

AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - RUA GENERAL JARDIM, 36 - VILA BUARQUE
12 de dezembro de 2019 **55 pessoas presentes**

	Autor	Tema	Contribuição
1	PAULO GOYA Casarão do Belvedere	Patrimônio Histórico/ Vulnerabilidade	Sr. Paulo Goya , do Casarão do Belvedere, arquiteto, manifesta-se como proprietário de imóvel tombado na Bela Vista. Participou da elaboração dos territórios de interesse da cultura e da paisagem, pontua que é necessário lembrar das diferenças. Declara que atualmente não há mais cortiços na Bela Vista e o pensamento daqueles que trabalharam nesse projeto mencionado é ressaltar as diferenças na cidade e como essas poderiam organizar a cidade, sendo um sonho que as Políticas Públicas ouvissem a população.
2	ALEX SARTORI Arquiteto	Produção Imobiliária	Sr. Alex Sartori , arquiteto, duas questões a mesa: sobre a produção imobiliária, sendo objetivo do PIU que se acrescente à área do projeto uma quantidade de moradores e se olharmos dados estatísticos aponta que nos próximos 20 anos o crescimento populacional fique estagnado, sucedido por decréscimo posterior na população do município e mesmo da região metropolitana. Para esse período espera-se que haja um crescimento e seu o PIU tem como objetivo um acréscimo é necessária uma forte política urbana de migração interna, o que significaria reverter o desenvolvimento da cidade, atraindo a população para o centro. A mesa acrescenta que são seis projetos de intervenção de grande porte, das quais três já possuem o rol de acréscimo de população. Pergunta como viabilizar que as pessoas deixem seus locais periféricos de moradia e passem a morar nas áreas dos PIUs. Considera que essa estratégia tem impacto direto na produção imobiliária, se o movimento migratório pretendido não for tão intenso quanto se prevê, pode tornar o projeto inviável. Elaborou um documento contendo as informações citadas e solicita protocolo.
3	RODRIGO BICALHO MSD Participações	Patrimônio Histórico/ Produção Imobiliária	Sr. Rodrigo Bicalho , representante do MSD, realça a importância do instrumento TDC, pois permite que haja recurso para preservação dos bens tombados sem onerar o poder público, a medida que os proprietários podem ter parte do seu potencial transferido a terceiros e com isso compensando a falta de possibilidade de utilização plena dos imóveis. Crê que da forma como o instrumento vem sendo aplicado haverá dificuldade de obtenção de recursos necessários. Se há um tombamento há um ônus tanto econômico quanto de fruição do bem ao proprietário, que precisaria ser compensado para poder repor o que perdeu por não poder dispor do direito de exploração plena do bem. O proprietários precisam ser recompensados por aquilo que perderam em relação a direitos e patrimônio, tendo atenção para que imóveis tombados tenham meios de negociar esse instrumento no mercado não apenas visando restaurar o bem mas também compensação pelo valor perdido a título de privação do uso, sob risco de pleitear essa reposição na justiça. Se há um fator de incentivo que penaliza os imóveis maiores, aqueles cujo custo de preservação é maior, considera caber uma ponderação para que esse instrumento não seja perdido. Salienta que não se trata de uma competição com a outorga onerosa, mas sim a possibilidade de vendê-la para fora é uma alternativa interessante.
4	FELIPE OMAR MSD Participações	Produção Imobiliária	Sr. Felipe Omar , representante do MSD, coloca-se enquanto operadores de TDC na região central, considera que nessa minuta percebe-se um esvaziamento do valor desse instrumento em benefício aos incentivos de habitação propostos pelo PIU, mas afeta a TDC uma vez que há limitação da negociação de transferência externa, criando uma super oferta concentrada no perímetro do projeto que pode inviabilizar o comércio efetivo entre os detentores do potencial com o mercado imobiliário em geral. Entende que há um problema, há uma concorrência do operador imobiliário com relação a outorga onerosa e aquisição direta com os detentores do potencial construtivo na cidade. Vê como importante trazer sobre o levantamento de recursos uma experiência de restauros para que esse instrumento seja viabilizado. Trata-se de uma questão de tramitação, faltando uma regulação quanto ao funcionamento da transferência.
