

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOFT TEAMS

1 Aos quinze dias do mês de dezembro de 2020, excepcionalmente por
2 videoconferência, através da Plataforma *Microsoft Teams* e de transmissão simultânea
3 no Canal do *Youtube* da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a
4 Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento
5 Urbano - SMDU e da São Paulo Urbanismo - SPUrbanismo, conforme convocatória,
6 inicia, às 18h19, a Audiência Pública Devolutiva Final do Projeto de Intervenção
7 Urbana Setor Central – PIU-SCE. **Sra. Patrícia Saran**, Gerente de Gestão
8 Participativa da São Paulo Urbanismo, cumprimenta a todas e todos os presentes,
9 agradece pela presença e passa orientações sobre as plataformas de acesso, forma
10 de registro de presença e de inscrição para fala, tendo em vista o melhor
11 desenvolvimento da audiência pública de forma virtual. Abre regimentalmente os
12 trabalhos, apresentando as autoridades presentes e convocando a compor a mesa
13 diretora o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Sr. Fernando Chucre; o
14 Presidente da São Paulo Urbanismo, Sr. José Armênio de Brito Cruz; e o Diretor de
15 Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo, Sr. Luís Oliveira Ramos. Faz uma breve
16 apresentação do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE, explicando
17 que é desenvolvido em atendimento ao Plano Diretor Estratégico do Município de São
18 Paulo – PDE, dispendo sobre a revisão da Lei da Operação Urbana Centro e sobre a
19 regulação urbanística dos distritos do anel central: Sé, República, Bela Vista, Santa
20 Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás e Belém. Informa que o convite para a Audiência
21 Pública Devolutiva foi publicado no Diário Oficial da Cidade e em jornal de grande
22 circulação no dia 1º de dezembro de 2020 e que o material sobre o PIU-SCE está
23 disponível no portal Gestão Urbana. Após a Audiência, a ata e as manifestações
24 também serão disponibilizadas nesse mesmo portal. Explica os procedimentos a
25 serem seguidos para manifestações dos presentes, orientando sobre a forma e prazo
26 de inscrição, bem como que os interessados em fazer uso da palavra devem
27 acompanhar a Audiência Pública através da Plataforma *Microsoft Teams*. Na
28 sequência, **Sr. José Armênio de Brito Cruz** cumprimenta a todos e comenta sobre a
29 importância do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE para a Cidade
30 de São Paulo, destacando o desafio de intervir em área consolidada da cidade.
31 Introduce o conteúdo a ser apresentado, que inclui instrumentos de adensamento
32 habitacional e recuperação do patrimônio histórico e cultural existente. **Sr. Luís**
33 **Oliveira Ramos** cumprimenta a todas e todos e inicia a projeção de apresentação da
34 Projeto de Lei do PIU Setor Central (PL 712/2020). Descreve o processo de
35 elaboração do PIU-SCE, com início em 2018, destacando as etapas do seu

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

36 desenvolvimento e os períodos correspondentes das três consultas públicas
37 realizadas de forma on-line: Elementos Prévios, incluindo diagnóstico e definição de
38 programa de interesse público; Características Básicas da Proposta, abrangendo
39 plano de melhoramentos, regramento e incentivos urbanísticos e mecanismos de
40 financiamento e gestão; Versão Preliminar da Minuta de Projeto de Lei, com a
41 definição da Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE; e Versão Final
42 da Minuta de Projeto de Lei, a partir da consolidação dos debates realizados em
43 diversos canais. Recupera o processo participativo específico sobre a Minuta do
44 Projeto de Lei, destacando o período de consulta pública on-line através da plataforma
45 Gestão Urbana, de 25/10/2019 a 17/02/2020; a realização de três audiências públicas
46 presenciais, entre novembro de 2019 e fevereiro de 2020, e da presente audiência
47 pública devolutiva de forma virtual; e diversas reuniões junto a órgãos colegiados de
48 política urbana municipais, como a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro –
49 CEOUC (25/11/2019 e 30/11/2020), a Câmara Técnica de Legislação Urbanística –
50 CTLU (05/12/2019) e o Conselho Municipal de Política Urbana – C MPU (12/12/2019).
51 Apresenta apanhado das contribuições recepcionadas durante a fase de discussão
52 pública da Minuta do Projeto de Lei, identificando os canais de participação (Portal
53 Gestão Urbana, reuniões bilaterais e processos eletrônicos SEI protocolados), perfil
54 dos participantes (municípios ou associações civis e instituições) e principais temas
55 abordados. A partir disso, passa a expor o resultado das discussões, organizado em
56 capítulos que compõem a estrutura do Projeto de Lei - PL 712/2020: I - Disposições
57 Gerais; II - Uso e Ocupação do Solo; III - Programa de Intervenções; IV - Dos
58 Instrumentos de Qualificação e Transformação do Território; V - Das Estratégias
59 Setoriais para a Implantação do PIU-SCE; VI - Outorga Onerosa do Potencial
60 Adicional de Construção, Conta Segregada do FUNDURB e Destinação dos Recursos
61 Arrecadados; VII - Da Gestão e Planejamento da Implantação do PIU-SCE; VIII - Das
62 Disposições Finais e Transitórias; além do conjunto de Mapas e Quadros. Com base
63 no panorama geral sobre a estrutura do PL, passa a destacar os principais aspectos
64 de cada capítulo, iniciando pelos objetivos (art. 3º) e estratégias (art. 4º) do PIU-SCE.
65 Apresenta mapa com a demarcação da Área de Intervenção Urbana do Setor Central -
66 AIU-SCE, dividida nos setores Centro Histórico e Centro Metropolitano; bem como
67 seus perímetros expandidos, abrangendo os distritos da Bela Vista, Liberdade e Santa
68 Cecília, nos quais poderão ser aplicados instrumentos voltados à qualificação da
69 moradia combinada à ideia de preservação do patrimônio (art. 6º). Passando aos
70 parâmetros qualificadores de uso e ocupação do solo, indica incentivos ao incremento

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

71 da arborização na AIU-SCE (arts. 9º, 12 e 13) e à fruição pública e uso misto em
72 empreendimentos de grande porte (art. 17). Explica a proposta de organização do
73 território em Áreas de Transformação, com maior viés para usos comerciais e
74 renovação imobiliária, e Áreas de Qualificação, com maior incentivo ao uso
75 residencial, identificando a localização dessas áreas sobre o mapa e os parâmetros
76 urbanísticos aplicáveis. Destaca incentivos ao uso misto na área envoltória de polos
77 comerciais e desestímulo à produção de microunidades no Setor Centro Histórico
78 (arts. 16, 19 e 20). Ainda em relação aos parâmetros de uso e ocupação do solo, o
79 projeto demarca Eixos Estratégicos, prevendo incentivos específicos para eixos
80 comerciais (art. 21) e incentivos e obrigações para o Apoio Urbano Sul (art. 23); e
81 Eixos de Transformação, com incentivo à requalificação de vias impactadas pelo
82 tráfego (art. 22). Exemplifica trechos de vias descritos como Eixos Estratégicos e Eixos
83 de Transformação (Quadro 1ª). Destaca, ainda, a indicação de cinco Projetos
84 Estratégicos na AIU-SCE (art. 24), caracterizados pela presença de áreas públicas
85 passíveis de transformação por projetos urbanos posteriores, cujo desenvolvimento
86 poderá se dar por meio de parcerias público-privada, sendo eles: DETRAN-SP,
87 Canindé-Portuguesa, Canindé-Santo Antônio, Canindé-CMTC e Santa Rita. Explica
88 sobre a necessidade de realização de editais de chamamento e da definição de
89 contrapartidas públicas para a implementação desses Projetos Estratégicos (art. 25).
90 Além disso, pontua o conceito de Projetos Especiais na AIU-SCE (art. 31), que
91 consistem em espaços públicos atualmente impactados por estruturas viárias, que
92 poderão ser objeto de projetos de requalificação urbanística coordenados pelo poder
93 público, sendo eles: Minhocão, Parque Dom Pedro II e Largo da Concórdia.
94 Demonstra, sobre o Mapa 8 – Perímetros Especiais, a localização dos Projetos
95 Especiais e Projetos Estratégicos. Quanto aos instrumentos de qualificação e
96 transformação do território, apresenta os incentivos urbanísticos e edifícios voltados ao
97 aproveitamento do parque edificado existente (art.37), havendo a previsão de
98 requalificação, para projetos aprovados antes da vigência da Lei nº 11.228/1992
99 (art.38); e de regularização onerosa, para edificações concluídas até a entrada em
100 vigor da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (arts. 39 a 42).
101 Ressalta, ainda, os instrumentos indutores da função social da propriedade, com
102 previsão de aplicação de penalidades para imóveis que não cumpram sua função
103 social, através do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC,
104 Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação
105 com pagamento mediante títulos da dívida pública e Desapropriação por hasta pública

