ATA DA 156ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO
REALIZADA EM 29/10/2018
Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFICIO MARTINELLI

1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO
VLADIMIR AVILA – Representante Suplente
2.SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LINCIAMENTO - SMUL
EVELYN CALISTRO VIEIRA – Representante Suplente
3. SECRETARIA DA CULTURA – SMC
VALDIR ARRUDA – Representante Suplente
4. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO – ACSP
LARISSA GARCIA CAMPAGNER – Representante Titular
5. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO
MARCO ANTONIO RAMOS DE ALMEIDA – Representante Titular
6. FEDERAÇÃO BRASILEIRA DOS BANCOS – FEBRABAN
CELSO OXANDO – Representante Titular
7. INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL - IAB
SIMONE FERREIRA GATTI – Representante Titular
8. INSTITUTO DE ENGENHARIA
MARCOS MOLITERNO – Representante Titular
9. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO
SUELY MANDELBAUM – Representante Titular
10. SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SECOVI
EDUARDO DELLA MANNA – Representante Titular
JULIANA KALLAS NASSIF – Representante Suplente

CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES
PATRÍCIA SARAN – SP-URBANISMO
RITA GONÇALVEZ – SP URBANISMO
ENEIDA HECK – SP-URBANISMO
PRISCILA SOUZA GYENGE – SP-URBANISMO
MONICA SOARES MARAGNO – SP-URBANISMO
ROSANA YAMAGUTI–SP-URBANISMO
SYNVIA PARIZ CAMPOS – INSTITUTO ACTOS
ANA FLÁVIA LIMA – USP
ISABELLA HAYIDE - SMDHC
LARISSA B. MENDONÇA – SEHAB
REGINA MARIA VALLETTA – PMSP
LUCIANA ROYER - USP
HELIANA CARTIGIAN – SMUL
JOYCE REIS – SP URBANISMO

Às 14h30, do dia 24 de setembro de 2018, no Auditório do 15º andar do Edifício Martinelli, o **Sr. Vládimir Ávila**, representante suplente da São Paulo Urbanismo, toma a palavra, cumprimenta cordialmente os presentes e, com a existência de quórum

mínimo, inicia a 156ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, tendo como pauta – Expediente: I. Verificação de Presença; II. Leitura e aprovação da Ata da 155ª Reunião Ordinária (24/09/2018) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro; III. Informe sobre retificações das propostas: NAZ Empreendimentos Imobiliários – Resolução nº 002/2018, e RED Administração de bens próprios LTDA – Resolução nº 009/2018; IV. Aspectos Financeiros / Andamento das Intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro – São Paulo Urbanismo. Ordem do Dia: I. Apresentação da pesquisa realizada pelo LabHab da FAU USP, sobre as características dos imóveis notificados pelo PEUC no perímetro da Operação Urbana Centro, e sua possibilidades de uso para HIS – Instituto dos Arquitetos do Brasil IABsp. Prossegue com o expediente. **Sra. Patrícia Saran** solicita as considerações para com a ata referente à 155ª Reunião Ordinária (24/09/2018). Tendo em vista as manifestações dos presentes, encaminha a aprovação para o final da reunião. **Sr. Vládimir Ávila** prossegue com a leitura dos aspectos financeiros, destacando que não houve grandes mudanças em relação à reunião anterior. **Sra. Suely Mandelbaum** solicita a inclusão de todas as tratativas na pauta, considerando a melhor oportunidade das intervenções. Ressalta também o pedido realizado por e-mail, para, pela lei, o envio da cópia do projeto Jaime Lerner e do seu encaminhamento (para estabelecer a origem). Solicita que este pedido seja atendido até o fim do ano, considerando que haverá apenas mais uma reunião. **Sr. Marco Antonio Ramos de Almeida** destaca que, segundo o regimento, as entidades que não estão mandando seus representantes devem ser oficiadas, para que providenciem seus novos representantes. **Sra. Patrícia Saran** informa que será realizado um relatório para que as entidades revejam suas participações. **Sra. Larissa Bueno Mendonça** informa sobre o Censo de Cortiços, esclarecendo sobre o término da fase de análises e da previsão da contratação em novembro. Quando ao conjunto habitacional da Rua Sete de Abril, esclarece que aguarda repasses, com previsão do inicio das atividades no primeiro trimestre do ano que vem. **Sr. Vladimir Ávila** esclarece que os repasses estão sendo estudados pelas diretorias envolvidas, e que este entendimento será concluído até o final do mês. **Sra. Eneida Heck** informa sobre pequenas retificações das propostas da NAZ Empreendimentos Imobiliários – Resolução nº 002/2018 e RED Administração de bens próprios LTDA – Resolução nº 009/2018. **Sr. Vladimir Ávila** solicita que se passe a Ordem do Dia, com a apresentação da pesquisa realizada pelo LabHab da FAU USP, sobre as características dos imóveis notificados pelo PEUC no perímetro da Operação Urbana

