

Projeto de Intervenção Urbana

Setor Central

Relatório de Consolidação das
Contribuições da 3ª Consulta Pública

São Paulo

Novembro de 2020

Este documento traz a devolutiva para contribuições encaminhadas à São Paulo Urbanismo durante o período da Terceira Consulta Pública e das Audiências Públicas do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central, entre 25 de outubro de 2019 e 17 de fevereiro de 2020, assim como as contribuições obtidas a partir da reunião realizada em 13 de Março de 2020 com representantes dos movimentos de moradia e setor acadêmico.

SUMÁRIO

3º CONSULTA PÚBLICA	P. 04
DEVOLUTIVA DAS CONTRIBUIÇÕES PROTOCOLADAS	P. 39
DEVOLUTIVA - Reunião com Movimentos de Moradia e Setor Acadêmico 13 de março de 2020	P. 47
NOTA TÉCNICA SOBRE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	P. 49

DEVOLUTIVA DAS CONTRIBUIÇÕES DA 3º CONSULTA PÚBLICA

ORIGEM	CONTRIBUIÇÃO/RESPOSTA
André Araujo	<p>Poderiam trabalhar também o eixo da Rua Direita-Viaduto do Chá-Rua Barão de Itapetininga-Av. Vieira de Carvalho, pois através de uma linha reta faz uma transição do Centro Velho ao Centro Novo, conectando uma sequência de praças históricas da cidade (Praça da Sé, Praça do Patriarca, Praça da República e Largo do Arouche) que representam, em sequência, diferentes períodos do desenvolvimento paulistano e expansão urbana.</p> <p>Um calçamento ou iluminação diferentes poderiam dar identidade visual a esse trecho do centro histórico. Ou mesmo um roteiro turístico a pé das praças centrais.</p>
	<p>O Projeto Especial Minhocão abrange a Av. Vieira de Carvalho, conectando-se à Praça da República. O eixo Rua Direita- Viaduto do Chá-Barão de Itapetininga é objeto do Projeto de Requalificação dos Calçadões, também desenvolvido pela São Paulo Urbanismo. Desta forma, o conjunto das ações propostas deve propiciar a integração pretendida.</p>

<p>André Araujo</p>	<p>Poderiam retomar a implementação de parklets, espalhados pela região central. Também, nas áreas de maior movimentação de pedestres, tornar o cruzamento com os carros mais amigável (através do nivelamento na altura da calçada e manutenção do mesmo pavimento, por exemplo). Para estes dois pontos, penso a Via Sparano (Bari, Itália) como exemplo de boa prática internacional. No mesmo espírito, nas ruas que não são calçadas (região da 25 de Março e Mercadão, por exemplo), poderiam ser colocados programas de redução dos usos de carros nessas vias. Também como boa prática internacional, no Microcentro de Buenos Aires foi implementada uma rede de ruas com tráfego reduzido.</p> <p>Ademais, em todo o setor central, é necessário diminuir os confrontos entre ciclistas e pedestres, pois áreas exclusivas de pedestres (calçadas e calçadas, por exemplo), há circulação em alta velocidade de bicicletas, que colocam em risco todas as pessoas. Nesse sentido, reforço de sinalização e campanhas de conscientização (no campus da USP foi feita uma) poderiam estimular o uso e a segurança de bicicletas, mantendo a prioridade dos pedestres, com a ideia coletiva de mobilidade. Também, instalar paraciclos na entrada dos calçados poderia ser uma medida de evitar que sejam pedaladas em áreas proibidas.</p>
<p>Thomas Chow</p>	<p>Esperamos que todas as calçadas e ciclovias sejam reformadas e ampliadas. Também esperamos que sejam implantadas novas ciclovias e mais travessias para pedestres e ciclistas, assim como todas ciclopasseiras descritas no projeto! O transporte público também deve ser priorizado em detrimento dos carros e demais transportes motorizados.</p> <p>Para incentivar os pedestres, devem ser plantadas árvores, colocada boa iluminação, implantados bancos e lixeiras nas calçadas e pequenos comércios devem ser incentivados, como bares e restaurantes.</p>
	<p>O Programa de Intervenções da AIU-Setor Central, indicado no Quadro 1B anexo à Minuta de PL, prevê a configuração de uma malha de conectividade qualificada e arborizada para melhoria das condições de mobilidade ativa.</p> <p>O PIU Setor Central consolidou um Programa de intervenções indicativas, cujos projetos serão desenvolvidos apenas quando da programação dessas intervenções pelo Conselho Gestor da AIU-Setor Central. As medidas de mitigação e neutralização de conflitos entre pedestres e ciclistas, propostas pelo município, referem-se à etapa de elaboração dos projetos executivos e, oportunamente, poderão ser implementadas.</p>

Andre Takiya	A gigantesca bobagem que a "Emurb" começou a fazer no Anhangabaú vai resolver o problema de enchente do Rio Anhangabaú ou vai ser mais uma das maquiagens mal executadas como a Rua 7 de abril?
	A intervenção no Vale do Anhangabaú não integra o Programa de Intervenções do PIU Setor Central.
André Araujo	Poderia haver um programa de memória das lojas históricas do centro, como a Casa Godinho, e incentivos para que novos comércios se instalassem em imóveis históricos, preservando sua estrutura/fachada.
André Araujo	Em termos de iluminação, o extenso centro histórico de Quito (Equador) apresenta um bom caso, tanto pela iluminação dos edifícios históricos quanto das ruas e calçadas, contribuindo para a segurança na região.
André Araujo	O patrimônio artístico e cultural poderia ganhar maior divulgação através dos espaços municipais (incluindo o edifício Martinelli que tem o seu terraço em reformulação) e dos museus da cidade, como forma de atrair a população ao centro e conhecer não apenas os espaços, mas também as obras de arte da cidade. Um exemplo de boa prática internacional é a iniciativa <i>Un'Opera al Mese</i> em Forlì, Itália, selecionando esculturas para serem expostas e debatidas com profundidade. Também, exposições em praças e áreas públicas (como a história do Anhangabaú contada em painéis no Viaduto do Chá) podem ser incentivadas para democratizar o acesso à arte e à história.
	5% dos recursos captados por meio dos instrumentos da AIU-SCE são reservados para ações de valorização do patrimônio histórico, dentre as quais podem ser incluídas ações como as apontadas.
André Araujo	No tópico de uma linha circular, poderiam retomar o projeto que já foi pensado de uma linha de VLT, especialmente para os bairros que não são diretamente servidos por metrô (como Campos Elíseos, Bela Vista e parte do Brás), assim como já foi implementado em Santos e no Rio de Janeiro.

	<p>No Programa de intervenção da AIU-Setor Central está prevista a destinação de recursos para o desenvolvimento de estudos destinados a subsidiar intervenções de melhorias das condições de circulação e mobilidade ativa na AIU-SCE, podendo abranger:</p> <ol style="list-style-type: none"> Elaboração do plano de segurança viária para pedestres, considerados os pontos críticos de acidentes; Projeto de gestão do meio-fio para atendimento aos diversos modos de deslocamento, ativos e motorizados, nas áreas de maior circulação de pedestres; Estudos para a definição de critérios e delimitação de áreas de restrição de estacionamento de automóveis no Setor Centro Histórico e para a reorganização da oferta de áreas de estacionamento na área de influência de Polos Comerciais; Estudos para implantação de linha circular para atendimento e interligação das áreas de concentração comercial.
<p>André Araujo</p>	<p>Outra região que poderia ser ativada é a ligação do final do Vale do Anhangabaú (próximo ao Mirante do Vale) com o Largo São Bento e o Viaduto Santa Ifigênia. Além de comércio e serviços, uma nova ligação física (seja escadaria ou elevador simples - como as ligações entre bairros baixos e altos em La Spezia, IT, e em Lisboa, PT) poderia atrair pedestres para este ponto do vale.</p>
	<p>Já existe uma escadaria conectada ao Viaduto Santa Ifigênia que faz a ligação com a Praça Pedro Lessa. Essa estrutura pode ser objeto de obras de recuperação, financiadas com recursos da AIU-Setor Central. Adicionalmente, está prevista, no Programa de Intervenções, a implantação de duas estruturas de transposição, para pedestres, na Av. Prestes Maia, que devem contribuir para uma maior integração entre os edifícios situados em faces opostas do Vale do Anhangabaú.</p>
<p>Ary Neto (Campos Elíseos VIVA)</p>	<p>Requalificar a região de Campos Elíseos próximo a Sala São Paulo e Praça Princesa Isabel "URGENTE" , ERRADICAR A CRACOLANDIA que há 22 anos destrói o bairro, moro há 20 anos na Alameda Dino Bueno e nunca consegui andar minha rua inteira pela calçada. A REGIÃO É O CAOS DAS DROGAS. A Prefeitura precisa resolver esta situação !!!</p>

<p>Leila Lisboa</p>	<p>Olá, atualmente moro na região da Luz, próximo a Sala São Paulo, área no centro da cidade de São Paulo, nas imediações das Avenidas Duque de Caxias, Ipiranga, Rio Branco, Cásper Líbero, Rua Mauá, Estação Júlio Prestes, Alameda Dino Bueno e da Praça Princesa Isabel, pois fui contemplada pela Cohab na aquisição de um apartamento. Tudo bem, mas a região precisa de melhorias e a Cracolândia fixada naquele local, só deprecia cada vez a região. O Projeto Nova Luz é um projeto de renovação urbana, ele precisa urgentemente ser colocado em prática.</p>
<p>Marion Dorin</p>	<p>Todas as centrais de bairros (nn sei como se chama isto) deveriam ter um número com vários atendentes, para podermos ter com quem FALAR cobre os novos buracos no bairro, sobre as podas necessárias, sobre a conservação dos baixos de viadutos que servem de dormitório e casa para mtos indigentes e parecem uma pocilga, sobre demora sistemática de algum tipo de linha de ônibus, sobre lâmpadas queimadas em determinadas ruas e o perigo que isto representa para quem volta tarde de algum trabalho ou estudo, sobre faróis que nn funcionam depois de uma chuvinha e que criam um caos nos bairros. Mas AONDE e COM QUEM reclamar?????</p> <p>São vários endereços, telefones, sites mas que ninguém conhece. Acho que seria uma boa ideia implantar este telefone para que cada cidadão pudesse se comunicar e o encarregado do bairros solicitar à prefeitura ou orgão responsável a sua resolução de conserto.</p>
	<p>O Programa de Intervenções da AIU-Setor Central contém intervenções de qualificação de espaços públicos que abrangem a região de Campos Elíseos, em torno do terminal Princesa Isabel. Também está prevista a implantação de destinação de 20% dos recursos captados mediante a implantação da AIU-Setor Central na ampliação da oferta e na requalificação de equipamentos públicos, podendo abranger atendimento psicossocial à população em situação de rua e ações complementares das políticas municipais de saúde, educação, lazer e segurança pública. A destinação dos recursos mencionados será acompanhada pelo Grupo Gestor, daí a importância de acompanhamento das futuras decisões dessa instância de gestão democrática da AIU-Setor Central.</p>

Dany Park

Acerca do patrimônio Histórico do Bom Retiro, gostaria de chamar a atenção para dois prédios muito grandes e próximos, que formam quase dois quarteirões ininterruptos de muro e parede, e para os problemas que isso causa ao seu entorno. Trata-se do quadrilátero entre as ruas Guarani, Correia de Melo, Lubavitch e rua da Graça, em que estão os prédios do Centro Cultural Oswald de Andrade e o Colégio de Santa Inês.

Ao redor desses dois prédios históricos, a população de rua tem utilizado as paredes e muros como moradia e como banheiro, pois se trata de região de passagem que liga a região da cracolândia e os aparelhos de assistência social instalados entre a sala são paulo e a av. tiradentes.

Nada contra os aparelhos de assistência social, o Bom Retiro sempre acolheu a todos. Mas e as contrapartidas para o Bairro? E a limpeza dos dejetos? e o policiamento?

A sensação de insegurança tem aumentado muito, por conta de diversos crimes no local, televisionados, inclusive, por programas de notícias sensacionalistas de violência.

Há uma banca de revistas fechada há mais de ano na rua correia de melo com a rua três rios. Sugiro a colocação de uma base da Política Militar ou da GCM, aproveitando a estrutura da banca, no local, pois, por ora, somente tem sido utilizada como banheiro para os moradores da rua. Se não for esse o caso, então que, pelo menos se instalem banheiros públicos no local.

Rogo para a consideração dessa situação, na elaboração dessa lei e das políticas públicas subseqüentes.

O Programa de Intervenções da AIU-Setor Central contém intervenções de qualificação de espaços públicos na região do Bom Retiro e, especificamente, da Rua Três Rios. O quadrilátero mencionado está incluído no Plano Emergencial de Recuperação de Passeios Públicos, lançado pela Prefeitura, que prevê a realização das obras necessárias à reforma ou construção de passeios e/ou calçadas que não atendam as normas previstas na legislação municipal pertinente, inclusive no tocante à acessibilidade e à circulação de pedestres com segurança. Também está prevista a destinação de 20% dos recursos captados mediante a implantação da AIU-Setor Central na ampliação da oferta e requalificação de equipamentos públicos, podendo abranger atendimento psicossocial à população em situação de rua e demais ações das políticas municipais de saúde, educação, lazer e segurança pública. A destinação dos recursos mencionados será acompanhada pelo Grupo Gestor, daí a importância de acompanhamento das futuras decisões dessa instância de gestão democrática da AIU-Setor Central.

Caio Augusto Carvalho	A integração urbana na região central só ocorrerá efetivamente com a integração dos espaços após os trilhos da CPTM serem enterrados, criando um continuum onde hoje existe uma cicatriz que separa fisicamente a cidade de São Paulo. Minha sugestão é criar linhas subterrâneas que hoje dividem o centro e um parque linear em cima, com espaços de convivência, sem isso o projeto será sempre um remendo.
	Presentemente, o enterramento da ferrovia não está sendo considerado, em razão dos altos custos envolvidos na intervenção. O Programa de Intervenções da AIU-Sector Central procura atenuar o efeito-barreira da ferrovia mediante a proposta de implantação de duas novas transposições nos alinhamentos da Alameda Cleveland X Alameda Gleite e na Rua Monsenhor Andrade.
Cidadão Sonhador	<p>Trabalhar com o Governo do Estado o repasse da Casa das Retortas para o SESC implantar o SESC Dom Pedro, o Estado se livraria de um elefante branco, o SESC receberia um espaço já com obras avançadas. O novo SESC foi orçado em 150 milhões, a Casa das Retortas precisaria de bem menos para ser adaptada a essa finalidade.</p> <p>Permitir que os cinemas de rua da São João possam virar base para novos prédios, desde que tenham fachadas completamente restauradas, o projeto seja escolhido via concurso e resguarde espaços públicos para atividades culturais na antiga base (cinemas, teatros, bibliotecas, enfim).</p> <p>Transferência do Corpo de Bombeiros do Glicério para o prédio do antigo Quartel no Parque Dom Pedro, juntamente com a transferência do museu dos bombeiros.</p> <p>Demolição de edifício-esqueleto perto do Poupatempo Sé e construção de conjunto habitacional, englobando casarões vizinhos que hoje são cortiços. Essa construção abandonada dá um ar tenebroso à Praça.</p>
	A aprovação do Projeto de Lei que institui a AIU-Sector Central favorece a atuação conjunta de Estado e Município, frente ao objetivo comum de valorização das atividades e do espaço edificado da área central.

<p>Eliana C S Leitão</p>	<p>Boa tarde, Sou favorável a que se estabeleça um Plano Urbanístico para nossa Cidade. Cidade importante no cenário mundial, acolhedora, progressista e tão necessitada de melhorias. Acredito que recuperar as condições ambientais é primordial e fundamental. As nascentes e rios necessitam urgentemente de limpeza. E tudo isso posto e concluído, ainda assim será imprescindível reeducar nossa população no sentido de respeitar e valorizar os espaços. Minha simples opinião. Desejo sucesso nas boas ações que serão para todos. Eliana</p>
	<p>O Projeto de Intervenção Urbana - PIU do Setor Central compreende um plano integrado de propostas de intervenção no espaço público e de qualificação do ambiente urbano, assim como de incentivos e regramentos urbanísticos para induzir o melhor aproveitamento das edificações. O Conselho Gestor da AIU-SCE configura uma instância de discussão dos problemas da área central e poderá ser acessado pelos munícipes, por meio dos representantes da sociedade civil, para a proposição de sugestões e solicitações convergentes com os objetivos da AIU-SCE.</p>
<p>Élio Jovart Bueno de Camargo Camargo (Associação Cidade a Pé e Câmara Temática de Mobilidade a Pé)</p>	<p>Art. 29 VI - b) Prever canteiros centrais arborizadas e com cerca viva, evitando assim travessias fora dos cruzamentos, evitando atropelamentos ou quando grande extensões ou alta demanda, com necessários semáforos para pedestres. d) Prever também que o futuro corredor da Radial Leste avance pela Ligação Leste-Oeste, em faixa segregada e alcance pelo menos a Estação da Luz (ou solução circular via Rua São Caetano e Brás. Hoje o Centro não dispõe de uma solução integrada e eficiente de transporte coletivo em todo o circuito central. Essa solução evitaria, também que a população seja despejada no Parque D. Pedro e sem ligação não só da totalidade do Centro, mas de toda a Cidade, através de todas as avenidas ligadas a este circuito. Isso daria uma alternativa de mobilidade e evitaria que o transporte individual mantenha o Centro imobilizado. Art. 102 - III: A Pedro Vicente, no cruzamento com a Cruzeiro do Sul, precisa ter a travessia de pedestres em ambos os lados, através de faixas, na continuação das calçadas. A situação atual atenta contra a segurança viária, com as pessoas atravessando fora e correndo perigo.</p>

	<p>O PIU Setor Central consolidou um Programa de intervenções indicativas, cujos projetos serão desenvolvidos apenas quando da programação dessas intervenções pelo Conselho Gestor da AIU-Setor Central. As contribuições do munícipe referem-se à etapa de elaboração dos projetos executivos e, oportunamente, poderão ser reapresentadas ao Conselho Gestor.</p>
<p>Élio Jovart Bueno de Camargo Camargo (Associação Cidade a Pé e Câmara Temática de Mobilidade a Pé)</p>	<p>O Elevado (Minhocão) poderia ser fechado aos veículos particulares e ter apenas uma linha de Trolley-bus, que ligasse o futuro corredor da Radial Leste, via ligação Leste-Oeste, com a Barra Funda, refazendo parte da antiga Penha-Lapa, dando alternativa e que facilitasse esta travessia da cidade. Complementando, o Minhocão poderia usar as outras 2 faixas para uma área verde ajardinada, que embelezasse a vista da vizinhança ou deslocamento das pessoas / bicicletas.</p>
	<p>As discussões e propostas relativas ao Elevado Pres. João Goulart - Minhocão estão sendo conduzidas no âmbito do Projeto de Intervenção Urbana - PIU Minhocão. O PIU Setor Central institui o regramento urbanístico para empreendimentos lindeiros ao Elevado, bem como o Projeto Especial Minhocão, para discussão e elaboração de um projeto urbanístico abrangendo os espaços públicos conectados ao eixo São João-Amaral Gurgel.</p>
<p>Fabio Redondo (Buenas Hotéis)</p>	<p>Gostaria de saber qual foi o critério usado para determinar que a quadra entre a rua dos Timbiras e rua Aurora e rua Guaianases e rua Conselheiro Nébias se tornasse uma zeis3. Nesta quadra existem 6 hotéis ativos cumprindo sua função social e empregando algumas dezenas de trabalhadores, um edifício residencial que foi recentemente retrofitado pelos proprietários e está praticamente todo ocupado. Não existe áreas ociosas, nem degradadas, muito menos terrenos ou edifícios vazios ou invadidos.</p>
	<p>A delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social foi estabelecida no Plano Diretor Estratégico - PDE do Município e na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, não sendo objeto de alterações no PIU Setor Central.</p>