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

106 (art.43). Descreve o objetivo de utilização integrada dos instrumentos, as estratégias
107 de aproveitamento de imóveis notificados (art. 45) e possibilidade de aplicação dos
108 instrumentos de legitimação fundiária na AIU-SCE (art. 53). Apresenta o
109 funcionamento dos instrumentos referentes à utilização do potencial construtivo
110 adicional aplicáveis à AIU-SCE (art. 54): Transferência do Direito de Construir – TDC
111 (arts. 55 a 59), Bônus Equivalente (arts. 60 a 65) e Outorga Onerosa do Direito de
112 Construir – OODC (arts. 74 a 80). Em relação aos recursos arrecadados na AIU-SCE,
113 explica que serão depositados em conta segregada no Fundo de Desenvolvimento
114 Urbano – FUNDURB e que terão destinações específicas, seguindo o percentual
115 mínimo de 40% para atendimento habitacional de interesse social voltado a famílias
116 com renda até dois salários mínimos, 20% para equipamentos públicos sociais e 5%
117 para preservação do patrimônio histórico, sendo que os 35% restantes serão
118 distribuídos em qualificação ambiental, infraestrutura de mobilidade e outras despesas
119 autorizadas. Passando às Estratégias Setoriais para Implantação do PIU-SCE,
120 destaca o instrumento Áreas de Interesse de Preservação e Valorização do Patrimônio
121 Cultural – AIPC (art. 66), a serem definidas pelos órgãos de preservação do patrimônio
122 e que poderão ter ações financiadas com recursos da conta segregada da AIU-SCE.
123 Além disso, descreve estratégias para fomento da economia criativa (art. 73) e o
124 atendimento habitacional de interesse social (arts. 67 a 71), abrangendo modalidades
125 já existentes na Política Municipal de Habitação, a previsão de elaboração de Plano de
126 Reassentamento para deslocamentos involuntários e a convergência de políticas
127 públicas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. Sobre a Gestão e
128 Planejamento da Implantação do PIU-SCE, apresenta a proposta de Conselho Gestor
129 (arts. 81 a 85), chamando a atenção para as suas atribuições e sua composição
130 paritária e representativa da diversidade identitária do território do Setor Central. Em
131 relação às Disposições Finais e Transitórias, destaca a transição entre a atual
132 Operação Urbana Centro e a AIU-SCE (art. 95), bem como o horizonte de vigência da
133 Lei (art. 97). Sobre o Programa de Intervenções, explica as despesas elegíveis ao
134 financiamento com recursos arrecadados em conta segregada (art. 34), dentre as
135 quais: ações relacionadas à requalificação urbanística, requalificação de edificações
136 tombadas para equipamentos públicos, criação de *pocket parks* em lotes isolados,
137 estudos de mobilidade, atendimento habitacional de interesse social, preservação do
138 patrimônio histórico e desapropriação de imóveis. Destaca também a possibilidade de
139 recepção de imóveis em doação e recursos de outras fontes para implantação do
140 Programa de Intervenções do PIU-SCE (art. 34). Apresenta resumo das intervenções

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

141 elegíveis por eixos temáticos (Quadro 1B) e também conjunto de despesas não
142 elegíveis para financiamento com recursos arrecadados na conta segregada da AIU-
143 SCE, dentre as quais serviços passíveis de concessão à iniciativa privada (art. 35).
144 Por fim, expõe os mapas que acompanham o PL, sendo eles: Mapa 1 - Plano
145 Urbanístico; Mapa 2 - Perímetros de Adesão e Perímetros Expandidos; Mapa 3 -
146 Parâmetros Urbanísticos; Mapa 4 - Compartimentos Ambientais e Áreas Verdes; Mapa
147 5 - Assentamentos Precários e ZEIS; Mapa 6 - Plano de Melhoramentos Viários; Mapa
148 7 - Programa de Intervenções; Mapa 8 - Perímetros Especiais; e Mapa 9 - Área de
149 Recepção da Transferência de Potencial Construtivo - TPC. Finalizada a
150 apresentação, **Sra. Patrícia Saran** agradece, retoma as orientações para fala e abre a
151 palavra às manifestações dos inscritos: **1) Sr. Tony Nagy**, representante da empresa
152 Aprov Projetos e Regularizações Ltda, cumprimenta a todos e parabeniza pelo
153 trabalho desenvolvido, entendendo representar uma cidade ideal, diferente da
154 realidade do proprietário do imóvel tombado na Cidade, desamparado pela Prefeitura
155 do Município de São Paulo - PMSP. Considera que a vinculação da Transferência do
156 Direito de Construir - TDC à arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir -
157 OODC inviabilizou a realização das transferências no Município. Comenta sobre o
158 indeferimento de diversos processos de transferência de potencial construtivo
159 recentemente e sobre a dificuldade de efetivação desse procedimento no perímetro
160 delimitado no Mapa 9 – Área de Recepção da Transferência de Potencial Construtivo -
161 TPC, durante os 23 anos de vigência da Operação Urbana Centro. Pede para que a
162 PMSP veja o proprietário do imóvel tombado como um parceiro, que cuida do
163 patrimônio histórico e cultural de todos, mas que, infelizmente, enfrenta dificuldades
164 com os projetos de restauro e custos adicionais. Nesse sentido, considera ser
165 necessário melhor entendimento entre o poder público e os proprietários dos imóveis,
166 pontuando que as condições estabelecidas no PL, vinculando a transferência a 5% da
167 arrecadação da OODC e ao perímetro da Operação Urbana Centro, não possibilitarão
168 a sua efetivação. **2) Sr. Marcelo Magnani**, representante da Associação eu Amo o
169 Brasil, cumprimenta a todos, parabeniza pelo trabalho realizado e descreve que atua
170 em defesa do patrimônio histórico e dos proprietários de imóveis tombados. Relata
171 descontentamento em relação à última minuta de PL do PIU-SCE no que diz respeito
172 a regras para viabilizar a preservação do patrimônio histórico. Entende que deveriam
173 levar em conta a metragem quadrada do imóvel, já que pequenos imóveis enfrentam
174 dificuldades no procedimento estabelecido. Destaca que contribuições feitas ao longo
175 do desenvolvimento do projeto, no sentido de aumentar a participação do FUNDURB