Centro, e sua possibilidades de uso para HIS. **Sra. Simone Ferreira Gatti** apresenta a Prof. Dra. Luciana Royer e destaca o trabalho a ser apresentado. **Sra. Luciana Royer** inicia sua apresentação sobre a pesquisa relativa aos imóveis notificados pela prefeitura no âmbito do Parcelamento, Edificação, Uso Compulsório – PEUC, realizado na região central da cidade. Apresenta o contexto, os objetivos, a metodologia, os resultados, o número dos imóveis vazios em centralidades dotadas de infraestrutura, o déficit habitacional, o perímetro com maior número de notificações, a questão da centralidade da cidade, a subdivisão das áreas da pesquisa, a ficha de classificação da pesquisa, a síntese da planilha final de pesquisa, a imagens da planilha síntese, destacando que houve índice sobre a base de um cálculo matemático, que gerou um dado que remete a um índice de viabilidade econômica para a viabilidade de projeto e reforma do imóvel em questão. Informa sobre a análise mais detalhada sobre os proprietários das áreas em questão, cujo objeto escolhido foi os dos estacionamentos. **Sra. Ana Flávia Silveira** cumprimenta os presentes e destaca a origem dos proprietários dos estacionamentos, relatando sobre a metodologia empregue no trabalho de análise e os dados obtidos, destacando a localização deste tipo de uso, as formas de uso, e a relação entre o uso e o proprietário da área desta atividade. **Sra. Luciana Royer** continua sua apresentação destacando as diferenças de forma de notificação, a área edificada notificada e das possibilidades de reforma destes locais. Apresenta também dados sobre a elaboração do índice proposto, salientando os critérios de exclusão e suas motivações, a forma de categorização quantitativa e qualitativa, objetivando compreender quais são as características destes imóveis, considerando as questões relativas às áreas construídas, ao valor venal do metro quadrado, a quantidade de unidades habitacionais, o estado de conservação, a tipologia de uso, a testada do lote, a orientação da fachada e a forma construtiva. Apresenta a seguir a fórmula que emprega tais fatores e a obtenção de uma nota, salientando a viabilidade econômica, a viabilidade de reforma e a viabilidade projetual, bem como a pontuação final. Por fim apresenta o resultado das simulações, apresentando o resultado por segmento, considerando os empreendimentos de maior viabilidade econômica, de viabilidade de reforma e de viabilidade projetual, e, posteriormente os de maior pontuação final, considerando todas as viabilidades. Informa que disponibilizará a pesquisa, a qual poderá contribuir na fomentação das ações, ressaltando que nos anos de atuação, foi notificada uma quantidade significativa de imóveis, somando uma ordem de aproximadamente 198.000 metros quadrados. **Sra. Suely Mandelbaum** questiona se já se tem resultados em relação à

aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo no tempo, considerando os possíveis resultados positivos e o desconhecimento desta lei. **Sr. Eduardo Della Manna** cumprimenta os presentes e parabeniza a equipe pela apresentação e pelo trabalho realizado. Destaca positivamente que o trabalho tem um viés propositivo, e não apenas crítico. Ressalta a tardia aplicação do Parcelamento Edificação e Uso Compulsório – PEUC na cidade de São Paulo, e relembra sobre o Projeto de Lei 759/2005, de autoria do então Vereador Paulo Teixeira, que dispunha sobre a regulamentação da aplicação da PEUC na cidade, baseando a lei 15.234/2010, destacando que somente anos depois esse instrumento foi usado. Ressalta as questões econômicas envolvidas na terra. Questiona também se já há a aplicação do IPTU progressivo, e a possibilidade do trabalho do consorcio imobiliário. Destaca a pertinência do debate e a necessidade da criação de incentivos ao consórcio imobiliário para o PIU Setor Central. Por fim destaca que os estacionamentos comumente não são os proprietários do imóvel, mas sim uma área em parceria entre o proprietário e o comerciante. **Sr. Marco Antonio Ramos de Almeida** cumprimenta os presentes e parabeniza o trabalho realizado. Destaca o tamanho da somatória das áreas notificadas. Relata ser fundamental compreender a motivação para que os edifícios estejam atualmente vazios, e destaca o caso do Edifício Sampaio Moreira, o qual havia um único proprietário e que o edifício estava vazio. Ressalta os desafios para o funcionamento dos pavimentos superiores, destacando o elevado custo para a operacionalização dos demais andares do edifício. Ressalta também o elevado custo para a recuperação dos edifícios, sendo, por vários casos, mais barato a construção de um edifício novo. Cita também casos de edifícios no exterior, bem como as práticas as quais foram submetidas. Por fim, ressalta a necessidade da compreensão da real motivação da desocupação do imóvel. **Sr. Valdir Arruda** parabeniza o trabalho realizado. Considerando o grande número de edifícios tombados e a grande área envoltória, solicita esclarecer se esta questão foi levada em consideração nos dados da pesquisa. **Sra. Luciana Royer** agradece o reconhecimento do esforço dos alunos, e relata ser muito gratificante ver o empenho dos alunos ainda no nível da graduação. Sobre o IPTU progressivo, relata desconhecer a aplicação IPTU progressivo, considerando que não havia vencido o prazo para a aplicação do instrumento, mas solicita a Sra. Heliana Lombardi Artigiani, Coordenadora da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que faça os esclarecimentos oportunos, destacando o funcionamento do mecanismo do IPTU Progressivo e da

PEUC. Destaca ainda que a cidade de São Paulo não pode emitir títulos da dívida pública, e que consequentemente o município acabou por inviabilizar a desapropriação prevista no instrumento. Agradece os esclarecimentos sobre os estacionamentos. Quanto à motivação para a desocupação, esclarece que há varias questões a serem consideradas, destacando os custos de uma nova edificação relativizando ao custo de recuperação e restauração de um edifício, considerando que mais cedo ou mais tarde a cidade chegará ao seu limite de expansão territorial, bem como a superação de paradigmas construtivos aos quais enfrentamos, bem como das características econômicas das empresas promotoras dos imóveis. Sobre os imóveis tombados, enfatiza que esta questão é extremamente importante, mas informa que não foi foco do trabalho, e considera que os fatores limitantes as edificações tombadas iria inviabilizar a leitura da maneira com que os índices foram construídos. **Sra. Heliana Lombardi Artigiani** se apresenta como Coordenadora da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade CPEUC, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Parabeniza o trabalho apresentado e esclarece que as primeiras notificações iniciaram em 2014, e encerrado em 2015, sendo 19 imóveis notificados e enquadrados para pagamento do IPTU progressivo. No ano de 2016 ressalta que o número de imóveis foi para cerca de 274 imóveis, e que no presente ano a lista com quase 400 imóveis notificados já foi encaminhado para a Secretaria da Fazenda para a emissão dos novos valores de IPTU. Informa que já estão notificados 1.385 imóveis, dos quais alguns já apresentaram projetos, outros possuem outros prazos específicos, destacando a situação das notificações, apresentando a tramitação deste processo. Esclarece que ainda não foi possível sistematizar as informações fornecidas pelos proprietários como motivo da vacância do imóvel, mas considera as informações bastante dispersas e complicadas. Esclarece também sobre a necessidade de serem feitas análises jurídicas das questões, e apresenta as dificuldades expressas pelos proprietários dos imóveis ociosos. Esclarece que existem 15 imóveis que estão na terceira fase da alíquota, que determina o IPTU na faixa de 15% do valor do imóvel. **Sr. Marcos Moliterno** cumprimenta os presentes e agradece a apresentação do bom trabalho. Relata sobre os esforços e fala sobre um edifício do Instituto de Engenharia próximo ao Instituto Biológico, cuja aprovação se mostrou frustrada em diversas vezes, considerando a legislação e demais entraves. Discorre sobre os desafios para a aprovação de edificações, mesmo para profissionais qualificados. Solicita esclarecimentos sobre experiências bem sucedidas de recuperação de edifícios para habitações de interesse social em áreas centrais das cidades no mundo. **Sra. Rita**

