

ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

1 Às 15h10min do dia 30 de novembro de 2020, na plataforma Microsoft Teams, **Sra.**
2 **Joyce Reis Ferreira da Silva**, representante titular da São Paulo Urbanismo, toma a
3 palavra, cumprimenta cordialmente os presentes e inicia a 173ª Reunião Ordinária da
4 Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. Pauta: Expediente: I. Verificação de
5 Presença; II. Leitura e Aprovação da ata da 172ª Reunião Ordinária (26/10/2020) da
6 Comissão Executiva da OU Centro; Ordem do Dia: I. Processos em Andamento;
7 ANEXO I; II. Aspectos Financeiros; ANEXO II; III. Andamento das Intervenções; a.
8 Censo de Cortiços, HIS Sete de Abril, Rua do Gasômetro; b. Quadro Físico-Financeiro
9 Geral; ANEXO III; IV. Apresentação do PIU Setor Central – Projeto de Lei 712/2020; V.
10 Agendamento prévio das Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da OU Centro a
11 serem realizadas no ano de 2021; ANEXO IV; VI. Informes gerais. **Sra. Patrícia Saran**,
12 Gerente de Gestão Participativa da São Paulo Urbanismo, verifica o quórum,
13 registrando a presença dos seguintes representantes: Joyce Reis Ferreira da Silva,
14 representante titular da São Paulo Urbanismo; Kátia Canova, representante suplente
15 da São Paulo Urbanismo; Lia Mayumi, representante titular da Secretaria Municipal da
16 Cultura - SMC; Rosana Cristina Gomes, representante titular da Secretaria Municipal
17 de Desenvolvimento Urbano - SMDU; Flávia Taliberti Pereto, representante suplente da
18 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU; Larissa Garcia Campagner,
19 representante titular da Associação Comercial de São Paulo; Dom Abade Matthias
20 Euclides Tolentino Braga, representante titular da Associação Viva o Centro; Simone
21 Engruch Avancini Silva, representante suplente da Associação Viva o Centro;
22 Francisco de Assis Comarú, representante titular do Centro Gaspar Garcia de Direitos
23 Humanos; Simone Ferreira Gatti, representante titular do Instituto dos Arquitetos do
24 Brasil - IAB; Guido D'Elías Otero, representante suplente do Instituto dos Arquitetos do
25 Brasil - IAB; Clara Cascão Nassar, representante titular do Instituto de Engenharia - IE;
26 Suely Mandelbaum, representante titular do Movimento Defesa São Paulo; Juliana
27 Kallas Nassif, representante suplente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda,
28 Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo –
29 SECOVI. No decorrer da reunião a coordenação registrou a presença dos seguintes
30 representantes: Eduardo Della Manna, representante titular do Sindicato das Empresas
31 de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de
32 São Paulo - SECOVI; Luciana Bedeschi, representante suplente do Centro Gaspar
33 Garcia de Direitos Humanos; Valdir Arruda, representante suplente da Secretaria
34 Municipal de Cultura – SMC. **Sra. Joyce Reis Ferreira da Silva** segue com o item II do
35 expediente, sobre a aprovação da minuta da ata da 172ª Reunião Ordinária da
36 Comissão Executiva da Operação Urbana Centro – CE OU Centro, realizada em
37 26/10/2020. **Sra. Patrícia Saran** informa que não houve solicitação prévia de
38 complementação. Sem manifestações, coloca em deliberação e, sem manifestações

ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

39 contrárias, a ata é considerada aprovada. **Sra. Joyce Reis Ferreira da Silva**, Gerente
40 de Análise Técnica, apresenta quadro de propostas de adesões à OU Centro em
41 tramitação, contendo quatro processos em andamento, que passará a integrar a ordem
42 do dia das reuniões ordinárias, tendo em vista a importância da CE OU Centro em
43 acompanhar a evolução dos processos de adesão. Analisa a diversidade das
44 solicitações e demonstra os números dos processos administrativos, os interessados e
45 qual a etapa o processo se encontra na tramitação, exemplificado o processo aprovado
46 na 170ª RO, que passará pela Câmara Técnica de Legislação Urbana – CLTU no início
47 de dezembro e, caso aprovado, poderá representar acréscimo de receita Informa que
48 os demais encontram-se em análise, expondo que a cada reunião trará as
49 movimentações dos processos administrativos, para que a Comissão Executiva
50 acompanhe a tramitação dos processos. Informa também que a Diretoria de
51 Implementação de Projetos Urbanos – DIP contratou sistema de informações, que
52 deverá tornar mais dinâmico o acompanhamento dos processos administrativos das
53 operações urbanas. **Sra. Maria De Fátima Do N. Niy**, Gerente de Gestão Financeira
54 da SPUrbanismo, apresenta dos aspectos financeiros, que consolida as informações
55 até 30 de outubro de 2020, com evolução entre maio e julho de 2020. Destaca
56 evolução de receita financeira líquida de R\$ 36.272,00 desde 30/09/2020. O total de
57 receitas líquidas foi de R\$ 67.119.088,00. Sobre as intervenções em andamento, houve
58 evolução de despesas com as remunerações à SPUrbanismo e à SP Obras no valor de
59 R\$ R\$ 88.869,00, referentes às medições da Praça das Artes e a inserção de linha
60 referente ao Plano de Trabalho Social - PTS HIS Sete de Abril, conforme deliberado na
61 reunião anterior. Apresentou saldo total executado, de R\$ 36.457.427,00, restando
62 saldo em conta de R\$ 30.661.661,00, dos quais R\$ 5.851.800,00 permanecem
63 disponíveis para novas deliberações. Não houve evolução no período nas intervenções
64 concluídas, permanecendo total de executado de R\$ 12.540.702,00, em 31/10/2020.
65 Sem manifestações, segue-se a pauta. Sem manifestações, avança-se a pauta, para o
66 andamento das intervenções. Sobre o Censo de Cortiços. **Sra. Joyce reis Ferreira da**
67 **Silva** justifica ausência de representantes da Secretaria Municipal de Habitação –
68 SEHAB e realiza o informe, destacando o andamento do processo administrativo SEI
69 nº 7810.2020/0001151-9, que trata do questionamento sobre a mudança do perímetro
70 apresentada quando SEHAB informou as alterações no Termo de referência para a
71 contratação do Censo de Cortiços. Demonstra, por meio da projeção de mapa, a
72 diferença entre o perímetro da Operação Urbana Centro, o perímetro contendo a
73 ampliação dos quinhentos metros prevista no termo de referência anterior e o traçado
74 da nova proposta de ampliação, de 2020, que avança em algumas porções específicas
75 do território. Explica que o processo se encontra em SEHAB para que informe a
76 justificativa para a ampliação do perímetro para além dos limites do perímetro da
77 Operação Urbana Centro. **Sra. Denise Lopes de Souza** complementa que o jurídico

ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

78 da SPUrbanismo avalia ser possível tal ampliação de perímetro, desde que haja
79 justificativa técnica sobre a ampliação. Desta forma, o processo administrativo aguarda
80 manifestação de SEHAB para devolutiva contendo a justificativa. Com esses
81 elementos, o jurídico da SPUrbanismo realizará avaliação final, para que se verifique a
82 legalidade da proposta. Somente vencida esta etapa, será finalizado o termo de
83 referência, a cotação de preços e a elaboração do edital de licitação. **Sra. Simone**
84 **Ferreira Gatti**, representante titular do IAB-SP, solicita informações sobre o andamento
85 do edital de licitação do Censo de Cortiços. Estima que a discussão do perímetro já
86 delonga cerca de três meses, sem contar a morosidade desde a decisão do então
87 Secretário Municipal de Habitação decidiu pela mudança na forma de contratação,
88 solicitando cronograma com prazos estabelecidos. Explica sobre a necessidade de dar
89 celeridade ao processo, que já está atrasado, para a contratação do Censo de
90 Cortiços, de modo que seja realizado como subsídio ao PIU Setor Central. **Sra. Denise**
91 **Lopes de Souza** se compromete a dar celeridade no processo dentro da
92 SPUrbanismo, indicando que os representantes podem acompanhar a movimentação
93 pela tramitação do SEI, que é público. **Sra. Simone Ferreira Gatti** questiona se, ao
94 final, o termo de referência será novamente deliberado pela Comissão Executiva da
95 Operação urbana Centro, o que é respondido pela **Sra. Denise Lopes de Souza** que,
96 após manifestação jurídica, o processo retornará à SEHAB para que ela informe o
97 perímetro final, a cotação de preços e o conteúdo do termo de referência, que deverá
98 ser deliberado pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro para deliberar
99 sobre o novo termo de referência, o novo perímetro e a nova cotação de preço deverão
100 ser deliberados pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. Pede para que,
101 assim que a documentação for finalizada, será convocada reunião extraordinária para
102 aprovação o mais breve possível. Avança-se a pauta. **Sra. Heloisa Humphreys**
103 **Alberge Masuda**, Assessora da Gerência de Planejamento e Monitoramento da
104 SPUrbanismo realiza o informe do HIS Sete de Abril. Informa que houve acréscimo de
105 preço por atualização do orçamento, fazendo constar novos preços da tabela
106 PMSP/SIURB. Houve dúvida se o empreendimento deveria ser informado ao CMH e,
107 tendo sido esclarecido que a SPUrbanismo já realizara o informe. Desta forma, o
108 processo SEI 7610.2020/0000720-4 retornou ao setor de licenciamento da COHAB-SP.
109 Sobre a Rua do Gasômetro, **Sra. Heloisa Humphreys Alberge Masuda** relembra a
110 retomada de diálogo sobre a intervenção, informando que o orçamento foi atualizado
111 por SPTrans, conforme informações no SEI 7810.2020/0000663-9, totalizando R\$
112 3.441.079,18, incluindo serviços de instalação de cabos alimentadores e postes, obra
113 civil, mão de obra, impostos e taxas Lembra que resta, no balanço apresentado do
114 quadro financeiro da CE OU Centro, saldo de aproximadamente R\$ 700.000,00 para
115 esta intervenção. Caso prosperem as tratativas, poderá ser pleiteado recurso adicional
116 ao colegiado. SPTrans também estima prazo de quatro meses para a execução das

ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

117 intervenções. Sem questionamentos, avança-se a pauta para o item relativo ao quadro
118 físico financeiro. **Sra. Heloisa Humphreys Alberge Masuda** destaca não ter havido
119 evolução no mês, desde a última reunião ordinária, tendo como alteração apenas a
120 incorporação da deliberação da reunião passada, referente ao Plano de Trabalho
121 Social para o empreendimento HIS Sete de Abril. Informa que o saldo remanescente
122 para a Praça das Artes será medido por SPObras e consumirá o valor a realizar. **Sr.**
123 **Francisco Comaru**, representante titular do Centro Gaspar Garcia, recupera debate
124 realizado na reunião anterior, sobre a definição da demanda que será atendida no
125 empreendimento HIS Sete de Abril, questiona quando será iniciado esse debate junto
126 ao Conselho Municipal de Habitação – CMH. **Sra. Denise Lopes de Souza** pede para
127 incorporar essa previsão de realização do trabalho e questionará à SEHAB, passando
128 a registrar o detalhamento do cronograma de trabalho técnico social do PTS Sete de
129 Abril no andamento da intervenção. Informa que o SEI trata do contrato da SEHAB com
130 a Diagonal, informando ser um processo geral e não há um processo específico para o
131 PTS Sete de Abril. Foi deliberado que o PTS HIS Sete de Abril será incorporado no
132 detalhamento das intervenções, além de já constar nos quadros financeiros e do
133 cronograma físico-financeiro. Foi informado que a contratação do PTS HIS Sete de
134 Abril é tratada no SEI 6014.2019/0004271-4, que trata do contrato de SEHAB com a
135 prestadora de Serviços, para três regiões da cidade, que não há um processo
136 específico para essa contratação, mas que é possível identificar o PTS Sete de Abril
137 nos diversos tomos deste processo. **Sra. Joyce Reis Ferreira da Silva** informa que o
138 Projeto de Intervenção Urbana – PIU Setor Central foi protocolado na CMSP como
139 Projeto de Lei nº 712/2020, e introduz o item da pauta, com objetivo de realizar
140 devolutiva à CE OU Centro. **Sr. Luís Oliveira Ramos**, Diretor de desenvolvimento da
141 SPUrbanismo, recupera as etapas e o processo participativo realizado durante a
142 elaboração do PIU Setor Central, desde o diagnóstico e a definição do programa de
143 interesse público, as características da proposta, a versão preliminar levada à consulta
144 pública, bem como a versão final, consolidada e enviada à Secretaria Municipal de
145 Governo – SGM, que protocolou o projeto de lei na Câmara Municipal de São Paulo no
146 início de novembro. Para apresentar os detalhes da proposta e apontar devolutiva
147 sobre os aspectos levantados pelos representantes da CE OU Centro ao longo do
148 processo, convida a fazer uso da palavra **Sra. Rita de Cassia G. S. Gonçalves**,
149 analista de desenvolvimento da Diretoria de Desenvolvimento da SPUrbanismo e
150 coordenadora do PIU Setor Central. Recupera que as questões elaboradas pela CE
151 OU Centro foram trazidas à coordenação em 2018 e avalia que o PIU Setor Central à
152 época era muito diferente do projeto de lei protocolado na CMSP, refletindo que a
153 proposta final simplificou a ideia inicial do PIU, uma vez que, naquela época, eram
154 previstos três instrumentos urbanísticos, contendo, além da Área de Intervenção
155 Urbana – AIU que permanece na proposta final, a manutenção da Operação Urbana

**ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams***

156 Centro nos moldes da Lei Municipal nº 12.349/1997 e Áreas de Estruturação Local –
157 AEL sobre as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS. Recupera que o avanço do
158 projeto de intervenção urbana foi apresentado em outros órgãos colegiados e em
159 diversas agendas participativas realizadas até o início de 2020 e passa a explanar
160 especificamente sobre as considerações realizadas pelos representantes a partir do
161 debate em 2018, apontando como foram apreciadas e incorporadas ou não no Projeto
162 de Lei protocolada na CMSP. Desta forma, inicia explanação devolutiva sobre as
163 propostas realizadas pelo SECOVI, informando o que foi acolhido ou não sobre os
164 temas Polos de Economia Criativa; Transferência do Direito de Construir; Parâmetros
165 Urbanísticos e Retrofit. Destaca, como motivos para não incorporação, restrições legais
166 para a esfera municipal, bem como o impedimento legal pós decisão do Supremo
167 Tribunal Federal – STF sobre a modelagem do instrumento, judicializada desde 2003.
168 Reflete como as propostas foram consideradas como regras conflitantes em relação do
169 Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014), o que poderia configurar
170 insegurança jurídica para a futura promulgação e aplicação da lei. Sobre os parâmetros
171 urbanísticos, houve a decisão de cessar as gratuidades para a produção imobiliária,
172 previstas na Lei da Operação Urbana Centro, ainda que o SECOVI tenha se
173 manifestado contrariamente. Destaca também que, nas áreas de ZEIS, valem as regras
174 gerais do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Zoneamento. Sobre o Retrofit, explica
175 que o Novo Código de Obras, promulgado em 2017, já contempla a maioria das
176 demandas, complementando que há, no PL do PIU Setor Central, proposta de incentivo
177 para a reabilitação de edifícios ociosos, chamado de Bônus de Retrofit. Apresenta as
178 questões levantadas pelo Movimento Defesa São Paulo, informando não ter
179 incorporado questões sobre retrofit; estacionamentos na área central e mitigação do
180 impacto do projeto. Aponta que houve diversas reuniões com CET que não avançaram,
181 de modo que o PIU Setor Central permite a contratação de estudos específicos para
182 melhorar a mobilidade urbana e a fluidez dos veículos no centro. Recupera que o
183 Centro Gaspar Garcia demandou questões relativas à garantia do atendimento
184 habitacional de interesse social, de modo a encontrar soluções habitacionais às
185 famílias em situações vulneráveis, bem como evitem processos de gentrificação.
186 Esclarece que a política habitacional é de competência de SEHAB e que o projeto
187 previu ampliar o leque de possibilidades de atendimento habitacional com recursos
188 provenientes da arrecadação de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC,
189 destacando a locação social. Aponta que os recursos arrecadados pela OODC serão
190 destinadas às famílias com renda familiar mensal até dois salários mínimos, bem como
191 foi prevista aplicação de 40% dos recursos arrecadados para a habitação de interesse
192 social, em suas diversas modalidades de atendimento. Ressalta que há previsão de
193 investimento robusto em qualificação ambiental e melhoria da mobilidade à pé. Destaca
194 também o instrumento Bônus de HIS, benefício cedido ao empreendedor privado, mas

**ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams***

195 cuja demanda deverá ser indicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, restrita a
196 famílias com renda familiar mensal até três salários mínimos, controlada pelo poder
197 público. Sobre as contribuições encaminhadas pelo IAB-SP, destaca a participação e
198 controle social, sobre a articulação entre os diversos conselhos e colegiados que se
199 sobrepõem em temas e em território, destacando que esta competência será do Grupo
200 de Gestão da AIU Setor Central, prevista com composição paritária. Sobre espaços
201 públicos e proposta de gestão, aponta que foram tratados nas diretrizes do projeto de
202 lei e nos projetos estratégicos. Expõe que todas as intervenções serão objeto de
203 Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI, a serem elaborados pela SPUrbanismo
204 e deliberados pelo Grupo de Gestão, para que haja propostas integradas das
205 intervenções no território, de modo a definir o quanto investir e para qual ação, que
206 deverá articular as questões do território no momento da concepção do projeto.
207 Também debate sobre as considerações sobre o financiamento das intervenções nas
208 ZEIS do perímetro. Sobre habitação de interesse social, houve debate sobre a
209 incorporação de perímetros expandidos onde há conjugação entre demandas
210 habitacionais de interesse social e questões de preservação de patrimônio histórico.
211 Tem expectativa de construção de parque público de habitação e interesse social, por
212 meio de parcerias público-privadas, nos projetos estratégicos, com contrapartidas ao
213 privado, para prever a locação social. Considera que as questões de patrimônio
214 histórico do IAB-SP extrapolam as competências do PIU Setor Central, mas que podem
215 ser tratadas no âmbito do Grupo de Gestão da AIU. De toda forma, aponta que houve a
216 previsão de fator de incentivo à transferência do direito de construir – TDC a imóveis
217 pequenos, que têm maior dificuldade de negociar com empreendedores e
218 incorporadores. Após a devolutiva das questões levantadas pelas entidades, passa a
219 apresentar o sumário do Projeto de Lei nº 712/2020, que trata da aprovação da Área de
220 Intervenção Urbana – AIU Setor Central enviado à CMSP, contendo seus capítulos e
221 seções. Apresenta o sumário de quadros e mapas e passa a demonstrar demonstrou
222 os mapas que compõem a matéria legislativa que tramita na Câmara Municipal de São
223 Paulo - CMSP, tecendo comentários: Mapa 1: Caminhos Verdes, Mapa 2, perímetro de
224 Adesão e perímetros expandidos e Mapa 3: parâmetros urbanísticos. Destaca a divisão
225 territorial do centro histórico em dois setores, recorrendo ao Quadro 2, no qual destaca
226 os fatores de planejamento e os parâmetros de ocupação exceto quota ambiental.
227 Explica que quem não cumprir a cota de ocupação mínima, terá seu fator de
228 planejamento majorado, estratégia para desincentivar usos menos densos dos
229 terrenos. Segue exibindo o Mapa 4: compartimentos ambientais e áreas verdes; mapa
230 5: assentamentos precários e ZEIS, no qual comenta que contém os melhoramentos
231 viários que porventura venham a impactar as áreas de interesse social; Mapa 6: Plano
232 de melhoramentos viários; Mapa 7: Programa de intervenções; Mapa 8: Perímetros
233 especiais, contendo os projetos estratégicos e o Parque Minhocão e, por fim, o Mapa 9:

ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

234 Área de Recepção de Potencial Construtivo, assinalando as áreas passíveis de
235 utilização das declarações de potenciais construtivos passíveis de Transferência do
236 Direito de Construir – TDC. Em seguida, segue explanação sobre a destinação de
237 recursos. Explana sobre como será a arrecadação dos recursos e a previsão de
238 destinação, sendo 40% para atendimento habitacional para famílias com renda familiar
239 mensal até dois salários mínimos, 20% para equipamentos públicos sociais, 5% para
240 preservação do patrimônio histórico e 35% para qualificação ambiental e infraestrutura
241 de mobilidade. Encerrada a exposição das contribuições da CE OU Centro e uma visão
242 geral do Projeto de Lei. Aberta a palavra, **Sra. Simone Ferreira Gatti** esclarece que a
243 apresentação do PIU Setor Central foi solicitada pela Comissão Executiva da Operação
244 Urbana Centro em diversas reuniões, desde o início da pandemia da COVID-19,
245 quando se encerraram a consulta pública pela internet e as audiências públicas da
246 terceira etapa do processo participativo do PIU Setor Central. Explica que a solicitação
247 estava calcada no objetivo de discutir o resultado do trabalho antes dele ser
248 protocolado na Câmara Municipal de São Paulo, em sua forma final. Questiona qual o
249 objetivo desta apresentação, pois entende ser meramente informativa na medida em
250 que não se pode fazer nenhuma alteração no PIU, haja vista que o Projeto de Lei já se
251 encontra na CMSP. Expõe a importância de ter sido cumprida a etapa devolutiva à CE
252 Centro, uma vez que o projeto sofreu muitas alterações desde o material publicado na
253 última consulta pública, que não foi debatido no âmbito da CE OU Centro e que o
254 representantes tiveram acesso apenas com a formalização no projeto de lei na casa
255 legislativa. Recupera que há acordo judicial com o Tribunal de Justiça do Estado de
256 São Paulo – TJSP, sobre o processo participativo do PIU Setor Central, que previu
257 realizar audiência pública devolutiva previamente ao envio do Projeto de Lei à CMSP, o
258 que não ocorreu. Informa sobre recomendação do Ministério público do Estado de São
259 Paulo – MPSP, solicitando à CMSP que retorne o PIU Setor Central ao executivo, para
260 que realize a audiência pública, bem como elabore os estudos ambientais. Avisa que
261 há rumores de que o projeto de lei pode vir à votação pelo plenário na próxima
262 semana, se sentido impedida de tecer comentários ao PIU, uma vez que não
263 compreende como as contribuições desta reunião poderão ser incorporadas. Feitas as
264 perguntas iniciais, segue para as dúvidas sobre o conteúdo apresentado. Explana a
265 dificuldade de compreensão geral do projeto de lei, uma vez que a explanação foi feita
266 sem a ilustração por meio de mapas, gráficos e elementos visuais complementares.
267 Questiona sobre o bônus de HIS para famílias com renda até três salários mínimos e
268 não para até dois salários mínimos, como o previsto para os investimentos com
269 recursos provenientes da OODC, sendo que o incentivo reflete renúncia de
270 arrecadação de contrapartida financeira à Outorga Onerosa do Direito de Construir.
271 Indaga sobre as demais gratuidades e incentivos de OODC para o mercado imobiliário
272 em geral e se há territorialização dos incentivos e benefícios, bem como do bônus de

ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

273 HIS. Interroga sobre a elaboração de modelagem econômica para compreender o
274 quanto se abre mão de recursos em decorrência dos grandes incentivos. Aborda que,
275 por lei, toda a indicação de HIS com renda familiar mensal até três salários mínimos
276 deveria ser demanda da SEHAB, ainda que decreto publicado em 2017 tenha
277 flexibilizado para que o privado também pudesse indicar a demanda habitacional a ser
278 atendida. Pergunta sobre como o PIU prevê o controle de comercialização das
279 unidades habitacionais para HIS tanto de promoção pública quanto de promoção
280 privada. **Sra. Suely Mandelbaum** recupera que realizara questionamentos por e-mail
281 sobre o PIU Setor Central e sobre a surpresa do protocolo do Projeto de Lei na CMSP
282 sem a realização da audiência pública devolutiva e sobre a recomendação do
283 Ministério Público, a qual o Movimento Defesa São Paulo corrobora. Questiona se a
284 CMSP devolveu o projeto ao Executivo para a realização da audiência pública
285 pendente e atendimento às recomendações. Alerta para inconsistência entre as
286 legendas e o conteúdo dos mapas, apontando manchas sem legenda e outros
287 problemas de compreensão de símbolos e correspondências nos mapas. **Sra. Patrícia**
288 **Saran** aponta que venceram duas horas de reunião e indaga se os presentes
289 concordam com a prorrogação da reunião por mais uma hora, o que é acatado pelos
290 presentes. **Sr. Luís Oliveira Ramos** responde que a minuta de projeto de lei foi
291 finalizada após o fim do período de consulta pública da terceira etapa do processo
292 participativo no portal Gestão Urbana na internet, que encerrou grande conjunto de
293 interações com a sociedade civil em processo participativo extenso. Ao final deste
294 processo participativo, a minuta de projeto de lei foi encaminhada à SMDU, que teceu
295 comentários e contribuições. SMDU recebeu esse material e, ao enviar à Secretaria de
296 Governo, o projeto de lei foi protocolado à CMSP antes da realização da audiência
297 pública devolutiva sem que a SPUrbanismo esperasse por isso. Reflete que haverá
298 processo participativo no âmbito da CMSP e informa que hoje a SMDU agendou a
299 realização desta audiência pública devolutiva, a ser realizada pelo executivo no dia 15
300 de dezembro de 2020, às dezoito horas, em plataforma de videoconferência, para a
301 apresentação do projeto de lei e realizar a devolutiva dos trabalho realizado, atendendo
302 assim o acordado com o TJSP e recomendado pelo MPSP. Sobre as recomendações
303 do Ministério Público, explica ainda que o ofício foi endereçado à CMSP uma vez que o
304 processo se encerrou no âmbito do poder Executivo e tramita agora na Casa
305 Legislativa. Dos recursos arrecadados a partir da contrapartida financeira à Outorga
306 Onerosa do Direito de Construir, quarenta por cento serão destinado à produção
307 pública de HIS, com renda até dois salários mínimos de renda familiar mensal. Além
308 disso, há incentivo à produção privada de HIS, chamado Bônus de HIS e que este está
309 previsto para atender famílias com renda até três salários mínimos, prevendo que a
310 indicação da demanda seja feita pela Prefeitura Municipal de São Paulo, por meio da
311 SEHAB. Sobre a observação das legendas, aponta que de fato houve falhas e

ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

312 oportunamente será realizada a correção. **Sra. Rita de Cassia G. S. Gonçalves**
313 esclarece que não há território com gratuidade de outorga para a produção de mercado
314 imobiliário. Houve precificação dos incentivos pela gerência de estudos de projetos e
315 comparado com os valores de terreno caso houvesse desapropriação dos terrenos pela
316 Prefeitura. Tampouco o Bônus de HIS não é territorializado, podendo inclusive ser
317 realizado dentro ou fora de ZEIS. Sobre o monitoramento da destinação das unidades
318 habitacionais é um problema da política pública municipal de moradia e deverá ser
319 enfrentado e apropriado por SEHAB, não pelo PIU Setor Central. Reflete sobre a
320 defasagem do Quadro 14 do PDE (Lei Municipal n 16.050/2014), cujo valor é
321 parâmetro para o cálculo da contrapartida financeira à OODC também na AIU Setor
322 Central, criada pelo PIU Setor Central. **Sr. Luís Oliveira Ramos** informa que o
323 calendário de participação social pendente se restringe à realização da audiência
324 pública no dia 15 de dezembro de 2020, não tendo conhecimento de que a CMSP
325 tenha devolvido o PIU Setor Central ao poder Executivo. **Sra. Luciana Bedeschi**,
326 representante suplente do Centro Gaspar Garcia, concorda com todos comentários e
327 recomendações das falas antecessoras à sua. Assinala dificuldade em compreender de
328 maneira global o projeto de lei e qual a sua função. Aponta incômodo na governança
329 deste plano de intervenção urbana, compreendendo uma série de planos e de
330 intervenções que se inter-relaciona. Questiona sobre os papéis do grupo de gestão da
331 AIU e dos conselhos gestores de ZEIS, bem como se e onde se encontrarão e qual a
332 instância de governança que define a intervenção, sobretudo nos casos de
333 sobreposição de governança. Também questiona as Parcerias Público Privadas – PPP
334 como instrumentos para viabilizar os planos propostos e questiona como será a
335 governança também sobre os contratos das PPP. Parece tudo muito embaralhado,
336 sem clareza da governança geral da intervenção. Também discute sobre o instrumento
337 de Arrecadação de Bens Abandonados, sendo interessante já vincular a arrecadação à
338 provisão habitacional. Pondera que, no estágio de tramitação do PL à CMSP, não é
339 possível mais alterar o projeto pelo poder Executivo, mas entende que esta seria uma
340 questão perfeitamente legal. **Sr. Eduardo Della Manna** aponta que lhe causa surpresa
341 a tramitação a toque de caixa do PIU Setor Central. A audiência pública devolutiva será
342 simplesmente formal, tendo em vista que ele já está tramitando na CMSP, tendo
343 inclusive parecer de legalidade na Comissão de Constituição e Justiça. Contudo, o
344 projeto de lei carece de audiências públicas no âmbito do legislativo municipal, com a
345 necessidade de ao menos duas audiências públicas na CMSP. Assinala promulgação
346 recente do Decreto Municipal nº 59.885/2020 que retoma o controle da produção
347 habitacional de HIS e HMP à Municipalidade. Manifesta descontentamento em relação
348 ao projeto e assinala que discutirá junto à CMSP, onde o projeto agora tramita,
349 destacando questões específicas sobre o Quadro 2 da proposta. No âmbito jurídico,
350 mostra-se descontente com a justificativa sobre as limitações jurídicas apontadas na

ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

351 explanação do projeto, de modo que o projeto é muito tímido em inovar e aproxima-se
352 muito da lei geral. Opina que o projeto ficou aquém do desejado, sem inovações ou
353 enfrentamento de questões estruturais como os polos de economia criativa e programa
354 de locação social, inclusive por iniciativa privada, apontando que o SECOVI abordará
355 esses assuntos ao longo da tramitação legislativa. **Sr. Dom Abade Matthias Euclides**
356 **Tolentino Braga**, representante titular da Associação Viva o Centro, registra seu
357 protesto ao encaminhamento precipitado do PIU Setor Central à CMSP, manifestando
358 sua preocupação sobre o esvaziamento das propostas de incentivos da OU Centro,
359 ainda que, após duas décadas, a Operação Urbana Centro não alcançou os avanços
360 esperados. Aponta problemas sobre a proposta do PIU Setor Central quanto ao
361 instrumento de Transferência do Direito de Construir – TDC, destacando o potencial
362 deste instrumento no âmbito da Operação Urbana Centro, nos últimos anos. Ressalta a
363 importância das igrejas e das entidades religiosas na assistência à população
364 vulnerável, apontando a necessidade de prever a representação desta entidade no
365 grupo de gestão. Destaca também que essas entidades são as que concentram bens
366 preservados na região central. Sugere a inclusão de cadeira para o órgão estadual de
367 preservação do patrimônio histórico, artístico e ambiental, o CONDEPHAAT no grupo
368 de gestão. Questiona sobre incentivos aos imóveis tombados de menor tamanho. Apoiar
369 a produção de HIS para a população vulnerável, sugerindo ampliar sobre a questão
370 geral da habitação no centro, inclusive com a necessária adequação à demanda de
371 serviços públicos essenciais como educação e saúde, carentes no centro. Acredita que
372 o PIU Setor Central esvazia os instrumentos que a Operação Urbana Centro propunha,
373 de modo que está sendo criado um instrumento sem eficácia, assim como ocorreu com
374 a OU Centro, que somente agora começa a superar suas limitações. **Sr. Luís Oliveira**
375 **Ramos** responde sobre a governança do projeto, retomando que o grupo de gestão
376 será paritário, com paridade de gênero e que ampliará a participação social em relação
377 à Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. Contudo, o centro é diverso
378 demais para que todos os segmentos sejam contemplados. Por esse motivo se optou
379 por trazer representação de outros colegiados, de modo a interligar as dinâmicas da
380 região central. Explica que as contribuições do Condephaat são sempre bem-vindas,
381 mas que a cadeira específica se encerra na representação da Secretaria Municipal de
382 Cultura, que abriga não só as questões culturais de formação, difusão e acesso à
383 cultura, mas também à preservação do patrimônio histórico, pelo DPH. Explica como o
384 Grupo de Gestão se articula com os conselhos gestores de ZEIS. Na medida que haja
385 sobreposição, identificada nos Planos de Diretrizes de Investimento e que SEHAB
386 indique áreas de ZEIS ou com assentamentos precários, esta decisão provoca a
387 constituição do conselho gestor de ZEIS, para que este realize as suas deliberações,
388 no âmbito de suas competências, no nível de projeto e de plano de urbanização.
389 Outras formas de integração com privados, há outros projetos previstos, com

ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

390 participação do setor privado, e que serão discutidas com o Grupo de Gestão da AIU,
391 mas as PPP têm também ritos próprios e um conselho próprio, com atribuições
392 próprias. Sobre a arrecadação de bens abandonados, há previsão com esperança para
393 sua operacionalização, mas não foi prevista destinação prévia, devendo ser analisado
394 cada caso concreto. Expõe que o instrumento vem com outras inovações nesse
395 sentido. Responde sobre cenários analisados na modelagem econômica, como a
396 cobrança da contrapartida financeira à OODC residencial, flexibilizando prazos para o
397 pagamento à Municipalidade. Especificamente sobre a TDC, o Projeto de Lei limita-se
398 à modulação apontada pela Procuradoria Geral do Município – PGM. Sobre o Bônus
399 para bens tombados e seu incentivo maior aos lotes menores, aponta a dificuldade e a
400 complexidade em comercializar pequenas remessas de TDC, para garantir isonomia de
401 condições em relação aos imóveis maiores, pois estes têm maior volume para ofertar a
402 empreendedores. **Sra. Rita de Cassia G. S. Gonçalves** comenta discordar do
403 representante do SECOVI quanto à falta de inovação no PIU Setor Central,
404 recuperando que as leis específicas têm tido papel de testar inovações que acabaram
405 sendo incorporadas pelas leis gerais de política urbana, destacando especialmente a
406 inovação da Desapropriação por Hasta Pública, que deverá resolver principalmente
407 imóveis com problemas registrários, sem que o poder público tenha que de fato receber
408 a posse desses imóveis. Solicita complementação da **Sra. Marília Formoso Carvalho**,
409 Assessora da Diretoria de Desenvolvimento da SPUrbanismo, que explica a
410 recomendação da PGM, com ementa nº 12053, expedida em 23/10/2019, contendo a
411 objeção à previsão de TDC para fora do perímetro da AIU em novo ato normativo. O
412 mesmo parecer também recomendou declarar nulas as declarações de TDC para fora
413 do perímetro, pois não houve modulação de efeitos da decisão sobre a Ação Direta de
414 Inconstitucionalidade – ADIN, pelo STF, tendo em vista que a ADIN tinha efeito *ex tunc*,
415 ou seja, desde a promulgação da lei, em 1997. Além disso, no artigo 12 do PDE, há a
416 previsão de revisão da OU Centro à luz do PDE, conferindo claras limitações às
417 inovações desta revisão. Esclarece que a TDC prevista na Operação Urbana baseava-
418 se na área construída e, desde a promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001 e,
419 desde então, com a replicação deste instrumento pelo PDE, a TDC passou a ser
420 calculada com base na área de terreno do imóvel, devendo, portanto, ser adequada
421 conceitualmente no âmbito da OU Centro. Reflete que há possibilidade para inovar,
422 mas estão claras as limitações para a inovação e esse apego conceitual é uma delas.
423 **Sr. Luís Oliveira Ramos** explica que a participação da SMC está prevista no controle
424 social, que é a secretaria onde o órgão de patrimônio municipal se situa. Sobre a PPP,
425 o que o plano coloca são as diretrizes para debate junto ao GG, de modo que a
426 atribuição para a elaboração das PPP compete ao outro conselho. **Sr. Luís Oliveira**
427 **Ramos** complementa suas respostas. Sobre a visão geral sobre os serviços públicos
428 sociais, acredita que a qualificação por Plano de Diretrizes de Investimento deverá

ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

429 equilibrar a provisão de moradia e a qualificação dos espaços e passeis públicos,
430 promovendo uma qualificação do habitat. Explica o prolongamento do prazo de
431 pagamento da contrapartida financeira à OODC, ajudará o empreendedor a investir.
432 **Sra. Joyce Reis Ferreira da Silva** recupera que foram abordados ainda a necessidade
433 do entendimento do projeto como um todo e a publicação dos estudos econômicos
434 elaborados para o PIU Setor Central. **Sra. Rita de Cassia G. S. Gonçalves** aponta a
435 manutenção de coeficiente de aproveitamento máximo até seis, e demais incentivos de
436 áreas não computáveis. Diverge sobre o entendimento do instrumento, que deve ser o
437 de criar regras específicas para atacar problemas específicos em um território
438 específico sem descaracterizá-lo da regra geral, de modo a não ampliar a desigualdade
439 territorial de uma cidade tão desigual, de modo que as novas propostas inovam em não
440 valorizar áreas tão valorizadas. **Sr. Eduardo Della Manna** solicita esclarecimentos
441 sobre as declarações de potencial construtivo passíveis de TDC. Complementa
442 questionamento sobre os Polos de Economia Construtiva, o que foi esclarecido pelo **Sr.**
443 **Luís Oliveira Ramos**, que apontou que o regramento específico para este instrumento
444 não foi incluído no PIU Setor Central, não por restrição jurídica, mas pelas
445 especificidades fiscais e tributárias, motivo pelo qual se optou para deixar o debate
446 para outra oportunidade. Encerrado o debate, avança-se a pauta. **Sra. Patrícia Saran**
447 apresenta proposta de calendário para 2021 para as reuniões ordinárias da Comissão
448 Executiva da Operação Urbana Centro, respeitando o acordado de que as reuniões
449 ordinárias ocorram sempre na última segunda-feira de cada mês, de fevereiro a
450 novembro, sendo a primeira, dia 22/02/2021; 29/03/2021; 26/04/2021; 31/05/2021;
451 28/06/2021; 26/07/2021; 30/08/2021; 27/09/2021; 25/10/2021; 29/11/2021. Sem
452 manifestações contrárias, as datas foram aprovadas pelos presentes. **Sra. Joyce Reis**
453 **Ferreira da Silva** informa da elaboração de cadernos das operações urbanas, que
454 atualizarão as informações das operações urbanas até 2020 e serão publicados no
455 portal da SPUrbanismo, na internet, quando finalizados. Também informa que houve a
456 elaboração de dois decretos sobre HIS, um para a cidade toda e outro sobre os
457 regramentos específicos para as operações urbanas, pois havia muitas dúvidas sobre a
458 aplicação dos regramentos. Não havendo mais nada a tratar, **Sra. Joyce Reis Ferreira**
459 **da Silva** agradece a presença de todos e encerra a reunião às 18h30.

SÃO PAULO URBANISMO

Representante Titular JOYCE R. FERREIRA DA SILVA

Representante Suplente KÁTIA CANOVA

**ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams***

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB

Representante Titular VANESSA PADIÁ DE SOUZA AUSENTE

Representante Suplente DANIELA PERRE RODRIGUES AUSENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SMC

Representante Titular LIA MAYUMI

Representante Suplente VALDIR ARRUDA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU

Representante Titular ROSANE CRISTINA GOMES

Representante Suplente FLÁVIA TALIBERTI PERETO

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO – CMSP

Representante Titular PAULO FRANGE AUSENTE

Representante Suplente JANAINA LIMA AUSENTE

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO – ACSP

Representante Titular LARISSA GARCIA CAMPAGNER

Representante Suplente MARCELO FLORA STOCKLER AUSENTE

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO

Representante Titular DOM MATTHIAS T. BRAGA

**ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams***

Representante Suplente SIMONE E. AVANCINI SILVA

CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS

Representante Titular FRANCISCO DE ASSIS COMARU

Representante Suplente LUCIANA BEDESCHI

FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS – FEBRABAN

Representante Titular ÁLVARO LUIZ PEREZ FILHO

AUSENTE

Representante Suplente LARISSA CARLIN FURLAN

AUSENTE

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL – IAB

Representante Titular SIMONE FERREIRA GATTI

Representante Suplente GUIDO D'ELIA OTERO

INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE

Representante Titular CLARA CASCÃO NASSAR

Representante Suplente MARCOS MOLITERNO

AUSENTE

**ATA DA 173ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30/11/2020
Plataforma *Microsoft Teams***

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Representante Titular SUELY MANDELBAUM

Representante Suplente SERGIO PAULO LIVOVSKI

**SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SECOVI**

Representante Titular EDUARDO DELLA MANNA

Representante Suplente JULIANA KALLAS NASSIF

**SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS E FINANCEIROS DE
SÃO PAULO, OSASCO E REGIÃO – CUT**

Representante Titular ANATIANA ALVES ROSA

AUSENTE

Representante Suplente MARCELO GONÇALVES

AUSENTE