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

176 para viabilizar ações relacionadas à preservação do patrimônio histórico, não foram
177 incorporadas. Retoma que o restauro de patrimônio histórico beneficia não apenas os
178 proprietários, mas também os paulistanos e turistas. Por fim, menciona prejuízo tanto
179 a novas emissões de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência
180 quanto às Declarações já emitidas, nos termos da Lei nº 12.349/1997. **3) Sra. Vivian**
181 **Barbour**, representante do escritório MAB Advogados, cumprimenta a todas e todos e
182 destaca questões a serem enfrentadas relacionadas às regras de transição entre
183 Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitidas na Operação
184 Urbana Centro e novas Declarações. Enxerga possível prejuízo às Declarações já
185 emitidas, em função da restrição de perímetro de recepção do potencial construtivo
186 transferido, questão já oficial e incontornável. Considera também que o pedido de
187 cancelamento da Declaração emitida e requerimento de nova Declaração traz
188 morosidade ao processo, devendo, por isso, ser feito de ofício pela PMSP. Ainda
189 sobre as regras de transição, pergunta como será enquadrado o caso de quem deu
190 entrada no protocolo de pedido, mas ainda não teve a sua Declaração emitida. Com
191 relação ao cálculo do Potencial Construtivo Passível de Transferência – PCpt,
192 considera que o Fator Setor Central F_{SCE} , cuja aplicação é proposta para terrenos com
193 área inferior a 1.000m², poderia ser utilizado para aumentar o incentivo à TDC em
194 imóveis tombados de pequeno porte, considerando especialmente o perfil dos imóveis
195 em perímetros como o do Bixiga. Para isso, sugere que Fator Setor Central - F_{SCE} seja
196 previsto de forma inversamente proporcional à área do terreno: quanto menor a área
197 do terreno, maior o Fator. No mesmo sentido, avalia que o teto de 600m² de área de
198 lote, considerando a possibilidade de junção de três imóveis tombados, acaba sendo
199 alto, também não atendendo a necessidade de incentivo dos imóveis de menor porte.
200 Descreve as atuais dificuldades de efetivação da TDC pelos pequenos imóveis
201 tombados e pondera ser necessário aprimorar esses incentivos no PL. Faz
202 considerações sobre o perfil dos imóveis tombados no Centro, em geral, com muita
203 área construída, pontuando que essa característica deveria ser levada em conta no
204 cálculo do Potencial Construtivo Passível de Transferência - PCpt, o que já ocorria na
205 fórmula da Lei nº 12.349/1997. Justifica que a área construída tem relação direta com
206 a demanda de investimento para preservação do bem. Quanto ao Bônus Equivalente,
207 pergunta quais projetos e empreendimentos poderiam ser enquadrados nessa
208 previsão. Por fim, apresenta preocupação sobre o excesso de potencial construtivo
209 adicional a ser negociado nesse perímetro, ponderando sobre possível
210 comprometimento do próprio valor e viabilidade econômica do bem tombado. **4) Sra.**

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

211 **Suely Mandelbaum**, representante do Movimento Defesa São Paulo – MDSP na
212 Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, cumprimenta a todos e todas e
213 manifesta preocupação sobre o PIU proposto ser um projeto aberto, que pode
214 favorecer a especulação imobiliária. Considera que a possibilidade de sobreposição e
215 aplicação de qualquer outro instrumento urbanístico sobre a AIU-SCE, posteriormente,
216 invalidaria o próprio PIU-SCE. Por essa razão, defende que a AIU-SCE seja um
217 projeto fechado. Menciona ainda que, desde 2018, vêm pedindo que os direitos de
218 moradores (proprietários, locatários, moradores de cortiços e ocupações),
219 trabalhadores, fornecedores e frequentadores do Centro sejam assegurados. Nesse
220 sentido, faz considerações sobre o futuro Conselho Gestor da AIU-SCE e ressalta ser
221 imprescindível a criação de arcabouço de proteção de direitos dos milhões de seres
222 humanos atingidos pelo projeto. **5) Sr. Marco Aurélio Braga**, Presidente da
223 Associação Pra.Cidade, cumprimenta a todos e explica que a Associação Pra.Cidade
224 é voltada a edifícios tombados e à preservação do patrimônio cultural da Cidade.
225 Apresenta contribuição em relação a imóveis tombados que possuem grande área
226 construída, defendendo que o cálculo do Potencial Construtivo Passível de
227 Transferência – PCpt, previsto no artigo 56, deveria levar em conta o fato de que
228 quanto maior a área construída do imóvel, maior o custo da intervenção. Relata que
229 estão finalizando estudo, a ser protocolizado oportunamente tanto na SMDU quanto na
230 SPUrbanismo, contendo diagnóstico mais próximo da real demanda por intervenções
231 dos edifícios tombados. Enxerga a TDC como uma fonte possível de acesso a
232 recursos para viabilizar essas intervenções, reiterando pedido de maior sensibilidade,
233 durante o processo de debate do PL no Legislativo, para considerar o perfil dos
234 imóveis tombados no Centro. Entende que excluir a área construída do cálculo
235 Potencial Construtivo Passível de Transferência – PCpt retira o impacto econômico
236 que o instrumento poderia representar na receita de obras e intervenções em bens
237 tombados. Solicita, ainda, sensibilidade ao tempo regulatório, de modo a possibilitar
238 que o mercado e os atores interessados se apropriem dos novos instrumentos,
239 demonstrando receio de que não venham a ser utilizados em razão de
240 desconhecimento ou possibilidade de judicialização. **6) Sra. Beatriz Jalbut**,
241 representante da Associação Comercial de São Paulo no Conselho Municipal de
242 Política Urbana – CMPU, cumprimenta a todos, identifica-se como arquiteta e
243 agradece pela apresentação do projeto e pela possibilidade de participação ativa ao
244 longo do seu desenvolvimento, desde 2018. Manifesta satisfação em relação a alguns
245 pontos que foram incluídos na minuta do PL, em especial no programa de

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

246 intervenções, citando como exemplos o subsídio à restauração, intervenções
247 referentes à mobilidade ativa, estudos sobre estacionamentos em áreas e ruas
248 comerciais, locação social e outras ações relacionadas à habitação. Registra, ainda,
249 considerar insuficiente a destinação de 5% dos recursos arrecadados por OODC a
250 ações voltadas ao patrimônio histórico e cultural, por ser bastante representativo no
251 perímetro da AIU-SCE. Reforça críticas feitas pelos demais inscitos sobre as
252 mudanças no instrumento TDC. Aproveita o tempo de fala para questionar o
253 Secretário Fernando Chucre sobre o andamento da Portaria de SMDU que
254 regulamenta o Decreto Municipal nº 59.669/2020, sobre o projeto Ruas Vivas. **7) Sr.**
255 **Sírio Belmeni**, Presidente do Conselho da Associação Arte e Cultura Brasileira –
256 AACBR, cumprimenta a todos, parabeniza a equipe pelo trabalho desenvolvido, mas
257 destaca preocupação quanto ao setor cultural, que considera ser grande força motriz
258 do Centro de São Paulo e pouco apreciada no PL. Reitera preocupação sobre o
259 patrimônio histórico tombado, considerando que a destinação de 5% dos recursos
260 arrecadados é absolutamente insuficiente. Coloca que o adensamento populacional é
261 uma frente importante do projeto, mas que deve ser acompanhada de ações voltadas
262 à viabilidade econômica do setor cultural como um todo, incluindo oportunidades para
263 as atividades culturais e valorização do patrimônio histórico. Comenta sobre o grande
264 número de equipamentos culturais subutilizados no Centro, que não foram
265 contemplados na proposta. Defende ser importante que não se retire da região aquilo
266 que ela tem de melhor, enquanto polo gerador de cultura e economia criativa, o que
267 considera estar pouco contemplado no PL. **8) Sr. Carlos Leite**, Professor do
268 Mackenzie e INSPER, cumprimenta a todos, comenta que tem acompanhado o
269 processo do PIU desde o início e manifesta sua satisfação, considerando o
270 instrumento inovador por ser um processo contínuo, que permite absorver, aos
271 poucos, as diversas contribuições da sociedade civil e dos técnicos. Parabeniza a
272 todos de forma efusiva e considera que o PIU é um instrumento capaz de promover as
273 transformações incrementais e que demandam continuidade entre as diferentes
274 gestões. Destaca, por fim, o avanço na destinação de 40% dos recursos arrecadados
275 para habitação. **9) Sr. Guido Otero**, representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil
276 - IAB-SP na Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, cumprimenta a todos e
277 explica que ele e o Sr. Francisco Comaru, inscrito na sequência, irão protocolar e
278 proceder a leitura de manifestação coletiva sobre o PL do PIU-SCE, assinada por uma
279 série de entidades e movimentos sociais envolvidos no debate da região central.
280 Passa a ler a manifestação: *“De forma geral, o PIU Setor Central incorpora muitos dos*

