

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

1 Aos onze dias do mês de fevereiro de 2020 às 19h27min, na Escola Técnica Estadual  
2 Santa Ifigênia, localizada à Rua General Couto de Magalhães, 145 – Santa Ifigênia, a  
3 Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento  
4 Urbano – SMDU e da São Paulo Urbanismo, conforme convocatória, e inicia a  
5 Audiência Pública do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central devolutiva na  
6 temática de Habitação e Polos Comerciais. **Sra. Patricia Saran**, Gerente de Gestão  
7 Participativa da São Paulo Urbanismo, toma a palavra, cumprimenta cordialmente os  
8 presentes e dá início a audiência pública, compõe a mesa com o Presidente da São  
9 Paulo Urbanismo - **Sr. José Armênio de Brito Cruz**, o Secretário Municipal Adjunto  
10 de Habitação – **Sr. Ricardo Ferreira**, o Diretor de Desenvolvimento da São Paulo  
11 Urbanismo - **Sr. Luis Oliveira Ramos** e a Coordenadora do Projeto de Intervenção  
12 Urbana Setor Central - **Sra. Rita Gonçalves**. Presta ainda os esclarecimentos quanto  
13 ao teor da audiência, salienta o curso dos prazos para consulta pública, bem como  
14 inscrições dos interessados em se manifestar, sendo que as inscrições se encerram  
15 cinco minutos após o término da apresentação. **Sr. José Armênio de Brito Cruz**,  
16 Presidente da SPUrbanismo cumprimenta os presentes e ressalta a importância da  
17 temática da habitação e o que se pode fazer na área do Projeto de Intervenção  
18 Urbana - PIU Setor Central com diversas faixas de renda e usos, como deveria ser em  
19 todas as cidades brasileiras. No centro há possibilidade de fazer isso. Contando com  
20 os profissionais da SPUrbanismo, coordenados pela Secretaria Municipal de  
21 Desenvolvimento Urbano, na pessoa do Secretário Fernando Chucre, que deu a  
22 direção do trabalho do PIU Setor Central. Justifica que o Sr. Secretário não pode  
23 participar por questões de saúde, porém envia os cumprimentos aos presentes. Trata-  
24 se da penúltima audiência pública, e versa sobre a temática da Habitação e temos a  
25 presença do Secretário Municipal Adjunto de Habitação - SEHAB, com vistas à  
26 contribuição. **Sr. Ricardo Ferreira**, Secretário Municipal Adjunto de Habitação, informa  
27 que SEHAB tem um olhar atento para a política habitacional na área central, da  
28 importância deste PIU que trará investimentos, benefícios e novas visões sobre a  
29 temática e a SEHAB está atenta a esse movimento. Frisa que o Secretário João Farias  
30 é conhecedor do tema e se disponibiliza a contribuir no que for necessário ao debate.  
31 **Sr. Luis Oliveira Ramos**, Diretor de Desenvolvimento da SPUrbanismo cumprimenta  
32 agradece a presença de todos na presente audiência bem como a participação em  
33 todas as etapas anteriores do processo, salienta que o trabalho é fruto de um estudo  
34 criterioso e vem sendo desenvolvido ao longo do tempo pela equipe da SPUrbanismo.

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

35 As contribuições da sociedade vêm para balizar e validar o trabalho, ajustar premissas  
36 iniciais sendo de suma importância o envolvimento da Sociedade Civil nesse processo  
37 para conhecer o atual estado do trabalho e ouvir as contribuições. **Sr. José Armênio**  
38 **de Brito Cruz** retoma que o PIU está inserido na Macroárea de Estruturação  
39 Metropolitana – MEM e apresenta o rol de outros projetos já desenvolvidos pela  
40 SPUrbanismo e encaminhado à Câmara Municipal de São Paulo - CMSP. O trabalho  
41 desempenhado pela SPUrbanismo e coordenado pela SMDU não encerram o  
42 processo do PIU, sendo que a próxima etapa de discussão acontece na CMSP.  
43 Alguns desses projetos já estão na Câmara Municipal e este projeto também terá o  
44 mesmo destino, sendo que a próxima etapa consiste em votação da CMSP e consagra  
45 e consolida o trabalho de intervenção. Salaria que o PIU disciplina a aplicação dos  
46 recursos disponibilizados pela ação imobiliária no território através da outorga onerosa  
47 e reaplica os recursos no próprio território. No caso do PIU Setor Central destaca que  
48 a prioridade é a questão habitacional havendo também envolvimento com a questão  
49 do meio ambiente, da mobilidade, além de outras ações que esses recursos captados  
50 serão aplicados. Pondera que para concretização é preciso à conversão em Projeto de  
51 Lei, qual o Poder Executivo apresentará e oportunamente a CMSP votará essa  
52 questão. Valoriza o interesse da Sociedade Civil sobre essa questão, bem como o  
53 acompanhamento da discussão nas etapas posteriores. Do ponto de vista técnico do  
54 planejamento, o Plano Diretor Estratégico - PDE se consolida a partir da existência  
55 dos PIU. Demonstra os demais projetos no mapa, apresenta a estrutura da minuta do  
56 projeto em linhas gerais bem como os índices de mapas e quadros. Demonstra o  
57 índice de configuração da proposta desde seu conceito até a estruturação dos  
58 instrumentos que captarão os recursos, além da disposição dos capítulos contidos no  
59 Projeto de Lei - PL. Trata-se de uma devolutiva das contribuições temáticas de  
60 habitação e polos comerciais dentro do processo de criação do Projeto de Intervenção  
61 Urbana do Setor Central. Quanto à abrangência territorial apresenta o índice de  
62 quadros e mapas que evidenciam o perímetro anterior, a partir da revisão da  
63 Operação Urbana Centro e também a expansão desse perímetro considerando o  
64 potencial de transformação urbana, que constitui no perímetro do PIU Setor Central. A  
65 Área de Intervenção Urbana - AIU é um instrumento previsto no PDE e encontra-se  
66 dividido entre Setor Centro Histórico e Setor Centro Metropolitano. Frisa que as  
67 tipologias construtivas do Centro Histórico são diferentes do observado no Centro  
68 Metropolitano, este com maior potencial de transformação e há conversão entre

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

69 setores de qualificação ou reconversão. Esse PIU tem algumas diretrizes específicas e  
70 outras previstas no PDE. Trata-se de uma composição entre o poder público e a  
71 iniciativa privada. O recurso é captado por meio do pagamento de outorga onerosa; o  
72 trabalho sobre o recurso é dimensionado para as transformações e qualificação do  
73 território; o orçamento provém movimento do mercado imobiliário. O PIU Setor Central  
74 em seu território é um polo gerador de empregos. Além de dispor de infraestrutura e  
75 mobilidade, há espaços públicos que precisam ser qualificados e a região podem  
76 receber mais habitantes. Há também significativo número de prédios históricos que  
77 podem ser bem aproveitados. Considera que, diante do crescimento da cidade, o  
78 potencial de construção de unidades habitacionais no âmbito desse PIU até 2035 -  
79 quando estima-se a estagnação demográfica da cidade, é significativo. Exemplifica  
80 que é melhor que o crescimento se dê considerando a infraestrutura da cidade, que  
81 disponha de espaços qualificados. Uma cidade para todos demanda que haja  
82 cobertura vegetal, qualificação dos parques e esse território tem suas características e  
83 potencial para receber uma grande demanda habitacional, inicialmente de Habitação  
84 de Interesse Social - HIS, mas também de outros padrões. Apresenta os objetivos  
85 específicos do PIU, faz referência à densidade populacional da cidade e esse novo  
86 ordenamento urbanístico é que definirá essa nova densidade, que viabilize transporte  
87 coletivo de média e alta capacidade e espaço público de qualidade e a economia de  
88 uma cidade densa, esse esforço de transformação do centro influencia a cidade  
89 inteira. Cita o grande volume de edifícios no Setor Centro Histórico cuja construção é  
90 anterior as modificações do Código de Obras e precisam ser remodelados quanto às  
91 instalações e itens de segurança, nesse sentido o Retrofit se apresenta como uma  
92 ferramenta de nova roupagem dos prédios. O centro, por reunir mais espaços públicos  
93 do que a média da cidade carece de uma zeladoria e atenção sob esses espaços e o  
94 PIU Setor Central busca alternativas para essa questão, além de emprego de recursos  
95 e realizando parcerias visando esses objetivos. No Setor Centro Histórico há um  
96 volume grande de imóveis tombados, isso demanda que a questão do Patrimônio  
97 Histórico seja de suma importância, sendo o retrofit uma particularidade, valorizando a  
98 história da cidade. O foco de recursos para os edifícios tombados também é  
99 importante para a transformação de terras públicas como ativo da transformação  
100 pretendida. Exemplifica que o prédio que ruíu na região do Largo do Paissandu era um  
101 prédio público, isso mostra a desatenção do poder público quanto aos seus ativos  
102 sendo que a possibilidade de disponibilizar esses ativos para transformação da cidade