<p>Fernando Escudero (Escudero e Ziebarth Advogados)</p>	<p>Qual a área máxima de lote para as zonas Q2? na 16.402/16 as ZDE-1 tem limite de 1.000m², o que não faz sentido manter na Q2, vez que se pretende adensar as áreas com usos Não residenciais (2x) e residenciais (+2x). Um lote de 1.000m² não conseguirá utilizar todo o potencial em razão dos recuos, faixas de aeração e T.O. máxima.</p> <p>Precisamos deixar o lote máximo com 20.000m², igual todo o resto da cidade.</p> <p>As áreas de qualificação devem ter o lote máximo definido em 20.000m². Hoje possuem limite de 1.000m² conforme quadro 2A da lei 16.402/16.</p> <p>Muitos dos imóveis estão em zonas de Eixo Estratégico que possui ocupação incentivada. Não é possível desenvolver a região com um lote máximo tão pequeno.</p> <p>Precisa ser revisto o lote máximo da Q2, vez que estaria limitado a 1.000m² em razão do Quadro 2A da lei 16.402/16. Colocar o lote máximo de 20.000m² para permitir o desenvolvimento de empreendimentos mistos com C.A. de 4,0.</p> <p>Muitos terrenos no Brás são irregulares, de modo que os terrenos de 1.000m² não permitirão edificações com mais de 10 metros de altura em razão de recuos obrigatórios.</p> <p>Não será possível requalificar os logradouros na zona Q2 se for mantida a restrição para lotes superiores a 1.000m². Não haverá investimentos nessa zona, muito menos atração de moradias.</p> <p>Precisa permitir lotes maiores de 1.000m² nas zonas Q2 a fim de possibilitar a qualificação e transformação da região.</p>
	<p>A solicitação foi avaliada e resultou na revisão da regulamentação das Áreas de Qualificação, agora subdivididas em Q3, abrangendo o núcleo e a área mais valorizada dos polos comerciais do Brás e do Bom Retiro; Q2, abrangendo áreas periféricas desses polos; e a área Q4, abrangendo o perímetro de tombamento do Morro do Pari e quadras lindeiras vizinhas de estrutura fundiária fragmentária. Os parâmetros propostos estão consolidados no <i>Quadro 2 - Fatores de Planejamento e Parâmetros de Ocupação Exceto Cota Ambiental</i>.</p>
<p>Fernando Escudero (Escudero e Ziebarth Advogados)</p>	<p>A Rua Tiers precisa ser incluída como eixo estratégico vez que concentra os maiores empreendimentos comerciais da região e é um polo central de atração de público.</p>
	<p>Os eixos estratégicos foram reorganizados e reposicionados de forma a induzir a requalificação de logradouros comerciais, como sugerido. Conferir Mapa 3 - Parâmetros Urbanísticos - SCE996U003Ø</p>

Gustavo Miranda de Souza
(Studio Meta Arquitetura)

1-De acordo com estudos e práticas recentes de ambientalistas e botânicos, é possível aplicar a estratégia de plantio restaurativo de espécies vegetativas originais da região de intervenção. Posso citar os artigos do Botânico Ricardo Cardim como modelo. No caso do centro, deve haver um dispositivo na lei que obrigue que a escolha de árvores, arbustos e forrações vegetais a serem plantados seja baseada nas espécies nativas do ecossistema preexistente. No caso do centro de São Paulo, falamos de mata atlântica, e dos antigos campos de cerrado paulistano registrados nos livros de história da cidade. Esta medida favoreceria a adaptação, o crescimento e saúde destas espécies que já possuem em seu código genético a resistência adaptativa necessária para seu desenvolvimento, crescimento e propagação, além de natural resistência a pragas e intempéries, reduzindo o custo de manutenção das mesmas. Seus frutos alimentariam de forma mais nutritiva a fauna da região, induzindo o repovoamento de animais e insetos polinizadores. Concluo que neste artigo, deve-se obrigar o plantio de espécies nativas de mata atlântica ou cerrado.

2-Levando em consideração o grande problema da impermeabilização do solo nas regiões centrais que causam alagamentos e outras avarias aos bens públicos e privados, avalio que o plantio mínimo proposto de uma árvore a cada 25 metros quadrados pode ser mais rigoroso, pois as árvores são grandes aliadas no bombeamento de água do Lençol freático para a atmosfera por meio da evapotranspiração evitando que a capacidade da drenagem urbana seja excedida e contribuindo para a prevenir o assoreamento do solo. Uma única árvore de grande porte pode transpirar 150 mil litros de água em um ano, ou seja, uma média de 400 litros por dia, de acordo com estudos(ver artigos citados). Observando a natureza original da Mata Atlântica da Serra do mar, podemos encontrar adensamento superiores a uma árvore num mesmo metro quadrado.

Gustavo Miranda de Souza
(Studio Meta Arquitetura)

Acredito como regra para melhoria da drenagem urbana, deve-se obrigar o plantio de no mínimo uma árvore a cada 7,5 metros quadrados de área permeável (aproximadamente 2,75m de espaçamento entre árvores). Este adensamento, beneficiará também na diminuição das ilhas de calor urbanas, visto que a sombra de uma árvore reduz cerca de 15, 30 graus de temperatura em relação a concreto ou asfalto sem sombreamento (ver artigos citados). Não devemos esquecer que a saúde pública tende a melhorar devido a transformação dos gases CO2 em oxigênio, resultantes no processo de fotossíntese. Isto reduzirá os problemas respiratórios da população, reduzindo os gastos públicos com medicamentos, leitos hospitalares e tratamentos. Um estudo com modelagens feitas para dez cidades americanas, apontara que arvores são capazes de remover grandes quantidades de material particulado da atmosfera. Em Nova York, por exemplo, a retirada desse tipo de material atribuída às árvores urbanas teria levado a uma economia de US\$ 60,1 milhões e teria evitado a morte de 7,6 habitantes em um ano. Estudos indicam ainda que a população de locais mais arborizados tende a se sentir mais feliz e ter a sensação de ansiedade reduzida em meio ao verde. Concluo que a medida de obrigar o aumento do adensamento vegetal por si só, além de valorizar o centro, o tornará mais saudável e sustentável.

Referências:

(Sobre o uso de espécies nativas) CARDIM, Ricardo Henrique; Sustentabilidade gera menor custo no paisagismo de empreendimentos., Blogdaliga, mar.2017.

(Sobre Evapotranspiração): KLINE, J. R.; MARTIN, J. R.; JORDAN, C. F.; KORANDA, J. J Measurement of transpiration in tropical trees with tritiated water. Ecology, n.51, p.1068-73, 1970.

(Sobre o microclima na região da luz): RODRIGUES, Giovana Gravellos Dias Starke; BROCANELI, Pérola Felipette. Calçadas, vegetação e controle térmico. A condição microclimática no Parque da Luz. Minha Cidade, São Paulo, ano 19, n. 224.02, Vitruvius, mar. 2019

<p>Gustavo Miranda de Souza (Studio Meta Arquitetura)</p>	<p>(Sobre a relação entre as árvores e a saúde pública): GILCHRIST, K. Promoting wellbeing through environment: the role of urban forestry Forestry Comission UK, 2015.</p> <p>(Sobre a relação entre as árvores e eficiência no uso de recursos hídricos): BUCKERIDGE, Marcos. Árvores urbanas em São Paulo: planejamento, economia e água. Estud. av., São Paulo , v. 29, n. 84, p. 85-101, Aug. 2015.</p> <p>(Relatório realizado pela organização The Nature Conservancy, onde cientistas defendem que as árvores urbanas são uma importante estratégia para a melhoria da saúde pública nas cidades):</p> <p>(Reportagem sobre a variação térmica em bairros de São Paulo em relação a arborização urbana):g1.globo.com/Noticias/SaoPaulo/0,MUL717267-5605,00-VEGETACAO+FAZ+TEMPERATURA+EM+SP+VARIAR+ATE+GRAUS.</p>
	<p>O Manual Técnico de Arborização Urbana da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente - SVMA estabelece a relação de árvores nativas - que devem ser utilizadas para atendimento de exigências de arborização. Também estabelece a distância mínima entre espécimes arbóreos: 5 m entre árvores de pequeno porte; 8 m entre árvores de médio porte e 12 m entre árvores de grande porte. Consideramos que seriam plantadas árvores de pequeno porte para atendimento das disposições do artigo 9º do PL apresentado e, com base na recomendação do Manual, foi fixada a proporção mínima de 1 árvore para cada 25 m².</p>
<p>Gustavo Miranda de Souza (Studio Meta Arquitetura)</p>	<p>Podemos observar que na cidade há barreiras para pedestres que prejudicam a integração entre bairros e regiões. Algumas mais comuns são rios, córregos, linhas e estações de trens/metrô. Os principais problemas gerados são a falta de controle e segurança pública em meio a longos paredões sem quem observe e fiscalize as áreas; o desconforto ao pedestre que precisa contornar todo o perímetro até encontrar um ponto adequado para a travessia da barreira;</p> <p>Minha sugestão seria a criação mais passarelas para pedestres e ciclistas, todas sendo acessíveis, ao longo dessas barreiras (linhas férreas, e córregos), e obrigatoriamente nas estações de trem/metrô identificadas no mapa 8 como ZOE (Zona de Ocupação Especial - Estação Brás da CPTM, por exemplo), sem a necessidade de pagar passagem para o seu acesso, já que o objetivo seria apenas cruzar por elas. Todas estas passagens deveriam ser monitoradas por sistema de câmeras e por guardas 24hs.</p>

	<p>O Programa de Intervenções procura atenuar o efeito-barreira de rios, da ferrovia e de vias de alto tráfego mediante a proposta de implantação de transposições e ciclo passarelas em diversos pontos da AIU-Setor Central. Conferir Mapa 7 - Programa de Intervenções - SCE996U007Ø.</p>
<p>Gustavo Miranda de Souza (Studio Meta Arquitetura)</p>	<p>Quanto a segurança e bem-feitorias, em todo o perímetro, podem ser realizadas parcerias público-privadas para instalação de câmeras com reconhecimento facial dando-se uma contrapartida. Por exemplo, desconto em iptu para empresas e condomínios que aderisses ao programa e instalassem (e fizessem a manutenção) com recursos próprios, as câmeras de reconhecimento (dentro de um padrão pré-definido) que enviam em tempo real as imagens para uma central de inteligência e segurança pública. Outra parceria possível seria que as construtoras que forem construir na região tenha aumento de coeficiente de aproveitamento do solo ou desconto em pagamento de outorga ao utilizar de recursos próprios para enterrar a fiação elétrica da concessionária (dentro de um padrão pré-definido). Poder-se-ia dar a opção de executar esta obra em toda a via, por exemplo e em contrapartida obter em 1x mais o potencial construtivo do terreno. Se a via for muito extensa, limitar uma área de intervenção mínima (500m em ambos os lados da via, por exemplo). Desta forma acredito que em pouco tempo, toda a cidade terá a fiação pública enterrada sem custos aos cofres públicos.</p>
	<p>O enterramento de fiação deve ser uma ação de um conjunto de imóveis de um logradouro público. Não pode ser efetuado de forma descontínua, por iniciativa de cada proprietário. Incentivos fiscais não foram abordados na minuta de PL da AIU-Setor Central, mas o tema poderá ser discutido no âmbito de competência do Conselho Gestor da AIU-SCE..</p>
<p>João L. Ganeo</p>	<p>A minha proposta é a valorização da área da Liberdade com espaços para a cultura seguindo a linha da arquitetura oriental, incentivando a caracterização das fachadas comerciais com o toque oriental. Mais limpeza e manutenção do mobiliário urbano na região, incluindo a luminárias que devem ser pintadas e preservadas para valorização do bairro que já se consagrou como ponto turístico da cidade. Falta preservar e melhorar esse local magnífico, carregado de cultura de nossa cidade, herança da colônia japonesa.</p>
	<p>Ações dessa natureza podem ser propostas pelas Associações de Dirigentes Lojistas locais, em complementação às intervenções de requalificação de logradouros previstas no Programa de Intervenções para ruas da Liberdade. Conferir Mapa 7 - Programa de Intervenções - SCE996U007Ø.</p>

Jose Soares Sobrinho (Cisarte)

Prezados

Considerando a candidatura de José Soares Sobrinho ao conselho POP RUA com eleições em março/2020 elenco a necessidade de articulação entre a Secretaria de Direitos Humanos, atual coordenadoria e Frente Parlamentar pela Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas e o PIU central.

Demandas:

Ampliar os subcomitês POP RUA atuais para 17 nos moldes do ODS 2030.

Viabilizar metas POP RUA através de projetos que inscrevi no Edital Adesampa GreenSampa e que constam no GUIA DO VULNERÁVEL

resignificar pessoas

resignificar albergues

resignificar ocupações

viabilizar o The Marielle Tower Cultural Center

Demandas registradas com pedido de devolutivas na ultima audiencia dia 12/12/19

Incluir no mapa 5 o imóvel abaixo como ZEICS e todos centros de acolhidas

em Area Especial de Interesse Cultural e Social

a) imóvel situado na Avenida São João, 587-597-601, SQL 006.010.0049-830; b) imóvel situado na Avenida São João, 407, 419, SQL 006.017.82231;

c) Rua Capitão Salomão, 49, 55, 59, SQL 001.058.0009-032

A palavra Social aparece 53 vezes nesta pagina e o edificio wilton paes, objeto de ação de tutela da defensoria publica municipal e estadual contra a união no valor de R\$50MM demanda o perfil ZEIS, no minimo, para o imovel em questão.

Jose Soares Sobrinho (Cisarte)

Estamos participando de edital Adesampa GreenSampa onde planejamos converter este imóvel em complexo multiuso de 600m de altura. 1/3 habitação social, 1/3 centro cultural, restaurantes e hotel e 1/3 datacenter com os empreendimentos de posse das famílias que ali habitavam, agora como socios remissos.

Alem disso resignificar espaços e pessoas em centros de acolhidas e albergues mais conhecidos como prémanicominais onde a grande concentração esta na região central. Jose Soares Sobrinho (Cisarte)

Demanda 2; Resignificar em o Grande Hotel Senac Hilton destinando um andar por tematica gastronomica consolidadas e periféricas consolidando sampa como capital gastronomica hoteleira e cultural global uma vez que todo centro historico inteligente esta alicerçado na cultura, gastronomia, entretenimento, base do turismo.

GUIA DO VULNERÁVEL;

<http://twixar.me/wXvT>

Visão da Rua : https://atlas.mindmup.com/sobrinhosj/pop_rua/index.html

Projeto Edital Adesampa https://atlas.mindmup.com/sobrinhosj/adesampa_edital_n_041_2019/index.htm

José S Sobrinho (Cisarte)

Correção do link Edital Adesampa:

https://atlas.mindmup.com/sobrinhosj/adesampa_edital_n_041_2019/index.html

Está prevista no Programa de Intervenções da AIU-Setor Central a destinação obrigatória de 40% dos recursos para atendimento habitacional de interesse social, 20% para ampliação da rede ou requalificação de equipamentos públicos existentes e 5% para ações de requalificação do Patrimônio Histórico. As ações demandadas pelo município - reforço às ações de redução da vulnerabilidade social, aproveitamento do terreno do antigo edifício Wilton Paes de Almeida, provisão de equipamento cultural - podem vir a integrar propostas de intervenção financiadas com recursos da AIU-Setor Central em subsídio às políticas públicas setoriais.

**José Antonio Chinelato Zagato
(GEI/UPPH/Secretaria da Cultura
do Estado de São Paulo)**

Esta minuta devolutiva do PIU SCE mantém ação que resultará em conflito direto com a proteção existente do Condephaat de bens tombados e em estudo de tombamento junto à Rua Monsenhor Andrade, Brás/Pari, que lhes implicará reais riscos de descaracterização e/ou prejuízo a sua ambiência, conforme representação no mapa VI anexo à proposta de minuta do PIU SCE.

Trata-se da proposta de "aberturas de vias, as reconfigurações geométricas e demais compatibilizações e ligações viárias" da Rua Monsenhor Andrade, junto ao Moinho Matarazzo (bem tombado pela Resolução SC-102, de 07/11/2018, DOE de 10/11/2018, p. 58-59) e ao Pátio do Pari (Proc. 65352/2011). O conflito com a proteção estadual de patrimônio ocorrerá da seguinte forma:

- a) No caso do Moinho Matarazzo, tombamento recentemente realizado pelo Condephaat sem contestação pela Prefeitura de São Paulo, a ação de alargamento da Rua Monsenhor Andrade consistirá em desrespeito às diretrizes de área envoltória da Resolução SC-102/2018 (Artigo 4º, II e Art. 4º, § 1º, I), que estabelece a obrigatoriedade de manutenção de massa construída no alinhamento ao passeio público, diretriz necessária para garantir o valor cultural atribuído ao bem, bem como seu destaque e a ambiência, dados pela histórica presença de edificações de pequeno porte nos lotes que o circundam;
- b) No caso do Pátio do Pari, o alargamento viário da Rua Monsenhor Andrade implicaria a demolição de bens listados no processo de tombamento do Pátio do Pari (Proc. 65352/2011), cuja preservação foi garantida após uma série de tratativas profundas e rigorosas com o consórcio "Circuito de Compras SP", que constrói empreendimento de grande porte no setor norte do Pátio, e cujo projeto deverá incorporar os edifícios já protegidos pelo Condephaat.

José Antonio Chinelato Zagato
(GEI/UPPH/Secretaria da Cultura
do Estado de São Paulo)

Na Audiência Pública realizada em 12/12/2019, os técnicos da UPPH/SEC presentes reiteraram esta constatação de claro conflito entre a proposta de alargamento da Rua Monsenhor Andrade e a legislação vigente no âmbito estadual, conforme apresentação realizada. Não obstante tais apontamentos, feitos presencial e diretamente à SP Urbanismo, seu respectivo representante, reiterou a manutenção da proposta, apenas declarando que a legislação estadual “deverá ser respeitada”.

Diante da permanência dessa versão de minuta e mapa, cabe lembrar que uma minuta de legislação não deve, salvo melhor juízo, representar uma ação que evidentemente conflita com outra legislação em pleno vigor (como Resolução SC 102/2018) e que foi homologada sem contestação por parte da Prefeitura da São Paulo. Do contrário, causará interpretações equivocadas e questionamentos à eficácia de tal diretriz, por estar em conflito com legislação estadual e, inclusive, ao disposto na Constituição Federal de 1988, Artigo 30, inciso IX.

Por fim, cabe reiterar que, na mesma Audiência, os técnicos informaram que, em inúmeros outros casos de bens tombados/protegidos pelo Condephaat afetados pela formulação e/ou revisão de legislação municipal, como no Plano Diretor (como nos Bairros Pacaembu e Jardins) e a supracitada Lei Municipal da OUCAB (Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo) -, a Prefeitura de São Paulo não adotou esta postura de representar e propor uma ação que evidentemente causará conflito com a legislação estadual, mas efetivamente lhe fez referência ou mesmo a incorporou como parâmetro a ser respeitado. Estas informações e outras complementares constam do Parecer Técnico UPPH n. GEI-344-2020, constante do Processo Condephaat n. 83800/2019, que trata da avaliação dos impactos que a formulação do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU SCE), poderá implicar sobre os bens protegidos pelo Condephaat em seu perímetro, quais sejam tombados, em processo de tombamento ou respectivas áreas envoltórias.

A proposta de implantação de túnel para ligação dos dois trechos da Rua Monsenhor Andrade, segmentados pela ferrovia, é demanda que remonta aos anos 1990, quando da aprovação da Lei da Operação Urbana Centro.

A ferrovia tem impacto significativo nas condições de deslocamento na região dos distritos do Brás e do Pari. Já se cogitou promover o enterramento dos trilhos, porém, o alto custo envolvido determinou o abandono da proposta.