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

281 *instrumentos presentes no Plano Diretor Estratégico e no Zoneamento da Cidade.*
282 *Traz avanços em alguns pontos, mas em outros traz riscos para o desenvolvimento*
283 *democrático e equitativo da cidade. Alguns dos pontos pleiteados pela sociedade civil*
284 *foram considerados pelo executivo na nova redação, porém outros ainda são bastante*
285 *problemáticos e precisam ser revisados para que o interesse público seja garantido: 1-*
286 *O perímetro do PIU é imenso e diverso, o que dificulta muito a legibilidade das*
287 *propostas e, sobretudo, o monitoramento e a governança da intervenção. 2- O PL*
288 *terceiriza, por meio de chamamentos atrelados à iniciativa privada, parte da gestão do*
289 *projeto, não atendendo ao interesse social, que deveria ser o objetivo primordial de*
290 *qualquer projeto de intervenção público. 3- Apesar do PL mencionar as diferentes*
291 *situações de vulnerabilidade habitacional, não avança nas demandas específicas do*
292 *Centro, sobretudo no combate às desigualdades e apoio a populações mais*
293 *vulneráveis. 4- Áreas públicas do perímetro do PIU, sobretudo do chamado Apoio*
294 *Urbano Sul, serão transferidas para a iniciativa privada. Essas áreas públicas, bem*
295 *localizadas e estratégicas para a provisão de serviços, deveriam ser reservadas*
296 *exclusivamente para o interesse coletivo, principalmente considerando as demandas*
297 *da região central. 5- O Bônus Equivalente para HIS 1 irá delegar a produção de HIS ao*
298 *mercado privado, fazendo com que o acesso à habitação pelas famílias mais pobres*
299 *seja realizado através dos financiamentos habitacionais tradicionais. Quem ganha*
300 *menos de 2 salários não consegue realizar esse tipo de financiamento, e portanto*
301 *essa produção habitacional deveria ser vinculada a programas habitacionais públicos*
302 *que garantam o acesso e a permanência da população mais pobre nas áreas centrais,*
303 *como locação social e requalificação de cortiços. 6- O PL não garante a indicação da*
304 *demanda pelo poder público das unidades produzidas/ofertadas com recursos da*
305 *Outorga Onerosa, apenas das unidades viabilizadas pelo bônus equivalente.*
306 *Acreditamos que isso deveria ser alterado. 7- O PIU propõe ainda bônus para que o*
307 *mercado realize retrofits em edifícios antigos ou subutilizados, independentemente da*
308 *faixa de renda que será atendida nesses empreendimentos. O papel do Poder Público*
309 *não deveria ser o de financiar habitação para as classes médias e altas, que já são*
310 *ofertadas pelo mercado imobiliário. O incentivo à reabilitação de edifícios precisa estar*
311 *vinculado unicamente a produção de HIS, com percentual definido para HIS 1 e HIS 2.*
312 **10) Sr. Francisco Comarú,** representante do Centro Gaspar Garcia de Direitos
313 Humanos na Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, cumprimenta a todos e
314 todas e segue com a leitura da manifestação coletiva: “8- O PIU propõe incentivos ao
315 mercado que incidirão na gratuidade da outorga onerosa, minimizando a possibilidade

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

316 *de realização de intervenções públicas com recursos do FUNDURB. Essa gratuidade*
317 *precisa ser revista de forma que a arrecadação com a outorga seja garantida para*
318 *realização das intervenções previstas, sobretudo para a produção de HIS pelo poder*
319 *público. 9- O PIU Setor Central não cumpriu os ritos exigidos pela legislação*
320 *municipal: de acordo com o artigo 156 da LPUOS, Projetos de Lei que alteram ou*
321 *propõe caracterização de novos perímetros precisam ser submetidos ao Conselho*
322 *Municipal de Política Urbana – CMPU, e a versão final do PL não passou pelo*
323 *Conselho. 10- De acordo com o Ministério Público Estadual, o PIU Setor Central*
324 *deveria ter realizado Estudo/Relatório prévio de Impacto Ambiental, necessários em*
325 *relação do aumento do potencial construtivo adicional, bem como na forma*
326 *determinada pelo Artigo 2º, inciso XV, da Resolução CONAMA nº 01/1986. É notável a*
327 *classificação do PIU-SCE como gerador de impacto como um todo, o qual é exigido*
328 *EIV/REIV sem prejuízo da previsão de licenciamentos ambientais e urbanísticos*
329 *específicos, quando exigíveis para cada um dos empreendimentos a serem*
330 *desenvolvidos na área. 11- Da mesma forma, é fundamental a elaboração do Censo*
331 *de Cortiços, cujo edital tramita há anos na Comissão da Operação Urbana Centro, e é*
332 *um componente fundamental do conjunto global de estudos que antecedem o PIU-*
333 *SCE, sem o qual configura-se inacessível o conhecimento prévio sobre os efeitos*
334 *positivos e negativos das intervenções, à luz do Plano Diretor vigente. 12- O programa*
335 *de intervenções precisa estar inscrito no texto da Lei, a partir de pactuação com a*
336 *sociedade, e não ser algo abstrato que pode ser modificado de acordo com interesses*
337 *difusos. Diante destas questões consideramos fundamental que a tramitação do PL*
338 *712/2020 seja suspensa para que o projeto seja revisto e completado com os estudos*
339 *globais necessários, EIA/RIMA, EIV/REIV e Censo de Cortiços, elaborados com a*
340 *participação da sociedade civil. Após a revisão e complementação, que a Câmara*
341 *Municipal elabore um calendário de discussões públicas com os diferentes setores da*
342 *sociedade civil, antes de colocar o projeto em votação.” Destaca as organizações*
343 *sociais que assinam a manifestação lida: Instituto dos Arquitetos do Brasil – IABSP,*
344 *BR Cidades – Núcleo SP, Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, Instituto Pólis,*
345 *Movimento Defesa SP, Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico – IBDU, Movimento*
346 *dos Trabalhadores sem Terra Leste 1, União dos Movimentos de Moradia - São Paulo,*
347 *LabCidade (FAUUSP), Movimento Habitacional e Ação Social, Movimento City*
348 *Jaraguá, Movimento de Moradia da Zona Oeste e Noroeste, Movimento Sem Teto do*
349 *Centro – MSTC, Laboratório Justiça Territorial – LABJUTA (UFABC), Brigada pela*
350 *Vida e Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia - ULCM. Encerrado o primeiro bloco*

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

351 de manifestações e retornando às considerações da mesa diretora, **Sr. Luís Oliveira**
352 **Ramos** lembra que a minuta de PL do PIU-SCE foi desenvolvida e encaminhada pelo
353 Executivo à Câmara Municipal de São Paulo – CMSP e que a discussão passa se dar
354 no âmbito do Legislativo Municipal. Sobre as questões apresentadas, recupera haver
355 uma série de atores que dialogam sobre o tema da TDC, com demandas diversas,
356 ressaltando que o projeto buscou criar estímulos para que a transferência possa se
357 realizar no Setor Central. Sobre a área de aplicação do potencial construtivo
358 transferido, considerando a preocupação quanto às Declarações emitidas no âmbito
359 da Operação Urbana Centro, explica que o entendimento acolhe as orientações da
360 Procuradoria Geral do Município – PGM sobre como tratar a questão, definindo a
361 possibilidade de que declarações válidas possam ser aplicadas no perímetro existente
362 ou transformadas no mecanismo da TDC, válido para a cidade toda. Sobre as
363 condicionantes impostas à aplicação da TDC, considera que o limite estabelecido em
364 relação ao FUNDURB segue regra maior do Plano Diretor Estratégico - PDE e Lei de
365 Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, tema que extrapola as
366 determinações do PIU-SCE. Já em relação às manifestações de que o percentual dos
367 recursos arrecadados na AIU-SCE destinado à preservação do patrimônio histórico
368 seria baixo, entende que há diversos grupos de necessidades que demandam
369 recursos no Setor Central, destacando ter sido atendida uma demanda de destinação
370 de maior percentual voltado à habitação de interesse social - HIS. A esse respeito,
371 registra que os 40% dos recursos arrecadados por OODC destinados ao atendimento
372 habitacional serão voltados à HIS 1, abrangendo população com renda mensal de até
373 dois salários mínimos. Destaca, ainda, estar previsto o controle de SEHAB para
374 garantia de atendimento desse público específico. Já em relação à produção
375 habitacional via Bônus Equivalente, esclarece tratar-se de estímulo a outro perfil,
376 voltado à produção de mercado, considerando a multiplicidade de públicos e atores
377 presentes na região central. Explica que o PIU-SCE trabalha no contexto de plano que
378 propõe organizar o desenvolvimento urbano do território, buscando identificar, já nesse
379 momento, os vários instrumentos a serem aplicados. Porém, considera que algumas
380 questões, como os Projetos Estratégicos, irão demandar estudos próprios com olhar
381 de projeto, sendo, agora, previsto um conjunto de diretrizes que orientarão futuros
382 editais de chamamento para debate sobre territórios específicos, já com indicação de
383 contrapartidas. Considera que a versão final da minuta de PL buscou trazer respostas
384 às várias demandas colocadas por diferentes setores da sociedade ao longo desses
385 dois anos de discussão pública do PIU-SCE. Na sequência, **Sr. Fernando Chucre**