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

103 é outro objetivo do PIU, que configurará outros projetos estratégicos que também são  
104 foco da presente audiência. **Sra. Rita Gonçalves**, Coordenadora do Projeto do PIU  
105 Setor Central, cumprimenta a todos e esclarece que está sendo discutida uma versão  
106 preliminar da minuta do Projeto de Lei que irá implantar a Área de Intervenção Urbana  
107 do Setor Central. Esclarece que a versão ora apresentada ainda pode ser alterada, a  
108 consulta pública está aberta até dia 17 de fevereiro no Portal Gestão Urbana e  
109 também pode receber contribuições nesta audiência, mostra-se aberta a contribuições  
110 por meio de agendas na sede da SPUrbanismo de alguns pontos que ensejem  
111 esclarecimento. Inicia a fala informando que o PIU atende a um direcionamento do  
112 PDE, que dispõe sobre determinadas regiões que deveriam ser disciplinadas por  
113 regramento específico. Demonstra o regramento urbanístico da Cidade de São Paulo  
114 em camadas, como o PDE e Lei de Zoneamento depois o PIU, aponta no mapa a  
115 proposta do zoneamento para a região de abrangência do projeto, destaca a  
116 possibilidade de usos residenciais em áreas de densidade industrial nas Zonas de  
117 Desenvolvimento Econômico - ZDE. As áreas projetadas na apresentação  
118 demonstram lugares passíveis de aumento de densidade construtiva em razão da  
119 existência de corredores de ônibus e estações de trem e metrô, áreas consolidadas,  
120 bem servidas de transporte de média e alta capacidade, que comportam adensamento  
121 populacional. Aponta o melhoramento viário do Apoio Urbano Sul e esclarece sua  
122 finalidade, prevendo a implantação de um corredor de ônibus e promover o  
123 deslocamento interbairros sem concorrer com eixos como a Marginal Tietê. Demonstra  
124 que há no regramento urbanístico áreas que receberão maior potencial construtivo,  
125 podendo construir em maior Coeficiente de Aproveitamento - CA por serem  
126 consolidadas. As áreas dos distritos Sé e República já possuem estoque construído  
127 significativo, a possibilidade de ser transformado se dá através de inserções, sendo a  
128 substituição de algum edifício, ocupação de algum dos vazios remanescentes, são  
129 referidas como áreas de qualificação. Projeta também as áreas apontadas como  
130 Zonas de Desenvolvimento Econômico, onde estão implantados os polos de  
131 confecção do Brás e Bom Retiro. Nesses locais se objetiva um incremento do uso  
132 residencial, pois são áreas que já dispõe de grande oferta de equipamentos públicos e  
133 emprego. Apresenta as condições de edificação nas áreas indicadas e também os  
134 principais eixos do projeto sendo: ampliação da oferta habitacional; proteção do  
135 patrimônio histórico; ampliação da oferta habitacional; qualificação dos polos  
136 comerciais; sustentabilidade ambiental; ativação da produção imobiliária; redução da

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

137 vulnerabilidade social e gestão participativa. Isso se dá desde a formulação do  
138 instrumento até sua aplicação contando com a participação da sociedade. Destaca  
139 que a audiência e a consulta pública encerram uma etapa de participação no âmbito  
140 da formulação da proposta pelo Poder Executivo, porém, as possibilidades de ajuste  
141 no projeto prosseguirão na CMSP, onde serão programadas novas audiências em que  
142 a população terá oportunidades para se manifestar a respeito da intervenção. Quanto  
143 às medidas específicas do projeto em relação à ampliação da oferta habitacional,  
144 acrescenta sobre os projetos estratégicos que trazem as possibilidades de produção  
145 de moradia em áreas públicas; bônus de potencial construtivo adicional que será  
146 concedido aos empreendedores que construirão HIS, que restaurarem imóveis de  
147 interesse histórico ou promoverem a reabilitação de edifícios antigos – Retrofit, além  
148 do incentivo ao aproveitamento de imóveis subutilizados, visando uso misto dos  
149 espaços e implantação de recursos. Cita que se trata de um instrumento que busca  
150 através da ativação do mercado imobiliário, levantar recursos de habitação em um  
151 programa de interesse público para toda a região. O grande objetivo desse projeto é  
152 analisar se o objetivo ofertado ao setor privado é compatível com o que se pretende  
153 para essa região. Apresenta o formato de destinação dos recursos à proporção de  
154 30% para o atendimento habitacional em suas modalidades; 30% para equipamentos  
155 públicos sociais - prevendo não apenas equipamentos novos, mas também a  
156 requalificação dos já existentes; e 5% para a preservação de patrimônio histórico.  
157 Menciona que em relação às medidas de requalificação dos polos comerciais, há  
158 incentivos para uso comercial no térreo das edificações, sendo que o empreendimento  
159 não pagaria outorga onerosa para instalação não-residencial no pavimento térreo,  
160 sendo uma forma de dinamizar a frente urbana. Cita a requalificação de eixos  
161 comerciais, onde as ruas comerciais mais importantes receberão melhorias de forma a  
162 amenizar os percursos pelo território, além de melhoria da mobilidade ativa e veicular.  
163 Dos projetos estratégicos demonstra as áreas de produção em terras públicas em que  
164 se pretende a construção de HIS, habitação voltada para o mercado, usos não-  
165 residenciais, implantação de áreas verdes, implantação de equipamentos sociais e  
166 melhoramentos públicos, apontando para a estratégia de implantação por Parceira  
167 Público-Privada - PPP. A SPUrbanismo vai elaborar uma proposta de estudo  
168 preliminar que especificará as contrapartidas para o Poder Público e uma parcela  
169 produzida pelo empreendedor privado será para remunerá-lo para implantação da  
170 habitação, da área verde e do equipamento social. A SPUrbanismo fará um

