CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 93ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Aos 05 dias do mês de dezembro de 2019, na Rua São Bento, 405, Auditório, 18º andar no Edifício Martinelli, São Paulo - SP realizou-se a 93ª Reunião Ordinária. **01)** Rosane Cristina Gomes Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística declarou aberta a sessão às 9h34min e iniciou os trabalhos na presença dos representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, a saber: **SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ**, Renato Parreira Stetner, titular; **SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS – SMSUB,** Carolina Moura Andrade Moron Ribeiro, suplente; **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SMT**, Fátima de Cássia Brasil Vieira, suplente; **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, titular; **VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, Mariana Ferraz Kastrup, titular; **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS**, Luciana Lins Nascimento, suplente; e **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE**, Ricardo da Silva Bernabé, titular (2). **02)** A Presidente, Rosane Cristina Gomes, agradeceu a colaboração dos representantes, uma vez que a partir de fevereiro de 2020 terá nova composição da Sociedade Civil, em função da eleição do CMPU, e deu ciência do Calendário 2020, das atas da 90ª Reunião Ordinária e da 31ª Reunião Extraordinária. **03)** Em seguida foi apresentada a Minuta do Projeto de Lei do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU SETOR CENTRAL, nos termos do inciso III do artigo 330 da Lei nº 16.050/2014 (PDE), pela relatora e representante titular da SP-URBANISMO, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, que informou que a minuta está em consulta pública no Portal Gestão Urbana. Destacou também que seriam apresentados os pontos principais, definidores de projeto, ressaltou que também trouxe o texto da lei para eventual análise de dúvida pontual. Iniciou destacando a estrutura do Projeto de Lei, ressaltando que ela é convencional, disposições gerais, uso e ocupação do solo, o programa de intervenções; informou que no capítulo terceiro traz algumas das singularidades desse PIU, os instrumentos de qualificação e transformação do território, destacou que há os incentivos urbanísticos e edilícios, instrumentos indutores da função social da propriedade, que são os instrumentos previstos no PDE, mas com algumas especificidades para esse território, bem com instrumentos de regulação fundiária e os referentes à utilização de potencial construtivo. Destacando ainda, as estratégias setoriais para a implantação do PIU, ressaltou que haver três aspectos: a questão de patrimônio, que foi elaborada em conjunto com os órgãos de preservação; as estratégias de atendimento habitacional, que foram elaboradas em conjunto com a SEHAB e as estratégias de desenvolvimento econômico, proposição do projeto para que se possa conceder serviços públicos de zeladoria do território. Destacou também, a cobrança da outorga onerosa, a gestão e planejamento da implantação do PIU, e como foi pensada a articulação dos conselhos gestores da AIU e das ZEIS que vierem a ser constituídos, bem como da coordenação geral pela São Paulo Urbanismo. Com relação aos mapas que também fazem parte da lei, ressaltou o plano urbanístico, o perímetro de adesão, os parâmetros, os compartimentos ambientais das áreas verdes, os assentos precários nas ZEIS, o plano de melhoramentos viários, os programas de intervenções e perímetros especiais. Destacando os quadros usuais desse tipo de projeto de lei, destacou o perímetro da AIU do Setor Central e que o instrumento utilizado para a implantação do Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central é uma área de intervenção urbana AIU que possui dois perímetros expandidos. Informou ainda que os distritos de Bela Vista e da Liberdade foram incluídos, em função da precariedade habitacional identificada

nesses bairros, esclarecendo que foi uma demanda da SEHAB que se adotassem esses dois perímetros e que também os dispositivos utilizados para a transferência do direito de construir pudessem ser estendidos aos perímetros de tombamento do Bairro da Bela Vista e da área do inventário geral cultural da Liberdade. Esclareceu quantos aos objetivos específicos que são todos aqueles que o PDE enumerou para o Setor Central e para o Setor da Orla Ferroviária e Fluvial e a articulação entre a ação pública e iniciativa privada, ampliação da oferta habitacional, a transformação urbana controlada, numa área expressiva em bens tombados e também de precariedade habitacional. Enfatizando que a transformação urbana pretendida, deve gerar qualificação, mas deve ser o motor de expulsão de população vulnerável ou de ameaça a bens históricos tombados. Ressaltou também o incentivo ao *retrofit*, destacando que se pretende criar condições para o aproveitamento do estoque edificado subutilizado, que é bastante numeroso, talvez majoritário na área central. Destacou que uma parte dos imóveis foi construída até os anos sessenta e é um estoque edificado antigo que merece ter um olhar especial para a sua recuperação. Destacou ainda, que a redução da precariedade urbana nas suas muitas formas, não apenas as intervenções habitacionais, mas a provisão de equipamentos públicos e a própria qualificação de espaços públicos, pode gerar melhoria da qualidade de vida da população. Enfatizou que as terras públicas que se concentram a o norte do perímetro são como um ativo da transformação pretendida. Falando sobre o zoneamento da região, destacou o perímetro do PIU Setor Central, observando que toda a área central do perímetro é regulada como Zona de Centralidade - ZC, pela LPUOS, que tem coeficiente de aproveitamento até dois e controle de gabarito, que é completamente o oposto do padrão edificado existente na área central. Ponderado sobre a leitura que se fez, destacou as estações de trem e metrô e de terminais de ônibus da área central, além das indicações dos corredores de ônibus. Observando ainda, que é uma área servida por transporte de média e alta capacidade, destacou que ao norte do perímetro há a previsão de implantação do apoio urbano sul, que também deverá funcionar como um corredor de ônibus. Disse então, que no trecho da Rua Sérgio Tomás já funciona como parte de um corredor de ônibus, que faz ponto final no Largo do Paissandu. Enfatizando que a ideia é que se tenha nessa área que parece desassistida em transporte de alta capacidade, também um eixo de corredor urbano cortando todo o território, esclareceu que está prevista também, nessa região, a Linha 19 do metrô que passará pelo Pari, em direção a Guarulhos. Observou que essa área, que se soma às áreas de influência dessa rede de transporte de alta e media capacidade, foi assinalada no PIU como uma zona que terá os coeficientes de aproveitamento mais altos, que são as áreas "T2" ao norte do perímetro, com C.A= 4 e "T2c" onde o C.A.=4 está associado à obrigatoriedade da cota parte máxima de terreno. Adicionalmente, informou, há o Setor Q8, que embora seja um setor de qualificação, porque nos distritos SE e Republica não há expectativa de uma transformação na paisagem, pois consolidada, ressaltando que os parâmetros que foram estabelecidos para essa área se destinam a garantir a possibilidade de reprodução desse padrão instalado. Destacou que nas zonas que são atualmente demarcadas como ZDEs, que são as zonas onde estão instalados o comércio de roupas e utensílios e a indústria da confecção, foi concedido apenas um incentivo para o uso misto: quando empreendimentos não residenciais, que são usuais nessa zona, se combinarem ao uso residencial vertical, haverá a possibilidade de utilização de um coeficiente de