5	JOSÉ SOARES SOBRINHO SISART	Vulnerabilidade/Habitação	Sr. José Soares Sobrinho , da Sisart, apresenta demandas quanto a questão da drogadição de jovens na região central, sustentabilidade e a questão da desigualdade – que em sua opinião representa um desafio econômico, quer saber o valor total do investimento, qual o impacto para o Produto Interno Bruto do município e se a questão da habitação representa uma interface com a SEHAB, que terá a II Conferência da Habitação prevista para acontecer em 2020. Em relação a locação social, informa que para acessar este serviço é necessário possuir uma renda e pagar 10% do valor a título de aluguel social, sendo o restante subsidiado pelo Estado. Percentual menor que esse observa-se em famílias em situação de vulnerabilidade social, que sobrevivem mediante programas de transferência de renda, cuja renda mensal giraria em torno de R\$ 300,00, enfatiza a necessidade de enfrentamento das situações produtoras de desigualdades. Sobre os albergues sugere que sejam repensados, sendo convertidos para preservar a individualidade das pessoas. Questiona se do percentual de investimento dedicado à habitação, se estão associados à SEHAB para dar suporte a sustentação desses programas, visando zerar o déficit. Apresenta dois casos de sucesso da habitação: o antigo Hotel Cambridge, em processo de conversão para HIS e Jardim. Edite, que deveriam ser replicados na questão de inserir desenvolvimento, cultura e habitação social. Considera ser necessário pensar a questão social, pensar a questão de mercado e pensar a questão cultural.
6	ANTONIO ZAGATTO Técnico, Condephaat	Patrimônio Histórico	Sr. Antonio Zagatto , técnico do Condephaat, observa que desde a primeira audiência houve avanços em relação a discussão sobre patrimônio cultural, porém, identificou a partir da leitura da minuta duas diretrizes que contrariam os objetivos do PIU, aponta que duas diretrizes entram em conflito e uma delas entra em conflito com resolução de tombamento, citando o caso do Moinho Matarazzo, no bairro do Brás, em que há previsão de alargamento viário da Rua Monsenhor Andrade. Outro ponto se refere as áreas de transformação, se prevê alto grau de renovação imobiliária. Chama a atenção que não consta no Portal Gestão Urbana os mapas que simbolizem os bens tombados, ao menos as áreas envoltórias regulamentadas. Considera que da forma descrita o projeto manda uma mensagem ambígua que poderá incidir em pressão do mercado imobiliário sobre os órgãos de preservação. Como cidadão estranha dois pontos controversos na redação da lei, sendo um deles referindo que o setor público pode alienar imóveis públicos no setor do PIU, e a individualização de um caso de propriedade privada se seria possível demonstrar um caso individual no texto da lei, propõe-se a disponibilizar via eletrônica sua contribuição.
7	FERNANDO SCUDEIRO Advogado Urbanístico	Produção Imobiliária	Sr. Fernando Scudeiro , Advogado urbanístico, manifesta-se fazendo três perguntas, a primeira em relação à zona q2, relatada no zoneamento como antiga zona de desenvolvimento econômico um (ZDE 1) com limite máximo de lote em 1.000 m², como será o funcionamento na nova proposta, se a limitação máxima será suprimida, pois afirma que muitos empreendedores procuraram sua representação para licenciamento de obras nessa zona e há dúvidas em relação a isso; a segunda refere-se ao funcionamento da doação de calçada nas zonas novas, frisa que na legislação atual só se pode doar calçadas em zona de centralidade ou mista, questiona se será estendido a todas as zonas; por fim informa que desenvolveram um estudo que identifica que a atual ZDE, pelo menos aquela no território do Brás, tem um coeficiente de aproveitamento consolidado de 2,03 vezes o tamanho dos lotes, para desenvolver moradias com o CA 4 o empreendedor deverá comprar alguns lotes demolir as construções e construir novamente, se a aquisição é de um lote que já possui um potencial construtivo comercial maior do que se poderá construir, ou não comprará ou se comprar não irá demolir, manterá o mesmo tamanho já existente, não atingindo o objetivo principal.