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

171 chamamento público do interessado e quando este vir à publico conterà a relação dos  
172 imóveis que a municipalidade concederá e as contrapartidas exigidas, informando das  
173 condicionalidades de adesão. No mesmo edital preverá critérios de qualidade mínimos  
174 para enquadramento. O objetivo desse programa é dar prioridade à produção de HIS,  
175 ofertando terras públicas para uma intervenção dessa natureza prevendo a produção  
176 de moradias para famílias de baixa renda, consolidando um estoque público a ser  
177 disponibilizado pela SEHAB, que irá participar da validação das propostas. Os eixos  
178 estratégicos e eixos de transformação são considerados e apresenta no mapa a orla  
179 fluvial do Rio Tamandateí a partir do Parque Dom Pedro; eixo de transformação nas  
180 áreas lindeiras ao Minhocão; o eixo de transformação da Avenida Prestes Maia;  
181 havendo uma malha de percursos, sendo medidas para favorecer os deslocamentos.  
182 Esses estratégicos são ruas que articulam locais de interesse e atração da população,  
183 nesses locais são dados incentivos ao adensamento populacional e construtivo, além  
184 do uso misto de lotes. São ruas que já tem uma presença comercial relevante e serão  
185 incentivados pelo projeto. Os empreendimentos realizados nessa área terão que  
186 fornecer parâmetros qualificadores a depender do porte, como áreas de fruição,  
187 fachada ativa, calçamento diferenciado de modo que o trajeto por esses locais se  
188 torne agradável. Quanto aos eixos de transformação da orla fluvial é preciso ter um  
189 olhar mais cuidadoso em relação aos rios da cidade. Pretende-se no eixo da orla do  
190 Rio Tamandateí que haja uma calçada maior, com parcela vegetada e permeável,  
191 contribuindo para melhoria da ambiência da área. O eixo de transformação do  
192 Minhocão (Elevado Presidente João Goulart) ainda não está definido se haverá a  
193 implantação do parque. Esse projeto trás como incentivo a possibilidade de alta  
194 construção em ambos os lados do Minhocão, permitindo a reprodução do padrão de  
195 construção já existente e se implantado o parque, será concedida autorização para  
196 que esses edifícios se conectem ao parque. Quanto ao eixo estratégico Apoio Urbano  
197 Sul, há bairros que poderão ser interligados pela via, criando uma nova frente urbana  
198 e prevendo um desconto de 50% no valor da outorga onerosa. Este benefício só será  
199 concedido ao proprietário que doar a parcela de terra necessária para implantação do  
200 alargamento viário. Apresenta as regras e incentivos urbanísticos edilícios tanto para  
201 áreas de várzea quanto de encostas. Ressalta que nas áreas de várzea serão  
202 priorizadas as iniciativas de arborização. Nas áreas de encosta será dada prioridade à  
203 permeabilidade, para que a água infiltre no solo, mitigando eventuais inundações. Há  
204 proposta para que edifícios nas regiões de Sé e República sejam construídos sem

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

205 oferta de vagas de estacionamento. A Lei de zoneamento já autoriza que edifícios  
206 residenciais não a ofereçam e o acréscimo trazido por esse projeto é permitir que  
207 qualquer edifício do perímetro seja edificado sem vagas de estacionamento. Quanto  
208 ao incremento da arborização, pondera que a região central é uma área consolidada e  
209 essa iniciativa é importante para qualificação dos espaços públicos e se pretende que  
210 50% da área permeável de cada lote sejam destinadas ao plantio de árvores. Caso o  
211 recuo frontal for obrigatório, esse plantio se dará na parte frontal do imóvel e visível do  
212 logradouro público para que o transeunte também possa usufruir dessa área verde.  
213 Salienta que há incentivo para regularização de imóveis construídos em desacordo e  
214 trazê-los para regularidade, apresentando exemplos dessa situação. Os ajustes serão  
215 exigidos e regularizados. Há um incentivo para reconstrução de edificações, pontua  
216 que os imóveis da área central possuem uma área muito superior ao que o  
217 zoneamento atual autoriza. Considerando esse cenário, o incentivo proposto no  
218 regramento é de que se um imóvel desse porte for demolido, poderá ser reconstruído  
219 com a mesma área sem pagamento de outorga onerosa. Trata-se de uma demanda  
220 advinda de profissionais que trabalham com Retrofit, dado que por vezes edifícios  
221 antigos têm dificuldades de adaptação às normas de segurança e esse incentivo  
222 permite que o prédio seja adaptado ao regramento atual sem pagamento de outorga.  
223 Cita que não se trata de uma inovação do projeto, sendo um dispositivo que consta na  
224 Lei da Operação Urbana Centro desde 1997 e, no presente PL, esse mecanismo se  
225 restringe aos distritos Sé e República e têm recebido solicitações para ampliação da  
226 aplicação na região dos Campos Elíseos, cujo estoque construído é igualmente antigo.  
227 Em relação aos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade, cita que  
228 esse instrumento é previsto na legislação desde o Estatuto das Cidades, trazendo  
229 possibilidade de notificação dos imóveis subutilizados de modo que o poder público  
230 induza seu aproveitamento. O PDE atualmente preconiza que o imóvel que possua  
231 área construída inferior a 30% do terreno pode sofrer a aplicação desse instrumento. A  
232 inovação do projeto é a possibilidade de, em caso da área edificada não ser igual à  
233 área do terreno, o imóvel estará sujeito a notificação para aumentar o percentual de  
234 ocupação do imóvel e essa regra valerá de forma mais exigente nos distritos Sé e  
235 República, além das áreas de ZEIS. Após a notificação o proprietário tem um ano para  
236 protocolar um projeto de aprovação. Decorrido o prazo e sem o devido protocolo,  
237 começa a incidir o aumento progressivo de IPTU por cinco anos e ao término deste  
238 prazo, o imóvel pode ser desapropriado e indenizado com títulos da dívida pública ou

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

239 ainda ir à leilão em que o arrematante tenha o compromisso de cumprir exigências  
240 impostas pela municipalidade no sentido de melhor aproveitamento do imóvel,  
241 provisão de unidades habitacionais, viabilizando-o por hasta publica. Em relação aos  
242 Bônus de Potencial Construtivo Adicional esclarece que é aquilo que autoriza o  
243 proprietário a construir num terreno que é seu, não sendo superior a uma vez a área  
244 do terreno. A PMSP propõe que seja disponibilizado potencial construtivo adicional  
245 para quem empreender HIS 1; promover a reabilitação de um edifício e/ou restaurar  
246 imóvel tombado. Receberá uma declaração do potencial adicional, que pode ser  
247 repassada a outro empreendedor e assim financiar sua intervenção. Essa declaração  
248 se desdobra em um termo de compromisso que obriga o empreendedor a executar a  
249 ação indicada e uma declaração de potencial adicional que possa repassar a outro  
250 empreendedor para utilização dentro do perímetro. Quem restaurar imóvel tombado  
251 receberá um percentual da área construída e quem fizer Retrofit em edifício construído  
252 até o ano de 1980, o que for reabilitado corresponderá ao bônus que o empreendedor  
253 receberá de volta. A transferência do direito de construir é recuperada nesse projeto  
254 como subsidio a requalificação de prédios históricos. No PDE existe um mecanismo  
255 chamado Cota de Solidariedade, prevê que na construção de imóveis a partir de  
256 determinado porte o empreendedor dê uma quantidade de HIS e em contrapartida,  
257 pode-se construir no mesmo empreendimento a mesma área para outras finalidades.  
258 No caso desse instrumento trata-se de uma aplicação compulsória. Na proposta do  
259 PIU Setor Central trata-se de um incentivo, e quem optar pelas modalidades já  
260 descritas ganha um incentivo e pode ser usado na área do PIU. A Transferência do  
261 Direito de Construir - TDC é um dispositivo advindo do Estatuto da Cidade, citado no  
262 PDE e recuperado nesse projeto, tratando-se de um subsídio à requalificação dos  
263 imóveis históricos dentro do perímetro do projeto. Quanto às estratégias de  
264 preservação e valorização do patrimônio cultural, foram definidas algumas áreas de  
265 interesse de preservação e valorização do patrimônio cultural. Os perímetros  
266 demonstrados são regulamentados pelos órgãos de preservação nos três níveis e,  
267 nesse âmbito, todas as intervenções têm que ser acompanhadas pelos órgãos de  
268 preservação. Em relação ao atendimento habitacional, apresenta as modalidades de  
269 atendimento, como aquisição de imóveis que podem ser novos ou já existentes  
270 reabilitados beneficiados pela concessão do bônus; urbanização e regularização  
271 fundiária de comunidades; intervenções em cortiços; locação social e também o auxílio  
272 aluguel. As unidades podem ser de provisão pública ou privada, através de