aproveitamento maior. **04)** Passa a integrar a reunião pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL,** Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, titular. **05)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SP-URBANISMO, continuou com a exposição, mostrando o quadro de parâmetros, destacando a adoção de um C.A. máximo de 6,0 para os distritos Sé e República, ponderando que foi essa reflexão que levou a propor a revogação da Operação Urbana Centro. Ressaltando que nos momentos iniciais do projeto entendia-se que seria importante manter a Operação Urbana Centro, por conta de ser o único regramento vigente que admitiu uma análise caso a caso em relação às limitações de parâmetros urbanísticos, entretanto, no histórico de mais de vinte anos de vigência da Operação Urbana Centro, apenas dois empreendimentos solicitaram coeficientes de aproveitamento superiores a seis, destacou que um deles foi o Tribunal de Justiça, que ainda não foi edificado, e outro foi o antigo hotel C'adoro, mas apenas discretamente superiores ao C.A. 6,0. Ressaltou que a decisão foi por garantir uma isonomia na formula de análise das propostas, com regras claras para todo território, para tanto foi proposto o setor "Q8", abrangendo os distritos Sé e República, com parâmetros específicos garantidos no quadro. **06)** Passam a integrar a reunião pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU,** Arlete dos Anjos Grespan, titular, e Gabriela Defilippi Audra, suplente. **07)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SP-URBANISMO, enfatizou, com relação à nomenclatura, que se convencionou na SP-URBANISMO na elaboração dos projetos de intervenção urbana, uma padronização da regulamentação urbanística, ressaltando que será encontrado em outros PIUs, como o Jurubatuba, ou Pinheiros, semelhanças entre o setores "T2" propostos na presente minuta, e aqueles "T2" que estão nos outros projetos, porque foi concebida uma matriz de regulamentação a qual todos os projetos estão submetidos, de tal forma que se possa transitar por essa regulamentações, sem que seja necessário aprender novas nomenclaturas a cada projeto. Ponderando que em linhas gerais é se trata de um ordenamento que vai abranger toda a Macroárea de Estruturação Metropolitana. Com relação aos principais eixos do projeto, destacou que são: a proteção ao patrimônio histórico; ampliação da oferta habitacional; gestão participativa; redução da vulnerabilidade; sustentabilidade ambiental; qualificação de polos comerciais e ativação da produção imobiliária. Com relação aos projetos estratégicos, destacou que concentram as áreas públicas de grandes dimensões, observando que algumas delas já estão parcialmente ocupadas por equipamentos públicos, que devem ser preservados no seu aproveitamento. Ponderando sobre a ênfase da produção habitacional de interesse social, informou a intenção de constituição de um parque público de moradia, eventualmente para locação social. Ressaltando ainda, que há proposta para que haja também habitações para mercado e usos não residenciais. Observando que há as áreas do Canindé – CMTC, Canindé – Santo Antonio, abaixo do Estádio da Portuguesa, a própria Portuguesa, cuja metade da área ocupada pelo estádio pertence à municipalidade e metade pertence à Associação Portuguesa de Desportos, ressaltou que a expectativa é que possa haver uma permuta de áreas nesse processo de ocupação do projeto estratégico que regularize definitivamente essa situação. Apontando para área ocupada pelo DETRAN, ressaltou mantida a utilização pelo DETRAN, o restante da área poderá ser objeto de um novo empreendimento. A viabilização desses projetos, esclareceu a relatora, será através de adoção de parcerias público-privadas -PPP, destacando que haverá um programa de

interesse público, com prioridade para a produção de habitações de interesse social. Destacou ainda, que a PPP será precedida de um estudo preliminar desenvolvido pela São Paulo Urbanismo, onde serão definidos os objetivos e as pretensões do poder público, para a ocupação dessas áreas. Com relação aos eixos estratégicos e aos eixos de transformação informou que forma propostos como elementos estruturadores do território, observando que todos esses logradouros têm parâmetros urbanísticos específicos e incentivos para produção de uso misto, com propostas de áreas não computáveis, mas com a imposição de e deverão ser objetos de ações de requalificação urbanística. Ponderando que esses eixos possuem incentivos ao adensamento populacional e construtivo, ressaltou que neles se incentivam áreas não computáveis, de tal forma a favorecer o uso misto das edificações, mas com a obrigatoriedade de adoção de parâmetros qualificadores, seja no alargamento de calçadas e, em determinadas situações, a obrigatoriedade de fruição pública e fachada ativa. Falou das diretrizes nos eixos da orla fluvial que são aqueles lindeiros ao rio Tamanduateí, que serão as mesmas adotadas na Operação Urbana Bairros do Tamanduateí, na orla do rio Tamanduateí, até o final do município. Ressaltou também que em viários como as avenidas Alcântara Machado e Prestes Maia haverá exigências adicionais de qualificação. Enfatizando que o desenho que se espera para orla fluvial é de uma calçada ampla lindeira ao logradouro e uma faixa vegetada que proteja os lotes lindeiros e induza a um melhor aproveitamento desses lotes. Sobre a eventual implantação do Parque Minhocão, destacou a possibilidade da integração das edificações lindeiras à estrutura do elevado condicionada a fruição pública dos andares de ligação ao elevado, observou que isso se configura na minuta como hipótese, pois é um beneficio que não terá razão de ser, caso o Elevado seja demolido ou permaneça como via de trafego. Sobre o Eixo Estratégico Apoio Urbano Sul que está destacado ao norte do perímetro e cria uma alternativa de interligação dos bairros ao sul da Marginal Tietê, ressaltou que é uma fronteira de ocupação, destacando que as áreas mais subutilizadas desse perímetro de estudo estão localizadas na porção norte e por isso há um incentivo de desconto de 50% no valor da outorga onerosa para os empreendimentos que sejam lindeiros a esse eixo. Quanto aos dispositivos específicos para área de várzea e encosta, ressaltou que as exigências de retenção de águas e permeabilidade do solo aplicam-se nas áreas de encosta. Observando que outro item que se associa é a sustentabilidade ambiental e a possibilidade, no Setor de Centro Histórico, de dispensa da oferta de vagas de estacionamento para qualquer empreendimento, excetuadas as vagas de carga e descarga a critério da CET e da SMT, vagas especiais e vagas para bicicletas. Com relação ao incremento da arborização, ressaltou que como esse perímetro está em uma área consolidada, dificilmente será possível criar novos parques, observando que a mitigação da ilha de calor e qualificação ambiental deverá vir da arborização urbana dos lotes, onde for possível. Ressaltou ainda, que será exigido que as áreas permeáveis sejam arborizadas na proporção de um exemplar a cada 25m² e quando houver exigência de recuo frontal essa arborização venha para frente do lote, de forma que isso também qualifique o espaço público. Destacou ainda, que essa minuta de projeto de lei propõe dispositivos para regularização de edificações, com uma forma específica de aplicação, propondo-se o fator de regularização, que é um multiplicador para a outorga onerosa e estará condicionada à análise da SEL das desconformidades e da proposição de eventuais medidas mitigadoras. Enfatizou que há também a possibilidade de