A proposta trazida PIU Setor Central visava dotar a região deste aguardado melhoramento e, para tanto, promover o alargamento do trecho final da Rua Monsenhor Andrade, na calçada oposta ao Moinho Matarazzo, e implantar uma faixa vegetada ladeando a entrada do túnel, intervenções que, a nosso ver, favoreceriam a visualização e o destaque do Moinho Matarazzo.

Face às exigências fixadas pela Resolução SC - 102, de 07-11-2018, para a área envoltória correspondente ao "polígono trapezoidal formado a partir de faixa de 25 metros de profundidade contados do alinhamento das edificações à Rua Monsenhor Andrade, entre a Rua Mendes Caldeira com a Praça Domingues de Almeida Jr. (a norte) e a Rua Bernardes Silva (a sul)", foi suprimido do Programa de Intervenções o túnel originalmente previsto no prolongamento da Rua Monsenhor Andrade e substituído por estrutura de transposição da ferrovia, exclusiva de pedestres, a ser implantada na Praça Domingues de Almeida Junior, em área não abrangida pela citada Resolução.

Como reiteradamente declarado e expresso no § 3º do Art. 7º da Minuta de PL divulgada, "Aplicam-se ao perímetro do PIU-SCE as disposições ordinárias da Lei 16.050 de 2014 – PDE e da Lei 16.402 de 2016 – LPUOS subsidiariamente às disposições desta Lei, sem prejuízo da aplicação da regulamentação administrativa pertinente, inclusive aquela prevista pelos órgãos de preservação do patrimônio ". Desta forma, resta claro o reconhecimento, pela administração municipal, das prerrogativas dos órgãos de preservação na imposição de medidas julgadas necessárias à proteção do Patrimônio Histórico municipal.

<p>Leonardo Gomes de Paula</p>	<p>Viso utilizar as soluções ofertadas pela prefeitura para descarte de lixo, ações culturais, transporte público, ciclovia e ações culturais realizadas no centro da cidade de São Paulo. E vejo inúmeras oportunidades para melhorar nossa civilidade. Porque ecopontos não viram área de descarte e seleção de lixos recicláveis com a mão de obras de pessoas em situação de rua visando a inclusão do mesmo à sociedade. Espaços abaixo de viadutos que tenho visto mudar na Bela Vista, mas tem muitos outros espaços iguais a serem aproveitados espero que sejam ampliados. Quanto a qualidade de vida 90% das casas e janelas no centro tem alguma planta ou flor o que denota a falta de mais espaços verdes e arborizados na cidade. Sim existem, porém, muitos com vegetação triste e áreas pouco convidativas. Podíamos ter ações com bancadas distribuindo plantas e sementes para serem plantados nas praças próximos da residência da pessoa tornando os interessados cuidadores desses espaços assim aumenta a eficiência e cuidados. E para o centro podíamos ter mais ações contando as histórias da nossa cidade para tornar as pessoas mais ligados ao passado e onde o futuro está nos levando.</p>
	<p>O PIU-Setor Central definiu uma malha de Caminhos Verdes que será objeto de um amplo programa de arborização viária. Estão previstas ações de requalificação de áreas verdes existentes e de implantação de outras áreas, mais significativas ao norte do perímetro de projeto. Também foram estabelecidos regramentos urbanísticos que impõem arborização mínima de áreas permeáveis em novos empreendimentos.</p> <p>A Minuta de PL propõe que 5% dos recursos captados através da AIU-Setor Central sejam aplicados em finalidades de proteção ao patrimônio histórico, que podem abranger ações de valorização da memória coletiva da cidade.</p>
<p>Luciana Bedeschi (MSTC Movimento Sem Teto do Centro)</p>	<p>Importante e fundamental que o PIU-SCE tenha um plano de HIS e uma fila de demandas específicas para a AIU-SCE, possibilitando melhor controle social da política. Isso passa por criar tipologias diferenciadas de atendimento a partir do conhecimento da demanda localizada e não difusa, que é o universo da SEHAB</p> <p>É fundamental a criação de um PLHIS específico para a AIU-SCE, com a previsão de lista de demanda originada dos deslocamentos involuntários . A criação de uma demanda específica possibilita melhor controle social e direcionamento de atendimentos a partir do conhecimento da demanda e objetiva tornar ágil o processo de ocupação e deslocamentos durante a implementação do PIU-SCE.</p>
	<p>As políticas de atendimento habitacional de interesse social são definidas pela Secretaria Municipal de Habitação. Os instrumentos, ações e recursos disponibilizados e previstos na Minuta de PL apresentado estão subordinados às mencionadas políticas.</p>

<p>Luciana Bedeschi (MSTC Movimento Sem Teto do Centro)</p>	<p>Sugestão de inclusão de modalidade de posse de HIS, nas seguintes disposições: Art. 34, VII, alínea f.: Alienação, concessão real de uso ou concessão de direito de superfície de imóveis públicos para associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos, para fins de provisão de moradia; Art. 34, IX.: A desapropriação de imóveis, inclusive para posterior alienação, concessão de direito real de uso ou concessão de direito de superfície, necessários à implantação dos Projetos Estratégicos e ao Programa de Intervenções previstos nesta Lei. Art. 68, §2º § 2º O acesso à provisão de moradia poderá se dar por meio de aquisição da propriedade, termo de concessão, individual ou coletivo, ou por meio de locação social de parque público ou privado.</p>
	<p>A sugestão de redação foi acatada. Conferir nos artigos indicados.</p>
<p>Manoel Messias Araújo (PMSP/GGI-M Casa de Mediação de Parelheiros)</p>	<p>Meus parabéns aos idealizadores desse projeto tão importante para a cidade que eu amo, que vai trazer um outro olhar ao frequentadores dessa região tão carente de infra estruturas, logicamente que não devemos esquecer das outras regiões desta metrópole gigantesca que também necessita de atenção. como o foco no momento é este, só tenho a agradecer por pensarem nesta magnífica cidade que sem dúvida é o coração do Brasil.</p>
	<p>As equipes envolvidas na elaboração do projeto agradecem os cumprimentos. A participação dos munícipes é condição para que a Prefeitura responda adequadamente, através dos projetos que propõe, às demandas da população.</p>
<p>Miguel de Castro</p>	<p>Não haveria como colocar os links na versão digital para garantir o fácil acesso?</p>
	<p>Sua solicitação será atendida em futuras publicações. Esperamos que a ausência dos links não tenha comprometido sua participação.</p>

Nicolau Sarquis

- I. A exigência de vagas de bicicletas e carga/descarga pode inviabilizar o empreendimento no Setor Centro Histórico. (Art.11)
- II. Fruição pública não pode ser exigida para lotes pequenos. Pode inviabilizá-los.(Art.22, II,c)
- III. Não foi compreendido o objetivo da disposição:
para os terrenos formados pelo remembramento de três ou mais lotes menores que 500 m² que atinjam área mínima de 1.000 m² e a testada mínima de 20 m, área construída adicional computável correspondente a 10% (dez por cento) da área do terreno resultante por lote remembrado até o limite máximo de 100%. (Art.22, II, d)
- IV. Faixa vegetada Eixos de Transformação: Possibilidade de interrupção da faixa permeável para acesso de veículos e pedestres. (Art. 22, § 2º, II)
- V. Reconstrução condicionada á destinação de área de fruição pública e atividades nR de âmbito local (PDE – Art.382, § 4º,IV): deixar claro o percentual mínimo da área do térreo que pode ser usada para fruição pública, e ou o máximo para acesso privado ao edifício.
- VI.Deixar aberta a possibilidade de escada de incêndio externa ao edifício.
- VII.- Não entendo o motivo de limitar a 2. Em lotes pequenos podem ser inviavel o uso misto, e neste caso, o coeficiente 2 desestimula o investimento (Art. 41,§3º)
- VIII. Falar em todas as famílias pode desincentivar soluções que atendam parcialmente. (Art. 71, § 3º)
- IX. Não entendo o motivo da restrição, se temos tecnologias que permitem a execução abaixo deste nivel. Ao invés de proibir, sugiro permitir, desde que laudo técnicos atestem a segurança tanto do edifício quanto de vizinhos.

- I. A oferta de vagas para bicicleta vai ao encontro do objetivo de promover a mobilidade ativa no Setor Centro Histórico. A exigência de vagas para carga e descarga será definida pelo órgão municipal de trânsito mediante análise.
- II. A fruição pública só é exigida quando o empreendimento der frente a dois logradouros e poderá resumir-se a uma faixa com largura mínima de 4 m.
- III. Trata-se incentivo de remembramento que pretende favorecer a conformação de terrenos com área maiores ou iguais a 1000 m² e com 20 m de testada, concedendo 10% da área do terreno resultante por lote remembrado na forma de potencial construtivo adicional gratuito.
- IV. Sugestão acolhida. Conferir Art.22, § 2º, inciso II.
- V-VI. Com a inclusão da possibilidade de reconstrução de áreas demolidas em empreendimentos de requalificação sem cobrança de outorga, o incentivo de reconstrução foi suprimido da Minuta de PL.
- O Art. 79 do COE, Lei n. 16.642/2017 já possibilita a reconstrução de edifícios com parâmetros originais na ocorrência de incêndio ou outro sinistro.
- VII. Trata-se de um Coeficiente de Aproveitamento Máximo para fins de regularização de edificações exclusivamente não residenciais nas Áreas Q2.
- VIII. Todas as famílias potencialmente beneficiárias dos programas públicos de atendimento habitacional de interesse social devem ser atendidas quando atingidas por deslocamentos involuntários.
- IX. O art. 72 da Lei n. 16.402 de 2016 estabelece regramento para a implantação de subsolos em áreas sujeitas a problemas geotécnicos. Foi regulamentado pelo Decreto Municipal nº 57.521/2016, para bairros específicos, não abrangendo a área central, dando competência à CEUSO para a definição de outras áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicas e a descrição dos respectivos perímetros. Esse encaminhamento foi incorporado à Minuta de PL.

**Olavo de Almeida Soares
(Forum do Idoso de Ermelino
Matarazzo e Ponte Rasa)**

Inicialmente começar a limpeza pelos córregos, rios e nascentes que jogam água no rio Tietê. Para isso é preciso tirar os moradores das beiradas dos córregos e rios.
Fazer levantamento de quantos estão nessas situações, captar 100% dos resíduos jogados nos córregos, rios e nascentes. Construir moradia para esses moradores.
Começar pela região leste da cidade de São Paulo e envolver as três esferas de governo (Federal/Estadual/Municipal).
Construir todos os Parques Lineares previsto como o Parque Linear da Ponte Rasa, o Parque Linear do Mongaguá, e outros

Pedro Falcone

Na minha opinião umas das coisas que mais mata o centro de SP: sujeira, lixo, depredação, viadutos, trânsito e pessoas morando na rua. Por mais que a prefeitura passe constantemente varrendo ruas e calçadas parece que está enxugando gelo. Os edifícios deveriam estar com fachadas preservadas, limpas, sem grades, sem qualquer elemento externo que não estava previsto na concepção do edifício. Deveriam existir mais lixeiras e caçambas para recicláveis. As praças bem cuidadas e sem pessoas morando nelas. Arborização intensa das vias. E bem, para mim algo que realmente mata e sufoca o centro são os viadutos, pois matam a área por baixo deles e os entornos, e nem resolvem o problema do trânsito também. Custam caro, manutenção é cara e demorada, é um elefante branco dentro da cidade! Por mais que a ideia do parque minhocão seja bacana, eu acho que não vai resolver o problema da área no entorno dele. Sou um pouco radical, mas para mim os viadutos deveriam ser demolidos e utilizar pontes apenas para atravessar rios. O rio Tamanduateí deveria ter suas margens recuperadas e suas águas limpas. Esse duto de esgoto a céu aberto é uma afronta a nossa história, é triste. Terminais de ônibus tampouco deveriam existir no centro! Muito trânsito, barulho, sujeira. Os ônibus deveriam apenas circular pelo centro e não estacionar no centro. Terminais devem existir em lugares onde tenha mais espaço e seja mais bem planejado, no centro tem muita gente, muito veículo, muito movimento pra colocar terminais e aumentar ainda mais o caos.

O PIU-Setor Central é uma ação que vem somar-se ao propósito de qualificação do centro da cidade. A recuperação do Rio Tamanduateí pode ter início a partir do regramento, trazido no projeto, que exige dos novos empreendimentos lindeiros a esse rio a implantação de uma calçada com 10 m de largura dos quais 5 m são ocupados por uma faixa vegetada. Essa pode vir a ser a ação inicial de um processo de recuperação das orlas fluviais urbanas da área central.

Paulo Goya
(Espaço Cultural dona Julieta Sohn -
Casarão do Belvedere)

Estive presente na devolutiva e quero deixar anotado os meus comentários e acrescentar alguns pois fui o primeiro a falar não tendo ouvido as outras contribuições.

Primeiro o comentário de ordem mais conceitual e o resultado da minha experiência pessoal na elaboração do PDE onde em conjunto elaboramos o texto dos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem.

Ficou claríssimo para mim que qualquer PDE ou como neste caso do PIU não se deveria, o poder público digo, de forma alguma resolver os conflitos inerentes a cidade. Qualquer PIU deveria por esses conflitos em evidência e gerenciá-los.

É uma farsa, perdão, mas é, o disse ao relator do PDE o Professor Nabil Bonduki já em janeiro de 2013; outorga onerosa, direito de construir.

Cultura, Patrimônio seja o edificado ou não, não tem área envoltória. Discutir isso é bizantinismo. Ou melhor como o fez dona Nádia Somekh declaradamente achou na sua santa ingenuidade que era entregando ao mercado imobiliário especulativo a intenção de preservar os imóveis tombados pelo Conselho que ela mesma presidiu, que estaria "salvando" alguma coisa. Mentiras interessa a eles simplesmente ocupar todo o terreno usar da melhor forma possível as áreas não computáveis para auferir o maior lucro possível.

Merece nota a obra de alvenaria estrutural da Tibério, desenhada e aprovada onde se conseguiu a proeza de colocar carros estacionados a 3 metros do imóvel sede do espaço cultural. Um dia proponham isso sim que os técnicos dos órgãos de tombamento se ocupem em primeiramente fazer levantamentos e estudos antes de tomar (inscrever no Livro da Torre do Tombo, ou seja, Vai reclamar pro bispo) de forma que suas preservações e restauros ou usos sejam propostos já desde início. obrigado Arquiteto obrigado a equipe da SMDU que se debruçou de qualquer forma sobre a questão do centro de São Paulo.

O PIU-Setor Central é uma ação que vem somar-se no propósito de qualificação do centro da cidade. Com a participação dos munícipes, melhores resultados poderão ser alcançados.

**Regina Maria Valletta
(PMSP/SEL/PARHIS/DPS
Parcelamento do Solo)**

Sobre os terminais de ônibus: a exemplo do Terminal Bandeira, vejo como totalmente inadequado o local. Estes terminais demandam uma área extensa demais para estar em área central, muito adensada e que poderia ser contemplada com mais áreas livres para uso local. O agravante é que há planos de ocupar estes espaços com habitações, como deve ser ciência de todos. Necessário pensar a cidade que queremos, que com certeza não corresponde a um modelo de extremo adensamento e caótico. Considero este item de caráter primordial e urgente como consulta pública. Requalificaria muito o PIU CENTRAL. Por favor, considerem. Obrigada.

A localização de terminais de ônibus na área central atende à demanda identificada de usuários do transporte público. Contudo, como este é um tema sempre presente nas discussões urbanísticas, poderá ser mais uma vez discutido no âmbito do Conselho Gestor da AIU-SCE, instância legítima para encaminhamento de propostas sobre gestão da área central junto aos demais órgãos da administração.

Pedro Falcone

Vou tornar a falar porque para mim ficou muito claro agora que o grande problema da região do Parque D. Pedro é o terminal de ônibus e os viadutos. Eu uso muito o terminal, mas essa estrutura ali no centro mais traz problemas do que resolve. Viadutos idem. Essa é uma região de uma importância econômica e histórica tremenda, mas é um lugar que todo mundo detesta passar, apesar de no passado ser a região mais valorizada da cidade e possuir um parque lindo, mas muito mais bonito que o Ibirapuera e que qualquer outro parque. Infelizmente as gestões anteriores mataram o lugar.

Foi estabelecido o Perímetro Especial Parque Dom Pedro II com a finalidade de promover a requalificação urbanística e ambiental do parque e ampliar sua utilização pela população, a partir de projeto coordenado pela SP-Urbanismo. Na elaboração e discussão pública desse projeto, as questões levantadas pelo município serão amplamente discutidas. A localização de terminais de ônibus na área central, tema sempre presente nas discussões urbanísticas, atende à demanda identificada de usuários do transporte público.

<p>Pedro Ichimaru (Open 11)</p>	<p>I. A lógica de manutenção dos parâmetros de uso e ocupação, incluindo o aproveitamento da área construída previamente regularizada, deveriam ser estendidos aos projetos de reforma/requalificação de edificações existentes, permitindo uma "contabilidade de áreas construídas" compensando demolições realizadas com construções equivalentes. Os proprietários precificam os imóveis baseados em suas áreas construídas totais. A necessidade de demolições para adequações no projeto de reforma, que muitas vezes é necessária, faz com que o comprador "jogue área construída fora", área pela qual está pagando. Isso faz com que o mercado de retrofit não consiga concorrer em igualdade com o modelo tradicional de construção/incorporação.</p> <p>II. Fundamental que essa regra de compensação fosse estendida ao Setor Centro Metropolitano, onde estão muitas e muitas edificações que se enquadram no cenário descrito. Fundamental que se efetive e exista o canal previsto no parágrafo único deste artigo para conduzir o licenciamento de projetos que intervenham em construções existentes. Com o passar do tempo e a mudança na dinâmica de construção da cidade, cada vez mais a legislação irá se desenvolver no sentido de ter regras específicas para tratar de reforma/requalificação, assim como este próprio PIU o faz. O volume e a especificidade desses regimentos demandarão profissionais de análise especializados, que possam ajudar o desejável desenvolvimento do setor de retrofit. Atualmente o processo de licenciamento deste tipo de iniciativa é quase 3 vezes maior do que uma construção/incorporação convencional, desestimulando o investimento num segmento tão promissor e necessário para nossa cidade.</p>
	<p>As sugestões foram absorvidas e as disposições relativas a Requalificação e Regularização de edificações foram reformuladas. Conferir os artigos 37 a 42 da Minuta de PL. Considerando as competências da CEUSO, foi atribuída a essa Comissão a definição, no âmbito do licenciamento, de critérios, padrões e procedimentos necessários à efetivação dos Instrumentos de Incentivos Urbanísticos e Edifícios.</p>
<p>Pedro Ichimaru (Open 11)</p>	<p>A dinâmica de abertura de editais de Bônus vai ser regida por algum indicador ou data? Ou apenas em função da gestão de estoques? Pelo parágrafo primeiro entendo que esses Bônus serão passíveis de serem transferidos, correto? Nesse caso o processo de transferência será mais ágil que o atual? Passando por reunião de CTLU só a cada 2 meses?</p>

**Pedro Henrique Aragão Sena
(Mogno Capital e FAU-USP)**

Seria interessante estipular um prazo para a divulgação do chamamento, a partir da data de aprovação do PIU. Além disso, um ponto que a minuta não menciona, e que não é explicitado se constaria no chamamento ou não, é a alienação do bônus. Seria possível comercializar/alienar o certificado de potencial construtivo obtido através do bônus? Pois, por exemplo, há empreendedores que realizam retrofit, mas não incorporação. Caso houvesse a possibilidade de comercialização, o bônus ajudaria esse empreendedor a viabilizar seu projeto, e não apenas as grandes construtoras. Por outro lado, seria necessário estudar os impactos dessa dinâmica, para que o bônus não se torne apenas um mecanismo de valorização imobiliária ou gere produtos incompatíveis com as premissas do PIU.