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

386 cumprimenta a todos, agradece pela participação na discussão e faz considerações
387 sobre as estratégias de desenvolvimento do PIU-SCE em relação a outros projetos
388 urbanos desenvolvidos na Cidade. Expõe a complexidade das questões presentes na
389 região central, destacando também a questão passional, enquanto território onde mais
390 ocorreram projetos nas últimas décadas, com êxitos e dificuldades de requalificação
391 em escala perceptível. Contextualiza o PIU-SCE como mais uma dessas tentativas,
392 com perfil territorial, que prevê uma série de instrumentos complementares, que têm
393 por objetivo fomentar as políticas setoriais existentes. Citando como exemplo a
394 questão habitacional, ressalta a intenção de oferecer políticas adicionais aos modelos
395 de produção de HIS disponíveis, somando esforços para tratar dessa questão na
396 região central. Ainda quanto à política habitacional, descreve a preocupação geral de
397 concentrar os maiores subsídios envolvendo recursos públicos no atendimento das
398 faixas de renda mais baixas. Entende que existem soluções de mercado capazes de
399 atender as demais faixas de renda, o que, inclusive, desoneraria e melhoraria a
400 capacidade do Município em prover moradia a quem mais precisa. Em relação ao
401 bloco de questionamentos sobre Transferência do Direito de Construir – TDC e
402 imóveis tombados, considera ser uma discussão complexa, por também concorrer
403 com outras ferramentas e instrumentos válidos na Cidade. Apresenta convicção de
404 que, na pior das hipóteses, haveria a alternativa de aumentar de 5% para 10% o
405 vínculo percentual em relação ao valor do FUNDURB, de modo a dar mais fôlego ao
406 volume de transações pelo instrumento da TDC, especialmente na região central.
407 Além dessa questão, identifica como problema para aplicação da TPC na região
408 central a decisão recente do Supremo Tribunal Federal - STF impedindo a vinculação
409 do potencial construtivo passível de transferência em outras regiões da cidade, que
410 não o perímetro original da Operação Urbana Centro. Assim, descreve o mecanismo
411 de transição como a única forma encontrada para garantir que Declarações emitidas
412 antes da eventual aprovação do PIU-SCE possam migrar para o novo modelo de TDC,
413 que permite a vinculação em outros territórios da cidade. Ressalta que, na nova
414 proposta, o único título vinculado ao perímetro da AIU-SCE passa a ser o Bônus
415 Equivalente. Informa que há bastante discussão sobre o tema, mesmo internamente
416 às equipes técnicas da PMSP, inclusive sobre a relação tamanho do imóvel *versus*
417 fatores de incentivo, e que o objetivo é tornar o instrumento viável o mais rápido
418 possível para permitir o início do processo de requalificação do Centro, podendo,
419 eventualmente, ser feitos ajustes ao longo do projeto. Assegura que o PL não
420 tramitará na CMSP enquanto o processo de discussão não for finalizado,

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

421 considerando ser possível retirá-lo para incorporar novas contribuições via Executivo
422 ou absorvê-las via Legislativo. Menciona, por fim, a questão levantada sobre a
423 necessidade de elaboração de EIA-RIMA, que vem judicializando todos os PIU em
424 desenvolvimento, em detrimento do interesse da cidade como um todo. Manifesta
425 discordar da tese sobre o EIA-RIMA nos PIU, considerando que outros instrumentos
426 poderiam fazer frente e dar respostas a demandas colocadas. Informa sobre a
427 intenção de promover uma discussão mais ampla com a Escola Paulista da
428 Magistratura, Ministério Público do Estado de São Paulo – MPSP e entidades que
429 defendem a tese do EIA-RIMA, ainda no final de 2020 ou início de 2021, buscando
430 chegar a uma conclusão, sob pena de inviabilizar o próprio instrumento Projeto de
431 Intervenção Urbana - PIU. **Sr. Luís Oliveira Ramos** agradece pelas observações e
432 apresenta entendimento diverso ao apontado em manifestação dos presentes sobre a
433 questão de gratuidade de áreas, explicando que o PIU incorpora a cobrança de
434 Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC para usos e empreendimentos que
435 hoje têm gratuidade pela Operação Urbana Centro. Explica também que a
436 transformação proposta para o território trará impacto controlado, já que há estimativa
437 de consumo do estoque de potencial construtivo disponibilizado ao longo de 20 anos,
438 representando área adicional inferior à atualmente permitida pela LPUOS. Reforça, por
439 fim, que o PIU-SCE busca resguardar o atendimento habitacional de interesse social
440 com recursos de OODC, com demanda indicada e acompanhada por SEHAB.
441 Retomando às manifestações, **Sra. Patrícia Saran** passa a chamar os inscritos: **11)**
442 **Sra. Regina Maiello Villela**, representante da Secretaria Municipal de Mobilidade e
443 Transportes – SMT / Companhia de Engenharia de Tráfego – CET, cumprimenta a
444 todos e observa que algumas das contribuições feitas ao longo das discussões
445 técnicas não foram incorporadas ao programa de intervenções do PL do PIU-SCE.
446 Manifesta preocupação sobre o impacto do adensamento proposto principalmente nas
447 regiões do Pari e Brás, do Centro Metropolitano, em razão dos problemas de
448 transposição da ferrovia. Considera que os modos ativos (ciclistas e pedestres) estão
449 bem atendidos no PL, entendendo, porém, que a transposição cicloviária da ferrovia é
450 insuficiente nessa região, alertando para a falta de estudos de carga, especialmente
451 nas regiões do Pari, Brás e Bresser, que apresentam grande demanda de chegada e
452 distribuição de mercadorias. Demonstra preocupação, ainda, sobre menção, em texto
453 da página inicial do Gestão Urbana, à passagem subterrânea na Radial Leste, a qual
454 não consta dos mapas ou programa de intervenções do PL. Pergunta sobre a referida
455 passagem subterrânea e pontua que CET já se manifestou contrária à execução de