reconstrução de edificação regular localizada no Centro Histórico; ressaltou que esse dispositivo tem por objeto a demolição parcial de edificações que vão ser objeto de *retrofit*, porque muitas delas apresentam índices superiores aos que hoje são admitidos pelo zoneamento. Esclarecendo que quando estas parcelas são demolidas, elas não podem ser reconstruídas ou no caso de poderem será cobrada outorga onerosa para a reconstrução. Enfatizando que o objetivo é favorecer essas adaptações que são demandadas por edificações antigas, ressaltou que é por isso que esse incentivo foi contemplado na minuta de projeto de lei. Ressaltando que os instrumentos indutores da função social da propriedade são aqueles previstos no PDE, ponderou que não haverá grande diferença na aplicação, mas essa minuta tem uma particularidade em relação o PEUC, que se aplica no caso do imóvel não utilizado ou subutilizado. Esclarecendo que para fins de edificações construídas o PDE considera que o imóvel que tem o coeficiente de aproveitamento inferior a 0,3 ele é um imóvel subutilizado, destacou que neste projeto de lei o coeficiente mínimo para fins de enquadramento desse imóvel como sendo cumpridor da função social da propriedade será igual a 1,0, ressaltando que isso vale só no Setor Centro Histórico que são os distritos Sé e República e nos perímetros das ZEIS. Esclareceu que o objetivo é realmente promover uma intensificação da ocupação desses imóveis. Destacou haverá a promoção de consórcios imobiliários, que vão ser viabilizados através de chamamentos públicos, para atendimento da função social da propriedade nessas áreas. Ressaltou ainda, que como previsto no PDE haverá possibilidade de aproximar o proprietário do imóvel *peucado* com o investidor privado que possa participar da transformação desse imóvel. Enfatizando que existe a proposta de desapropriação amigável, destacou também a utilização do procedimento da regularização fundiária urbana prevista nessa Lei Federal (Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017), - REURB, que é um dispositivo que traz a legitimação da posse e um elenco de outros instrumentos jurídicos que podem favorecer as disputas por imóveis na área central, onde são inúmeras as ocupações que talvez possam ter uma solução amigável e aceitável para todas as partes: o proprietário do imóvel, as pessoas que ali habitam e para a Municipalidade também. Enfatizou por fim, outra inovação que é a desapropriação por hasta pública, ressaltando que na aplicação do parcelamento e edificação compulsória haverá a combinação de três instrumentos, sendo que primeira a própria notificação, onde o imóvel é elegível para aplicação do PEUC; a partir dessa notificação, um ano depois se o proprietário não fizer nenhum movimento no sentido de aproveitamento do imóvel, começa a segunda fase, que é o IPTU progressivo no tempo, que tem um período de cinco anos, onde as alíquotas são incrementadas a cada ano; se ao final desse período nada acontecer naquele imóvel, o PDE propõe a a desapropriação indenizada com títulos da divida pública, mas essa indenização precisa de autorização federal. A proposta do projeto é uma segunda saída para essa questão, que é a desapropriação por Hasta Pública. Observando que, esgotados os prazos previstos no PDE para aproveitamento do imóvel notificado, ressaltou o Executivo editaria decreto de utilidade pública - DUP, explicitando as razões da desapropriação, determinando a destinação para o imóvel e informando que esse imóvel será objeto de leilão público condicionado à realização dos objetivos dispostos no DUP. Enfatizando que se transfere a um terceiro a obrigação de dar a esse imóvel uma função social, com a prévia indenização do proprietário original. Na sequência destacou o instrumento *bônus equivalente* , uma inovação desse projeto. Esclareceu que é um incentivo dado

aos empreendedores que produzirem habitações de interesse social, que promoverem o restauro de edificações tombadas ou o retrofit de edificações que poderão receber esses *bônus equivalente* que serão concedidos na forma de uma declaração de potencial construtivo adicional. Destacando que essa declaração pode ser convertida em uma certidão de potencial construtivo adicional para utilização no âmbito do PIU Central, ponderou que é um incentivo para os anos iniciais do projeto, ressaltando que está limitado a um montante de 270.000m². Destacando ainda, que poderão ser concedidos certificados de potencial construtivo adicional mediante chamamento público que vai indicar quais são as modalidades beneficiadas a cada chamamento, ponderou que existe a possibilidade do uso combinado de modalidade. Esclarecendo como funciona o bônus de HIS, ressaltou que a área computável destinada a HIS é multiplicada pelo fator de bonificação dois, exemplificando que o Poder Público, por exemplo, faz um chamamento e oferta 10.000m² de área construída de bônus de HIS, supondo que se credenciem cinco empreendimentos que realizaram 1.000m² cada um de HIS, destacando que cada um desses empreendedores receberá um bônus de 2.000m² de área construída. Explicando ainda, que é um certificado, uma declaração de potencial construtivo adicional de 2.000m² que poderá ser utilizado no âmbito do PIU do Setor Central, ressaltou que esse edital vai indicar os empreendimentos passíveis de recepção do instrumento, características topológicas, o valor máximo de comercialização das unidades, destacando que a SEHAB indicará as demandas a serem atendidas nessas unidades produzidas. Quanto ao bônus de preservação, esclareceu que ele pode ser combinado com a transferência do direito de construir, TDC, destacando que ele corresponderá a 60% da área construída deduzida do potencial construtivo de compra da TDC. Exemplificando: um bem tombado como o Martinelli que tem 50.000m² de área construída, teria TDC de aproximadamente 2.000m², e o saldo de área construída de 48.000m², poderia ser concedido 60% desse saldo aos proprietários do edifício Martinelli, para que serem utilizados no perímetro do Setor Central. Esclareceu ainda, que haverá também o bônus de *retrofit* que funcionará da mesma maneira e será concedido para requalificação de edificações construídas até 1980. Esclareceu que essa data foi proposta, pois a partir de 1983 passou a vigorar uma norma para construção dos novos edifícios, visando as melhores condições de proteção contra incêndios, destacou que os edifícios anteriores a essa norma têm menos condições de atendimento às normas de segurança de uso, o que impõe custos maiores ao proprietário. Ressaltando que o bônus corresponderá à totalidade da área objeto de *retrofit* e a análise do projeto de requalificação será feita por um grupo especifico. Destacou que a proposta é que se constitua um grupo especial de análise das edificações que tenham por objeto a requalificação que é a terminologia que o Código de Edificações adota para *retrofit* de edifícios. Destacando que esse incentivo atende múltiplas funções, e que está afinado com a proteção do patrimônio histórico e com a redução da vulnerabilidade social, na medida que permite que edifícios habitacionais ocupados e precarizados sejam objetos de reforma, o que, de alguma forma, ampliará a oferta habitacional ao recolocar no mercado edificações que estejam subutilizadas. Sobre as estratégias, destacou a preservação de valorização do patrimônio, ressaltando a demanda dos órgãos de patrimônio, observou que foram instituídas as áreas de interesse de preservação e valorização do patrimônio cultural, em perímetros já definidos por resoluções de tombamento, por resoluções de área envoltória e Perímetros