O Capítulo Bônus Equivalente foi reformulado, para maior esclarecimento da aplicação do incentivo. A Declaração de Potencial Construtivo, gerada a partir da obtenção do Bônus, poderá ser livremente comercializada para utilização no âmbito do PIU-Setor Central. Não está prevista a apreciação da CTLU para as transações relativas à comercialização dos Bônus.

**Rosangela Dias Cruzato Berg
(Escola Infante Dom Henrique)**

Bom dia! A Escola Infante Dom Henrique deveria ser contemplada nesse projeto, devido as intermináveis inundações porque ela passa, prejudicando alunos e professores, além de prejuízos financeiros, com perda de móveis e materiais. Grata

A elaboração do Estudo Preliminar do Projeto Estratégico Canindé-Portuguesa deverá considerar a situação de atendimento de equipamentos públicos existentes no local, assim como propor soluções para problemas identificados.

**Suey Miya Shiraishi Rollemberg
Albuquerque**

Acredito que faz parte da gestão urbana de qualquer região, a humanização, segurança e otimização para uso de espaços públicos.

1. As subprefeituras devem fazer cronograma para verificar imóveis em situação de abandono e tomar providências, inclusive de utilização como bem público, ao invés de alugar imóveis para uso da própria prefeitura. (Centros de saúde, pequenas praças, pequenas quadras de esportes, pequenas áreas de esporte ou de convívio para idosos, pontos de encontros para brincadeiras de crianças que não tem lugar para aprender a conviver com outras crianças. Muitos imóveis utilizados pela prefeitura são alugados e alugueis são dispendiosos. As subprefeituras têm que fiscalizar e ficar atentas para ocupações pois muitas vezes são em locais inadequados. Na rua Loefgrem, com rua Jaime Viana, em um terreno, foram jogando lixo e mais lixo, "terraplanando" o terreno, e depois formou-se uma pequena "favela". Há necessidade de orientar as pessoas que tomam posse de terrenos e recolocar em locais em que não tenha problema.
2. Cidades devem ter muita área verde para diminuir o aspecto de concretos, com árvores altas para evitar perigo de noite e floridas para alegrar os olhos do paulistano que tem uma vida muito árida. Torna a cidade mais humana, menos poluída, menos quente em dias de calor.
3. O município pode fazer campanhas com diminuição do IPTU para quem comprove que modificou a fachada das residências e comércios, tornando-as bonitas e vistosas.

<p>Suey Miya Shiraishi Rollemberg Albuquerque</p>	<p>4. Calçadas devem permitir jardineiras e ter padrão onde o piso seja tipo cimento queimado, para não acumular sujeiras, sem degraus (forma ondulada) evitando quedas de idosos e facilitando a caminhada do cidadão.</p> <p>5. Muitas Câmeras de segurança: não impedem marginais, mas auxiliam na segurança, e dão alguma sensação de segurança.</p> <p>6. Instituir legislações para aumentar a segurança do cidadão e auxiliar o trabalho dos profissionais que fazem a segurança, tais como: proibir "flanelinhas" e a abordagem de vendedores ambulantes em locais públicos.</p> <p>7. Tornar a cidade mais limpa. Disponibilizar lixeiras, organizar e divulgar coleta seletiva de materiais recicláveis em vários dias da semana (o maior volume do lixo caseiro e comercial é de lixo reciclável) Campanhas para tornar a cidade limpa (bitucas de cigarro em lixeiras, recolher fezes dos animais de estimação....).</p> <p>8. Escolas públicas podem ser construídas em imóveis abandonados e permitir que as crianças possam ir à escola à pé, juntos com seus irmãos mais velhos e vizinhos. Centros de saúde podem seguir a mesma ideia. Estabelecer ruas de lazer aos finais de semana para promover uma cidade mais humana e afetiva, possibilitando o aprendizado do convívio entre crianças e entre pessoas. A gestão da cidade necessita de humanização e promoção de afetividade entre pessoas e o cuidado deve ser promovido pelos profissionais públicos que representa a população.</p>
<p>Suey Miya Shiraishi Rollemberg Albuquerque</p>	<p>Gestão urbana, não é simplesmente melhorar algumas ruas, avenidas, não é só concreto e obras. Para as construtoras deveria ser obrigatório (leis municipais) a apresentação e execução de projetos em que se garanta áreas verdes (jardins, árvores e jardineiras) e área para atividade física pensando principalmente no bem estar físico e também mental melhorando o convívio e afetividade entre pessoas, entre as crianças (pequenas quadras de esportes, pequenos locais para caminhada) ; (muitos projetos atualmente tem piscinas, que muitos moradores não frequentam e aumentam o custo para manutenção): legislações estimulando bons projetos. Crianças e adolescentes, todos estão ficando cada vez mais depressivos, estressados; o aumento de suicídios está aumentando, inclusive em adolescentes. Adultos estão adoecendo e morrendo mais por doenças crônicas, por falta de estímulo a qualidade de vida. Cidades sem pessoas saudáveis não são cidades saudáveis.</p>

<p>Suey Miya Shiraishi Rollemberg Albuquerque</p>	<p>Uma forma de melhorar a gestão também é incentivar de várias formas, desconto no IPTU, estimular concursos, premiar de alguma forma, as pessoas que transformam as suas próprias fachadas dos imóveis e canteiros de ruas, promovendo áreas verdes e embelezando. Colocar como legislação aos proprietários de comércios a melhoria e embelezamento das fachadas, estabelecer legislações em que todas as construções tenham projetos de fachadas, embelezamento de calçadas e área mínima para atividade física (pequenas quadras para caminhar e outras atividades).</p>
<p>Suey Miya Shiraishi Rollemberg Albuquerque</p>	<p>A população de rua, principalmente no centro está aumentando, o que traz muita insegurança aos cidadão. As secretarias da assistência social, verde e meio ambiente, as Subprefeituras, Abastecimento também para as questões de alimentação, Segurança pública devem trabalhar todas juntas, envolvendo inclusive os universitários que se sobressaem no estudo das Universidades Públicas devem todos contribuir para encontrarem as melhores soluções. O Município deve planejar como atender, orientar e mobilizar condições mínimas de higiene, alimentação, em diversos pontos da cidade, para que não desloque um problema menor, para um só local em que se transforme em um grande problema, como foi a cracolândia. Ações integradas são essenciais para se ter bons resultados.</p> <p>Deveria ter legislações para que os imóveis/prédios comerciais tenham projetos de melhoria de fachadas, com áreas verdes, poderia ser com incentivos fiscais sob comprovação da melhoria.</p>

A Minuta de PL da AIU-Setor Central traz disposições direcionadas ao melhor aproveitamento de imóveis subutilizados da área central.

Considerando o impacto, sobre a população residente, da desapropriação de áreas para a implantação de parques na central, a alternativa do projeto foi estabelecer um amplo plano de arborização urbana, centrada na implantação dos Caminhos Verdes. Adicionalmente, foi proposta a exigência de ampliação de áreas ajardinadas e arborização nos empreendimentos:

I. Obrigação do plantio de árvores em ao menos 50% da área permeável do lote na proporção mínima de um indivíduo para cada 25 m² de área permeável.

II. Quando houver recuo frontal, a arborização deverá estar em área visível do logradouro público e sem vedação do lote com muros nesse trecho.

III. Obrigação de implantar no Eixo de Transformação Orla Fluvial Tamanduateí faixa permeável ajardinada e arborizada, junto ao alinhamento predial, com largura de 5 m mantida livre de fechamentos, podendo ser computada no cálculo da Taxa de Permeabilidade – TP, da Quota Ambiental e da Taxa de Ocupação do lote.

Da mesma forma, foi previsto um plano de requalificação de logradouros, abrangendo melhoria dos passeios públicos, alargamento de calçadas em diversos logradouros e demais melhorias urbanísticas.

Espaços requalificados, ocupados e dinamizados por fachadas ativas, largamente incentivadas no projeto, tendem a tornar-se mais seguros.

Está prevista a destinação de 20% dos recursos captados mediante a implantação da AIU-Setor Central em ações de reforço da rede de serviços prestados nos equipamentos públicos e outros 40% para atendimento habitacional de interesse social. Ambas as destinações preveem ações para atendimento da população em situação de rua.

A previsão de participação social na discussão das ações que venham a ser financiadas com recursos da AIU-Setor Central, através de seu Grupo Gestor, contribuirá para a melhoria da qualidade dos projetos e intervenções programadas.

Thomas Wang
(estudante)

Gostaria de solicitar que todas vias que serão alteradas (ampliadas/reformadas/requalificadas/etc.) incluam ciclovia ou ciclofaixa conforme a LEI Nº 10.907, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1990.
(REGULAMENTADA PELO DECRETO Nº 34.854/1995)
DISPÕE SOBRE A DESTINAÇÃO DE ESPAÇOS PARA CICLOVIAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
(P.L. nº 382/89 – Vereador Walter Feldman).

	As exigências legais são atendidas em todos os projetos públicos.
Vinicius Mazzoni	Após captação de informações necessárias para o desenvolvimento dos projetos especiais, todas os projetos deveriam ser escolhidos através de concurso público de arquitetura. Com o intuito de avaliar as diferentes opções de solução para o mesmo problema. Dando a chance de potencializar estes locais através do interesse comum de sociedade e valorização urbana e arquitetônica. Estimular a iniciativa privada a usar o concurso de projetos arquitetônicos para valorizar o espaço construído no sentido econômico e social.
	A forma de escolha de projetos de intervenção para as áreas demarcadas como Projeto Especial será definida a época de sua implementação. Sugestões sobre procedimentos de apresentação e escolha de projetos poderão ser encaminhados à SP-Urbanismo ou ao Conselho Gestor da AIU-SCE.
Viviane Manzione Rubio (FAU / Mackenzie)	Desde o lançamento deste plano, porque é um plano e não um projeto que venho falando que a escala, melhor dizendo o perímetro proposto para as ações tem uma dimensão absurda. (3300 quadras com a população de santos dentro) O conceito de projeto pressupõe ações em escala local. O PDE 2014 fala de projeto 139 vezes e em todas elas este está inserido em uma ação mais ampla. Ou devemos rever o conceito ou melhor reduzir a dimensão da ação, pq o PIU do Setor Central inclui a Lapa, a Barra Funda, o centro propriamente dito, parte do Glicério e adjacências. me parece mais uma ação para cumprir tabela, uma vez que o PDE 2014 impôs a elaboração dos projetos e vou além para flexibilizar os parâmetros e o uso dos recursos arrecadados.

A elaboração dos Projetos de Intervenção Urbana cumpre disposição do PDE que estabeleceu a obrigatoriedade de elaboração de disciplina especial de uso e ocupação do solo para os Subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana (PDE, Art. 75, §3), somada à exigência, expressa no Art. 382, § 2º, de revisão da Lei nº 12.349 de 1997, para adaptação do seu conteúdo às disposições do PDE. Desta forma, parece-nos equivocado o entendimento de que se trata de flexibilização da normatização precedente. Quanto à dimensão da área do PIU, o próprio PDE estabelece que tais projetos poderão ser implementados mediante os seguintes instrumentos: Operação Urbana Consorciada, Concessão Urbanística, Área de Intervenção urbana e Área de Estruturação Local, ou seja, instrumentos que podem abranger territórios extensos, como atestam os conteúdos mínimos exigidos pelo PDE para cada um desses instrumentos.

Tanto o Plano quanto o Projeto expressam intenções e propostas de uma visão de futuro melhorada em relação à situação presente. O Projeto de Intervenção Urbana é uma forma regulamentada de proposição de intervenções públicas e de sua discussão com os munícipes, sejam intervenções de pequeno porte como os PIU voltados à definição de parâmetros urbanísticos das Zonas de Ocupação Especial - ZOE, sejam aqueles que resultaram, no extremo oposto, em Operações Urbanas Consorciadas.

Quanto à expectativa de arrecadação, os anos de vigência da Operação Urbana Centro demonstraram que valores passíveis de serem arrecadados na área central ficam muito aquém dos resultados alcançados pelas Operações Urbanas mais exitosas, Água Espriada e Faria Lima. Desta forma, a principal intenção do PIU-Setor Central é a consolidação do centro metropolitano como ambiente propício ao adensamento populacional, por meio da melhoria do padrão de urbanização da região para usufruto de quem aqui vive e trabalha.

**Apito
(Associação dos Proprietários de
Imóveis Tombados)**

Flagrante tentativa de acabar com o potencial construtivo de imóveis tombados em detrimento do patrimônio histórico da cidade e em benefício das entidades que se instalaram na SPURb que buscam somente o fim eleitoreiro da habitação.

Como pode se esperar que os imóveis tombados arrecadem recursos se não viabilizam a comercialização de seu único bem disponível para onde efetivamente existe mercado e mais tiram todo o valor do seu patrimônio limitando o uso de PCpt ao perímetro da AIU-SCE e ao mesmo tempo e criando incentivos assimétricos a outorga onerosa que é comercializada pela prefeitura de forma a mais uma vez retirar do bolso privado para o ente público.

A prefeitura mais uma vez mostra que sua intenção não é a preservação do patrimônio histórico e sim a arrecadação. Se tomba os imóveis então que cuide de suas faixadas, estruturas e ornamentos com este recurso que arrecada

Vivian Barbour (MAB Advogados)

1. Repensar o valor do teto do FUNDURB para todos os tombados do perímetro do PIU-SCE e perímetros expandidos.
2. Incluir uma exceção ou criar um teto do FUNDURB específicos para pequenos tombados.
3. Considerar a arrecadação total do FUNDURB - todas as fontes de recursos que alimentam o fundo - e não apenas os valores de OODC para cálculo do limite anual de utilização da TDC.
4. TDC dentro da AIU+perímetros expandidos não sujeito ao tetodo FUNDURB.
5. Controle do deságio do PCpt em relação aos valores de outorga para controle da quantidade de recursos públicos investida em preservação.

[Apresentamos aqui uma síntese da manifestação. A versão integral, publicada no portal Gestão Urbana pela munícipe, foi reproduzida e encaminhada à Sp-Urbanismo no Processo SEI 7810.2020/0000189-0, abaixo relacionado.]

O PIU Setor Central recepcionou todo o regramento e operacionalização da Transferência do Direito de Construir (TDC) trazido pelo PDE e pela LPUOS, adequando o instrumento ao conceito e limites expressos no marco regulatório jurídico-urbanístico vigente após a entrada em vigor da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Assim, diferentemente da Transferência de Potencial Construtivo (TPC) instituída pela Operação Urbana Centro, o instrumento da TDC pós-Estatuto da Cidade e reproduzido no PDE tem como base de cálculo o “direito de construir”, ou seja, o Potencial Construtivo básico do lote, expresso na municipalidade de São Paulo pela área do terreno e não pela área construída do bem classificado como ZEPEC-BIR.

Não bastasse a adequação jurídico-conceitual da TDC para os distritos centrais do Município, necessário destacar que a judicialização da TPC no âmbito da Operação Urbana Centro, no tocante à inconstitucionalidade da transferência de potencial “para fora” do perímetro da Operação, culminou em orientações expressas da Procuradoria Geral do Município – PGM para a disciplina da TDC no PIU-SCE.

De acordo com o Parecer PGM, Ementa nº 12.053 de 23.10.2019, a não modulação dos efeitos da decisão que sustentou pela inconstitucionalidade da transferência (TPC) para fora do perímetro ocasionou a nulidade das certidões emitidas para tais condições, não cabendo à nova lei do PIU-SCE considerar a “validade de atos tidos como inválidos” ou “insistir no próprio dispositivo declarado inconstitucional ou nos efeitos de atos declarados nulos e írritos por uma decisão judicial dessa natureza”.

A resposta às manifestações relacionadas à Transferência de Potencial Construtivo - TPC com base nas disposições da Lei 12.349/1997 e à aplicação da Transferência do Direito Construir - TDC no âmbito do PIU Setor Central é complementada Nota Técnica sobre TDC, anexa a esta Devolutiva.

DEVOLUTIVA DAS CONTRIBUIÇÕES PROTOCOLADAS

As contribuições apresentadas a seguir foram sintetizadas para destaque dos seus pontos principais e poderão ser apreciadas na íntegra nos processos SEI relacionados.

ORIGEM	CONTRIBUIÇÃO/RESPOSTA
MAB Advogados SEI 7810.2020/0000189-0	<ol style="list-style-type: none">1. Repensar o valor do teto do FUNDURB para todos os tombados do perímetro do PIU-SCE e perímetros expandidos.2. Incluir uma exceção ou criar um teto do FUNDURB específicos para pequenos tombados.3. Considerar a arrecadação total do FUNDURB - todas as fontes de recursos que alimentam o fundo - e não apenas os valores de OODC para cálculo do limite anual de utilização da TDC.4. TDC dentro da AIU+perímetros expandidos não sujeito ao tetodo FUNDURB.5. Controle do deságio do PCpt em relação aos valores de outorga para controle da quantidade de recursos públicos investida em preservação.

<p>MAB Advogados SEI 7810.2020/0000189-0</p>	<p>6. Proposta de assinatura do termo apenas depois de concluída cada transferência, de forma a fazer constar o valor transacionado.</p> <p>7. Aplicação de fatores de incentivo especiais para o cálculo do potencial construtivo passível de transferência.</p> <p>8. Criação de regulamentação específica de TPC para incentivar o uso dos recursos não somente no imóvel, mas também no território e no entorno.</p> <p>9. Realização de editais e chamamentos públicos pelo DPH para o desenvolvimento de ações de preservação do patrimônio e de desenvolvimento urbano específicas.</p> <p>10. Desenho de circuitos turísticos e de envelopamento de bens culturais com inserção publicitária, com recursos revertidos para a preservação das áreas de interesse.</p> <p>11. Mutirão para a aplicação da PEUC e refuncionalização de edificações com licenciamento rápido, para fomentar o uso de imóveis tombados ociosos.</p>
<p>MAB Advogados SEI 7810.2019/0000755-2</p>	<p>Cálculo do PCpt</p> <p>1. Fator de incentivo (Fi): deve ser estabelecido de acordo com a demanda objetiva de preservação, calcada em dois critérios objetivos – área construída e idade da edificação.</p> <p>2. Fator de Centro Histórico (FCH): indutor temporário de preservação em porções do território.</p> <p>3. Bônus equivalente de potencial adicional: perde sua função, se implementada a proposta de cálculo acima.</p> <p>Teto do FUNDURB</p> <p>1. Aumento da limitação para 10%, para os imóveis tombados inseridos no perímetro do PIU.</p> <p>2. Flexibilização do teto, no sentido de sua não aplicação, nos seguintes casos:</p> <p>a. Uso dos recursos da TPC via fundo patrimonial;</p> <p>b. Transferência do PCpt para imóveis com uso combinado obrigatório de fontes diversas de potencial adicional.</p>

<p>MAB Advogados SEI 7810.2019/0000755-2</p>	<p>PCpt no território</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Possibilidade de transferência do PCpt para toda área da cidade com Coeficiente de Aproveitamento máximo maior que 1, conforme regra geral do PDE. 2. Incentivo para a transferência no perímetro do PIU com a flexibilização do Coeficiente de Aproveitamento máximo <p>Negociação do PCpt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Precificação do PCpt estabelecida em 70% do valor que o cessionário pagaria na contrapartida financeira à OODC. <p>Fiscalização do uso dos recursos</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Termos de compromisso assinados ao final de cada transação, com compromissos proporcionais ao exato montante levantado.
<p>MAB Advogados SEI 7810.2019/0000755-2</p>	<p>Outras contribuições:</p> <ul style="list-style-type: none"> •desenvolver maior diálogo intersetorial, entre secretarias e órgãos, especialmente aqueles do Patrimônio e do Planejamento Urbano, para dar efetividade e transparência ao instrumento da TPC. • permitir a aplicação do recurso da TPC para ações que transbordem da materialidade do imóvel que a originou, a partir da compreensão do patrimônio cultural como um elemento indutor do desenvolvimento urbano. • formas de incentivo à TPC coletiva, ou TPC feita em manchas urbanas, onde os tombados são de proprietários distintos, mas pertencentes a um mesmo conjunto urbano. • formas de renovação periódica do PCpt à disposição do tombado, acompanhando a demanda de contínua e periódica manutenção da edificação. • documentos produzidos pelo tombado no âmbito da TPC devem compor um portfólio daquele bem cultural, o qual deve ficar à disposição no DPH/Conpresp para divulgação do patrimônio cultural da cidade.