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

273 associações, cooperativas e demais entidades. A prioridade no atendimento  
274 habitacional, no âmbito do projeto, será dada a população eventualmente deslocada  
275 em função de obras e melhorias urbanas; pessoas que já tem compromisso de  
276 atendimento habitacional pela municipalidade, quem recebe auxílio aluguel, moradores  
277 de cortiços ou ocupações irregulares, população cuja renda alcance até três salários  
278 mínimos e condições específicas de vulnerabilidade social, ressalta que esses critérios  
279 de priorização foram definidos por SEHAB. Cada ZEIS terá um plano de ação  
280 específico disciplinado por um decreto do gabinete do Prefeito, prevê que as  
281 secretarias envolvidas para atuação naquela ZEIS atuarão de forma integrada. O  
282 plano estabelecerá de que forma os recursos serão empregados nas intervenções,  
283 havendo uma articulação dos instrumentos previstos e previsão de mecanismos de  
284 acompanhamento e avaliação dos planos de ação estratégica das ZEIS, incluindo  
285 condições de atendimento, cronograma e orçamento. Destaca o regramento para os  
286 deslocamentos involuntários no âmbito do PIU Setor Central, que prevê a elaboração  
287 prévia do plano de reassentamento, cujo conteúdo mínimo deve assegurar a  
288 caracterização da população; soluções de atendimentos habitacionais provisórias e  
289 definitivas, se necessário; formas de trabalho social da população; cronograma e  
290 orçamento. O plano deve assegurar ainda que o atendimento definitivo se dê no  
291 perímetro do PIU; solução para realização de atividades de subsistência afetadas pelo  
292 deslocamento; também deve ser aprovado pelo Conselho Gestor de ZEIS e o  
293 atendimento provisório será concedido apenas quando houver necessidade. Quanto à  
294 Gestão Participativa, a coordenação do projeto cabe à SPUrbanismo, que atuará  
295 articulando os demais órgãos da municipalidade e o plano de intervenção será  
296 organizado em pequenos grupos de ação. O Grupo de Gestão é que decidirá qual dos  
297 grupos de ação será priorizado. Destaca que sempre que essas ações envolverem  
298 intervenções em ZEIS serão constituídos Conselhos Gestores de ZEIS. Quanto o  
299 Grupo de Gestão, este será composto paritariamente por membros do poder público e  
300 da sociedade civil, refletindo a diversidade identitária e tem como função ainda  
301 monitorar o avanço dos investimentos públicos, definir as prioridades e garantir a  
302 transparência dos processos. Dispõe sobre a outorga onerosa e sua capitalização por  
303 meio da venda de potencial construtivo. É disponibilizado um estoque ao mercado  
304 imobiliário, e um percentual cuja concessão é gratuita. Pontua que o estoque não  
305 oneroso é utilizado em grande parte para produção de HIS e é uma forma de garantir  
306 uma produção equilibrada entre aquelas subsidiadas e a produção voltada para

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

307 mercado. Com o valor arrecadado pela venda do potencial oneroso, será realizado o  
308 programa de intervenções. Do recurso captado, 30% será destinado ao atendimento  
309 habitacional, 30% destinado aos equipamentos públicos sociais, 5% destinado a  
310 preservação do patrimônio histórico, sendo os demais destinados à qualificação  
311 ambiental e infraestrutura de mobilidade que se constituem nas outras duas rubricas  
312 de despesa. Apresenta a metodologia de cálculo de potencial adicional a partir do  
313 estoque disponível de potencial construtivo. Verificou-se que, na última consulta  
314 pública, o estoque atribuído era significativamente menor, refletindo apenas o  
315 desempenho do setor imobiliário nos últimos anos. A equipe considerou que se  
316 levasse em conta apenas o desempenho do mercado nos últimos anos não se estaria  
317 projetando uma perspectiva de aquecimento advinda do projeto por essa razão os  
318 estoques foram ajustados. O projeto visa promover uma inversão para que se tenha  
319 na região central 60% de área construída destinada ao uso residencial e 40% para o  
320 uso não residencial. Apresenta o cálculo de distribuição do estoque de potencial  
321 construtivo por uso, com destaque para incentivos gratuitos. Apresenta os incentivos  
322 de transição para imóveis contidos na Operação Urbana Centro para o PIU,  
323 acrescenta que atualmente há gratuidade no perímetro para construção de Coeficiente  
324 de Aproveitamento máximo 6 (seis) e esse mecanismo será encerrado  
325 paulatinamente, para tanto, haverá redução gradual do benefício em um intervalo de  
326 três anos. Apresenta as principais diretrizes do programa de intervenções, são os  
327 eixos de mobilidade, ambiental e qualificação do habitar, sendo que o mote do projeto  
328 é o morar no centro, sendo uma experiência agradável para os moradores atuais e os  
329 que vierem. Quanto aos melhoramentos viários e transposições, menciona que se  
330 preveem treze novas transposições, a maioria voltada para pedestres, com as  
331 respectivas perspectivas de melhora de conexão conforme. Na requalificação de  
332 logradouros há a estruturação de uma malha com melhorias de calçadas, arborização  
333 urbana e criação de parques e praças. Por fim retoma as áreas dos perímetros de  
334 projetos especiais, sendo áreas que vem demandando um olhar pormenorizado,  
335 exemplificado que alguns lugares, por vezes, têm o projeto original alterado em razão  
336 de intervenções de maior monta e a finalidade é melhorar a condição de apropriação  
337 desses espaços. Retoma que os projetos estratégicos já foram indicados  
338 anteriormente e que devem ser elementos dinamizadores do Apoio Urbano Sul.  
339 Retoma trecho da apresentação destacando as diretrizes do PDE para áreas de  
340 intervenção urbana e áreas de operação urbana consorciada que podem definir

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

341 perímetros expandidos, sendo áreas impactadas pelas transformações nos perímetros  
342 de adesão, porém podem receber recursos para fins específicos, como construções de  
343 HIS, obras de saneamento e de drenagem. Foram incluídos, a pedido de SEHAB e  
344 dos órgãos de preservação os distritos Bela Vista e Liberdade, pela presença  
345 significativa de cortiços e imóveis de interesse histórico e um trecho de Santa Cecília.  
346 Essas áreas serão também beneficiadas pela implantação do projeto. Finalizando a  
347 apresentação, agradece aos presentes e se coloca à disposição para esclarecimentos.  
348 **Sra. Patrícia Saran** solicita a recomposição da mesa diretoria e inicia a chamada dos  
349 inscritos. Registra que as inscrições de fala estarão abertas pelos próximos cinco  
350 minutos e, até o presente momento, há 15 inscritos sendo que as manifestações e  
351 respostas serão organizadas por bloco. Convida o **Sr. Arlindo Amaro**, arquiteto e  
352 morador da região do Ipiranga, ressalta que desde o ano 2000 acompanha a  
353 revitalização do centro da cidade e à época teve um PL para revitalização do centro e  
354 o projeto ora apresentado é semelhante àquele apresentado em 2000 e questiona se  
355 levará outros vinte (20) anos para resolução. O PDE foi criado no ano 2000 para que  
356 fosse ressaltado em conjunto com o Estatuto da Cidade e, a época, a então gestão  
357 criou uma proposta de renovação do Centro, pois desde os anos 1970 os órgãos  
358 públicos saíram da região e as áreas públicas ficaram abandonadas. Cita que o PDE  
359 será revisado em 2021 e propõe que se comece o projeto por um ponto específico,  
360 pois há dez setores do centro que necessitam de revitalização. Reclama sobre a  
361 efetividade dos Planos de Bairro e exemplifica que o Vale do Anhangabaú está  
362 acabado. **Sr. Luiz Gonzaga (Gegê)** representante do Movimento de Moradia do  
363 Centro, vinculado a CMP, refere-se aos representantes do poder público que se  
364 primeiro implantasse o PDE que contou com a participação da população talvez fosse  
365 um acerto, mas começam desmontando aquilo que a população participou. Aponta  
366 que é necessário que se crie um modelo eficiente de transporte público para que a  
367 população possa ter acesso ao centro. Exemplifica ser morador da área central, de um  
368 prédio que foi requalificado, externando seu entendimento de que o projeto  
369 apresentado não reflete a realidade local. Não basta apenas fazer propostas, mas  
370 conceituar com base na realidade local. Reforça que a cidade acabou de viver uma  
371 situação calamitosa por conta de falhas de zeladoria da administração pública. Não  
372 quer implementação de PIU, mas sim implementação do PDE. Pois entende que o  
373 projeto hoje apresentado passa por cima do que o Plano Diretor dispõe. **Sr. Orlando**  
374 **Ferreira Silva**, registrou seu pedido de participação, porém deixou a audiência sem se