do Inventário Ambiental Urbano (PIAU). Enfatizando que a partir da aprovação da lei do PIU Setor Central, periodicamente o Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, fará publicar um mapa indicando quais são esses perímetros, ponderou que isso sinalizará para empreendedores e poder público que intervenções que venham acontecer nesses perímetros estarão sujeitas ao acompanhamento dos órgãos de preservação e à anuência desses órgãos. Esclarecendo que, adicionalmente há a transferência do direito de construir, destacando que na minuta de projeto de lei se recupera a aplicação da TDC como prevista no PDE, observando que não apenas para as áreas trazidas para esse projeto, que não estavam sob a vigência da Operação Urbana Centro - OUC, ressaltou que recupera para o âmbito da OUC, a aplicação da TDC. Enfatizando ainda, a singularidade dos imóveis da área central, destacou que os fatores de incentivo são melhorados nesse projeto, garantindo aos proprietários de imóveis um potencial construtivo passível de transferência superior àquele estabelecido no PDE. Ponderando sobre a iniciativa da SMDU, ressaltou a bonificação de cessionários de empreendimentos que se utilizem do potencial construtivo de imóveis de pequenas dimensões, observando que por vezes imóveis pequenos, com pequeno potencial de construção passível de transferência, têm dificuldades em encontrar compradores para essa pequena quantidade de potencial. Destacando que esse projeto incentiva empreendedores imobiliários que requeiram potencial construtivo de três ou mais imóveis com até 600m², ressaltou que se deve considerar que mais de 50% dos imóveis tombados na área central têm terreno com área inferior a 300m², ponderando que praticamente 80% dos imóveis tombados do Centro têm áreas de terreno de até 1.000m². Quanto ao atendimento habitacional, destacou que no projeto enumera-se as modalidades previstas para Área Central, destacando que há a possibilidade de provisão de moradia, construção de novas moradias, a intervenção em assentamentos precários, cortiços e favelas sem deslocamento de população, a intervenção em cortiços, a locação social em parque público ou privado e o auxílio aluguel. Destacou que há o reconhecimento que essa provisão poderá acontecer também por iniciativa público-privada, tendo em vista uma lei que foi aprovada recentemente falando sobre a locação social e parque privado. Ressaltou ainda, os critérios para priorização do atendimento habitacional, ponderando que a população afetada por deslocamento promovido pela implantação do projeto, pessoas que já tenham o compromisso de atendimento firmado com a municipalidade, moradores de cortiços, ocupações localizadas no perímetro do projeto, nos perímetros expandidos. Observou que tem que ser elegível aos critérios de HIS-1, como previsto no PDE, que é a população com renda de até seis salários mínimos ou estejam em uma condição de vulnerabilidade para que demande atendimento habitacional. Falou ainda de um plano de ação de ZEIS, que será viabilizado através de um decreto do executivo que disciplinará a atuação coordenada das ações públicas, a forma de utilização de recursos financeiros e fundiários para as intervenções, a articulação desses instrumentos que esse projeto traz, particularmente, PEUC, Consorcio Imobiliário, editais de chamamento, e a forma esses instrumentos serão utilizados. Destacou também, a interlocução com outros órgãos e a previsão de mecanismos de acompanhamento e monitoramento das ações consonantes da provisão habitacional. Destacando que esse plano de reassentamento deve ser prévio a qualquer ação que impacte a população vulnerável residente, ressaltando que a obrigatoriedade de caracterização dessa população, as soluções aplicáveis, o atendimento provisório, os

mecanismos de trabalho social, o cronograma e o orçamento disponível. Destacou também, que esse plano deve prever não apenas as soluções habitacionais, mas as soluções para a realização de atividades geradoras de renda, quando associadas ao local de moradia daquela população. **08)** Passa a integrar a reunião a **FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO – FECOMERCIO SP**, Tatiana Rodrigues Antonelli de Mendonça, suplente. **09)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SP-URBANISMO, prosseguiu enfatizando, que o atendimento provisório só será feito em último caso, quando houver a necessidade de desocupação imediata e não for possível realizar o assentamento de imediato. Quanto à gestão participativa, ressaltou que ela vai ocorrer de forma assemelhada ao que vem sendo proposto nos outros projetos, destacando de que forma as ações do programa de intervenções serão organizados, de que forma será feita a implantação do programa de intervenções, ressaltou que São Paulo Urbanismo e as demais Secretarias envolvidas irão organizar propostas de diretrizes de investimento, observando que em outros PL's isso recebeu o nome de plano de ação integrado, esclareceu que se resolveu mudar o nome, por se tratar mais de uma proposta de investimento do que propriamente um plano de ação, pois será a partir da aprovação de uma proposta de investimento é que será elaborado um plano de ação, ressaltou que essa proposta de diretrizes de investimentos agrupará o programa de intervenções em unidades com um nexo, seja ele territorial, um conjunto de ações concentradas em uma parcela do território, onde será promovida a requalificação integral em todas as áreas de atuação, eixo ambiental, eixo de mobilidade, eixo patrimônio histórico, eixo habitacional, ou então poderá estabelecer uma única medida distribuída pelo território, por exemplo, será implantado um conjunto de ciclo-passarelas e transposições, previsto no programa de intervenções, esclarecendo que essas propostas de diretrizes de investimentos serão submetidas ao grupo gestor e será o grupo gestor que priorizará o início do plano de ataque do programa de intervenções. Enfatizando que no momento em que uma dessas propostas de diretriz de investimento envolver uma ação sobre o perímetro de ZEIS, ressaltou que será o deflagrador para que se constitua esse Conselho Gestor de ZEIS, esclarecendo que o Conselho Gestor de ZEIS como estabelece o PDE, deve participar da elaboração do programa de intervenções de todo plano de ação da ZEIS. Quanto à composição do Grupo Gestor foi introduzida a necessidade de que a diversidade e a identidade estejam representadas na composição desse grupo gestor, ressaltou que, se objetiva também aproveitar as representações eleitas pela sociedade civil ou representantes de entidades, que fazem parte dos órgãos colegiados da Prefeitura, devendo ser trazidos a compor esse grupo os membros do Conselho Municipal de Política Urbana-CMPU, do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP, do Conselho Municipal de Transporte e Trânsito – CMTT, do Conselho Municipal de Habitação – CMH, do Conselho Municipal de Assistência Social – COMAS, dos Conselhos Participativos da SUB-SÉ e da SUB-MÓOCA, observando que só esses dois seriam indicados pelas suas entidades que seriam definidas por eleição, outros representantes seriam de uma ONG do Setor Cultural, dada a relevância das produções artísticas na área central e nos grupos teatrais operantes e de uma entidade de profissionais, acadêmicos e pesquisadores ligados a questões urbanas e ambientais. Quanto a Outorga Onerosa, esclareceu como se distribuirá, ressaltando que se considerado o potencial construtivo estabelecido no