MAB Advogados
SEI 7810.2019/0000755-2

- acompanhamento mais assertivo por parte do DPH ou de associações civis comprometidas com o patrimônio para verificar o cumprimento dos termos de compromisso.
- pensar em ferramentas que permitam ao DPH direcionar a utilização da TPC para determinadas porções do território, em diálogo com políticas mais amplas de preservação do patrimônio.
- proprietários de imóveis tombados que tenham disponibilidade de recursos devem ser instados a apresentar projetos de preservação de suas edificações.
- fortalecer as estruturas institucionais do campo da preservação, com aumento de quadro de profissionais e de recursos públicos.
- parte dos recursos da TPC podem ser direcionados ao fortalecimento do próprio DPH.
- parte dos recursos de TPC de grandes proporções poderia ser direcionada a um fundo público voltado à elaboração de projetos de conservação e restauro.

MAB Advogados
SEI 7810.2019/0000755-2

- TPC deve ser mobilizada como instrumento capaz de diminuir o custo de vida em edificações tombadas no Centro, porque ela pode custear as necessárias ações de manutenção desses imóveis.
- desenhar modelos diferenciados de licenciamento para a região central, para incentivar obras de retrofit nessa área.
- fortalecer o PEUC – Parcelamento, Edificação e Uso Compulsórios.
- A modelagem econômica do PIU Setor Central deve levar em consideração não somente a produção de novas unidades imobiliárias como também o parque imobiliário existente.
- incorporar o Censo de Cortiços contratado pela Operação Urbana Centro nas propostas do PIU, em especial para a reabilitação dessas edificações, muitas delas tombadas.
- tipificar a figura do proprietário social na legislação, reconhecendo-o como um agente capaz de preservar e administrar edificações tombadas, promovendo seu uso e sua inserção no território.

<p>MBS Participações Ltda. SEI 7810.2020/0000184-0</p>	<p>Critérios para valoração dos bens tombados, para fins de concessão de incentivos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dimensão da área tombada relativamente à área total do imóvel; 2. Distinguir tombamento total do tombamento parcial (grau de preservação); 3. Idade e época de construção do bem tombado; 4. Relevância histórica, artística e cultural do imóvel tombado.
<p>APITO - Associação dos proprietários de Imóveis Tombados dos Estado de São Paulo SEI 7810.2019/0000749-8</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Isenção de IPTU para imóveis tombados contidos no centro histórico de São Paulo - distritos Sé e República. 2. Isenção de ITBI para imóveis tombados localizados nos distritos Sé e República. 3. Incentivo fiscal para o patrocínio de obras de restauro. 4. Isenção de taxas e emolumentos 5. Eliminação de qualquer vinculação da TDC em relação à arrecadação de OODC>
<p>Instituto Actos SEI 7810.2019/0000751-0</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Emissão de Declaração e Certidão de Potencial Construtivo com aprovação de 2/3 da Assembleia, no caso de edifícios em condomínio. 2. Suprimir aprovação de TDC pela CTLU e análise urbanística pelo GTT, aspectos que já estão sendo analisados no Licenciamento. 3. Manter a fórmula de cálculo da OU Centro para imóveis ainda não restaurados. 4. Adotar a fórmula do PDE para imóveis que já possuem o Atestado de Condições de Conservação e Preservação. 5. Eliminar a exigência de Laudo de Avaliação. 6. Cálculo de PCpt previsto na minuta deve ser revisto , pois o benefício proposto não surtirá efeitos.

<p>Instituto Actos SEI 7810.2020/0000188-2</p>	<p>TDC MINUTA Projeto de Lei PIU SETOR CENTRAL CONSIDERAÇÕES: Art. 58 - PROPOSTA: Esse cálculo [proposto na Minuta de PL] precisa ser revisto, lembrando que a maioria dos tombados estão no Centro/AIU-SCE e que as metragens das Declarações não são grandes e que o benefício do Art.58 não irá surtir efeito. Art. 56. - PROPOSTA: 1. Quem já tem Declaração não pode ser penalizado com a diminuição de sua possibilidade de obter o dinheiro necessário para a restauração e manutenção do tombado. Vai cair na situação apresentada acima de metragem e dinheiro. 2. Deduzir da Declaração de Saldo (§ 1º) e do Potencial Construtivo (§ 2º) é tirar, ainda mais, tanto metragem quanto dinheiro, conforme colocado acima. 3. Transferir apenas para empreendimento/receptor do Centro/AIU-SCE não fará com que as empresas queiram vir para o Centro. Isso vai inviabilizará TODAS as transferências para restauro e manutenção. Os § 1º e § 2º do Art. 56 precisam ser revistos.</p>
<p>Dínamo TDC e PROJETOS SEI 7810.2019/0000730-7 SEI 7810.2019/0000732-3</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negociação do potencial construtivo transferido de bens tombados por meio de Títulos Negociáveis. 2. Não aplicação da limitação de 5% da arrecadação anual do FUNDURB. 3. Utilização combinada da OODC e da TDC que permitiria um acréscimo entre 10% e 20% do CA máximo. 4. Maio efetividade da lei de Fachadas - Lei 12.350/1997 .

O PIU Setor Central recepcionou todo o regramento e operacionalização da Transferência do Direito de Construir (TDC) trazido pelo PDE e pela LPUOS, adequando o instrumento ao conceito e limites expressos no marco regulatório jurídico-urbanístico vigente após a entrada em vigor da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Assim, diferentemente da Transferência de Potencial Construtivo (TPC) instituída pela Operação Urbana Centro, o instrumento da TDC pós-Estatuto da Cidade e reproduzido no PDE tem como base de cálculo o “direito de construir”, ou seja, o Potencial Construtivo básico do lote, expresso na municipalidade de São Paulo pela área do terreno e não pela área construída do bem classificado como ZEPEC-BIR.

Não bastasse a adequação jurídico-conceitual da TDC para os distritos centrais do Município, necessário destacar que a judicialização da TPC no âmbito da Operação Urbana Centro, no tocante à inconstitucionalidade da transferência de potencial “para fora” do perímetro da Operação, culminou em orientações expressas da Procuradoria Geral do Município – PGM para a disciplina da TDC no PIU-SCE.

De acordo com o Parecer PGM, Ementa nº 12.053 de 23.10.2019, a não modulação dos efeitos da decisão que sustentou pela inconstitucionalidade da transferência (TPC) para fora do perímetro ocasionou a nulidade das certidões emitidas para tais condições, não cabendo à nova lei do PIU-SCE considerar a “validade de atos tidos como inválidos” ou “insistir no próprio dispositivo declarado inconstitucional ou nos efeitos de atos declarados nulos e írritos por uma decisão judicial dessa natureza”.

A resposta às manifestações relacionadas à Transferência de Potencial Construtivo - TPC com base nas disposições da Lei 12.349/1997 e à aplicação da Transferência do Direito Construir - TDC no âmbito do PIU Setor Central é complementada Nota Técnica sobre TDC, anexa a esta Devolutiva.

**Defensoria Pública do Estado de
São Paulo**
SEI 7810.2019/0000754-4

Núcleo Especializado de Defesa da Diversidade e da Igualdade Racial - Defensoria Pública do Estado de São Paulo:

1. Preservação da memória negra na região central, especialmente com o reconhecimento, após amplo debate com a sociedade civil e movimentos sociais, de locais, sejam edificações, ruas ou bairros, que guardam em sua história a memória negra como por exemplo a região da Liberdade onde foram achadas as ossadas.
2. Garantia de participação social ampla nas discussões da destinação urbanística dos imóveis da região e projetos urbanísticos que compõem a memória e a história negra, especialmente na região da Liberdade onde foram localizadas as ossadas, convocando-se inclusive audiência pública específica para esta finalidade.

	A composição do Conselho Gestor da AIU-SCE deverá ser representativa da diversidade identitária da população da região central. A ampla participação social é assegurada no PDE, Capítulo III dos Instrumentos de Participação Social, Artigos 332 a 334.
Mk Consultoria & Projetos 7810.2020/0000185-8	CA = 6 para polígono definido pela Av. Tiradentes, Av. do Estado e Rua Paula Sousa.
	Foi adotado o CA máximo 6, já previsto na LPUOS para EHS nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, apenas para o Setor Centro Histórico e para o Eixo de Transformação Minhocão.
Arquiteto Alex Sartori 7810.2019/0001113-4	Manifestações apontam falta de desígnio do projeto, meta de adensamento populacional excessiva, quando considerados o conjunto dos PIU desenvolvidos pela Municipalidade e a taxa de crescimento demográfico esperado para o município, e viabilidade econômica questionável, face à oferta concorrente de incentivos ao setor imobiliário dos demais Projetos de Intervenção Urbana propostos para a Macroárea de Estruturação Metropolitana.
Arquiteto Alex Sartori 7810.2019/0001184-3	

Os questionamentos apresentados foram debatidos no Relatório Devolutivo das Contribuições apresentadas nas audiências públicas pertinentes à apresentação do PIU Consolidado, disponível no portal Gestão Urbana, no endereço https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/minuta-piu-setor-central/devolutivas/Devolutiva_Contribuicoes.pdf, e em reunião presencial realizada na sede da São Paulo Urbanismo, em 21/02/2020, conforme Termo de Reunião e Lista de Presença disponíveis nos endereços https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2020/03/PIU_setor_central_termo_reuniao_alex_sartori_2020_02_21.pdf e https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2020/02/PIU_setor_central_lista_presenca_alex_sartori_SITE.pdf, respectivamente.

DEVOLUTIVA - REUNIÃO COM MOVIMENTOS DE MORARIA E SETOR ACADÊMICO

ORIGEM	CONTRIBUIÇÃO/RESPOSTA
Movimentos de Moradia/ Setor Acadêmico	Garantia que a provisão habitacional de interesse social seja direcionada à população de baixa renda.
Movimentos de Moradia/ Setor Acadêmico	O atendimento habitacional financiado pela AIU deve destinar-se exclusivamente a famílias com renda de até 2 s.m., assim como as habitações incentivadas com o Bônus de HIS 1.
	<p>O atendimento habitacional financiado com recursos captados pelos instrumentos propostos para a AIU-SCE destina-se a famílias com renda de até 2 s.m.</p> <p>O incentivo de Bônus de HIS, contudo, é conferido à produção de HIS 1, destinada a demanda indicada pela SEHAB dentre famílias com renda de até 3 s.m., como previsto no parágrafo único do Art. 46 do PDE para a tipologia HIS 1.</p>

<p>Movimentos de Moradia/ Setor Acadêmico</p>	<p>Aumento do percentual de recursos destinados a atendimento habitacional de interesse social de 30% para 50%.</p>
<p>O percentual de destinação para atendimento habitacional foi ampliado para 40%, considerando o impacto que a implantação de transposições têm sobre a melhoria da mobilidade ativa e, portanto, a necessidade de reservar recursos para o plano de mobilidade.</p>	
<p>Movimentos de Moradia/ Setor Acadêmico</p>	<p>Indicação das ocupações existentes no Mapa 5 - Assentamentos precários e ZEIS, anexo à Minuta de PL.</p>
<p>As informações fornecidas pela SEHAB não foram suficientes para permitir o georreferenciamento das ocupações. Porém, há previsão na Minuta de PL de "atendimento habitacional adequado e definitivo a famílias de baixa renda residentes nos assentamentos precários, tais como favelas, núcleos, cortiços, loteamentos, conjuntos habitacionais irregulares, ocupações de edifícios, priorizando, sempre quando possível, sua consolidação".</p>	

PIU SETOR CENTRAL
SOBRE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Flávia Taliberti Pereto
Rosana Yamaguti

1. INTRODUÇÃO

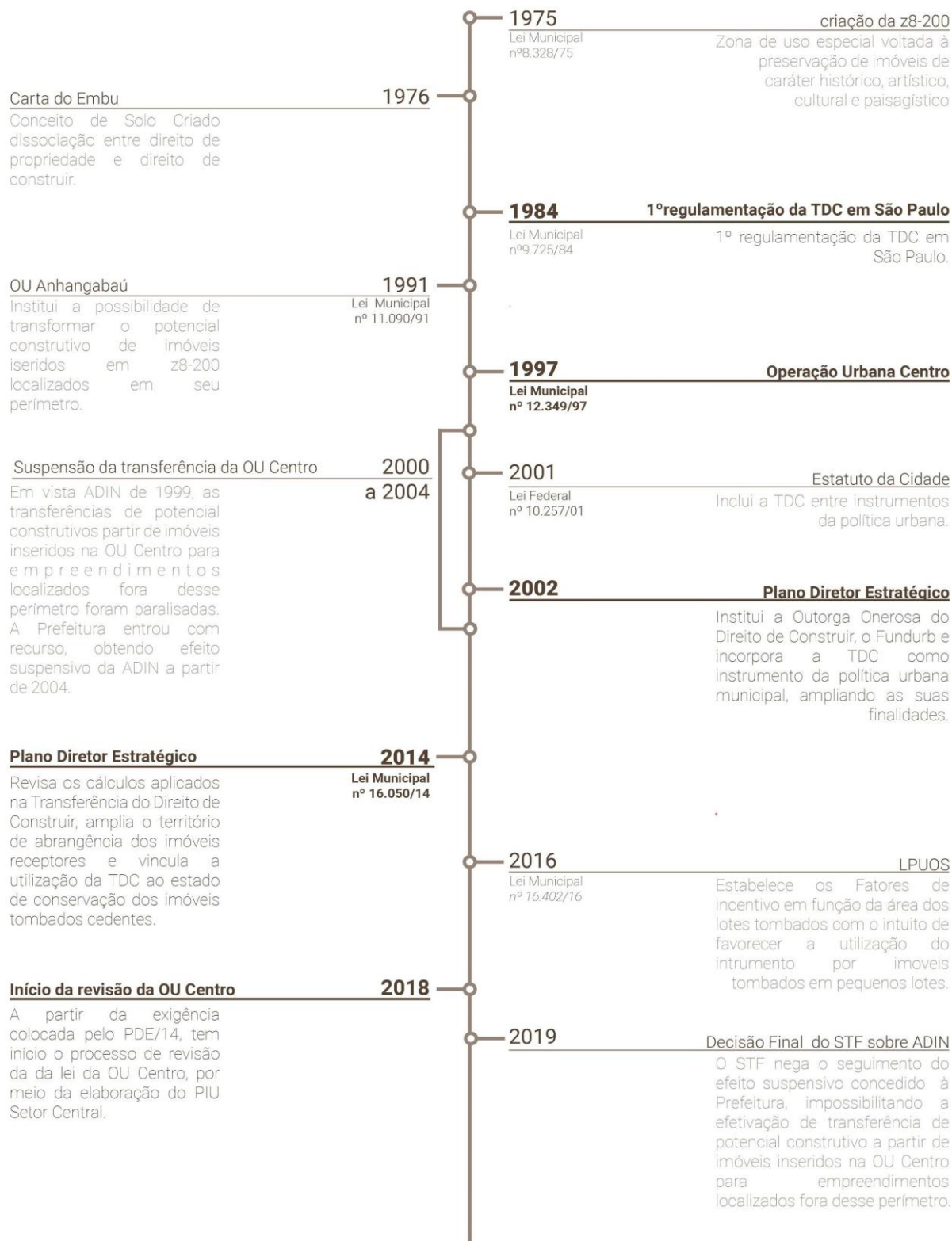
A Operação Urbana Centro (OU Centro) foi aprovada em 1997 por meio da Lei nº 12.349 com o intuito de reverter o processo de deterioração da região, instituindo instrumentos e incentivos para atração de investimentos imobiliários, turísticos e culturais, além de condições especiais de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados. Em vista de sua inadequação ao Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001) e ao atual marco regulatório da política urbana do município de São Paulo, o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050, de 2014) determinou a necessidade de revisão da OU Centro¹, o que foi feito por meio da elaboração do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Setor Central.

Visando esclarecer as motivações da proposta de revisão do instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC) no Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Setor Central, a presente nota técnica traz um histórico da concepção do instrumento no Brasil e de sua regulamentação no município de São Paulo com foco no seu papel como ferramenta das políticas urbana e de preservação do patrimônio cultural.

A base da Transferência do Direito de Construir é a separação entre o direito de propriedade e o direito de construir, que parte da ideia de que o direito de propriedade não é ilimitado, incidindo sobre o imóvel normas urbanísticas que regem sua inserção na cidade, dentre os quais os parâmetros construtivos e de uso definidos através da Lei de Zoneamento.

¹ Conforme Art. 382, §2º da Lei nº 16.050/2014.

Figura 1. Contexto histórico da Transferência do Direito de Construir na Cidade de São Paulo.



Fonte: São Paulo Urbanismo, 2020.

No Brasil, as discussões acerca da dissociação entre o direito de construir e o direito de propriedade tiveram início na década de 1970, resultando na constituição do conceito de Solo Criado, tratado pela primeira vez no país no documento denominado “Carta do Embu”. Publicada em 1976 como resultado das discussões ocorridas em Seminário organizado pela Fundação CEPAM (Centro de Estudos e Pesquisas em Administração Municipal), a Carta aborda o conceito de Solo Criado partindo da importância de se definir um coeficiente de aproveitamento básico único para todos os terrenos da cidade, iniciando o entendimento de que para edificar além desse potencial básico do terreno o proprietário deveria “oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado pela criação do solo adicional” (AZEVEDO et. al, 1976). Para usufruir do potencial construtivo adicional, o proprietário estaria sujeito ao pagamento de uma contrapartida financeira ao poder público, tal como atualmente funciona o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Esse documento previa, ainda, a possibilidade de os proprietários de imóveis tombados² venderem o seu direito de construir não utilizado, visando compensar a limitação decorrente do interesse público nesses imóveis e proporcionar sua equidade em relação aos demais imóveis urbanos, o que fundamenta a TDC.

A primeira regulamentação da TDC na cidade de São Paulo foi aprovada através da Lei Municipal nº 9.725/84, que dispunha sobre o uso da transferência de potencial construtivo exclusivamente para os proprietários de imóveis de interesse histórico e de excepcional valor artístico e cultural. A aprovação desta lei decorre das primeiras atuações municipais referentes à proteção do patrimônio histórico-cultural da cidade, quando foi desenvolvido o primeiro inventário dos bens culturais dignos de preservação, no final da década de 1970. Esse trabalho, realizado pelos arquitetos Benedito Lima de Toledo e Carlos Lemos, foi motivado pela necessidade de preservação de conjuntos urbanos e edifícios de valor histórico na região central da cidade frente às transformações urbanas decorrentes da implantação do Metrô, no final da década de 1960, resultando na criação e demarcação das zonas de uso especial Z8-200³, primeiro instrumento municipal de reconhecimento do valor histórico e cultural de determinados edifícios da cidade. Preocupados em buscar alternativas para promover a conservação

² O tombamento é um dos instrumentos da política de preservação de bens materiais e imateriais, móveis e imóveis, de valor histórico, cultural, arquitetônico ou ambiental e visa impedir que estes venham a ser demolidos, destruídos ou mutilados. O processo de tombamento de um bem pode ser solicitado por iniciativa do poder público ou particular e demanda a deliberação, no âmbito municipal, do Conpresp - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo.

