que o projeto pretendido para o Centro da cidade realmente alcance objetivos.
445 Descreve que, como moradora do Centro, não consegue identificar as avenidas,
446 edifícios e áreas apresentadas nos desenhos, entendendo que poderiam estar mais
447 casados com a proposta. Dada a temática desta audiência, em especial, entende que
448 houve pouca informação sobre o diagnóstico das vulnerabilidades e as propostas
449 correspondentes de enfrentamento, o mesmo valendo para a gestão participativa.
450 Acredita que a apresentação poderia ser mais abrangente nessas pautas. Como
451 moradora de edificação próxima à Praça do Correio, relata graves problemas de
452 drenagem na área, com interrupção, muitas vezes, da própria Av. Prestes Maia para
453 circulação de automóveis. Chama a atenção para esse ponto da cidade e para a
454 necessidade urgente de melhoria na drenagem. **Sra. Patrícia Saran** se desculpa por
455 falha na ordem de chamada dos inscritos e prossegue anunciando: **6) Sr. Fábio**

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

456 **Redondo**, representante do Buenas Hotéis, agradece pelo acolhimento de sugestões
457 sobre o *retrofit* e sobre o bônus para bens tombados não ser voltado exclusivamente
458 para HIS, o que dificultaria a viabilidade de sua aplicação. Demonstra preocupação
459 sobre a possibilidade de renovação de edificações que representem alto custo de
460 requalificação. Pergunta como irá funcionar a aplicação de apenas 5% dos recursos
461 oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC para preservação do
462 patrimônio histórico e se o cálculo do bônus para *retrofit* e da Transferência do Direito
463 de Construir – TDC entram nessa porcentagem, o que poderia postergar e até mesmo
464 inviabilizar a reforma, restauro e preservação dos bens tombados. Considera que o
465 Centro, ao menos a parte do Centro Novo e Centro Velho, é caracterizado por prédios
466 das décadas de 1920 a 1980, acreditando que a substituição desses exemplares por
467 edificações novas e espelhadas, a exemplo das construídas recentemente na Av.
468 Faria Lima, acabaria com a própria paisagem urbana da região. **7) Sra. Generosa**
469 **Lima**, representante do Movimento de Luta por Moradia, menciona que a sua pergunta
470 já foi contemplada na fala do Sr. Arlindo Amaro. Fala que já havia visto a apresentação
471 do projeto na primeira rodada de audiências públicas e que, enquanto moradora de
472 ocupação, tenta compreender melhor como tudo é planejado. Considera que, na
473 apresentação, visualmente tudo é maravilhoso, porém, sem data para início das obras,
474 o projeto não responde às vulnerabilidades da população que mora no local. Diante da
475 menção na fala do Sr. Arlindo Amaro de projeto de 2001 para revitalização do Centro,
476 destaca a sua inocência diante dos prazos de execução e pede uma previsão de data
477 para que haja retorno do proposto na apresentação, o que tranquilizaria os moradores
478 da área. Retornando a palavra à mesa, **Sr. Leonardo Amaral Castro** esclarece que a
479 Operação Urbana Centro é de 1997, já tendo 22 anos, e que cumpriu algumas
480 finalidades importantes, incluindo a preservação de boa parte do patrimônio histórico
481 presente na região a partir de instrumentos como a Transferência do Direito de
482 Construir – TDC; a diretriz de incentivar a localização dos órgãos da administração
483 pública no Centro, que também foi bem sucedida e representou uma qualificação do
484 ambiente urbano; bem como uma série de outras intervenções que vêm acontecendo
485 ao longo do tempo, como a Praça das Artes e a reforma do Vale do Anhangabaú, em
486 andamento. Considera não ser correto dizer que tudo o que foi feito para trás foi
487 desperdiçado, tendo em vista o conjunto de instrumentos mobilizados para se pensar
488 e planejar o Centro da Cidade. Pondera que as dificuldades que foram geradas no
489 Centro não se instalaram em dois, três anos e que também não é nesse período que
490 serão totalmente corrigidas. Considera sobre o potencial de geração de danos dos

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

491 problemas encontrados na área central e sobre as várias frentes de políticas públicas
492 que devem ser acionadas de forma integrada, compreendendo que o PIU Setor
493 Central é um instrumento auxiliar para enfrentamento das questões que se colocam no
494 Centro, que permite a arrecadação de recursos para investimento, por exemplo, na
495 implantação de equipamentos socioassistenciais voltados à prestação de serviços
496 para o amplo contingente populacional desvalido existente na região, composto não
497 apenas pela população em situação de rua, mas também por diversos imigrantes e
498 pessoas em situação temporária ou em condições precárias de moradia. Ressalta que
499 a frente hoje apresentada para enfrentamento da questão, que deve ser composta
500 com outras, é a de um plano de intervenção urbana, concordando com a angústia
501 apresentada pelo Sr. Mauro Calliari pela ausência de projeto, nesse momento.
502 Considera ser necessário inverter um pouco a lógica de que tudo tenha que constar
503 em Lei e de que o regramento legal seja o instrumento mais importante desses
504 processos de intervenção no território. Apesar de reconhecer a importância da Lei,
505 enquanto forma de institucionalizar um plano de intervenção com horizonte de 20
506 anos, bem como os seus conceitos, conjunto de objetivos, diretrizes, princípios e
507 lógica de desenvolvimento, entende que ela, em si, não garante qualidade do projeto a
508 ser detalhado a partir da sua aprovação. Ressalta a importância que deve ser dada à
509 continuidade do processo, com deslocamento do eixo de gravidade da sua parte
510 legislativa para o projeto, gestão e implementação. Feita essa exposição, pede à Sra.
511 Rita Gonçalves que complemente os esclarecimentos sobre os aspectos mais
512 técnicos. **Sra. Rita Gonçalves** cumprimenta a todos, comenta que o tema da
513 preservação dos imóveis históricos é bastante relevante no PIU Setor Central e que a
514 equipe responsável está se debruçando sobre todas as considerações apontadas pela
515 Associação APITO e também por outros representantes de proprietários de imóveis
516 históricos. Considera interessante para ser avaliada a demanda sobre a gratuidade da
517 Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC para imóveis históricos, o que pode
518 viabilizar a preservação de bens tombados que não ocupem a totalidade do terreno e
519 possam receber anexos e acréscimos que, de alguma forma, potencializem a sua
520 ocupação. Também acerca da preservação do patrimônio histórico, esclarece que os
521 5% dos recursos assinalados na minuta de Projeto de Lei são destinados para ações
522 do poder público relacionadas à preservação de imóveis históricos, como, por
523 exemplo, a previsão de aquisição da antiga Fábrica Orion, no Belém, edificação
524 bastante significativa para a região, que pode ser convertida em um equipamento de
525 uso público que, de alguma forma, estructure o seu entorno. Reforça que o percentual