zoneamento, como foi dito inúmeras vezes no diagnóstico, há um saldo de aproximadamente quinze milhões de metros quadrados. Esclareceu que esse PIU foi pensado para ser aplicado por um prazo, que durará enquanto houver o potencial construtivo de um milhão e oitocentos mil metros quadrados de concessão onerosa e um milhão e oitocentos mil metros quadrados de concessão gratuita, esse último destinado à produção de HIS e aos incentivos gratuitos previstos no PIU. Informou que desses um milhão e oitocentos mil metros quadrados que serão concedidos a titulo oneroso, duzentos e setenta mil metros quadrados correspondem aos bônus que serão distribuídos pela Municipalidade, através dos chamamentos públicos para incentivar aquelas atividades já mencionadas. Destacou ainda que a outorga onerosa de potencial construtivo será calculada também sobre um milhão e quinhentos e trinta mil, que financiarão parcialmente o programa de intervenções. Ponderou, que dos recursos captados, 30% se destinarão ao atendimento habitacional, 30% à implantação de equipamentos públicos sociais, 5% à preservação do patrimônio histórico, e o restante será disponibilizado para qualificação ambiental e infraestrutura de mobilidade, ressaltando que muito provavelmente, complementado com recursos do FUNDURB. Informou também que haverá os incentivos de transição, lembrando que na Operação Urbana Centro não se paga outorga onerosa para os empreendimentos mencionados no artigo terceiro da lei: uso residencial com coeficiente de aproveitamento até seis, incentivos para hotéis , dentre outros. O PIU prevê uma sequência de três anos de descontos regressivos, destacando que a outorga incidente terá um desconto de 75% no primeiro ano de vigência da lei, 50% no segundo e 25% no terceiro, até se extinguir no quarto ano. Quanto ao programa de intervenções, destacou que 65% dos recursos serão destinados aos eixos de qualificação do habitat, ambiental e de mobilidade. Falou então do que se propõe para mobilidade: serão doze novas transposições, sendo uma parte significativa delas ciclo-passarelas, ou voltadas para a transposição de pedestres, ciclistas, e veículos não motorizados, especialmente as que serão implantadas na Marginal Tietê. Destacou que haverá algumas transposições veiculares no prolongamento da Rua Prates, algumas transposições sobre o Rio Tamanduateí, sendo uma deles em frente ao Mercado Municipal e outras no prolongamento da Rua Hannemann, e um alargamento no trecho da Rua João Teodoro, com o intuito de melhorar a ligação comunicação entre duas áreas fortemente. Falou ainda da participação na implantação do apoio urbano sul e mais algumas ligações complementares, ressaltou que há o programa de intervenções, com uma proposta de requalificação de tal forma a integrar centros comerciais e vizinhanças habitacionais nos logradouros indicados. Destacou ainda, que o programa de intervenções pretende aumentar a arborização urbana de áreas comerciais e de vizinhanças habitacionais, ressaltando que foi a forma encontrada pelo PIU de se obter alguma melhoria ambiental. **10)** O representante titular da **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE**, Ricardo da Silva Bernabé, se ausenta da reunião. **11)** Encerrada a apresentação, a Presidente abriu para discussão da minuta proposta. **12)** Mariana Ferraz Kastrup, representante titular da VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO, perguntou se haveria propostas de transposição da linha férrea, informando que nas reuniões do CONSEG sempre há reclamação da insegurança para os pedestres nos trechos murados junto às linhas de trem. Questionou se foi pensada a possibilidade de edificações que ocupem os dois lados da linha de trem. **13)** Rita de Cássia G. S.

Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, destacou que as transposições existentes são antigas, algumas são tombadas e não permitem a utilização por pessoas com mobilidade reduzida, disse que entende que funcionariam melhor, se essas transposições ligassem edificações dos dois lados, fossem essas públicas ou privadas. Pontuou, como exemplo, o que se está proposto no Complexo Júlio Prestes, de ligar um equipamento da Secretaria de Saúde, que tem uma área livre ao lado, que poderia ser conectado, por passarela, à área meio que sem muita utilidade, próxima à Estação Pinacoteca, que é uma edificação tombada. Destacou ainda, que houve algumas conversas com a CPTM no intuito de se criar algum incentivo para que empresas privadas possam fazer a manutenção das passarelas existentes e até colocar elevadores, ressaltando que muitas delas são escadarias. Disse ainda que esse tema é mais de zeladoria, cabendo principalmente às Subprefeituras Sé ou Mooca a adoção de medidas. **14)** Mariana Ferraz Kastrup, representante titular do VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO, perguntou se na representação no Grupo Gestor do PIU, os membros do CMPU, do Setor do Comercio e Empresarial teriam que participar ou se seria possível a eles indicar outras pessoas. **15)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, informou que desde a Operação Urbana Água Branca os membros são eleitos, mas o que se pretende é aproveitar as eleições que ocorrem nesses órgãos colegiados e fazer com que esses representantes também participem dos outros projetos que estão associados ao seu órgão de representação. **16)** Mariana Ferraz Kastrup, representante titular do VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO, questionou sobre a hipótese da pessoa eleita não ter disponibilidade para a participação no Grupo Gestor. **17)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, respondeu que há suplentes, mas se nem o representante, nem o suplente desejarem participar, deverá ser estudada a maneira de manter a representação. Esclareceu ainda que os grupos gestores têm reuniões espaçadas, realizadas, em geral, à noite para que as pessoas possam participar mais. **18)** Mariana Ferraz Kastrup, representante titular do VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO, questionou ainda, se bônus podem ser comercializados. **19)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, respondeu que ideia é essa, que se trata de uma declaração de potencial construtivo, que o empreendedor muito provavelmente não vai usar no seu empreendimento, porque para HIS não há recolhimento de outorga onerosa, o bem tombado em raras oportunidades tem algum incremento de área construída, ressaltando que a intenção é auxiliar no equilíbrio econômico daquele empreendimento, na medida em o empreendedor bonificado venderá a terceiros esse potencial construtivo. Observou que não é uma transferência de potencial, mas uma forma de fomento que a municipalidade dará. Informou que a municipalidade abrirá mão de arrecadar os valores correspondentes a duzentos e setenta mil metros quadrados, para subsidiar esse tipo de intervenção na área central onde há uma situação identificada de alto valor dos terrenos e dificuldade de reabilitação de imóveis antigos e de sua adaptação às condições presentemente exigidas. **20)** A Presidente questionou se na proposta de regularização na área da Operação Urbana Centro, a área a regularizar objeto de outorga onerosa seria descontada do estoque de um milhão e quinhentos e trinta mil metros quadrados. Questionou também se foi discutido com SEL, a proposta de que aquela Secretaria seria