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

456 túnel proposto à época do corredor de ônibus da Radial Leste. **12) Sr. Alex Sartori,**
457 arquiteto e morador da região central, cumprimenta a todos e lamenta que, após tanto
458 tempo de discussão, o encerramento do debate público do PIU-SCE no Executivo
459 esteja acontecendo em Audiência Pública Virtual, da qual muitos colegas não puderam
460 participar, porque o acesso à internet de qualidade não é possível a todos, e também
461 por não ser possível olhar para a plateia enquanto se fala. Mais do que isso, lamenta
462 que o processo esteja sendo encerrado com um Projeto de Lei muito abaixo do nível
463 das discussões realizadas, considerando que o PL representa a perda de uma grande
464 oportunidade não apenas para o Centro de São Paulo, mas também para a Cidade de
465 uma forma geral. Entende que o PL é confuso e insuficiente para lidar com os
466 problemas urbanos, econômicos e sociais da Cidade e, em específico, do Centro pelos
467 seguintes principais motivos: *a) partiu de um diagnóstico falho e que teve dificuldade*
468 *de enxergar além dos dados; b) apesar das falhas, os diagnósticos ambiental e sócio*
469 *territorial continham informações importantes que foram ignoradas na elaboração da*
470 *proposta; c) houve pouco diálogo com outras políticas setoriais; d) foram criadas*
471 *poucas relações com áreas fora do perímetro de intervenção; e) as propostas de*
472 *incidência direta da Prefeitura, sobretudo no programa de intervenções, não atuam de*
473 *forma estratégica; f) apresenta poucas e insuficientes estratégias para uma real*
474 *transformação do Centro de São Paulo, tendendo ao aprofundamento das*
475 *desigualdades internas à área de projeto.* Destaca que o PL deixa muitas questões a
476 serem definidas depois, principalmente as intervenções e equipamentos, mas que as
477 especificações sobre o uso do solo já são bastante claras, permitindo construções
478 muito grandes e muito altas. Nesse sentido, cita como exemplo o Quadro 2 – Fatores
479 de Planejamento, Parâmetros de Ocupação, que dispensa o limite de altura dos
480 edifícios em sete das oito áreas definidas. Considera alta a quantidade de Eixos
481 Estratégicos e Eixos de Transformação delimitados no projeto, conformando grande
482 área interna ao PIU com coeficiente de aproveitamento real muito elevado. Cita
483 exemplos de situações possíveis a partir da área construída total permitida, o que
484 inclui as áreas não computáveis definidas no artigo 14. Além disso, destaca que o PL
485 não menciona outras políticas ou projetos, como o Plano Municipal de Habitação, em
486 tramitação na CMSP desde 2016; nem articula proposta para a ligação Leste-Oeste,
487 considerando principalmente as condições de fragilidade social da Baixada do Glicério.
488 Informa ter escrito documento detalhando todos os pontos apresentados, o qual foi
489 protocolado, seguindo as orientações recebidas. **13) Sra. Luciana Bedeschi,**
490 representante suplente do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos na Comissão

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

491 Executiva da Operação Urbana Centro, cumprimenta a todos, reiterando todos os
492 termos da manifestação coletiva lida anteriormente. Comenta sobre as intervenções
493 previstas no Projeto de Lei, sobretudo em seu artigo 34, e as intervenções prioritárias,
494 citadas no artigo 74, § 2º, e artigo 84, inciso III, como instrumento a ser publicado pelo
495 Conselho Gestor. A partir disso, questiona quem decidirá sobre as intervenções
496 prioritárias e em que momento, considerando que essa definição não consta no PL.
497 Apresenta dúvida sobre o tipo de governança possível para efetiva participação da
498 sociedade na definição das intervenções prioritárias. Faz considerações, ainda, sobre
499 a forma de controle dos recursos a serem arrecadados por OODC, questionando qual
500 a previsão de arrecadação e distribuição dos recursos ao longo do tempo e como isso
501 poderá ser acompanhado pela sociedade civil. Na sequência, diante da ausência de
502 manifestação do Sr. Daniel Kopecky, quando chamado, segue a lista de inscritos: **14)**
503 **Sra. Marilisa Bertolin**, representante da Bolsa de Potenciais, faz uso da palavra
504 cedida pela Sra. Carla Savaris. Cumprimenta a todos, parabeniza a equipe de SMDU
505 e de SPUrbanismo pelo trabalho desenvolvido e chama a atenção para a importância
506 do centro histórico da Cidade de São Paulo, complementando a fala do Sr. Sírio
507 Belmeni sobre os equipamentos culturais. Destaca a relevância da história presente
508 nos imóveis tombados e apresenta receio de que isso se perca, considerando a
509 situação atual dos imóveis, que estão degradados e não conseguem se manter com o
510 parco benefício da TDC. Cita o investimento existente para preservação de imóveis
511 tombados em países da Europa, em que são reconhecidos por contarem a história e
512 evidenciarem a cultura de um país. Destaca que o Centro de São Paulo vive a sua
513 história por meio dos prédios e que não vislumbra nas ações da PMSP um
514 investimento nesses imóveis, que, por consequência, passam a ser total
515 responsabilidade dos seus proprietários. Contextualiza que os proprietários de imóveis
516 tombados deixam de ter autonomia e necessitam prestar contas no momento da
517 manutenção e restauro, havendo, muitas vezes, exigências específicas do próprio
518 poder público. Considera tratar-se de ônus muito grande aos proprietários, razão pela
519 qual pede que o PL seja revisto, contemplando de maneira digna mecanismos e
520 ferramentas voltados à manutenção e conservação dessas edificações, que também
521 representam a preservação da nossa memória. Pondera que todo esse patrimônio
522 pode ser visto como forma de geração de emprego e economia por meio do turismo.
523 Pontua, por fim, que a disponibilidade de infraestrutura na região central se perde
524 quando não há a valorização desses imóveis históricos. **15) Sr. Rafael Vitorino**,
525 representante do Conselho Participativo Municipal da Sé – CPM Sé, cumprimenta a

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

526 todos, reconhece a importância do projeto para revitalização da região central, porém,
527 considera que há necessidade de cautela quando o tema se torna um Projeto de Lei,
528 por envolver os interesses de muitas pessoas, incluindo interesses públicos, coletivos
529 e privados. Demonstra preocupação e pede esclarecimentos sobre a possibilidade,
530 prevista no parágrafo único do artigo 4º, de alienação de imóveis públicos contidos na
531 AIU-SCE pelo Poder Executivo, sem necessidade de consulta ao Legislativo ou
532 controle prévio da sociedade civil. Descreve a tramitação do PL 712/2020 na CMSP,
533 demonstrando surpresa e preocupação em função da rapidez com que vem sendo
534 tratado tanto no âmbito do Executivo quanto do Legislativo, tendo em vista a
535 importância do projeto e os vários aspectos complexos envolvidos, que revelam maior
536 necessidade de esclarecimentos e complementações. Identifica-se como morador do
537 Distrito Liberdade, inserido no perímetro da AIU-SCE, e chama a atenção para a
538 necessidade evidente de projetos de drenagem para conter alagamentos na região do
539 Glicério e também do redimensionamento da rede de esgoto, já saturada, perguntando
540 se o PIU-SCE irá abordar essas questões. **16) Sr. Marccone Moraes**, comerciante da
541 Galeria do Rock, cumprimenta a todos, agradece pelo trabalho desenvolvido e pelas
542 manifestações realizadas até aqui. Parabeniza pelo desenho do Mapa 9, que identifica
543 as áreas passíveis de recepção de potencial construtivo, mas lembra que algumas das
544 contribuições que foram consenso durante as audiências públicas não foram
545 incorporadas à versão final do projeto. Sobre o limite de 5% do FUNDURB, comenta
546 sobre a possibilidade levantada pelo Sr. Fernando Chucre de aumento para 10% e
547 considera que o percentual de 12% seria o bastante, dispondo-se a debater melhor o
548 assunto de forma conjunta. Solicita mais informações sobre o enquadramento dos
549 imóveis tombados e os critérios de área construída para cálculo de Potencial
550 Construtivo Passível de Transferência. Pede esclarecimentos, ainda, sobre a previsão
551 de desapropriação de imóveis e os prazos estabelecidos, relatando trauma com a
552 desapropriação de dezena de imóveis no entorno da Galeria, que não foram
553 reocupados até hoje, o que tem degradado toda a região. Relata a situação da Galeria
554 do Rock, que recebe cerca de 10 mil pessoas por dia (pré-pandemia), tem mais de
555 215 CNPJ ativos e quase 1.000 empregos diretos gerados, sendo considerada um
556 caso de sucesso, com ações promovidas por grupo de micro e pequenos
557 empreendedores, em sua grande maioria de baixa renda e mulheres. Entende ser um
558 grande exemplo do que a cidade deveria se tornar, considerando, porém, pelas
559 discussões desenvolvidas até aqui, que o PIU-SCE dificulta o surgimento de iniciativas
560 desse tipo. Sente ser necessário mais tempo para debater questões e dirimir dúvidas,