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

375 pronunciar. **Sr. Fernando Escudeiro**, parabeniza a todos pelo trabalho em curso, vê  
376 coisas boas no projeto como permitir que o privado construa habitação popular e  
377 contribua com parte do investimento público. Manifesta querer contribuir em relação às  
378 zonas Q2, novas zonas criadas a partir da antiga ZDE, sugerindo um pequeno ajuste  
379 para os lotes máximos de implantação de empreendimentos. As áreas Q2 atualmente  
380 tem lotes de no máximo 1.000m<sup>2</sup> e para implementação de todos esses instrumentos  
381 seriam necessários lotes maiores. Essas áreas atualmente são zonas de comércio que  
382 recebem grande contingente de pessoas, e o bairro precisa ter uma infraestrutura para  
383 atender essa população flutuante que vem de outras partes do Brasil para fazer  
384 compra nesses comércios. Questiona como o projeto implementará todos esses  
385 instrumentos se não houver um ajuste, sob risco de inviabilizar a geração de emprego  
386 nessas áreas. Propõe aumento no lote máximo para boa acomodação e incentivo aos  
387 comércios muito freqüentados da região central. **Sra. Ivoneti de Araujo (Nete)**,  
388 representante do MMJ/FLM, cumprimenta a todos, informa que é membro Movimento  
389 de Moradia pela Justiça e da Frente de Luta por Moradia, que reside em imóvel  
390 ocupado próximo, localizado na Rua Mauá, 340. Coloca que sua proposta vai ao  
391 encontro da fala do Gegê, se houvesse prioridade e melhoria do projeto no PDE sobre  
392 as áreas de ZEIS não seria necessário falar sobre outros projetos, sobre o PIU.  
393 Manifesta descontentamento pelo fato de tanto já ter sido discutido sobre projetos que  
394 não passam para a prática e que tantos outros projetos, inclusive o PIU deixam a  
395 desejar, do ponto de vista da governança. Considera que o plano não foi discutido com  
396 a população, não expuseram suas preferências, e quando se pensa em trazer 220 mil  
397 pessoas para o âmbito do projeto e questiona o que será feito com a população de  
398 baixa renda que aqui já está, seja moradores de cortiços, população em situação de  
399 rua, moradores de prédios ocupados, pequenos comerciantes e empreendedores,  
400 ambulantes. Pensa-se em mexer em um perímetro e se preocupa com a remoção de  
401 pessoas em numero elevado. Outra questão é quem serão os beneficiados, qual a  
402 contrapartida para a demanda de HIS. Frisa que o projeto pega toda a área central,  
403 Pensa-se em novas alternativas viárias, e com a requalificação, essa economia  
404 informal será mantida ou não. É preciso pensar nos moradores de baixa renda que  
405 beneficiam essa cidade. Registra que nesse inicio de projeto tem muita preocupação  
406 com o projeto do PIU, pois quem esta na base sabe o que sofre cotidianamente e é  
407 preciso pensar em um formato e discuti-lo junto com a população. Ao invés de pensar  
408 no PIU isoladamente, discuti-lo em conjunto com as organizações sociais e também

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

409 com o PPP Pop – programa que agrega os moradores sem-teto da região central em  
410 prédios desocupados que não estão cumprindo a função social. Não está claro ainda a  
411 questão do Bônus para HIS e deve-se pensar em HIS em área de ZEIS. **Sra. Iara**  
412 **Góes**, Diretora do Movimento de Desmonte do Minhocão. Mostra-se preocupada com  
413 o que está acontecendo, principalmente com a ideia de fazer a ligação do Minhocão  
414 (Elevado Pres. João Goulart) com os prédios, a grande preocupação é que não haja  
415 desapropriação para que não sejam prejudicados, pois são pessoas idosas  
416 proprietárias de imóveis que não poderão sair de suas casas. Acrescenta em relação  
417 ao corredor verde a experiência negativa dos jardins verticais na Rua Amaral Gurgel,  
418 que estão completamente secos. Questiona se já pensaram no custo de implantação  
419 da proposta prevista para o minhocão com o possível resultado negativo identificado  
420 nos jardins verticais, visto os problemas causados e que já se encontram  
421 judicializados. Os jardins verticais sem manutenção causam uma série de transtornos  
422 aos prédios. Em relação aos movimentos de moradia, ressalta que o centro precisa se  
423 revitalizar é positiva a vinda de novos empreendedores, mas há que se permitir que as  
424 famílias consigam morar na região. Em relação aos movimentos de moradia,  
425 considera importante frisar que o centro foi feito para classe média e média alta, sendo  
426 necessário discutir estrutura como hospitais e escola para as classes sociais mais  
427 baixas que necessitam de um suporte mais intenso do estado. Identifica apenas  
428 investimento em mobilidade de transporte. **Sr. Nelson da Cruz Souza**, morador e  
429 representante do MMRC. Ressalta fala anterior do Sr. Arlindo Amaro que afirmou  
430 acompanhar às audiências públicas há 20 anos e se entristece. Chama a atenção para  
431 a quantidade de membros da sociedade civil e de funcionários públicos presentes.  
432 Quanto a este projeto, afirma entendimento de que será nos mesmos moldes Projeto  
433 Nova Luz, em que o trabalhador de baixa renda se afastará do centro, que terão que  
434 mudar para a periferia. Entende que a população pobre não estará incluída nessa  
435 proposta. Informa que não aceitarão o projeto da forma que está sem um adequado  
436 diálogo e construção com a população. **Sr. Augusto Pecin**, representante da  
437 sociedade civil, informa que sempre viveu na região central, mora perto do Parque  
438 Augusta e foi muito difícil constituir o Conselho Gestor daquele espaço, porém, não se  
439 conseguiu levar adiante o Conselho Gestor da Praça Roosevelt, o que demonstra a  
440 fragilidade dos instrumentos de participação popular. Cita um caso concreto de um  
441 habitante do entorno que trabalha como vendedor ambulante. Questiona as bases de  
442 sustentação do mercado imobiliário da região. Ao olhar para uma proposta de