responsável por verificar as medidas mitigadoras para as infrações do imóvel que será regularizado. **21)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, esclareceu que em princípio imaginou-se que essa outorga de regularização seria um estoque à parte, pois a área a regularizar não vai impactar o projeto, pois já está edificada e não demandará um acompanhamento para onde vai ser destinado esse potencial construtivo. Disse que o potencial oneroso é igual ao não oneroso, ressaltou que isso tem uma intenção, de que de alguma forma a produção para o mercado seja equiparável à produção de interesse social em alguns aspectos. Por fim, afirmou que as regularizações elas não serão computadas nesse estoque, não sendo mensuradas para fins de abatimento desse estoque disponibilizado. Quanto a consulta à SEL, esclareceu que não foi feita diretamente, mas que foi uma importação do texto da regularização da lei que foi aprovada recentemente, onde há uma previsão de uma análise daquela Secretaria. Destacou que, até por similaridade ao que acontecia nas propostas de regularização dentro da Operação Urbana Centro, sempre houve uma análise prévia das instâncias de aprovação da Prefeitura, para que depois houvesse a análise sobre a possibilidade de adesão à Operação Urbana Centro. Disse entender que da mesma maneira poderá haver situações que SEL considere que aquela edificação naquelas condições não é passível de regularização, pelo grau desconformidade, mas ponderou que não sabe se isso acontece. **22)** A Presidente disse que sobre essa última informação, o representante da SEL, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca poderia esclarecer. **23)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, pediu que se fizessem contribuições. **24)** A Presidente enfatizou que seriam contribuições com o intuito de melhorar a aplicabilidade do instrumento. **25)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, ponderou para que seja aplicável depois seria importante essas contribuições, pois, às vezes se delineia algumas possibilidades muito superficialmente e elas não são passiveis de aplicação. **26)** A Presidente ao abordar o tema sobre *retrofit*, enfatizou que era para entender melhor a proposta do instrumento dentro da minuta, ressaltando que havia uma proposta muito tímida nos ajustes da lei de zoneamento sobre *retrofit*/revitalização, e que considerava importante entender como foi pensado, e se foi considerado como melhorar a aplicabilidade desse instrumento. **27)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, esclarecendo que no modo que saiu na minuta parece que são duas coisas que são conflitantes, ressaltando que primeiro se diz num artigo que se criasse um grupo especifico de análise desses tipos de edificações, observou que tem um artigo que por ato do executivo pode ser criado esse grupo de análise. Ponderou que de fato não sabe ao certo como será a composição desse grupo, que provavelmente será estabelecido no decreto, ressaltando que uma parcela das instancias de aprovação se debrucem especificamente para análise de *retrofit*. Destacou ainda, que outro ponto era a demanda de um grupo, ressaltando se não se alteraria a volumetria do edifício, que ele fosse passível de restruturação interna com supressão ou acréscimo de áreas computáveis ou não computáveis, porque de alguma forma não haveria impacto adicional na paisagem sobre as edificações visíveis e que isso pudesse ser aceito. Ponderou que, por outro lado, também houve a demanda de que se possa prever demolições e reconstruções desses edifícios, para que sejam adaptados às exigências presentes. Observando ainda, que segundo os empreendedores que conversaram com a

SPUrbanismo, atualmente essas adaptações que eram dificultadas pela legislação atual. Disse que entende necessária a manifestação da SEL acerca dessas proposições, porque a proposta contida na minuta interpretou as reinvindicações dos grupos que vieram no período de discussão, destacando que o texto precisa ainda de aprimoramento, ponderou que tão somente o pessoal da aprovação podem apontar as eventuais falhas da proposta. **28)** Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, representante titular da SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL, disse que não querer se arriscar a palpitar sobre o tema, porque não se debruçou profundamente na proposta apresentada, mas ressaltou que valeria a pena uma conversa posterior, observando que o que se vê ao longo do tempo é que todas essas propostas de adaptação esbarram realmente em legislações e as edificações existente nem sempre podem ser adaptadas aos marcos legais atuais, destacou que se precisava pensar bem isso, entender melhor qual é a proposta para depois colocar a experiência de SEL do que tem emperrado o *retrofit*, pois desde a década de 1990 se fala em retrofit da área central, mas observou que tem uma série de restrições que acabam dificultando que esse processo seja rápido e de sucesso, se comprometendo a entender melhor isso e depois fazer uma conversa com SP-Urbanismo. **29)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, observou que até quem demandou a criação do grupo específico de análise foi um pouco céticos com relação à efetividade, ressaltando que ninguém vai assinar um parecer que não esteja embasado em lei, disse ser necessário que tal matéria seja objeto de lei. Enfatizou que talvez caiba na atual proposta de regulamentação, identificar quais elementos poderão ser flexibilizados e quais seriam os respaldos.. **30)** Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, representante titular da SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL observou, que embora a legislação edilícia tendo sido muito simplificada, manteve-se a obrigação do atendimento às normas técnicas, legislação federal de acessibilidade, uma série de dispositivos, que não podem deixar de ser atendidas, se não estiver muito bem explicitado em lei do que se pode e do que não se pode prescindir. **31)** Tatiana Rodrigues Antonelli de Mendonça representante suplente da FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO – FECOMERCIO SP, parabenizando pelo trabalho pontuou a questão da produção de HIS e o inventário de imóveis públicos ociosos também casando com a temática do retrofit, questionou se seria possível pensar em um instrumento que pudesse integrar esses três temas, possibilitando eventualmente o empreendedor privado, viabilizar esse retrofit nos edifícios, para que fosse possível materializar esses prédios de HIS. **31)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, esclarecendo que no capítulo que trata dos instrumentos indutores, há uma proposta de realização de inventário dos imóveis notificados e sua classificação, segundo suas tipologias de aproveitamento para as finalidades do PIU Setor Central, mais favoráveis à reconversão habitacional, ponderou que entende que isso tudo é algo que vai ser publicado, explicitado e mesmo sobre a promoção de consórcio imobiliário, considerando que os recursos públicos do orçamento e mesmo os recursos passíveis de serem captados pelo PIU não são muito grandes para aproximar o empreendedor privado do proprietário que está com esse imóvel subutilizado, precarizado ou demandando um retrofit, destacou que isso tudo vai depender do funcionamento da gestão pela São Paulo Urbanismo. Enfatizando que estão muito esperançosos, ressaltou que há uma ambição na forma de gerir esses projetos de