Para mais informações, ver

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/patrimonio_historico/preservacao/index.php?p=431. Acesso em 23/08/2019.

³ Implementadas pela Lei Municipal nº 8.328/75, complementar à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo então vigente (Lei Municipal nº 7.005/72).

deste patrimônio recém reconhecido, fez parte do Programa Toledo/Lemos a sugestão de utilização da transferência de potencial construtivo para a arrecadação de recursos financeiros voltados à execução de obras de conservação e restauro desses imóveis, resultando na aprovação da lei municipal de 1984.

A lei municipal de 1984 permitia aos proprietários dos bens protegidos transferir seu potencial construtivo não utilizado - ou seja, a diferença entre o potencial construtivo máximo e a área já construída no terreno - apenas para imóveis localizados na mesma zona em que estava inserido (Figura 2). Aos imóveis receptores era permitido construir um acréscimo de 25% do seu coeficiente de aproveitamento máximo enquanto que aos imóveis protegidos permitia-se a venda de até 60% do seu potencial transferível; para a venda da totalidade do potencial transferível era necessária a instalação de atividades que proporcionassem a fruição pública do imóvel preservado. Em que pese o caráter inovador e a importância dessa lei na proposição de instrumentos voltados à preservação do patrimônio, sua aplicação não foi muito efetiva, tendo sido solicitada a Declaração de Potencial Construtivo de apenas três imóveis e realizadas apenas duas transferências (PERETTO, no prelo) (Figura 3).

Já no início da década de 1990, a Operação Urbana Anhangabaú (Lei Municipal nº 11.090/91), cuja principal intenção era a recuperação de parte dos investimentos públicos feitos no Vale do Anhangabaú, incorporou entre seus mecanismos a transferência de potencial construtivo de imóveis de valor histórico e arquitetônico de modo semelhante ao previsto na lei de 1984 (CASTRO, 2006). Com prazo de vigência estipulado em três anos, a OU Anhangabaú teve baixas adesão e arrecadação.

Sucessora da OU Anhangabaú, a Operação Urbana Centro (OU Centro), Lei Municipal nº 12.349/97, implementou a transferência de potencial construtivo de forma diversa da estabelecida pela lei de 1984, com clara intenção de estimular mais incisivamente a preservação dos imóveis de interesse histórico e cultural concentrados em seu território de abrangência, formado majoritariamente pelos distritos Sé e República. As disposições e resultados do regramento instituído por esta lei, em revisão no âmbito do PIU Setor Central, serão tratados posteriormente nesta Nota Técnica.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade de 2001 (EC/2001), Lei Federal nº 10.257/01 que regulamentou o capítulo sobre a política urbana da Constituição Federal de 1988, a TDC foi incluída entre os instrumentos da política urbana, podendo ser implementada por legislação urbanística municipal, para fins de (i) implantação de equipamentos urbanos e comunitários, (ii) preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, social ou cultural e (iii) servir a programas de

regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social⁴.

Em consonância com as disposições do EC/2001, foi aprovado o Plano Diretor Estratégico de 2002 (PDE/2002 - Lei Municipal nº 13.430/02), que incorporou a utilização da TDC não só para promover a preservação de imóveis de interesse histórico e cultural, mas também para viabilizar outras finalidades importantes da política urbana. Segundo Peretto (no prelo), a partir desse momento, a TDC de São Paulo deixa de ser uma estratégia exclusiva da política de preservação do patrimônio e passa a integrar a política urbana municipal. O PDE/2002 foi regulamentado pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2004 (LPUOS/2004 - Lei Municipal nº 13.885/04), que complementou o regramento da TDC e revogou a Lei nº 9.725/84.

O marco regulatório de 2002 e 2004 instituiu mudanças substanciais na aplicação do instrumento, que possibilitaram um aumento na sua utilização. Uma delas foi o incremento na área passível de transferência dos imóveis tombados, que passou a ser o equivalente à 100% do potencial construtivo máximo não utilizado de imóveis enquadrados como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)⁵. A outra foi quanto ao território passível de receber esse potencial construtivo adicional, que passou a corresponder a todos lotes em que o coeficiente de aproveitamento máximo fosse maior que o coeficiente de aproveitamento básico e que estivessem situados em uma faixa de trezentos metros ao longo dos eixos de transporte coletivo ou em um raio de seiscentos metros no entorno das estações de trem e metrô, exceto em áreas de Operação Urbana, resultando numa ampliação nas possibilidades de aplicação do instrumento em relação ao estabelecido pela lei de 1984 (Figura 2). Todavia, conforme Peretto (no prelo), em vista da existência de outros regramentos que competiam com esse instrumento - o coeficiente de aproveitamento básico variável⁶ na cidade, a "Fórmula de Adiron"⁷, os baixos valores de contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir e a possibilidade de uma transferência mais vantajosa pela OU Centro -, a TDC instituída pelo PDE/2002, apesar de ter atraído o interesse de mais imóveis tombados do que a lei de 1984, teve baixa adesão, tendo respaldado a

⁴ Conforme art. 35 da Lei Federal nº 10.257/01.

⁵ Instituídas pelo PDE/2002, as ZEPEC substituíram as Z8-200. Por definição, as ZEPEC têm os mesmos objetivos das Z8-200 e foram delimitadas incorporando as áreas que já haviam sido classificadas como Z8-200 e também os imóveis e áreas tombadas pelos órgãos de preservação municipal, estadual e federal.

⁶ Pelo marco regulatório de 2002 e 2004, o coeficiente de aproveitamento básico chegava a 2,5 vezes a área do terreno em algumas zonas de uso, o que resultava na redução do potencial construtivo a ser adquirido por meio da OODC e, por consequência, dos imóveis passíveis de receber a TDC.

⁷ A Fórmula de Adiron, que surgiu na Lei Municipal nº 7.805/89 e foi incorporada pelo marco regulatório de 2002 e 2004, estabelece a possibilidade de aumento do coeficiente de aproveitamento do lote mediante redução da taxa de ocupação.

emissão de 30 Declarações de Potencial Construtivo Transferível⁸, totalizando 200.349,35m² transferíveis, e a efetivação de 41 transferências de potencial construtivo, as quais viabilizaram a construção de 98.607,83m². Considerando que cada imóvel tombado pode transferir mais de uma vez até o limite do seu potencial registrado na Declaração, essas transações envolveram somente 19 bens tombados, sendo essas as edificações que efetivamente receberam recursos financeiros com a aplicação do instrumento.

O PDE/2002 foi revisto e revogado em 2014, pela Lei Municipal nº 16.050/2014 (PDE/2014). Esta aumentou consideravelmente o território de abrangência da TDC ao permitir que o potencial construtivo transferido fosse recepcionado por empreendimentos localizados em qualquer zona cujo coeficiente de aproveitamento máximo fosse maior do que o coeficiente de aproveitamento básico (exceto em Operação Urbanas), passando, portanto, a envolver quase toda a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana⁹ (Figura 2). Além disso, no que se refere aos imóveis tombados cedentes, o cálculo do potencial construtivo transferível deixou de descontar a área já construída no terreno, o que possibilitou a utilização da TDC por imóveis tombados situados em lotes pequenos e que ocupam quase toda a área do terreno. Essa situação é bastante comum às edificações tombadas da cidade de São Paulo, como é o caso do bairro da Bela Vista, onde se encontra uma das maiores concentrações de bens preservados do município, com quase 700 imóveis tombados.

Buscando um estímulo maior à TDC de imóveis tombados pequenos, a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS/2016 - Lei Municipal nº 16.402/2016), estabeleceu Fatores de Incentivo variáveis em função da área de lote, de forma que imóveis com até 500 m² de terreno tiveram um acréscimo de 20% em seu potencial construtivo transferível, enquanto imóveis com mais de 5.000 m² de área de terreno tiveram seu potencial transferível limitado a 10% da área de seu lote.

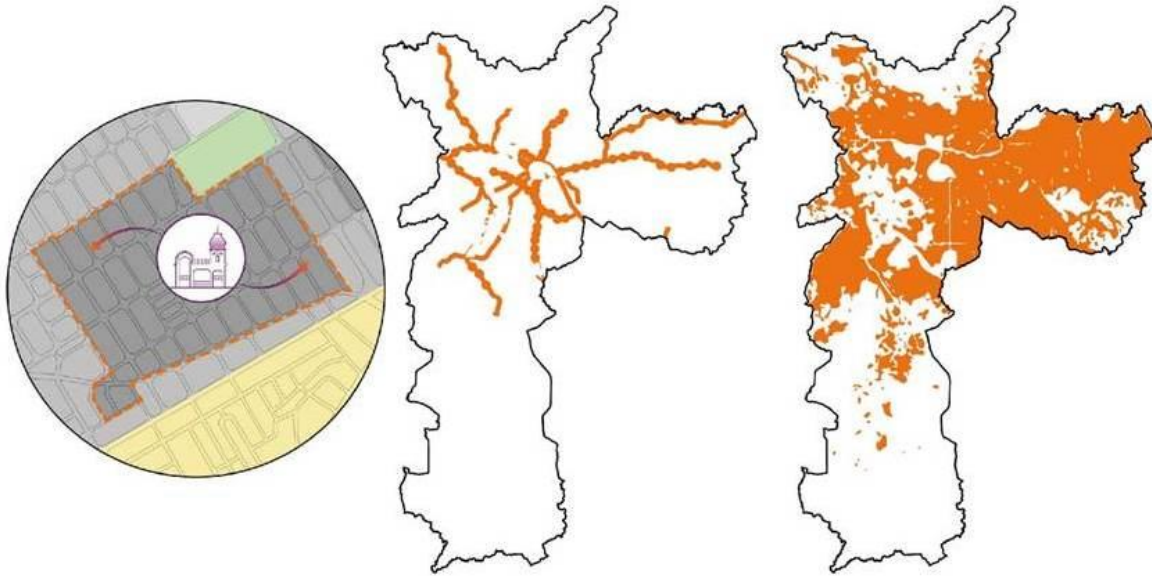
Além do aumento da área de aplicação do instrumento, outras alterações instituídas pelo marco regulatório de 2014/2016, especialmente a mudança na fórmula e nos valores de referência para cálculo da contrapartida financeira da OODC, geraram um impacto significativo na procura de potencial

⁸ O procedimento da TDC no órgão municipal de planejamento urbano de São Paulo é realizado em duas etapas: na primeira, é emitida a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, na qual é registrada a área passível de alienação. Uma vez emitida tal Declaração pela Prefeitura, o proprietário poderá efetivamente transferir, parcial ou totalmente, seu potencial construtivo para outro imóvel, cujo registro constará na Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, também emitida pela Prefeitura. Dessa forma, as 30 Declarações emitidas durante a vigência do marco regulatório de 2002 e 2004, se referem à primeira etapa do procedimento e correspondem a 30 imóveis tombados diferentes; já as 41 transferências se referem às emissões de Certidões.

⁹ Conforme disposições do art. 130 da Lei Municipal nº 16.050/2014.

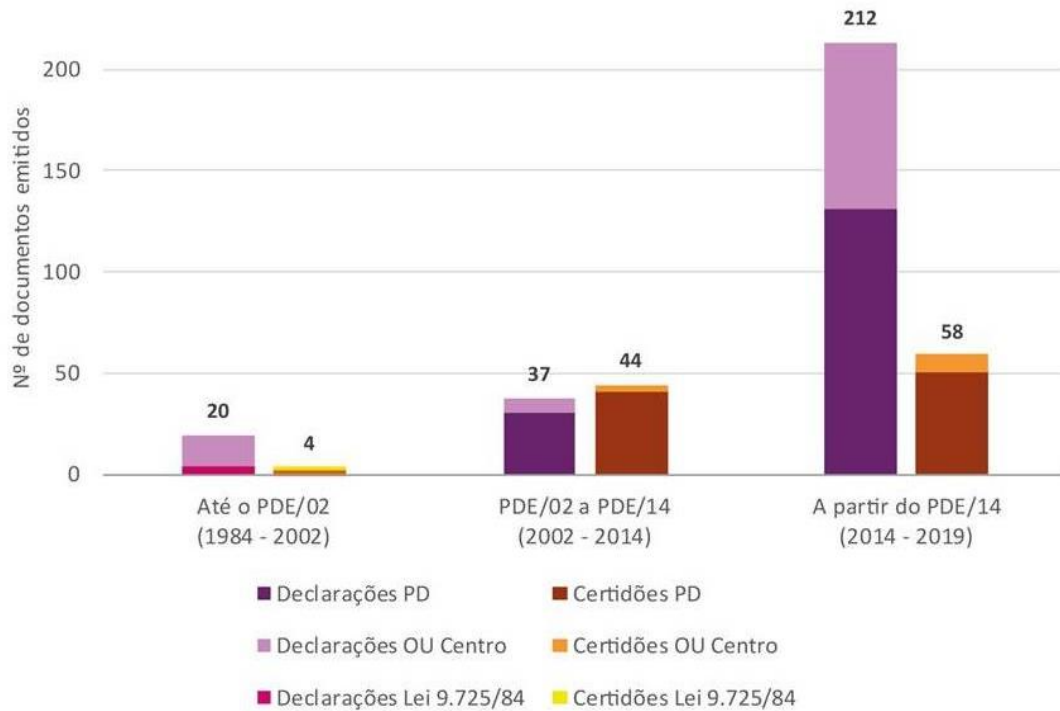
construtivo por meio da TDC, o que fez com que, entre agosto de 2014 e dezembro de 2019, fossem emitidas 212 Declarações e efetuadas 58 transferências de potencial construtivo (Figura 3).

Figura 2. Evolução da transferência de potencial construtivo através da emissão de Declarações e Certidões e a evolução do território de imóveis receptores no município de São Paulo.



Fonte: Peretto, 2017.

Figura 3. Emissão de Declarações e Certidões nos diferentes períodos da legislação municipal de São Paulo.



Fonte: Peretto, no prelo.

2. OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Anterior ao Estatuto da Cidade e ao PDE/2002, a Operação Urbana Centro (Lei Municipal nº 12.349/1997) buscou incentivar melhorias em seu perímetro de abrangência por meio de incentivos como coeficientes de aproveitamento máximo permissivos e gratuitos para alguns usos e possibilidade de exceções às disposições e índices urbanísticos mediante pagamento de contrapartida financeira. Também instituiu a possibilidade de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados classificados como Z8-200 para lotes localizados dentro ou fora do perímetro da operação, com condições mais atraentes do que as estabelecidas por sua predecessora, a Operação Urbana Anhangabaú (Lei Municipal nº 11.090/1991), visando, assim, estimular de forma mais intensa a preservação desses imóveis.

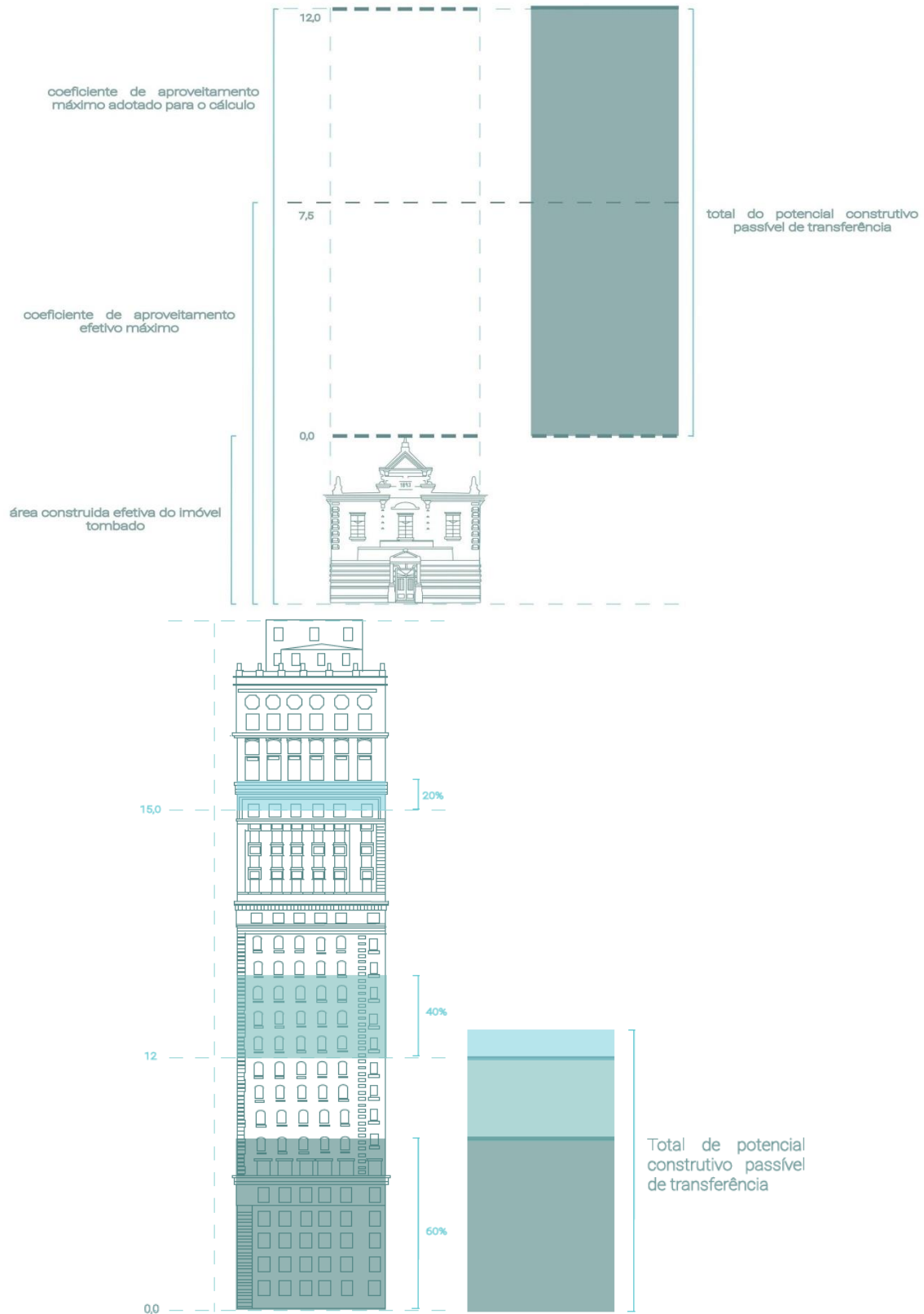
Para tanto, a referida lei adotou duas estratégias¹⁰: para imóveis com área construída menor que 7,5 vezes a área do terreno, permite a transferência da diferença entre o potencial construtivo máximo equivalente a doze vezes a área do terreno e a área já construída, funcionando como uma compensação econômica pela restrição construtiva gerada pelo tombamento; já para imóveis com área construída maior que 7,5 vezes a área do terreno, é possível a transferência de parte da área construída, servindo como subsídio às intervenções de conservação e restauro (PERETTO, no prelo) (Figura 4).

Além disso, essa lei incluiu a necessidade de restauração do bem tombado como critério para aceite da proposta de transferência de potencial construtivo, exigindo a execução de obras de conservação e restauro¹¹, o que expressa a intenção do poder público de direcionar sua utilização no restauro de imóveis em mau estado de conservação.

¹⁰ Conforme disposições do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997.

¹¹ Conforme disposições do Art. 7º, §§ 4º a 6º da Lei nº 12.349/1997.

Figura 4. Cálculo do potencial construtivo passível de transferência na Operação Urbana Centro



Fonte: Elaboração própria.

Em comparação com a Lei de 1984, a OU Centro ampliou o território passível de receber o potencial construtivo transferido, incluindo imóveis fora do perímetro da Operação e não exigindo que imóveis cedente e receptor estivessem na mesma zona de uso. Como até então não havia cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir, a transferência era possibilitada por meio da ampliação do coeficiente de aproveitamento máximo dos imóveis receptores em até quatro vezes a área do terreno ou em uma vez e meia o coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso em que estivesse localizado¹².