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

443 intervenção de longo prazo como esta, pondera que é necessário ouvir as classes  
444 mais baixas. **Sr. Alex Sartori**, arquiteto, solicita um espaço para projetar material de  
445 apoio a sua manifestação, que indica contribuições sobre inconsistências entre os  
446 dados em face de alterações no perímetro de projeto e imprecisão na utilização de  
447 conceitos. Solicita uma nova nota técnica esclarecendo a motivação e como os  
448 números utilizados foram obtidos. Aponta sobre mudanças de perímetro desde o início  
449 do projeto, mudanças nos dados referentes à expectativa de adensamento  
450 populacional, mudanças referentes à modelagem econômica e salienta que além do  
451 PIU Setor Central há ainda outros sete PIU sendo que desses todos, só encontrou  
452 informações de população a ser acrescentada, em três deles. Segundo informações  
453 extraídas junto ao SEADE para os próximos trinta anos, estima-se que o crescimento  
454 da cidade se estabilize até 2040 e passe a decrescer a partir de 2050. Apresenta  
455 gráfico demonstrativo do crescimento populacional. Indica a partir dos dados que há  
456 necessidade de trazer pessoas que moram fora da área central para a região, porém  
457 sinaliza que não está dito quem será a população atendida nesses projetos,  
458 principalmente do ponto de vista da renda, principalmente quanto a garantias de  
459 permanência. Declara que o projeto não menciona os mecanismos para permanência  
460 de quem já está e a garantia do acesso à moradia para os que virão. **Sra. Carmen**  
461 **Silva**, representante do MSTC, declara ter sido contemplada nas falas anteriores,  
462 registra que foram apresentados os problemas, mas também propõe soluções. Um  
463 problema relevante apresentado é o mercado imobiliário ter disponível um potencial  
464 construtivo de 42% a ser vendido e mais de 51% gratuito, por que o empreendedor  
465 construiria HIS dado o histórico do desenvolvimento imobiliário da última década, e  
466 questiona também quanto ao FUNDURB, que disponibiliza recurso para os  
467 empreendimentos sociais através da arrecadação de outorga onerosa, dado que isso  
468 não mais se refletira na região central, como o fundo poderá ter mais recursos para  
469 construir. Defende um olhar voltado para a população moradora de ocupações. Fala-  
470 se muito em atender cortiços, elaboração de leis que objetivam essa população,  
471 porém questiona em que momento se pensará na população das ocupações. Frisa  
472 que estruturação política precisa ser atualizada para os dias atuais, nos anos 1970 a  
473 preocupação eram as favelas, no presente momento, a preocupação é com as  
474 ocupações e a população não aguenta mais pagar o transporte por si, os  
475 empregadores não querem mais esse ônus junto aos empregados. A cidade não pode  
476 ser pensada apenas para seu uso transitório e precisa pensar na população moradora.

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

477 Afirma que o PIU foi discutido e estudado para que possam propor soluções e quer  
478 saber se o PIU combina com ZEIS. Outra preocupação é quanto à gestão técnica  
479 social os movimentos sociais organizados, sugerindo que isso seja implantado nessa  
480 proposta. Cita o caso de uma moradora dos edifícios construídos pela PPP que  
481 buscou ajuda do movimento por que a população se sente insegura em morar na  
482 região da Luz. Não basta só cobrar o governo, deve-se pensar também em escala  
483 macro, com Programas de Estado, que não sofram transformações a cada gestão  
484 diferente. A partir da fala da Sra. Iara, é possível fazer um PIU dentro de outro PIU  
485 como o Minhocão e Anhangabaú sendo necessário discutir com a sociedade que faz a  
486 diferença na cidade. Cita que as ações dentro do perímetro não são apenas de  
487 mobilidade, mas também de acesso à cultura, aos parques, ao lazer e também à  
488 moradia, nesse sentido é preciso pensar que as famílias estão crescendo e a região  
489 central, além de ter estrutura para receber, também precisa pensar naqueles que já  
490 vivem no centro. É preciso pensar na região central além de proporções para receber,  
491 que também já tem uma população fixa. **Sra. Patrícia Saran** anuncia a finalização do  
492 primeiro bloco de manifestações e passa a palavra à mesa para considerações,  
493 posteriormente será retomado o segundo bloco de falas. **Sr. José Armênio de Brito**  
494 **Cruz** inicia a considerações a partir das falas colocadas, cita que a proposta previu, de  
495 forma clara, que esse PIU privilegie a questão da moradia, em um formato misto  
496 dentro do perímetro determinado como o PIU Setor Central. Salienta que é importante  
497 destacar que o PDE previu a existência dos PIU, não entrando em conflito com o  
498 Plano Diretor de forma alguma. O PDE previu que determinando os recortes da  
499 cidade, principalmente aqueles inseridos dentro da MEM, haveria regulações  
500 específicas. Os PIU são, portanto, uma consequência do PDE e são também suas  
501 regulações específicas. Informa que à época da elaboração do PDE, ocupava o cargo  
502 de presidente do IAB SP e participou de sua elaboração, conhece o plano e que este  
503 determinava em escala maior, os projetos buscam dar maior especificidade a cada  
504 território. Os PIU desenvolvidos tecnicamente pela SPUrbanismo são instrumentos  
505 definidos e previstos pelo PDE. Em relação à fala da Sra. Ivonete de Araújo, esclarece  
506 que esse PIU já vem sendo discutido e é resultado de uma discussão pública, aberta e  
507 iniciado a partir de um diagnóstico. Informa que nas audiências passadas  
508 primeiramente foram apresentadas as características das construções, população e  
509 economia, sendo construída conforme a apresentação. Cita que não há nenhuma  
510 imposição, mas sim uma construção colocada desde 2018 e desde então são feitas

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

511 propostas. Menciona que todo plano e projeto têm como premissa a melhora  
512 urbanística, o diagnóstico de que temos quase 1 milhão de pessoas sem casa na  
513 cidade é um ponto a ser tratado e melhorar a situação da moradia na cidade. O Plano  
514 Municipal de Habitação feito em 2016 dimensionou o déficit habitacional na cidade de  
515 São Paulo e consistia em um diagnóstico que previa a viabilização das intervenções. A  
516 captação da outorga onerosa pode ser feita para habitação social e o PIU vem para  
517 viabilizar a produção nas áreas de ZEIS. Pontua que a finalidade do PIU é viabilizar a  
518 ZEIS partindo de recursos recolhidos a partir de empreendedores e política de  
519 desenvolvimento urbano. O projeto viabilizará a construção da casa da população q  
520 necessita, é preciso sair do plano e partir para a realização. No projeto não há a  
521 intenção de expulsão de ninguém, sendo que os recursos captados visam atração de  
522 novas pessoas para a região. O perímetro original foi expandido justamente atendendo  
523 ao pleito de SEHAB de atender aos cortiços da Liberdade e Bela Vista. O  
524 desenvolvimento do projeto é consequência e derivação do PDE, observando a  
525 importância de se dar crédito ao desenvolvimento deste Projeto de Intervenção  
526 Urbana. Este PIU tem a provisão de moradia, as ZEIS serão as áreas onde esse  
527 investimento será aplicado conforme descrito no Projeto de Lei - PL. Espera que o  
528 Poder Legislativo possa votar esse PL assim viabilizando as habitações em áreas de  
529 ZEIS conforme previsão do PDE. Frisa que o PIU Setor Central está direcionando os  
530 recursos e intervenções prevendo a provisão de moradia, qualificação da cidade, a  
531 transposição e os números mudaram pela contribuição do Sr. Alex Sartori -  
532 apresentada em última audiência, sendo que suas considerações nos fizeram rever os  
533 critérios. Atualmente a apresentação contempla a prática pregressa do mercado  
534 acrescida de uma crença no projeto, que este muda a dinâmica do mercado, que vai  
535 mudando e observa que o centro se reconverteu em um bom local para moradia. **Sra.**  
536 **Rita Gonçalves** reafirma que o PIU está alinhado com HIS. Do estoque atribuído,  
537 metade dele tem caráter não oneroso é direcionado para produção de HIS, sendo uma  
538 forma de poder monitorarmos sua produção. A definição sobre quem serão os  
539 moradores dessas áreas será dada por SEHAB, assim como as modalidades de  
540 comercialização destas. A pasta concebeu um plano de ação de ZEIS, cujo início se  
541 dá a partir da constituição do Conselho Gestor, que será regulamentado por um  
542 decreto do Poder Executivo, consagrando aquilo que fora pactuado junto à população.  
543 A grande meta do PDE é a produção habitacional de interesse social. É fato que todo  
544 projeto de intervenção urbana que prevê um programa de qualificação tem um risco de