intervenção urbana e operações urbanas para que se tornem mais propositivas, o que, no seu entendimento já vem caminhando nesse sentido, com a melhoria na forma de monitoramento e acompanhamento das propostas. Destacou que há o desejo de que tenha uma articulação maior desses instrumentos todos e de encaminhamento dessas possibilidades de parceria com setores privados, ressaltando que isso um processo em construção. **32)** Tatiana Rodrigues Antonelli de Mendonça representante suplente da FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO – FECOMERCIO SP, questionando quanto ao monitoramento e acompanhamento, perguntou se foi prevista alguma ferramenta para acompanhar o processo de gentrificação no perímetro desse PIU especifico, pois para ela é um problema que precisa ser mitigado no perímetro de intervenção. **33)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, enfatizou que toda vez que propõe um projeto de requalificação da área central, essa questão ressurge, ponderando que imagina que inibir esse processo de gentrificação seja impossível, destacou que o projeto está principalmente focado na ZEIS que é o Plano de Ação de ZEIS, muito territorializado, ressaltou que isso não quer dizer que a população vulnerável não esteja residindo fora de área de ZEIS particularmente essas formas mais invisíveis de moradia, das habitações compartilhadas, os cortiços o que talvez não se apresente como bloco da precariedade habitacional. Observando que vai depender muito das políticas da SEHAB de enfrentamento da precariedade habitacional, ressaltou que o projeto delineia um plano de ação em ZEIS. Destacou que ele sinaliza para um cadastramento da população vulnerável, de modo que a municipalidade tenha um retrato do que está acontecendo, ponderou que a única forma de se prevenir esse deslocamento é conseguir saber onde estão as pessoas hoje. **34)** Tatiana Rodrigues Antonelli de Mendonça representante suplente da FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO – FECOMERCIO SP, destacou que um dado que já se tem de estudo da gentrificação, seria com relação à mudança da economia local a partir dos projetos de intervenção, observando que as pessoas perdem o poder de compra e a capacidade de viver neste território. Disse que seria importante pensar algum incentivo para a economia mais popular, de modo a proporcionar a manutenção dessa população tanto para a que hoje reside na região, quanto para aquela que será realocada em novos programas habitacionais, ressaltou que deve ser pensado um instrumento econômico que viabilize a subsistência dessa população na região. **35)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, enfatizando que acha importante, ressaltou que isso ainda está por ser concebido, observando que a valorização fundiária impacta fortemente tudo que está acima dela. Ponderou que existe a possibilidade de criação de centros comerciais de interesse social, que talvez possam estar associados aos empreendimentos de HIS, mas sempre se esbarra na dificuldade que parece intransponível de se reservar áreas nos térreos das edificações para esse comércio mais em conformidade com a capacidade econômica dos moradores que estão nessas regiões. Disse que não há incentivo para uma produção desse uso não residencial e ressaltou que se num empreendimento público depois fica um problema de se dar em concessão essas unidades, e que muitas vezes, o pequeno comerciante de um assentamento, fica excluído dessa concessão. Enfatizou que é um problema bastante complexo e que não há ainda um cenário clarificado a esse respeito. **36)** Luciana Lins

Nascimento, representante suplente do CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS, destacou que se fala, na minuta, em edifícios construídos até 1980 para serem beneficiados, perguntou então se não poderia ser considerada a mesma data estabelecida na lei atual de requalificação que é 1992, comparando requalificação e *retrofit*, que parecem ser a mesma coisa. **37)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, disse ser importante ajustar essas coisas, e de que seria anotada a questão do período de doze anos. **38)** Luciana Lins Nascimento, representante suplente do CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS, disse que o outro ponto que queria questionar, foi o que viu na seção II do artigo 14, que repete a exigência de fachada ativa em todas as testadas do lote, observou deve ser discutindo para mudar esse dispositivo legal. **39)** Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, esclareceu que transpôs para o projeto um artigo que está no PDE, que quando fala da reconstrução ele obriga uma série de coisas que de fato não são passiveis de serem alcançadas no *retrofit*, como vaga de bicicletário, ressaltando que provavelmente isso irá ser alterado. **40)** A Presidente agradeceu à relatora e representante titular da SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, Rita de Cássia G. S. Gonçalves, encerrando as discussões sobre a Minuta do Projeto de Lei do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU SETOR CENTRAL, em atendimento aos termos do inciso III do artigo 330 da Lei nº 16.050/2014 (PDE), fazendo o convite para que todos entrem no site Gestão Urbana e façam as suas contribuições e comentários, pois a minuta está disponível justamente para isso. Na sequência, a Presidente deu continuidade à pauta de processos. **41)** PROCESSO Nº **2019-0.002.488-4;** INTERESSADO: HBR1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; LOCAL: Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.055; ASSUNTO: Alvará de Instalação de Heliponto. Após debates a CTLU emitiu o **PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/050/2019** nos seguintes termos: A CTLU/SMDU, em sua 93ª Reunião Ordinária, realizada em 05 de dezembro de 2019, por **08 votos favoráveis** dos representantes ARLETE DOS ANJOS GRESPAN, **SMDU** (Titular), PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA, **SEL** (Titular), RENATO PARREIRA STETNER, **SMJ** (Titular), FÁTIMA DE CÁSSIA BRASIL VIEIRA, **SMT** (Suplente), RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES, **SP-URBANISMO** (Titular), MARIANA FERRAZ KASTRUP, **VIVA PACAEMBU** (Titular), LUCIANA LINS NASCIMENTO, **CBCS** (Suplente), TATIANA RODRIGUES ANTONELLI DE MENDONÇA, **FECOMERCIO** (Suplente), e **01 abstenção** da representante CAROLINA MOURA ANDRADE MORON RIBEIRO, **SMSUB** (Suplente), no exercício das atribuições previstas no Art. 7º do Decreto nº 58.094/2018, após análise do empreendimento e do impacto previsto, considerando a necessidade de conformidade do projeto apresentado às normas de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, **DECLARA**, à vista da MANIFESTAÇÃO/021/CAIEPS/2019, não haver exigências adicionais de natureza urbanística a serem observadas na aprovação do empreendimento, fixando as características operacionais para o HELIPONTO a ser instalado, a saber: I – NÚMERO DE CICLOS DIÁRIOS: 07 CICLOS DE POUSO E DECOLAGEM, SENDO 05 CICLOS DAS 7H ÀS 19H E 02 CICLOS DAS 19H ÀS 22H; II – HELICÓPTERO DE PROJETO: BELL 429 GLOBAL RANGER; III – CAPACIDADE MÁXIMA: 6,0 TONELADAS (RESISTÊNCIA DO PAVIMENTO). **DELIBERA**, ainda, à vista das informações constantes no processo, que: 1. O número de ciclos mensais não poderá ultrapassar 50 (cinquenta) pousos e decolagens; 2. A