Gonçalves, Coordenadora do PIU Setor Central na São Paulo Urbanismo, agradece a apresentação realizada, ressaltando a importância desta interação com a academia. Esclarece, no âmbito da elaboração do PIU Setor Central, estar atenta a questão dos edifícios históricos e antigos. Procura soluções que promovam o equilíbrio financeiro dos empreendimentos. Cita as questões relativas à reforma e aprovação de velhas edificações e cita sobre as adaptações solicitadas pelos bombeiros quando das propostas de retrofit. Cita também as questões relativas ao espolio. **Sra. Joyce Reis** se apresenta, e questiona se a pesquisa entrou na questão dos custos do retrofit, e como é vista a concatenação dos instrumentos colocados pelo Plano Diretor Estratégico como solução para as questões colocadas. **Sra. Luciana Royer** esclarece que quando se fala dos usos, não se fala necessariamente da aplicação do Programa Minha Casa Minha Vida de faixa 1, e que dos 3 milhões de habitações efetivadas por este programa, apenas 1 milhão foi destinada a essa modalidade. Destaca o "mix" de uso, comércios e serviços nas edificações e relata sobre a infraestrutura construída no centro e sobre os estudos sobre os levantamentos. Ressalta a existência de 14 edifícios realizados por financiamento público na região e destaca o pulsar da vida no centro e da necessidade da construção de Habitação de Interesse Social – HIS, pois das demais faixas já há a construção destas unidades. Fala sobre a quantidade significativa destas unidades no resto do mundo. Em relação a pergunta da Sra. Joyce Reis, não foi considerado os custos destas ações e relativiza os custos como base de informação. Quanto às estratégias, destaca que a governança é a coisa mais relevante, destacando que o poder público deve mostrar o direcionamento destas questões. Destaca que há muita possibilidade de se trabalhar com consórcio imobiliário, e que esse conserto urbano não partirá do mercado ou dos bancos, mas sim de ações públicas do estado. Por fim, destaca a reação positiva frente à regulamentação promovida pelo estado. **Sra. Eneida Heck** parabeniza o trabalho e discorre sobre o histórico da Operação Urbana Centro, da necessidade da regularização dos imóveis, e sobre as leis de anistia, cujo CA Maximo de 4 não se aplicava ao centro, a exceção de imóveis anteriores e a lei de 1997. Cita as dificuldades de investimento e o processo de retrofit do imóvel. Fala sobre os valores de mercado a serem aplicados aos imóveis na Operação Urbana Centro e sobre a necessidade de regulagem de determinadas questões, como espólios. **Sra. Sylvia Pariz** salienta sobre questões de tombamento e de níveis de proteção, comentando sobre a possibilidade de retrofit das edificações, bem como das questões relativas aos proprietários e de inventários. Relata diversas edificações vazias no centro,

comentando sobre a suas situações em particular, bem como das possibilidades que cada imóvel pode oferecer, citando como exemplo o Cadete Galvão. **Sr. Marco Antonio Ramos de Almeida** esclarece sobre a formação do número de componentes de uma família, ressaltando a importância de serem construídas Habitações de Interesse Social de forma descente e de tamanho adequado às famílias. Questiona sobre o andamento das habitações na Av. Prestes Maia. Sugere que se faça uma organização nas questões legais para que as ações possam ser concretas e viáveis. Destaca os vazios na região central, capazes de receber empreendimentos e ressalta as dificuldades de se retrofitar os edifícios, mas da necessidade do seu enfrentamento. **Sr. Eduardo Della Manna** destaca os baixos índices de ocupação na área central e sua relação com o espraiamento do tecido urbano. Ressalta a importância do trabalho apresentado e as possibilidades de seus desmembramentos, destacando a efetividade e a aplicação dos demais instrumentos urbanísticos. **Sra. Simone Ferreira Gatti** destaca a necessidade de escuta deste trabalho no âmbito da Operação Urbana Centro, e destaca as tratativas realizadas com os proprietários realizados anteriormente na forma de consórcios imobiliários, além de outros incentivos. Ressalta a necessidade da iniciativa do poder público, bem como do conhecimento das possibilidades e opções para a viabilização destas ações dentro dos edifícios estudados. Questiona as perspectivas do poder público para os imóveis citados considerando a inviabilização da desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública. Comenta também sobre a definição de família, destacando que há diversas formações, considerando formas e números muito diferentes, destacando exemplos como a Moradia dos Artistas. Esclarece sobre a importância dos edifícios tombados e da possibilidade de uso destes edifícios. **Sra. Rita Gonçalves** esclarece que o material publicado sobre o PIU Setor Central é apenas o diagnóstico e diretrizes de intervenção, sendo que as estratégias ainda estão em elaboração e deverão ser apresentadas à esta Comissão Executiva em reunião no final do mês de novembro com posterior divulgação através de consulta pública por plataforma eletrônica e também em audiências. Fala sobre a futura realização de Seminário na Faculdade de Arquitetura do Mackenzie e também no Centro Universitário São Judas. Sobre a limitação da questão da aplicação dos títulos da dívida pública, comenta que está sendo estudada uma maneira de viabilizar um leilão público. Aborda também algumas estratégias analisadas na concepção do PIU Setor Central, de forma a compreender os dispostos no Plano Diretor Estratégico. Comenta sobre a pluralidade das famílias e pessoas no centro, destacando a necessidade de ser realizado uma atração do