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

561 fazendo considerações sobre a dinâmica trazida pela pandemia. Nesse momento,
562 sanadas as dificuldades técnicas, **Sra. Patrícia Saran** chama o inscrito: **17) Sr. Daniel**
563 **Kopecky**, representante da Associação dos Proprietários de Imóveis Tombados do
564 Estado de São Paulo – APITO, cumprimenta a todos, parabeniza os responsáveis pela
565 elaboração do PL e os colegas que se manifestaram anteriormente e além suas
566 considerações à mudança proposta na base de cálculo do Potencial Construtivo
567 Passível de Transferência, que, ao seu ver, mostra-se prejudicial aos proprietários de
568 imóveis tombados por reduzir os incentivos disponíveis. Solicita atentar para que não
569 haja redução dos direitos e incentivos que beneficiam os proprietários dos imóveis
570 tombados, que são os protagonistas da preservação do patrimônio histórico desta
571 região. Reporta que o limite de 5% da OODC dificulta a operacionalização da TDC,
572 relatando que, desde o começo da pandemia, foram efetivadas apenas duas
573 transferências fora do perímetro da Operação Urbana Centro, tendo sido indeferidos
574 todos os processos de transferência de potencial internos ao perímetro. Reitera pedido
575 de cuidado para não prejudicar ainda mais os proprietários de imóveis tombados.
576 Encerradas as falas dos inscritos no tempo regulamentar, com concordância da Mesa
577 Diretora, passam a ser chamados os demais inscritos que ainda não haviam se
578 manifestado: **18) Sr. Francisco Souza**, representante da Associação de Moradores
579 Barra Funda Viva, cumprimenta a todos e menciona ter constatado que uma série de
580 ruas do seu bairro constam demarcadas como Eixos Estratégicos na minuta do PL do
581 PIU-SCE, citando como exemplos: Rua do Bosque, Rua Norma Pieruccini Giannotti,
582 Rua Assis, Av. Rudge, Av. Dr. Abraão Ribeiro, Rua Sérgio Tomás, Rua Javaés e Rua
583 Solon. A partir disso, pede mais informações sobre a proposta para os Eixos
584 Estratégicos e Eixos de Transformação. Pergunta, ainda, se há algum projeto pensado
585 para o terreno da antiga Usina de Asfalto da Rua do Bosque, no cruzamento com a
586 Rua Assis, bem como para os baixos de viadutos, em especial o Viaduto Eng. Orlando
587 Murgel (antigo Viaduto Rudge) e o Viaduto Pacaembu. **19) Sra. Viviane Manzione**
588 **Rubio**, representante de entidades acadêmicas e de pesquisa ligadas à área de
589 planejamento urbano-ambiental do Conselho Municipal de Política Urbana – C MPU e
590 professora de Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, cumprimenta a
591 todos e manifesta má impressão em relação à dimensão do perímetro do PIU-SCE,
592 entendendo que um instrumento com nome Projeto de Intervenção Urbana suscita
593 uma escala muito menor e localizada de intervenção. Considera que as dimensões do
594 PIU-SCE são contraditórias, haja vista todas as operações urbanas em curso na
595 Cidade de São Paulo, cujas obras estão pendentes de conclusão. Comenta sobre a

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

596 necessidade de investimentos em manutenção e zeladoria na cidade. Reitera, por fim,
597 ficar impressionada com o tamanho do perímetro de intervenção, o que lhe parece
598 mera flexibilização de uso dos coeficientes de aproveitamento em porções do território.
599 **20) Sr. Artur Monteiro**, representante do Conselho Participativo Municipal da Sé –
600 CPM Sé, cumprimenta a todos, agradece pela possibilidade de participação e
601 menciona ter sido acordado junto ao MPSP que a linguagem utilizada para apresentar
602 o PIU-SCE deveria ser menos técnica e de fácil leitura e compreensão para leigos,
603 ponto que entende não ter sido aplicado. Questiona, ainda, se haverá desapropriação
604 de áreas no eixo do Minhocão, uma vez que a proposta do Jaime Lerner, apresentada
605 inicialmente, demonstra a previsão de vários restaurantes e centros culturais nos
606 andares lindeiros ao Elevado. Cita, inclusive, a existência de Projeto de Lei que cria
607 espaços culturais na área. Reitera pedido de resposta direta e objetiva se haverá
608 desapropriação de áreas no entorno do Minhocão, manifestando que a população do
609 entorno não quer o parque. Por fim, considera que Conselhos Gestores não funcionam
610 na PMSP. Na sequência, não havendo manifestação do Sr. Fábio Redondo Negreira,
611 representante do Buena Hotéis inscrito, passam as ser prestados esclarecimentos
612 pela mesa diretora. **Sr. Luís Oliveira Ramos** agradece pelos comentários recebidos.
613 Sobre as questões da TDC e dos bens imóveis tombados, retoma esclarecimentos
614 prestados no primeiro bloco de manifestações, destacando haver distintas demandas
615 e visões em relação ao tema e entender que o limite de 5% do FUNDURB extrapola,
616 nesse momento, o PIU-SCE. Faz considerações sobre a distribuição e disputa por
617 recursos, destacando a opção por priorizar o incentivo à produção de habitação de
618 interesse social. Argumenta que o Conselho Gestor é um mecanismo importante de
619 participação da sociedade e acompanhamento das diversas intervenções, que existe
620 nas diversas operações urbanas e vem sendo aprimorado ao longo dos anos. Explica
621 que uma das propostas trazidas pelo PL se refere à orientação de núcleos de
622 intervenções concentradas, que envolvam mais de uma política setorial (habitação,
623 mobilidade, ambiental, equipamentos públicos de assistência social ou de educação),
624 agregando o maior número de soluções possível. Pontua que o conjunto de
625 intervenções proposto, apesar de bastante extenso, não esgota todas as ações
626 possíveis ou de interesse para a área, esclarecendo que algumas poderão ser
627 propostas e executadas com recursos outros que não os da arrecadação do PIU-SCE.
628 Sobre os Eixos de Transformação e Eixos Estratégicos, detalha que tratam de regras
629 específicas para vias ou trechos de vias que apresentam determinadas características,
630 trazendo incentivos para áreas com perfil de uso não residencial, no caso dos Eixos

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

631 Estratégicos, e considerando a possibilidade de crescimento da produção habitacional,
632 nos Eixos de Transformação. Explica que o PIU-SCE não entra no mérito do
633 detalhamento de projeto em imóveis ou viadutos específicos, nessa escala, deixando
634 essas definições para um segundo momento. Ainda em relação à questão das
635 escalas, considera que, embora a metodologia utilizada para a elaboração da
636 intervenção seja prevista no PDE com o nome de Projeto de Intervenção Urbana –
637 PIU, acaba por assumir, muitas vezes, o caráter de plano de desenvolvimento
638 territorial, haja vista os próprios perímetros e articulações indicados pelo PDE. Nesse
639 sentido, entende ser importante lembrar que não se fala em flexibilizar parâmetros,
640 mas sim em criar um regramento a partir de estudo mais apurado, que olha além das
641 camadas sucessivas da legislação urbanística vigente, adicionando camada capaz de
642 identificar potenciais e possibilidades diferentes em territórios específicos. Quanto à
643 linguagem utilizada, explica que, ao longo do processo de discussão pública do PIU-
644 SCE, buscou-se empregar linguagem mais coloquial, de mais fácil compreensão do
645 projeto por todos. Nesse momento do desenvolvimento do projeto, o novo regramento
646 urbanístico é explicitado na forma de Projeto de Lei, que, por suas características,
647 acaba adotando linguagem específica. Em relação à pergunta sobre eventual
648 desapropriação de áreas próximas ao Minhocão, esclarece que o PIU-SCE não chega,
649 nesse momento, em nível de detalhe que aponte áreas a serem desapropriadas em
650 função de Projetos Especiais, atendo-se apenas à indicação de áreas cuja
651 desapropriação é necessária em função da abertura ou alargamento de vias, previstos
652 nas plantas de melhoramento viário. Na sequência, passa a palavra à Sra. Rita
653 Gonçalves, Coordenadora do PIU-SCE, para esclarecimentos sobre menção à
654 passagem subterrânea, destacando não haver previsão de túnel no projeto. **Sra. Rita**
655 **Gonçalves**, cumprimenta a todos e passa a esclarecer pontos sobre os
656 questionamentos trazidos pela Sra. Regina Maiello Villela. Descreve que o PIU-SCE
657 previa uma conexão importante de transposição da ferrovia na Rua Monsenhor
658 Andrade, atrelada a um conjunto de arranjos de geometria viária, que dava maior
659 funcionalidade à transposição. Porém, destaca que a Rua Monsenhor Andrade abriga
660 um imóvel tombado, o Moinho Matarazzo, razão pela qual o Conselho de Defesa do
661 Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo -
662 CONDEPHAAT considerou importante a manutenção do alinhamento viário original da
663 rua para a ambiência do bem. Dessa forma, o túnel para veículos, previsto como
664 transposição da ferrovia naquele ponto, foi suprimido e substituído por uma
665 ciclopasseira, para que ao menos os pedestres e ciclistas possam se beneficiar de