8	DEBORAH NEVES Técnica, Secretaria Estadual da Cultura	Patrimônio Histórico	Sra. Deborah Neves , técnica da Secretaria Estadual de Cultura, na esteira do já dito sobre a pressão aos órgãos de preservação trás duas observações, sendo a primeira sobre a possibilidade de aplicação de outorga zero para bens tombados pode ser interessante, porém, faz-se necessário um que essa outorga só seja concedida a esse bem tombado se houver aprovação de um plano de massas, sob risco de que alguns projetos acrescentem volume aos tombados e pode gerar pressão sobre os órgãos de preservação alegando que a municipalidade já conferiu a outorga; a segunda, sugere um inciso à redação de que em caso de reconstrução os imóveis tombados não sejam incluídos nessa possibilidade, inibindo assim pedidos de destombamentos provocados por proprietários cujos imóveis chegam a condição de ruína.
9	ARLINDO AMARO Morador da região do Ipiranga	Plano Urbanístico	Sr. Arlindo Amaro , morador da região do Ipiranga, parabeniza a mesa pela apresentação. Lamenta a ausência de representantes das subprefeituras e lembra-se dos Planos de Bairro. Aponta que o centro da cidade esta em más condições. Apresenta encartes com propostas já feitas em gestões anteriores. Pontua que tanto os Plano Diretor de 2002 quanto os Planos de Bairro instituídos não aconteceram. O Plano Diretor de 2016 foi revisto ainda sob a mesma proposta e novamente se fala dessa situação, em vinte anos as coisas não avançaram. As praças da área central não são permeáveis. Os planos de bairro não acontecem e os subprefeitos não comparecem, há diversos problemas na cidade que demandam atenção do poder público e não há resposta.
10	FRANCISCO DE SOUZA Associação Barra Funda Viva	Plano Urbanístico/ Produção Imobiliária	Sr. Francisco de Souza , da Associação Barra Funda Viva, discorda parcialmente da fala anterior, coloca-se como cria do Plano Diretor de 2002, era morador da periferia e enquadrou-se em perfil de habitação popular na região mais próxima do centro. Esse movimento de trazer novos moradores ao centro gera sentimento de pertencimento pelo local. A associação a qual faz parte foi criada nesse movimento. Coloca que a questão do mercado imobiliário atuando na região, havendo também áreas públicas abandonadas e gostaria de entender como essa questão será abordada no âmbito do PIU. Na rua em que vive há uma garagem antiga da CMTC e soube que esse terreno seria destinado para HIS, quer saber se o terreno será efetivamente usado. Há também a área da usina de asfalto, como o poder público mediará esse conflito entre as grandes incorporadoras e a produção habitacional. Questiona se há algum projeto específico sobre a Rua do Bosque.
11	MANOEL LUCIMAR Associação Africana	Produção Imobiliária/ Vulnerabilidade	Sr. Manoel Lucimar , membro da Associação Africana, salienta ser interessante ver o projeto que debatia a região de Bela Vista e Santa Cecília, considera ser uma continuidade de um projeto já apresentado nos anos 1990 e que esbarra na questão dos perfis de renda. É ex membro do Fórum de Cortiços da Cidade de São Paulo, trabalhavam no movimento a questão das mães chefes de família, aponta que havia alta concentração desse perfil nos cortiços da região central, buscando minimizar o sofrimento dessas mulheres, cuja profissão em grande parte era de diarista. Conseguiram demonstrar que mesmo na informalidade havia demanda com poder de consumo. Considera que se houver projetos envolvendo as três esferas de governo e a sociedade civil é possível viabilizar essa questão e dos empreendimentos construídos na época, hoje a maioria é proprietária moram nos locais. Defende, do ponto de vista do plano habitacional da cidade, que haja uma mudança de paradigma, que a dignidade dessa demanda não passe apenas pelo direito à propriedade, defende que se faça uso do IPTU progressivo para que faça uso com dignidade. Frisa que a alternativa do Programa Locação Social é provisória e que o responsável deve arcar com o custo.