Em vista da desvinculação entre localizações dos imóveis cedente e receptor, a fórmula da transferência de potencial construtivo incluiu um cálculo de equivalência, visando equilibrar a negociação feita entre áreas com valores de terra distintos. Essa fórmula também contemplou a incidência de diferentes coeficientes de aproveitamento máximo, que refletem nos valores dos terrenos. Nesse sentido, conforme demonstra Peretto (no prelo), a fórmula busca garantir a equivalência econômica e territorial das transações:

$$Ace = \frac{Vtp}{Vtc} \times \frac{CAc}{CAp} \times PCpt \longrightarrow \begin{array}{l} \text{equivalência financeira} \\ \boxed{Ace \times Vtc = PCpt \times Vtp} \\ \boxed{CAc \quad CAp} \\ \text{equivalência territorial} \end{array}$$

Onde:

Ace = Área construída equivalente a ser recebida pelo empreendimento receptor

Vtp = Valor do m² do imóvel preservado, determinado na PGV

Vtc = Valor do m² do imóvel cessionário, determinado na PGV

CAc = Coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário

CAp = 4 (quatro) = Coeficiente de aproveitamento do terreno adotado na OU Centro para os casos de transferência de potencial construtivo

PCpt = Potencial construtivo passível de transferência do imóvel preservado

Embora configurassem um estímulo para a utilização da transferência de potencial construtivo, as disposições relacionadas a esse instrumento foram objeto de Ação Direta de Inconstitucionalidade

¹² Conforme disposições do inciso IV do art. 7º da Lei nº 12.349/1997, revogado pela Lei nº 16.050/2014.

(ADIN)¹³, em 1999, por excederem as competências do Executivo ao possibilitar a alteração de regramentos das leis ordinárias de uso e ocupação do solo em transferências realizadas para fora do perímetro da OU Centro, e declaradas inconstitucionais em 2000. A PMSP ingressou com pedido de medida cautelar no Supremo Tribunal Federal (STF), solicitando efeito suspensivo da ADIN, o que foi concedido pelo Ministro Gilmar Mendes em abril de 2004. Isso permitiu o prosseguimento da análise de processos até agosto de 2019, quando foi publicada a decisão final do Supremo Tribunal Federal, proferida monocraticamente pela Ministra Rosa Weber, negando o seguimento do recurso extraordinário interposto pela PMSP¹⁴ e suspendendo a análise dos processos de transferência baseados na OU Centro. Em face dessa decisão e até que haja o desfecho final do processo no STF, a PGM recomendou que as certidões de transferências expedidas para fora do perímetro da operação urbana deveriam, por ora, ser consideradas nulas (o que implica na impossibilidade de expedição de novos alvarás com base nessas certidões) e as Declarações já emitidas nos termos da OU Centro só poderiam transferir seu potencial construtivo para imóveis localizados dentro do perímetro da operação¹⁵.

Até o final de dezembro de 2019, foram emitidas 104 Declarações de potencial construtivo pela Lei da OU Centro, totalizando um potencial construtivo passível de transferência de 1.565.779,74 m². Dessas Declarações, 81 foram emitidas após a publicação do PDE/2014. Esse aumento nas emissões das Declarações de imóveis tombados da OU Centro pode ser justificado pelas mudanças no regramento da TDC dadas pelo PDE/2014 e especialmente pelo incremento nos valores de contrapartida da OODC, o que estimulou o mercado imobiliário a procurar alternativas menos custosas para construir e fez com que a TDC se tornasse uma alternativa interessante, culminando na estruturação de um mercado de direitos de construir (PERETTO, no prelo). Inclusive, é importante destacar que no curto período entre os anos de 2018 e 2019 foram emitidas 41 Declarações de imóveis tombados da OU Centro, sendo a principal justificativa para a expressiva procura pela ferramenta o processo de revisão da Operação Urbana Centro, iniciado em 2018 por meio do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Setor Central.

¹³ ADIN nº 66.785-0/4-00 ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

¹⁴ Segundo Peretto (no prelo), a decisão da Ministra Rosa Weber não entrou no mérito da questão urbanística, sendo baseada apenas na forma de instrução do recurso extraordinário, que deveria ter sido assinado pelo Prefeito e não só pelo Procurador Geral do Município.

¹⁵ Conforme parecer da Procuradoria Geral do Município por meio da Informação n. 1468/2018-PGM-AJC de 23/20/2019, no processo eletrônico nº 6068.2019/0004284-0, anexada à presente nota técnica.

Desde a aprovação da OU Centro, em 1997, até o final de dezembro de 2019 foram efetuadas 13 transferências para fora do perímetro da operação¹⁶, somando 39.459,53 m² de potencial cedido pelos imóveis tombados, viabilizando a construção de 37.713,30 m² em empreendimentos localizados majoritariamente nas Subprefeituras de Pinheiros e Vila Mariana. Sete dessas transferências são oriundas de um único bem tombado, o Mosteiro São Bento, cujos 25.984,46 m² transferidos se transformaram em 25.240,32 m² de potencial construtivo em outros terrenos. Nesse sentido, considerando o número de imóveis tombados existentes no perímetro da OU Centro, é possível afirmar que o instrumento da transferência de potencial construtivo teve alcance limitado em seu objetivo de preservação do seu patrimônio cultural¹⁷.

3. DIREITOS E DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TOMBADOS

Ao longo do processo participativo de elaboração do PIU Setor Central, foram recebidos questionamentos acerca das alterações nos regramentos de TDC incidentes no perímetro de projeto, cuja proposta é de adequação com aqueles estabelecidos pelo Plano Diretor Estratégico - PDE de 2014. Alguns desses questionamentos se baseiam no entendimento de que a TDC seria uma espécie de indenização às restrições ao direito de construir impostas pelo tombamento, sem o qual incidiria sobre o imóvel uma desapropriação indireta.

Conforme detalhado a seguir, incidem sobre a propriedade urbana direitos e deveres estabelecidos pela legislação e que limitam o direito de propriedade, entendido como o direito de uso do imóvel. O direito de construir, por sua vez, advém de um potencial construtivo adicional de propriedade do Poder Público que pode ou não ser outorgado onerosamente para o proprietário. Nesse sentido, o estabelecimento de um coeficiente de aproveitamento básico único e da possibilidade de transferência da totalidade ou de parte desse coeficiente para outro imóvel já garantem o direito de propriedade ou compensam suas limitações.

¹⁶ Apenas uma transferência de potencial construtivo foi feita para dentro do perímetro da OU Centro, referente ao edifício da Fundação Carlos Chagas, localizado na Rua Conde de Sarzedas, 100, que transferiu 19.027 m² para si próprio.

¹⁷ Para uma análise detalhada da aplicação e dos resultados da transferência de potencial construtivo da Operação Urbana Centro, ver Peretto (no prelo).

3.1. Função social da propriedade

A Constituição Federal de 1988 determina a necessidade de cumprimento da função social da propriedade que, junto com o direito de propriedade, constitui um dos princípios da ordem econômica, voltada a assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social (Art. 170). Estabelece, ainda, que a propriedade urbana cumpre sua função social “quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (Art. 182, § 2º).

O Estatuto da Cidade, que regulamentou o Capítulo da Política Urbana da CF, dispõe sobre o cumprimento da função social da propriedade da seguinte forma:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Dentre as diretrizes gerais da política urbana previstas no art. 2º do EC encontra-se a “proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico”.

No Plano Diretor de 2014, a Função Social da Propriedade Urbana foi inserida como um dos princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o próprio PDE e é conceituada como “elemento constitutivo do direito de propriedade” que é atendido “quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados nos Quadros 2 e 2A desta lei” (Lei nº 16.050/14, art. 5º, §2º).

Entre as diretrizes que orientam a Política de Desenvolvimento Urbano e o PDE encontra-se “a proteção da paisagem dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso (...)” (Art. 6º, VI) e entre os objetivos estratégicos, “proteger o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade” (Art. 7º, X).

Dessa forma, pelas disposições das normativas federais e do Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo, a garantia de preservação do bem tombado é parte da função social da propriedade desses imóveis, integrando os direitos e deveres oriundos a essa propriedade.

3.2. Responsabilidade de preservação do bem tombado

No âmbito da política de preservação do patrimônio, o Decreto-Lei nº 25/1937, que organizou a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, estabeleceu que a responsabilidade pela coisa tombada é de seu proprietário, que deve notificar os órgãos de patrimônio caso não dispuser de recursos para as obras de conservação e restauro, sob pena de multa (Art. 19).

3.3. TDC e a garantia do direito de propriedade

Tal como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), a TDC se baseia na dissociação entre direito de propriedade e direito de construir. Essa dissociação parte da ideia de que o direito de propriedade configura a possibilidade de uso do imóvel, que é dada por um “índice de edificabilidade básico, - chamado também de coeficiente de aproveitamento básico -, pelo qual o poder público não cobra, e que, por isso, deduz-se que seja o decorrente do uso útil, e essencial, do proprietário à sua propriedade imobiliária urbana” (RABELLO, 2016, p. 493).

A possibilidade de construção acima do coeficiente de aproveitamento básico pode ser estabelecida pelo Plano Diretor, em função dos interesses públicos e da capacidade de suporte da infraestrutura existente, conforme previsto no Estatuto da Cidade¹⁸. Rabello (2016, p. 493) aponta que “Estes coeficientes máximos, por não integrarem o conteúdo patrimonial básico de uso útil de domínio privado, são recursos de edificabilidade públicos, e só poderão ser deferidos mediante contrapartida, ou seja, mediante outorga onerosa a ser paga pelo beneficiário” (grifo nosso). Essa necessidade de contrapartida financeira se justifica porque a utilização dos coeficientes máximos, estabelecidos em função de interesses do planejamento urbano, não podem gerar enriquecimento sem causa, uma vez que consistem em uma apropriação de insumos urbanísticos públicos pelos proprietários de lotes urbanos (RABELLO, 2016).

Assim, a garantia do direito de propriedade é dada pela possibilidade de construir (ou de transferir) o coeficiente de aproveitamento básico do imóvel, sendo o coeficiente de aproveitamento máximo, estabelecido em função do interesse público e outorgado apenas mediante contrapartida financeira que restitua à coletividade o bônus oriundo de sua utilização.

¹⁸ Conforme art. 28 da Lei Federal nº 10.257/2001.

Com base nesses conceitos, o PDE/2014 estabeleceu, em seu art. 116, que “o potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais” o que torna infundada a defesa de desapropriação indireta pela impossibilidade de utilização desse potencial. Também instituiu o coeficiente de aproveitamento básico de uma vez a área do terreno para a maior parte do território da cidade, exceto em áreas sujeitas a condições específicas em função do interesse público, como zonas ambientais (que também cumprem papel característico em função do interesse público). A construção acima desse coeficiente só é possível em imóveis nos quais o coeficiente de aproveitamento máximo é maior que o básico, mediante pagamento da outorga onerosa do direito de construir, desde que sobre eles não incida outras restrições, como Áreas de Preservação Permanente ou, a depender de seu grau, o tombamento.

Visando a garantia do direito de propriedade e do princípio de equidade, o PDE/2014 estabeleceu a possibilidade de TDC de imóveis tombados demarcados como ZEPEC-BIR¹⁹, limitada ao potencial construtivo equivalente à aplicação do coeficiente de aproveitamento básico. Como o instrumento pode ser aplicado independentemente da área construída efetivamente existente no imóvel tombado, ele visa também auxiliar a preservação desses bens.

4. TDC COMO INSTRUMENTO DA POLÍTICA URBANA

Ao possibilitar que um empreendedor opte pela compra de seu potencial construtivo adicional por meio de uma negociação direta com o proprietário de um imóvel tombado, a TDC tem impacto direto na arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e, por conseguinte, nos recursos arrecadados pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), o que deve ser considerado nas propostas relativas ao instrumento.

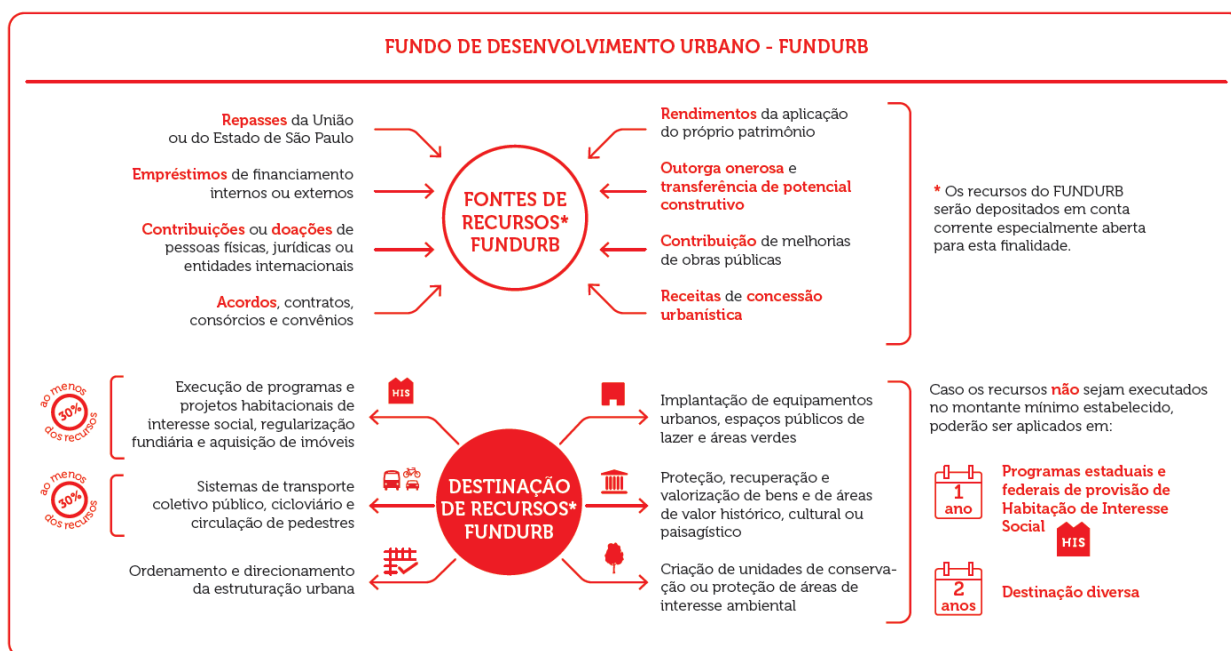
O FUNDURB foi criado pelo PDE/2002 “com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes e

¹⁹ De acordo com o artigo 63 do PDE/2014, São Paulo conta com quatro categorias de ZEPEC: Bens Imóveis Representativos (BIR), que incidem sobre edificações com valor histórico, arquitetônico, artístico, cultural e também com valor referencial para a comunidade; Áreas de Urbanização Especial (AUE), referentes à porções da cidade que apresentam morfologias urbanas homogêneas e singulares quanto ao traçado viário, arborização e índices urbanísticos; Áreas de Proteção Paisagística (APPa), que recaem sobre áreas ambientalmente significativas; e Áreas de Proteção Cultural (APC), que protegem imóveis onde são exercidas atividades culturais que dinamizam o uso do espaço público no seu entorno, tais como cinemas e teatros de rua, e que são referência para a comunidade. Podem se utilizar da TDC os imóveis classificados como ZEPEC-BIR e como ZEPEC-APC.

decorrentes da Lei do Plano Diretor Estratégico²⁰. Para tanto, recebe recursos de fontes diversas como o da Outorga Onerosa do Direito de Construir, repasses da União ou do Estado de São Paulo, rendimentos obtidos com a aplicação de seu próprio patrimônio, entre outros²¹ (Figura 5).

Com o PDE/2014, 60% dos recursos do FUNDURB passaram a ter destinação carimbada para aquisição de terrenos destinados à produção de Habitação de Interesse Social e implantação dos sistemas de transporte público coletivo, cicloviário e de circulação de pedestres²². O restante deve ser destinado conforme as prioridades elencadas no Plano, sendo vedada sua aplicação para despesas de custeio e projeto²³.

Figura 5. Esquema de funcionamento do FUNDURB.



Fonte: Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Texto da lei ilustrado.

Considerando que os recursos do FUNDURB são majoritariamente provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir (conforme representado na Figura 6), as destinações desses recursos servem para reverter à coletividade parte da valorização gerada pelo desenvolvimento urbano e apropriada de forma não igualitária pelos lotes urbanos em diferentes localizações, possibilitando a implementação de ações relacionadas a políticas públicas diversas (Figura 7), promovendo uma redistribuição dos investimentos públicos no território do município (Figura 8).

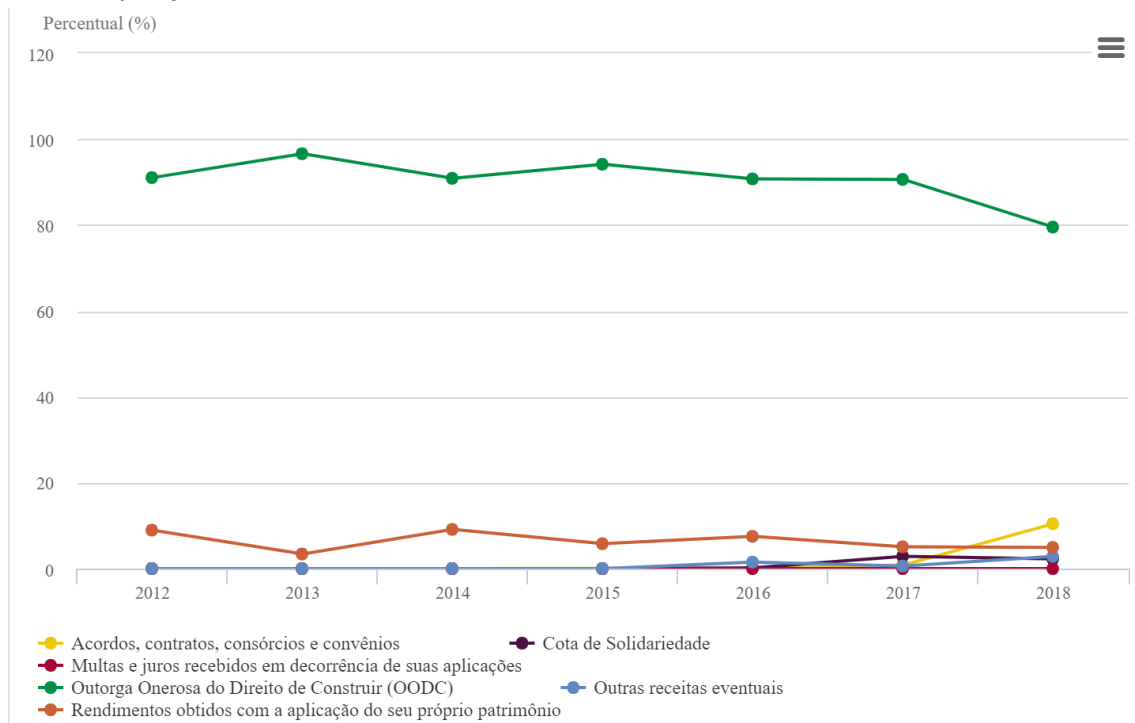
²⁰ Conforme art. 235 da Lei nº 13.430/2002.

²¹ Conforme art. 337 da Lei nº 16.050/2014.

²² Conforme art. 340 da Lei nº 16.050/2014.