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

545 gentrificação, com subida nos valores de alugueres e pressão sobre o custo da terra,  
546 mas por isso há uma série de perímetros de ZEIS e mecanismo a serem colocados em  
547 ação. Esclarece que o processo prevê a participação das associações organizadas na  
548 auto-gestão dos edifícios e implementação de reabilitações e novas construções,  
549 prevendo o mecanismo de autogestão. Quanto ao perímetro informa que é o mesmo  
550 desde maio de 2019. A consulta da minuta do PL já consagrava esse perímetro e a  
551 nota técnica publicada responde em função daquele perímetro. Pondera que com o  
552 ajuste do estoque resta um crédito, recordando que no momento de fixação do  
553 mercado na década passada havia um descompasso entre o dimensionamento da  
554 capacidade de absorção de metros quadrados. Informa que não será apenas o  
555 empreendedor privado que irá produzir moradias, se considerar que 65% dos recursos  
556 são para qualificação do habitat, trata-se de uma ação do poder público. Prossegue  
557 informando que 30% dos recursos serão empregados no atendimento habitacional,  
558 portanto, trata-se de uma ação poder público. Os outros 30% se destinam à provisão  
559 de equipamentos sociais, para ajustar a oferta de serviços públicos a essa demanda.  
560 Recorda que a região do centro sofreu um esvaziamento até os anos 2000 e deixou  
561 subutilizada uma rede de serviços públicos que tiveram outras destinações, havendo  
562 então uma capacidade a ser recuperada. A proposta apresentada por SEHAB para  
563 este PIU é de garantir nos planos de ação de ZEIS que os perímetros sejam  
564 destinados à população para qual foram concebidos. Trata-se de um estudo de  
565 planejamento urbano e este ganhará materialidade à medida que a proposição for  
566 avançando e também com a instalação do Grupo de Gestão e dos Conselhos  
567 Gestores de ZEIS formados, com seus representantes eleitos. Quanto à área do  
568 Minhocão salienta que o Poder Público não irá desapropriar ninguém para estabelecer  
569 passagem de ligação, pois o próprio parque ainda é uma incógnita, não havendo um  
570 consenso formado em torno de sua implantação. Coloca que o desenvolvimento do  
571 PIU Setor Central é um projeto que vem sendo construído há bastante tempo e esse  
572 processo não se encerra aqui, havendo ainda a fase de discussão no âmbito da  
573 Câmara Municipal. Pondera que houve uma consideração equivocada de que se trata  
574 de um perímetro de exclusão, tal tese é refutada, pois a possibilidade deste PIU foi  
575 estabelecida no próprio PDE. **Sr. Luis Oliveira Ramos** comenta que o Plano Diretor  
576 Estratégico e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, já tem uma  
577 série de diretrizes que permite a transformação territorial e produção imobiliária que  
578 possa haver requalificação de imóveis. Ressalta que o PIU é uma previsão do PDE,

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

579 esclarecendo que há regiões da cidade que demandam um olhar mais específico e o  
580 projeto buscou compreender o território e quais as transformações possíveis não  
581 trazendo uma proposta de construção de edificação, mas de orientação a esse  
582 desenvolvimento, seja pela produção de HIS, produção de equipamentos sociais,  
583 trazendo maior qualidade para a população moradora da região. Considera também o  
584 incremento de área edificada que pode atrair mais moradores para a região central e  
585 permitir que edifícios antigos tenham melhor utilização. Finalizada a fala, **Sra. Patrícia**  
586 **Saran** informa a continuidade das manifestações. **Sr. André Chiaratti**, do movimento  
587 MSTC e morador da região central e membro de um coletivo atuante da Praça  
588 Roosevelt. Entende não ser necessário mais nenhum PIU, mas sim a aplicação do que  
589 já está previsto. Considera que é necessária a implementação do Conselho Gestor e  
590 de um Comitê de Usuários para a discussão da proposta a ser implantada na Praça  
591 Roosevelt. Frisa que é um território em disputa e que os moradores das ocupações,  
592 como ele, sente na pele. Questiona sobre os deslocamentos involuntários e a  
593 gentrificação acelerada, trazendo de outros bairros uma população de maior poder  
594 aquisitivo para habitar na região central. Refere-se aos 42% do potencial construtivo  
595 disponibilizado pelo projeto que será comercializado, estimando que o mercado  
596 imobiliário consuma integralmente esse estoque e ainda avance sobre o potencial  
597 gratuito. Pondera que se não houver pagamento sobre o direito de construir não  
598 haverá recursos para financiamento do PIU. Prossegue indicando o inchaço de  
599 estrutura da região e não fica claro no PIU quais incrementos estruturais estarão  
600 previstos diante do incremento populacional. Preocupa-se a com a conectividade na  
601 região e com os instrumentos que garantam a mobilidade, algo que o PIU não  
602 aprofunda, sugere que este PIU promoverá um grande estoque de imóveis voltados  
603 para locação de pequena estadia. Outra questão colocada é se esta se prevendo a  
604 concessão de uso de imóveis públicos para entidades. **Sra. Fabiola Bani**,  
605 representante do PDT, cita que está em andamento o projeto de privatizações de  
606 terminais de ônibus e se prevê que sobre as marquises dos terminais sejam  
607 construídas até 500 unidades habitacionais em cada terminal. Pondera que se a ideia  
608 principal que está sendo proposta é atender as demandas sociais da parcela da  
609 população com maior vulnerabilidade, quer uma posição mais clara sobre o porquê  
610 essas demandas não serão atendidas e em que momento o que está sendo proposto  
611 atenderá as demandas colocadas a essa população vulnerável. **Sr. Vitor Malatesta**,  
612 morador, coloca que o orçamento anual da Prefeitura de São Paulo poderia resolver o

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

613 problema, ressalta que o dinheiro existe é preciso usá-lo direito. **Sra. Suely**  
614 **Mandelbaum**, representante do Movimento Defenda São Paulo e membro da  
615 Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, discorre sobre o direito das pessoas  
616 que estão no centro, mas desde o início do debate o Movimento Defenda São Paulo  
617 tem pedido para determinar o direito de todos, sejam proprietários, locatários,  
618 comerciantes, moradores, ocupantes ou população em situação de rua. O que se foi  
619 falado hoje é o mesmo de antes, que o Conselho Gestor e o Conselho Participativo  
620 Municipal cuidarão dessa questão e não vê evolução. Também deseja manifestar-se  
621 sobre o Censo de Cortiços, que deve ocorrer na área da Operação Urbana Centro e  
622 pequena ampliação de perímetro. O trabalho começou e a municipalidade cancelou  
623 sua execução. Esse censo foi uma solicitação recorrente da Comissão Executiva para  
624 subsidiar a elaboração do PIU, baseando-se no material do Censo de Cortiços – um  
625 conhecimento importante para a cidade, e não apenas nos dados do censo  
626 demográfico realizado em 2010. Nunca houve um trabalho como esse na história  
627 recente da cidade. Comenta também sobre a zeladoria da cidade, os sistemas de  
628 águas pluviais e esgoto questionando quais são as prioridades da cidade. Informa que  
629 a entidade protocolou junto à SPUrbanismo um texto de autoria do próprio movimento.  
630 Seguindo com os inscritos, a **Sra. Erica Martins Marques**, solicitou fala, porém já se  
631 retirou do auditório. Segue então com a manifestação da **Sra. Ana Luiza Giansanta**,  
632 da Universidade Presbiteriana Mackenzie, pontua sobre a diretriz do Retrofit para  
633 Habitação de Interesse Social, cita que é uma boa iniciativa, mas ainda faz ressalvas  
634 no sentido de não haver uma legislação específica que estruture a reforma como um  
635 meio de aproveitamento da edificação. A estruturação de uma reforma demanda um  
636 estudo completamente diferente para que seja viável. Compreende que essa  
637 modificação não cabe ao PIU, mas sim a uma legislação que deve ser discutida.  
638 Reflete que a questão das PPP é importante ser colocada, pois a partir de discussões  
639 anteriores ao poder público não se esgota a tarefa de produzir habitação, mas há que  
640 se ter cautela. Valoriza a interação entre o poder público, as associações e o setor  
641 acadêmico, sendo um espaço de inovação e recepção de novas demandas. Sugere  
642 que o poder público valorize fortemente, nesse projeto, a locação social. **Sr. Edson de**  
643 **Azevedo**, representante do MMC, questiona sobre a estrutura da audiência e  
644 apresenta também questões quanto ao trabalho, moradia e transporte na região  
645 central, e quem serão os atendidos pelo projeto, aponta sobre a ineficiência do  
646 policiamento e parcialidade de ação perante a população. Em relação à população em