anuência para a implantação do heliponto será concedida a titulo precário. Após o despacho decisório, o processo deve ser encaminhado à Subprefeitura competente, para ciência das informações contidas no RIV e adoção das medidas fiscalizatórias cabíveis. **42)** O representante titular da **SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL,** Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, se retira da reunião. **43)** O representante titular da **SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ**, Renato Parreira Stetner, se retira da reunião. **44)** O representante titular da **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE**, Ricardo da Silva Bernabé, retorna a reunião. **45)** PROCESSO: **6068.2019/0002287-4;** INTERESSADO: WISLLEY RIBEIRO DOS SANTOS; LOCAL: Rua Ettore Lantieri, nº 102; ASSUNTO: Consulta de Zoneamento. Após debates a CTLU emitiu a **RESOLUÇÃO SMDU.AOC.CTLU/016/2019** nos seguintes termos: A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU/SMDU, em sua 93ª Reunião Ordinária, realizada em 05 de dezembro de 2019, por **06 votos favoráveis** dos representante FÁTIMA DE CÁSSIA BRASIL VIEIRA, **SMT** (Suplente), RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES, **SP-URBANISMO** (Titular), MARIANA FERRAZ KASTRUP, **VIVA PACAEMBU** (Titular), LUCIANA LINS NASCIMENTO, **CBCS** (Suplente), RICARDO DA SILVA BERNABÉ, **UNINOVE** (Titular), TATIANA RODRIGUES ANTONELLI DE MENDONÇA, **FECOMERCIO** (Suplente), e **02 abstenções** dos representantes ARLETE DOS ANJOS GRESPAN, **SMDU** (Titular), CAROLINA MOURA ANDRADE MORON RIBEIRO, **SMSUB** (Suplente), à vista da Informação SMUL/DEUSO/DMUS nº 022810499, no processo nº 6068.2019/0002287-4; e Considerando que o Quadro 14, anexo ao Plano Diretor Estratégico – Lei 16.050/2014 precifica o valor do metro quadrado para fins de cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir, vinculando-o por Setor Quadra e CODLOG; Considerando que para os lotes do SQ 043.203 voltados para a Rua Ettore Lantieri - CODLOG 47088-0 não consta o valor no Quadro 14 anexo à lei 16.050/14-PDE, para fins de cálculo de outorga onerosa para o SQ/CODLOG em questão; Considerando, ainda, o disposto na Informação da Assessoria Jurídica Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, Informação SMUL/AJ nº 021846670, e do saneamento técnico dado pela Divisão de Monitoramento do Uso do Solo, Informação SMUL/DEUSO/DMUS nº 022379197, constante no processo SEI 6068.2019/0002287-4; **RESOLVE:** Para os lotes inseridos no Setor 043 da Quadra 203 relacionados ao CODLOG – 47088-0, para fins de cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da lei 16.050, de 2014, o valor do metro quadrado é de R$1.586,00." **46)** PROCESSO Nº **6023.2019/0003603-9;** INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA; ASSUNTO: Enquadramento Definitivo das Atividades de Baixo Risco. Após debates a CTLU emitiu a **RESOLUÇÃO SMDU.AOC.CTLU/017/2019** nos seguintes termos: A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU/SMDU, em sua 93ª Reunião Ordinária, realizada em 05 de dezembro de 2019, por **unanimidade** dos representantes ARLETE DOS ANJOS GRESPAN, **SMDU** (Titular), CAROLINA MOURA ANDRADE MORON RIBEIRO, **SMSUB** (Suplente), FÁTIMA DE CÁSSIA BRASIL VIEIRA, **SMT** (Suplente), RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES, **SP-URBANISMO** (Titular), MARIANA FERRAZ KASTRUP, **VIVA PACAEMBU** (Titular), LUCIANA LINS NASCIMENTO, **CBCS** (Suplente), RICARDO DA SILVA BERNABÉ, **UNINOVE** (Titular), TATIANA RODRIGUES ANTONELLI DE MENDONÇA, **FECOMERCIO** (Suplente), à vista da Informação SMUL/DEUSO Nº 022804675, no processo nº 6023.2019/0003603-9; Considerando as subclasses de CNAE conforme Decreto nº

57.298/2016 que dispõe de atividades de baixo risco; Considerando a ausência de classificação de enquadramento de atividades no Decreto n° 57.378/2016; Considerando o disposto no caput do art. 14 do Decreto 57.378, de 2016, que dá competência à CTLU de enquadramento, reenquadramento ou inclusão de atividade não relacionada no Anexo Único do referido Decreto; Considerando que o licenciamento de atividades deve utilizar o código e descrição do CNAE e depende da vinculação do CNAE correspondente aos usos nR da legislação municipal no módulo de viabilidade conforme dispõe o art. 13 do Decreto 57.378, de 2016; **RESOLVE:** Incluir no Anexo Único do Decreto de Usos n° 57.378, de 2016 os CNAE descritos na tabela abaixo:

ENQUADRAMENTO DE ATIVIDADES DO CONCLA - CNAE 2.3 - RESOLUÇÃO CTLU				
Grupo de atividade	**Atividade**	**CNAE 2.3**		**Grupo de Atividade (CONCLA)**
		Subclasse	**Denominação**	
nR2-2: comércio especializado	Atacadistas de produtos em geral, tais como (...).	4621-4/00	Comércio atacadista de café em grão	Comércio atacadista de matérias primas agrícolas e animais vivos
		4622-2/00	Comércio atacadista de soja	Comércio atacadista de matérias primas agrícolas e animais vivos.
		4632-0/01	Comércio atacadista de cereais e leguminosas beneficiados	Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios, bebidas e fumo.
		4632-0/02	Comércio atacadista de farinhas, amidos e féculas	Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios, bebidas.
		4632-0/03	Comércio atacadista de cereais e leguminosas beneficiados, farinhas, amidos e féculas, com atividade de fracionamento e acondicionamento associada.	Comércio atacadista de matérias primas agrícolas e animais vivos

Encerramento: Às 11h56m a Senhora Presidente agradeceu a todos e encerrou a reunião.

ENTIDADES AUSENTES: SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – **SGM**; SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – **SIURB – 1**; SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – **SIURB – 2**; SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE – **SVMA**; **SETOR EMPRESARIAL – 1**; **SETOR EMPRESARIAL – 2**; INSTITUTO DE ESTUDOS, FORMAÇÃO E ASSESSORIA EM POLÍTICAS SOCIAIS – **POLIS**; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL – **IAB-SP**; FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE – **FAU MACKENZIE**; CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – **CADES**.

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 93ª REUNIÃO ORDINÁRIA

PRESIDÊNCIA

_____
ROSANE CRISTINA GOMES
PRESIDENTE

APOIO
SECRETARIA EXECUTIVA DA CTLU

_____
PAULO CÉSAR SPERDUTI
SECRETÁRIO EXECUTIVO

ENTIDADES PRESENTES
(COM DIREITO A VOTO)
REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU

_____
ARLETE DOS ANJOS GRESPAN
TITULAR

_____
GABRIELA DEFILIPPI AUDRA
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL

_____
PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ

_____
RENATO PARREIRA STETNER
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS – SMSUB

_____
CAROLINA MOURA ANDRADE MORON RIBEIRO
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SMT

_____
FÁTIMA DE CÁSSIA BRASIL VIEIRA
SUPLENTE

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

_____
RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES
TITULAR

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

SEGMENTO DE MOVIMENTOS SOCIAIS E DE BAIRRO

VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO

_____
MARIANA FERRAZ KASTRUP
TITULAR

CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL – CBCS

_____
LUCIANA LINS NASCIMENTO
SUPLENTE

SEGMENTO ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL
UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE

_____
RICARDO DA SILVA BERNABÉ
TITULAR (2)

FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO – FECOMERCIO SP

_____
TATIANA RODRIGUES ANTONELLI DE MENDONÇA
SUPLENTE