

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 Defenda 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. Explana 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

---