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

666 alguma possibilidade de transposição. Conclui serem valores que se sobrepõem às
667 propostas urbanísticas. Em relação à passagem subterrânea, explica tratar-se de
668 pequena passagem exclusivamente para pedestres e ciclistas na Av. Alcântara
669 Machado, junto à Praça Presidente Kennedy, que está indicada no Mapa 7, assim
670 como na lista do programa de intervenções. Considera importante destacar que,
671 tratando-se de área central, onde há enorme concentração de bens tombados, por
672 vezes, algumas das propostas dos planos viários são inviabilizadas por indicações dos
673 órgãos de preservação. Reforça, ainda, falas do Sr. Luís Oliveira Ramos e do Sr.
674 Fernando Chucre no sentido de que PIU-SCE não substitui a gestão municipal, mas
675 sim é coadjuvante na gestão dessa área, debruçando-se sobre algumas questões
676 específicas, tais como: habitação de interesse social, mobilidade ativa, incentivos à
677 preservação do patrimônio histórico e qualificação de logradouros públicos. As demais
678 funções continuam sendo prerrogativas e atribuições da administração geral da
679 Cidade. Por fim, ressalta que o Conselho Gestor se configura como instância legítima
680 de discussão de ideias e problemas da área central, podendo ser um veículo de
681 transmissão de aspirações e desejos da população da área à Administração Municipal.
682 Por esse motivo, considera ser importante apostar no funcionamento do Conselho
683 Gestor. Em complemento, **Sr. Luís Oliveira Ramos** faz considerações sobre o diálogo
684 com as políticas setoriais. Observa que, ao longo de todo o processo de discussão do
685 PIU-SCE, foram feitas reuniões com as várias áreas das diversas Secretarias
686 Municipais para manifestações e contribuições sobre questões setoriais relacionadas
687 ao projeto. Explica, porém, que algumas das soluções acabaram sendo conflitantes,
688 razão pela qual não foram incorporadas à versão final. Na sequência, **Sr. José**
689 **Armênio de Brito Cruz** agradece pelas contribuições de todos e apresenta
690 preocupação sobre o tempo de não ação sobre o território, o que é pouco considerado
691 no planejamento urbano. Entende que o atraso na proposição do PIU-SCE representa
692 a manutenção do regramento da forma como está, sendo prejudicial à população mais
693 vulnerável. A partir das colocações feitas pelos presentes ao longo da Audiência e da
694 possibilidade indicada pelo Sr. Fernando Chucre de ajustes pontuais na própria CMSP
695 ou de retirada do PL para avaliação, chama a atenção para o compromisso de colocar
696 uma perspectiva para esse território, também mencionando a possibilidade de revisão
697 futura. Comenta sobre as dimensões do PIU-SCE em relação a outros PIU
698 desenvolvidos na Cidade, bem como sobre a construção do sistema de planejamento
699 municipal, em constante aperfeiçoamento. Destaca, por fim, que o PIU procura fazer
700 uma conjunção de esforços, somando possibilidades de financiamento das

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – MICROSOTF TEAMS

701 intervenções por recursos públicos e também por parcerias público-privadas. **Sr. Luis**
702 **Oliveira Ramos** retoma a palavra e passa a comentar as manifestações
703 recepcionadas via chat do *Youtube*, sistematizadas em grupos temáticos. Sobre os
704 questionamentos relacionados ao tema HIS, destaca a previsão de habitações de
705 interesse social como uma das contrapartidas previstas no caso dos Projetos
706 Estratégicos; e o incentivo à produção habitacional nas diversas escalas, destacando
707 como importante contribuição da sociedade civil incorporada ao longo da discussão do
708 PIU-SCE a ampliação dos recursos destinados à HIS para 40%, especificamente
709 voltados para famílias com perfil de renda até dois salários mínimos e com
710 acompanhamento de SEHAB. Explica que os recursos serão arrecadados ao longo do
711 tempo, na medida em que houver a produção de empreendimentos que consomem
712 potencial construtivo adicional, podendo se trabalhar com alguns cenários estimando
713 como o potencial construtivo será consumido ao longo desses vinte anos. Relata que o
714 recurso arrecadado poderá ser utilizado, inclusive, para a elaboração do Censo de
715 Cortiços. Em relação ao fator de bonificação de HIS, informa que, com base nos
716 estudos econômicos, avaliou-se que o fator de bonificação proposto dialoga com os
717 mecanismos de financiamento existentes no momento, que poderão mudar ao longo
718 desses vinte anos, tal como a atual transição entre o Programa Minha Casa Minha
719 Vida e o Programa Casa Verde Amarela. Por tal razão, destaca a expectativa de que o
720 fator possa ser calibrado ao longo do tempo, sendo discutido também com o Conselho
721 Gestor. Em relação à existência de incentivos a novos moradores de baixa renda,
722 retoma incentivos à produção habitacional na região central, citando a destinação de
723 40% dos recursos arrecadados para HIS e o Bônus Equivalente, voltado à produção
724 habitacional de mercado para população de menor renda, com demanda indicada por
725 SEHAB. Quanto ao plano urbanístico, destaca a proposta de que os Projetos
726 Estratégicos tenham editais de chamamento e estudos feitos no momento de
727 detalhamento da intervenção. Descreve especificidades da escala de projeto que
728 precisarão ser olhadas no momento do detalhamento, com implicações e impactos
729 complementares a serem avaliados conforme as dimensões de cada perímetro.
730 Quanto à riqueza da diversidade social e de usos existente no Centro, considera que o
731 PIU-SCE busca lidar e incentivar a diversidade, por meio de áreas de comércio e
732 serviços, diferentes perfis de empreendimentos, viabilização das intervenções de HIS
733 nas áreas de ZEIS, requalificação dos espaços públicos, preocupação com áreas de
734 transformação e qualificação, bem como diferentes características de parâmetros de
735 uso e ocupação do solo. A respeito da questão sobre o critério de escolha de imóveis

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU SETOR CENTRAL
REALIZADA EM 15/12/2020 – *MICROSOTF TEAMS*

736 a serem restaurados, esclarece ser uma construção a ser feita junto às áreas
737 responsáveis dos órgãos de patrimônio histórico, considerando como diretrizes nesse
738 sentido a indicação de Áreas de Interesse de Preservação e Valorização do
739 Patrimônio Cultural – AIPC e a definição de que os estudos serão feitos por meio de
740 editais de chamamento, ao seu momento. Pontua, ainda, questões de gestão cotidiana
741 e de zeladoria, reforçando que o PIU-SCE não substitui todos os aspectos da gestão
742 municipal nesse território. Por fim, **Sra. Patrícia Saran** reforça que os materiais de
743 registro da Audiência Pública Virtual, incluindo ata, quadro de contribuições e vídeo,
744 serão sistematizados e publicados no portal Gestão Urbana. Ressalta que a
745 apresentação realizada já se encontra disponível no portal. Agradece pela presença
746 de todos e pelo tempo dedicado, dada a complexidade do projeto, e encerra os
747 trabalhos às 21h52. A tradução simultânea em LIBRAS foi feita de forma remota pelos
748 intérpretes Bruno Rodrigues e Filipe Almeida Freitas. Os documentos protocolados
749 durante esta Audiência Pública se encontram registrados no processo SEI nº
750 7810.2020/0001531-0.