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

526 de 5% não impacta nem compromete a aplicação do bônus. Informa que foram
527 reavaliados os cálculos econômicos do bônus, entendendo que, no caso de *retrofit*,
528 talvez não fosse possível associar estritamente ao atendimento de habitação de
529 interesse social, em razão da viabilidade econômica do negócio. Explica, ainda, que o
530 incentivo à renovação de edificações é pensado para o caso de *retrofit* e demolição
531 parcial de edificações, por exemplo, no caso de demanda apresentada de demolição
532 para a inclusão de estruturas de segurança, em que o proprietário perde o direito
533 àquele potencial edificado, tendo que recorrer à utilização de Outorga Onerosa do
534 Direito de Construir - OODC para recompor o edifício com os índices a que ele tinha
535 direito originalmente. Considera que talvez seja o caso de reforçar no texto de Lei essa
536 intenção. Menciona levantamento feito sobre o total de imóveis construídos antes de
537 1980, considerando ser esse o estoque que caracteriza a área central e que produziu
538 um conjunto edificado muito interessante e que merece ser mais bem apropriado. Em
539 relação à questão do desenho levantada, esclarece que o PIU Setor Central trabalha
540 numa esfera do planejamento, em que são identificados os itens a serem
541 acrescentados num conjunto de leis que organizam nossa vivência na cidade para que
542 sejam alcançados determinados objetivos. Aponta que tem sido feita uma autocrítica
543 sobre esse processo, sendo considerada a possibilidade de atuação em pequenos
544 projetos que deflagrem um processo de transformação, como um compromisso efetivo
545 com a população. Convida a todos para que entrem em contato com a Sra. Patrícia
546 Saran, Gerente de Gestão Participativa da São Paulo Urbanismo, para agendar
547 reuniões menores para tratar de temas que não tenham ficado claros, bem como para
548 que acessem o portal Gestão Urbana, através do qual é possível registrar
549 contribuições e perguntas, que serão todas respondidas. Considera também
550 importante que os presentes participem e acompanhem o trabalho do Grupo Gestor a
551 ser formado e permaneçam cobrando da Municipalidade o avanço dessas ações. **Sra.**
552 **Marilena Fajersztajn**, Arquiteta e Urbanista da São Paulo Urbanismo, pede a palavra
553 para fazer uma defesa da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima - OUCFL
554 citada, que aprovou uma série de instrumentos urbanísticos para viabilizar
555 melhoramentos a serem executados. Nesse contexto, informa ter listado uma série de
556 intervenções propostas na Lei nº 11.732/1995 e executadas, passando a citá-las:
557 obras viárias, dentre as quais o prolongamento da Av. Hélio Pellegrino, a Rua Funchal
558 e dois túneis na Av. Rebouças e na Av. Cidade Jardim; a urbanização do Largo da
559 Batata, estando também em andamento a urbanização das ruas do entorno; obras de
560 mobilidade, tendo sido pagas com recursos da OUCFL as desapropriações para

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 27/11/2019 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL – ETEC SANTA IFIGÊNIA
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

561 construção da Estação Faria Lima do metrô, a construção do Terminal de Ônibus
562 Pinheiros e a ciclovia que conecta o Parque Villa Lobos chegando até a Av. Berrini; e o
563 atendimento habitacional à Favela do Real Parque, em edifícios muito interessantes,
564 estando em andamento o atendimento das Favelas Panorama e Coliseu. **Sra. Patrícia**
565 **Saran** agradece a presença de todos, convida a participarem da próxima Audiência
566 Pública do PIU Setor Central que terá como temática o Patrimônio Histórico e
567 Produção Imobiliária, a ser realizada no dia 12 de dezembro de 2019, às 19h, na
568 Secretaria Municipal da Saúde, localizada à Rua General Jardim, 36 – Vila Buarque.
569 Também como agendas do PIU Setor Central no mês de dezembro, destaca a
570 realização de Reunião da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, no
571 próximo dia 05 de dezembro, e Reunião do Conselho Municipal de Política Urbana –
572 CMPU, no dia 12 de dezembro. Agradece novamente pela presença, deseja uma
573 ótima noite a todos e encerra os trabalhos às 21h20. O documento protocolado
574 durante esta Audiência Pública encontra-se registrado no processo SEI nº
575 7810.2019/0001113-4. Eu, Maria Fernanda Willy Fabro, Analista de Desenvolvimento
576 da São Paulo Urbanismo, lavro a presente ata.