mercado para a viabilização de HIS de faixa 1. Destaca que foram realizados vários diálogos setorizados, em diversos colegiados públicos e também entre diversas secretarias e órgãos públicos. **Sra. Luciana Royer** destaca que retrofitar imóveis não significa deixar de edificar em vazios urbanos, colocando que são estratégias articuladas para intervenção. Parabeniza as estratégias apresentadas para o PIU Setor Central, e agradece o convite realizado para a presente apresentação. **Sra. Patricia Saran** agradece a Prof. Dra. Luciana Royer e a sua equipe pelo trabalho apresentado, a presença da equipe de elaboração do PIU Setor Central e da presença da Sra. Heliana Lombardi Artigiani, Coordenadora de Controle da Função Social da Propriedade. Informa sobre o seminário a ser realizado no dia 06 de novembro, na Faculdade de Arquitetura do Mackenzie sobre o PIU Setor Central. Informa também sobre a apresentação. **Sra. Simone Ferreira Gatti** informa que encaminhará um convite para o dia 26 de novembro, para uma audiência promovida pelo Ministério Público para a discussão do projeto para as Quadras 36, 37/38 de Campos Elíseos. Sugere que a reunião ordinária, em virtude desta audiência, seja remarcada. **Sra. Patrícia Saran** informa que consultará os Srs. Representantes sobre a possibilidade de transferência da reunião, e, não havendo mais nada a tratar, encerra os presentes trabalhos às 17 horas.

SÃO PAULO URBANISMO

AUSENTE
LUIS EDUARDO S. BRETTAS
Representante Titular

VLADIMIR ÁVILA
Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

PATRÍCIA MARIA SEPE
Representante Titular

AUSENTE
EVELYN CALISTRO VIEIRA
Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

AUSENTE
LIA MAYUMI
Representante Titular

VALDIR ARRUDA
Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

AUSENTE
CRISTIANE DUTRA NASCIMENTO
Representante Titular

AUSENTE
SINÉSIO APARECIDO DA SILVA
Representante Suplente

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

AUSENTE
PAULO FRANGE
Representante Titular

AUSENTE
JANAINA LIMA
Representante Suplente

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO

LARISSA GARCIA CAMPAGNER
Representante Titular

AUSENTE
MARCELO FLORA STOCKLER
Representante Suplente

FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - FEBRABAN

CELSO OXANDO
Representante Titular

AUSNETE
LARISSA CARLIN FURLAN
Representante Suplente

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO

MARCO ANTONIO RAMOS DE ALMEIDA
Representante Titular

AUSENTE
NEILÂNDIA MARIS DE ALMEIDA
Representante Suplente

CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS

AUSENTE
DÉBORA SANCHES
Representante Titular

AUSENTE
FRANCISCO DE ASSIS COMARU
Representante Suplente

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

SUELY MANDELBAUM
Representante Titular

AUSENTE
SERGIO PAULO LIVOVSCHI
Representante Suplente

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL

SIMONE FERREIRA GATTI
Representante Titular

AUSENTE
HIGOR RAFAEL DE SOUZA CARVALHO
Representante Suplente

INSTITUTO DE ENGENHARIA

ISABELLA OLIVEIRA REIS SAMPAIO
Representante Titular

AUSENTE
MARCOS MOLITERNO
Representante Suplente

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

AUSENTE
ANATIANA ALVES ROSA
Representante Titular

AUSENTE
MARCELO GONÇALVES
Representante Suplente

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

EDUARDO DELLA MANNA
Representante Titular

JULIANA KLLAS NASSIF
Representante Suplente