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

647 situação de rua, coloca que estas não podem ficar embaixo de viadutos, porém,  
648 questiona o porquê da existência de um estacionamento privado embaixo de viaduto  
649 no centro da cidade. Sobre a Lei Cidade Limpa houve uma política de remoção dos  
650 painéis e propagandas, porém, posteriormente foi editada uma lei regulamentando o  
651 formato de emprego da utilização de propaganda. Questiona também sobre a questão  
652 das enchentes na cidade. **Sr. Henrique Torner**, solicitou fala, porém já se retirou do  
653 auditório. Segue então com a manifestação do **Sr. Décio Sunagawa**, morador, refere  
654 residir em imóvel histórico e se manifesta a respeito do certificado de potencial  
655 construtivo, sendo que o condomínio em que reside buscou esses certificados para  
656 transferência e possível restauração dos imóveis. Afirma conhecer pessoas que tem  
657 imóveis em prédios comerciais também tombados e considera que tais certificados  
658 visam, sobre tudo, um único proprietário de imóvel uma vez que, em locais com vários  
659 proprietários, é quase impossível alcançar consenso e unanimidade para o uso do  
660 instrumento urbanístico. Solicita que haja maior atenção a questão condominial para  
661 que as fachadas de prédios históricos possam ser preservadas usando esse tipo de  
662 incentivo. Outro ponto que coloca se refere a problemas de zeladoria e as áreas  
663 verdes, que são insuficientes para a região. Considera que quando o governo organiza  
664 grandes eventos na área central e superdimensiona o número de frequentadores,  
665 acaba afastando os moradores. Sugere que seja dada atenção ao comércio local,  
666 principalmente aqueles em áreas de calçada, pois a falta de acesso das mercadorias  
667 aos estabelecimentos prejudica o comércio local. **Sra. Patrícia Saran** informa que os  
668 inscritos no tempo regular se encerraram, porém, um munícipe solicitou a fala fora do  
669 tempo regular e pergunta à mesa e aos presentes sobre a concessão da palavra.  
670 Diante do aceite, convida à fala o **Sr. Eduardo Ogata**, morador do centro, informa que  
671 vê esse tipo de projeto com grande distância entre seus idealizadores e os moradores  
672 e frequentadores do centro. Cita exemplos de como há projetos que são modificados e  
673 impactam a vida dos moradores da região de forma negativa. Pondera que trocar o  
674 que é do povo por um poder que considera ilegal vai minando as forças da população  
675 local e é preciso considerar o histórico dos lugares. Cita como exemplos de agentes  
676 externos assumindo a discussão sobre a Praça Roosevelt e o Parque Augusta. Pontua  
677 em relação ao entorno da Praça Júlio Prestes que não será apenas construindo  
678 prédios que se dará fim a Cracolândia. Encerradas as falas, **Sra. Patrícia Saran**  
679 devolve a mesa para esclarecimentos. **Sr. José Armênio de Brito Cruz** menciona  
680 questões colocadas e discorre sobre a questão da PPP. Cita que o passivo social que

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

681 o país vive é enorme e não houve investimento histórico em algumas políticas como  
682 habitação, educação e saúde, gerando uma grande dívida social. Frisa que o déficit  
683 habitacional é grande; identifica necessidade de atendimento nos serviços de saúde e  
684 educação se dá igualmente imensa e o Estado tem o papel de buscar formas de  
685 amenizar esse passivo histórico. Frisa que o PIU é um instrumento limitado, parte de  
686 uma ação política coordenada com diversas outras Secretarias e órgãos públicos.  
687 Trata-se de um instrumento de Planejamento Urbano, que apresenta formas de captar  
688 recursos do setor privado em um determinado território e reaplicá-lo no mesmo local,  
689 reparando uma dívida histórica com os contingentes que construíram a história da  
690 cidade. Chama a atenção para busca de novas formas de financiamento e a outorga  
691 onerosa e a PPP são modalidades. O que se discute são as ferramentas de  
692 planejamento da cidade. Sobre a fala do Sr. André Chiaretti, informa que está previsto  
693 no PIU o investimento em equipamentos públicos, como postos de saúde, hospitais,  
694 escolas onde seja identificada a necessidade pelos órgãos gestores dessas políticas,  
695 disponibilizando recursos para implantação desta infraestrutura. Do que foi dito sobre  
696 a qualificação da região do Minhocão, não é intenção do projeto realizar  
697 desapropriações com finalidade de aberturas de acesso ao Elevado. O que se quer é  
698 proporcionar qualificação da região e a depender da definição quanto ao destino  
699 daquela via, para requalificação deve ser garantida uma demarcação de ZEIS. O papel  
700 do poder público é garantir os recursos para viabilizar as unidades habitacionais  
701 previstas na ZEIS. Pela colocação referente à concessão dos terminais, informa que a  
702 cidade gasta muito na administração desses equipamentos. A intenção da concessão  
703 é melhorar a qualidade do serviço prestado com a intenção de construção de unidades  
704 habitacionais a fim de desonerar o governo. Sobre o Censo de Cortiços, questionado  
705 pela Sra. Suely Mandelbaum, a informação obtida de SEHAB é que esse processo já  
706 está em licitação, porém não impediu a inclusão da Bela Vista e Liberdade para  
707 recepção de recursos captados pelo PIU Setor Central. Menciona que está em estudo  
708 a questão da obtenção de declaração de potencial construtivo passível de  
709 transferência para imóveis tombados e entre condôminos, pois há uma questão  
710 jurídica quanto ao que se está comercializando. Encerra com a colocação de que  
711 estamos aprendendo a viver na cidade. O país se transformou num país urbano e  
712 esse aprendizado é um desafio. Encerra a audiência agradecendo a participação de  
713 todos. **Sra. Patricia Saran** informa que a consulta pública permanece aberta pela  
714 Internet até o dia 17 de fevereiro de 2020, que haverá uma última audiência pública

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL  
REALIZADA EM 11/02/2020 – ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL SANTA IFIGÊNIA  
RUA GENERAL COUTO DE MAGALHÃES, 145 – SANTA IFIGÊNIA

715 final em que será apresentado o resultado do trabalho desenvolvido e tão logo haja  
716 confirmação de data, esta será comunicada pelos meios de publicidade. Agradece a  
717 participação de todos e comunica o encerramento da audiência às 22h48min.  
718  
719 O documento protocolado durante esta Audiência Pública se encontra registrado sob o  
720 processo SEI nº 7810.2020/0000154-8.

ATA