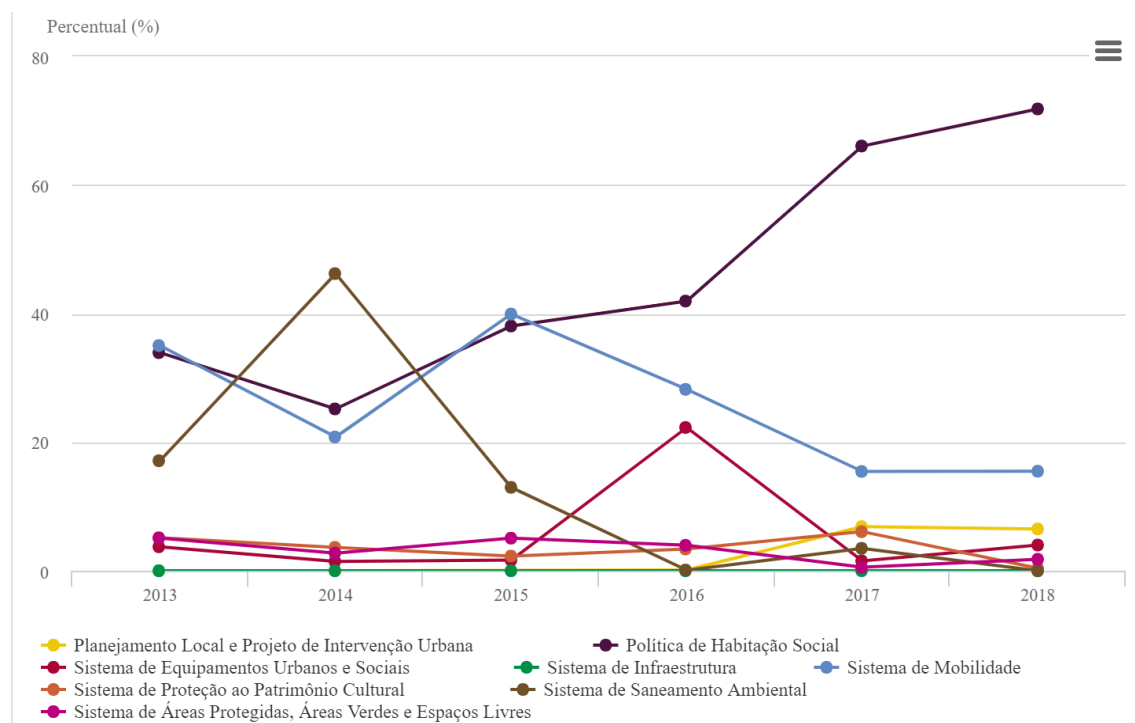
²³ Conforme art. 339 da Lei nº 16.050/2014

Figura 6. Composição da receita do FUNDURB entre 2012 e 2018.



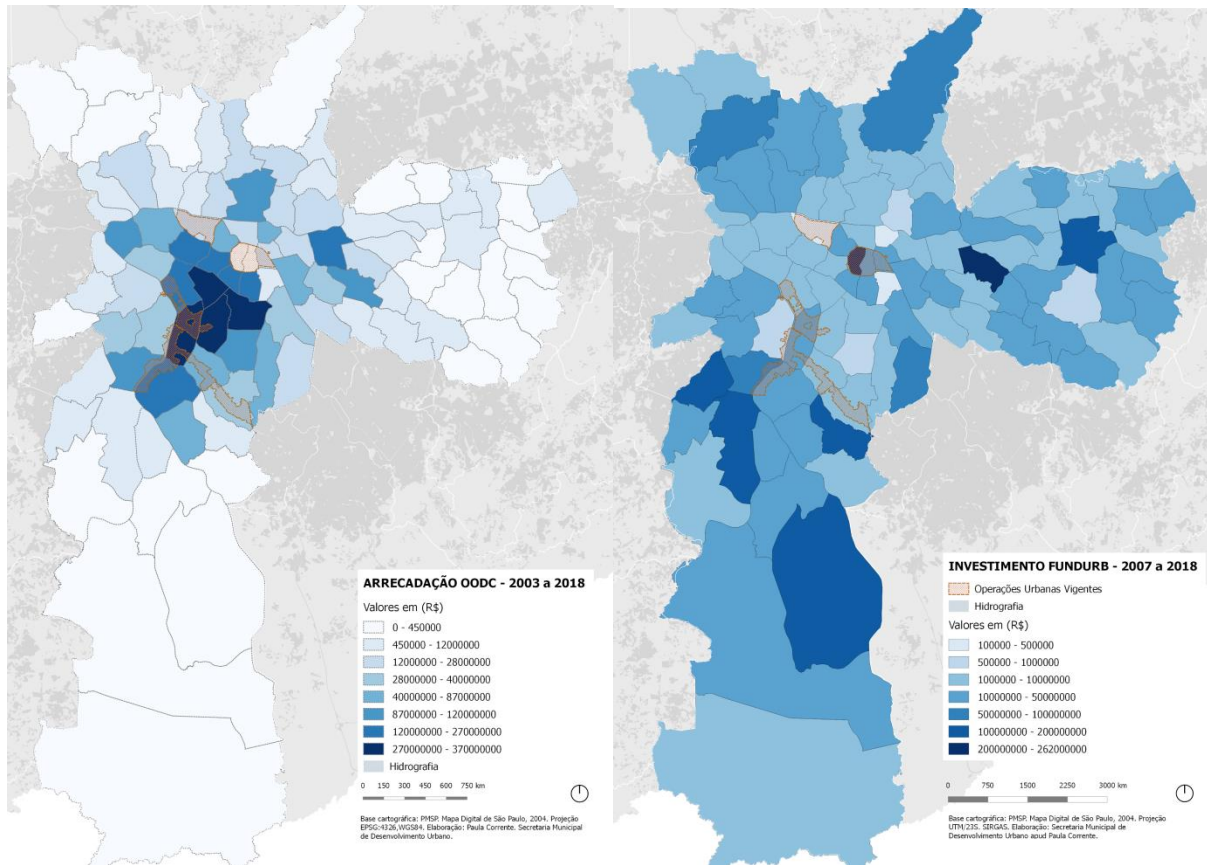
Fonte: Sistema de Orçamento e Finanças (SOF). Prefeitura do Município de São Paulo. Disponível em https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/#/mostra_indicador/42.

Figura 7. Distribuição dos recursos liquidados do FUNDURB, por política setorial, entre 2013 e 2018.



Fonte: Sistema de Orçamento e Finanças (SOF). Prefeitura do Município de São Paulo. Disponível em https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/#/mostra_indicador/44.

Figura 8. Localização da arrecadação de Outorga Onerosa do Direito de Construir e dos investimentos do Fundurb (2003 - 2018).



Fonte: Corrente (no prelo) sobre dados de SMDU.

Nesse sentido, a utilização ilimitada da TDC poderia impactar diretamente em outras importantes áreas da política urbana do município. Para minimizar esse possível impacto, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conhecida também como Lei de Zoneamento (aprovada por meio da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), complementou o regramento da TDC estabelecido pelo PDE/2014 e instituiu uma limitação sobre a aquisição de potencial construtivo adicional por meio da TDC vinculada à arrecadação do FUNDURB. Com isso, a partir de março de 2016, o valor máximo das negociações de potencial construtivo adicional via TDC passou a ficar restrito à 5% do valor arrecadado pelo FUNDURB nos 12 meses anteriores ao mês do requerimento da transferência (LPUOS, art. 24, § 5º). Ou seja, uma vez alcançado esse limite, a compra de potencial construtivo poderá ser realizada somente por meio de pagamento da OODC, aumentando a possibilidade de arrecadação desse fundo.

A manutenção dessa limitação é importante para a garantia dos aspectos distributivos da política urbana.

5. PIU SETOR CENTRAL

Em face das premissas colocadas, a elaboração da proposta de TDC para o PIU Setor Central considerou, especialmente:

- (i) a concentração dos bens tombados do perímetro do PIU;
- (ii) a necessidade de compatibilização da TDC com as disposições do PDE, lei máxima da política urbana do município, em consonância com o estabelecido na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade;
- (iii) a necessidade de cumprimento do princípio de isonomia, não sendo pertinente a manutenção de regras antigas e muito díspares em uma pequena porção do território;
- (iv) a existência de declarações emitidas pela OU Centro.

Nesse sentido, a minuta de projeto de lei proposta estabelece a aplicação da mesma fórmula de TDC estabelecida pelo PDE para o território do município, não incorporando as disposições da transferência estabelecidas pela Operação Urbana Centro. Essa decisão vai de encontro ao colocado pela PGM, em parecer sobre a transferência de potencial construtivo para fora do perímetro da OU Centro após a decisão do STJ:

“não seria aceitável que uma nova lei municipal simplesmente declarasse a validade de atos dos como inválidos em razão de uma declaração de inconstitucionalidade ocorrida *ex tunc*, sob pena de fraude à própria decisão judicial. Logicamente, pode o Município voltar a regular o tema, mas não pode insistir no próprio dispositivo declarado inconstitucional ou nos efeitos de atos declarados nulos e írritos por uma decisão judicial dessa natureza.” (PGM, 2020, p. 2)

Todavia, levando em conta a peculiaridade dos bens tombados nesse território e a mudança brusca entre regramentos, a minuta propõe três dispositivos adicionais, aplicáveis exclusivamente no território do PIU e em seu perímetro expandido:

- (i) O estabelecimento de um Fator Setor Central que se aplica sobre o Fi proposto pela legislação ordinária para imóveis cedentes com menos de 1.000 m² de terreno, que considera a necessidade de incentivar a TDC neste território e o menor interesse do instrumento em imóveis com áreas menores;

(ii) O incentivo à TDC de conjuntos de imóveis pequenos, por meio do incremento do potencial construtivo a ser recebido pelo imóvel receptor, com o intuito de tornar mais atraente ao receptor a busca por declarações advindas de tais imóveis;

(iii) Bônus Equivalente que visa subsidiar a execução de ações de preservação e recuperação de edificações de grande porte classificadas como ZEPEC-BIR, por meio de potencial construtivo adicional a ser utilizado no perímetro do PIU Setor Central.

A minuta buscou, ainda, estabelecer uma solução para as declarações já emitidas pela OU Centro, cujo potencial não pode ser transferido para fora do perímetro da Operação: nos casos em que ainda não houve transferência efetivada, o proprietário poderá optar por manter a declaração original, cujo potencial construtivo só poderá ser transferido para o antigo perímetro da OU Centro ou cancelar a declaração anterior e solicitar outra, nos termos do PIU Setor Central; já nos casos de declarações que já transferiram parte de seu potencial construtivo, o saldo remanescente só poderá ser transferido para o antigo perímetro da OU Centro.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Instituída no município de São Paulo desde 1984, a Transferência do Direito de Construir faz parte da política urbana e de preservação cultural e teve os seus regramentos e finalidades remodelados ao longo dos seus 35 anos de vigência, acompanhando as revisões dos marcos regulatórios da política urbana municipal. Observou-se que desde a aprovação do PDE/2014, o número de imóveis interessados em se utilizar desse instrumento cresceu expressivamente, conformando um cenário bastante vantajoso para a conservação dos imóveis de valor histórico e cultural da cidade. O aumento do território receptor de potencial construtivo adicional através da TDC e a possibilidade de imóveis tombados de pequeno porte também se utilizarem da transferência de potencial construtivo, associados ao encarecimento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, contribuíram para esse maior acolhimento da TDC nos últimos anos.

No entanto, no que se refere ao regramento específico da transferência de potencial construtivo estabelecido pela Lei da OU Centro, é possível afirmar que essa ferramenta não contribuiu para a estruturação de uma política de preservação patrimonial para a região central da cidade, tendo em vista que foram beneficiados apenas oito imóveis tombados no período entre 1997 e 2019. Ainda que a sua aplicação tenha sido restringida entre os anos de 2000 e 2004 devido à imposição da ADIN, não é possível atribuir somente a essa suspensão a baixa adesão dos imóveis tombados à ferramenta, uma vez

que mesmo com a permissão dada à Prefeitura para dar continuidade à sua aplicação em 2004, foi observado um maior interesse por este instrumento apenas a partir da aprovação do PDE/2014 - justificado, portanto, pela nova dinâmica para a aquisição de potencial construtivo adicional prevista pelo Plano Diretor. Além disso, apesar de a partir de 2017 ter sido realizado um maior número de transferências de potencial construtivo sob a regra da OU Centro, essas negociações ficaram concentradas em somente dois bens tombados - o Mosteiro de São Bento e a Igreja de Santo Antônio.

Diante dessa situação, a partir da análise dos dados expostos anteriormente, entende-se que a instituição de um regramento específico que possibilita áreas transferíveis maiores para os imóveis tombados da região central em comparação aos bens preservados do restante do município não resultou numa política de conservação patrimonial mais efetiva, tendo em vista que tal disposição específica não viabilizou a execução de obras de conservação e restauro de um maior número de imóveis inseridos dentro do perímetro da OU Centro.

Também é importante destacar que o cálculo estabelecido pela OU Centro teve como base o regramento da TDC instituído pela Lei nº 9.725/84, o qual foi formulado em consonância com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo então vigente, que estabelecia somente os índices construtivos máximos para cada terreno - daí a justificativa para a adoção do Coeficiente de Aproveitamento máximo no cálculo do potencial transferível dos bens tombados inseridos na OU Centro. Nesse sentido, a alteração do regramento da TDC proposta pelo PIU Setor Central busca estabelecer uma concordância entre o regramento específico e a atual lógica dos índices construtivos estabelecidos pelo marco regulatório da política urbana municipal.

Ademais, a alteração apresentada na minuta também se baseia no princípio da equidade, uma vez que ao seguir a norma geral proposta para o município não gera potenciais transferíveis tão díspares entre os bens tombados do PIU Setor Central e do restante do território municipal, como acontece na situação atual.

Associado à aplicação da TDC, outra questão da política de preservação cultural que deve ser considerada é quanto ao ato do tombamento e os seus efeitos sobre os bens protegidos. O tombamento não configura uma desapropriação e os proprietários dos bens tombados continuam podendo usufruir e empreender nos seus imóveis, observando as diretrizes dos órgãos de preservação. Ou seja, o tombamento não interfere no direito de propriedade do imóvel, mas pode interferir no seu direito de construir.

Nesse sentido, a TDC não se trata de uma indenização aos proprietários dos imóveis tombados por qualquer limitação no seu direito de propriedade, mas funciona como uma compensação pelas

restrições ao seu direito de construir, considerando os índices construtivos estabelecidos pela legislação urbanística. Além disso, tanto nas disposições da Lei da OU Centro quanto no PDE/2014 a utilização da TDC por imóveis tombados é condicionada ao estado de conservação desses bens. Com isso, os recursos dessa ferramenta devem ser aplicados na manutenção e conservação das edificações tombadas, funcionando como um subsídio ao financiamento dessas intervenções. Isto posto, destaca-se que a responsabilidade pela preservação do bem tombado é do respectivo proprietário e não cabe ao poder público financiar todas as intervenções necessárias para garantir o seu bom estado de conservação.

Por mais que os valores da TDC sejam negociados na esfera privada, é importante lembrar que se trata de um instrumento da política pública urbana e da preservação cultural que tem objetivos de interesse coletivo a serem atingidos - no caso em questão, a manutenção do bom estado de conservação dos imóveis tombados. É importante reiterar que a Prefeitura, ao permitir a efetivação de transferências de potencial construtivo, está deixando de arrecadar por meio da OODC para que os proprietários dos bens de valor histórico e cultural possam investir esse recurso na conservação dos seus imóveis.

Por fim, um último aspecto relevante a ser considerado quanto ao conceito da TDC é que, apesar de ser uma ferramenta presente na política de preservação cultural do município desde o princípio da estruturação dessa política, se trata de um instrumento por si só limitado, uma vez que esgotado o potencial construtivo transferível do imóvel, não são possíveis novas transferências. Isso significa que para que se alcance uma situação permanente de tutela dos imóveis tombados, a TDC não pode ser a única estratégia de financiamento para a conservação dessas edificações e deve ser associada a outras estratégias de gestão do patrimônio cultural da cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO, A. V. et al. Carta do Embu. *In: O Solo Criado*. Anais do Seminário. Fundação Prefeito Faria Lima, 1976. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/1894685/mod_resource/content/0/08%20Carta%20do%20Embu.pdf. Acesso em 16/09/2019.

BALBIM, R.; CAMPAGNER, L. Operações Urbanas e transformação do território das cidades: o caso de São Paulo. *In: INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). Boletim Regional, Urbano e Ambiental*. dez/2011. Disponível em: http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5537/1/BRU_n06_operacoes.pdf. Acesso em 20/01/2020.

CASTRO, L. G. R. de. **Operações urbanas em São Paulo** - interesse público ou construção especulativa do lugar. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da

Universidade de São Paulo. São Paulo: FAUUSP, 2006. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16131/tde-20092007-104947/publico/Op_urb_Castro_2006.pdf?. Acesso em 05/03/2020.

CORRENTE, P. **A produção do espaço urbano e os Stakeholders envolvidos na infraestrutura da cidade de São paulo: uma análise da atuação do Fundo de Desenvolvimento Urbano**. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do ABC.

DEPARTAMENTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO (DPH). **O processo de tombamento na Cidade de São Paulo**. 2004. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/patrimonio_historico/preservacao/index.php?p=431. Acesso em 23/08/2019.

LABORATÓRIO DE PESQUISA DE ASSENTAMENTOS HUMANOS (LABHAB-FAUUSP). **Relatório da Pesquisa Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo**. Dezembro 2005. Disponível em: http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/produtos/observatorio_pcentro.pdf. Acesso em 23/08/2019.

PERETTO, F. T. A Transferência do Direito de Construir na Conservação dos Imóveis Tombados do Município de São Paulo. *In: Anais do 1º Simpósio Científico ICOMOS Brasil*. Belo Horizonte: maio de 2017. Disponível em: <https://even3.blob.core.windows.net/anais/59722.pdf>. Acesso em 22/01/2020.

PERETTO, F. T. no prelo. **Transferência do Direito de Construir em São Paulo: Concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir**. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

PERETTO, F. T. et al. Quando a Transferência de Potencial Construtivo Virou Mercado: o Caso de São Paulo. *In: Anais do XV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*. Anais...Rio de Janeiro: UFRJ, 2018. Disponível em: <https://www.even3.com.br/anais/xvshcu/82776-QUANDO-A-TRANSFERENCIA-DE-POTENCIAL-CONSTRUTIVO-VIROU-MERCADO--O-CASO-DE-SAO-PAULO>. Acesso em: 31/01/2020.

RABELLO, Sonia. Regulação do Território e da Propriedade Imobiliária Urbana: evolução conceitual no Direito Brasileiro. *In: FERRARI, S.; MENDONÇA, J. V. (orgs.). Direito em Público*. Homenagem ao Professor Paulo Braga Galvão. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2016, p. 481-500. Disponível em: <http://www.soniarabello.com.br/wp-content/uploads/2012/06/Regula%C3%A7%C3%A3o-do-Territ%C3%B3rio-e-da-Propriedade-Imobili%C3%A1ria-Urbana.pdf>. Acesso em 29/01/2019.

RABELLO, Sonia; BACELLAR, Isabela; FURTADO, Fernanda. Transferência do direito de construir: Panorama de regulamentações municipais e parâmetros essenciais para a implementação. *In: Brazilian Journal of Development*, Curitiba, v. 5, n. 9, p. 13978-13999 – ISSN 2525-8761. Setembro. 2019. Disponível em: <http://www.soniarabello.com.br/wp-content/uploads/2019/09/3045-8378-1-PB.pdf>. Acesso em 17/01/2020.

SANTORO, P.; LOPES, M. V.; LEMOS, L. L. **Para onde vão os recursos do Fundurb?** 2016. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/2016/07/28/para-onde-vao-os-recursos-do-fundurb/>. Acesso em 30/01/2020.

SÃO PAULO URBANISMO. **Caderno da Operação Urbana Centro**. 2016. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/OUCEN_caderno_GESTAOURBANA.pdf. Acesso em 23/08/2019.

SÃO PAULO URBANISMO. **Avaliação da Operação Urbana Centro P4**. 2017.