



FL. Nº  
Anexo – notas taquigráficas  
Proc. nº  
CMSP – NOME DA CPI  
Nome - RF

**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR**  
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE

**PRESIDENTE: ANDREA MATARAZZO**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA  
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo  
DATA: 12-11-13

**OBSERVAÇÕES:**

- Notas taquigráficas sem revisão
- Orador não identificado
- Manifestação fora do microfone

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Bom dia a todos. Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 13ª Audiência Pública do PL 688/13 – Plano Diretor Estratégico. Informo que esta audiência pública está sendo transmitida através do portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br), no link Auditórios On-Line. As audiências vêm sendo publicadas no *Diário Oficial da Cidade de São Paulo* diariamente desde o dia 24 de outubro de 2013 e houve publicação no *Diário de S.Paulo* no dia 24 de outubro de 2013 e na *Folha de S.Paulo* no dia 25 de outubro de 2013.

Foram convidados hoje para esta audiência pública do Plano Diretor o Secretário Municipal da Secretaria de Desenvolvimento Urbano Sr. Fernando de Mello Franco; Sr. Daniel Montandon, Diretor do DEUSO; Sra. Valéria Rossi, do CONDEPHAAT, Departamento de Patrimônio da Secretaria de Cultura do Estado de São Paulo; Sr. Maurício Ribeiro Lopes; Sr. José Carlos Freitas; Dr. Mario Augusto Malaquias, do Ministério Público de São Paulo.

Hoje falaremos especificamente sobre Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC. Quando eu estava na Secretaria de Cultura, com o Condephaat, observamos que é um problema na cidade de São Paulo, aliás é um problema no Brasil, a preservação do patrimônio histórico. Acaba havendo alguns imóveis tombados, com dificuldade de uso, e, obviamente, os proprietários, na maioria das vezes, ou não têm recursos, ou às vezes não têm interesse na sua preservação. O incentivo de IPTU, como existe em reformas de fachadas aqui na região central, serve em alguns casos, mas não atende à maioria deles. Não vi, no Plano Diretor, nada de muito inovador, mas obviamente ele atende a várias das necessidades. O que seria interessante é discutirmos alguns modelos, como, por exemplo, o que vimos em Santos, onde a Prefeitura estimula o uso dos prédios tombados com incentivo de ISS quando utilizados com finalidade de serviços. O mesmo acontece em Recife, no centro tecnológico, onde há incentivo de ISS quando utilizado com finalidade de serviço. As prefeituras dão percentuais de

descontos conforme a utilização e conforme o grau de tombamento. O usuário, além de seu interesse em utilizar o imóvel, cuida de sua manutenção.

Dou as boas-vindas ao Vereador Ricardo Young e convido-o a compor a Mesa.

No projeto de lei de minha autoria de incentivo à cultura, criamos alguns incentivos, por exemplo, para projetos de restauração de patrimônio.

Se não estimularmos os proprietários dos imóveis tombados a preservarem e utilizarem, o que veremos será a continuidade do abandono desses imóveis. Ao mesmo tempo, é preciso verificar a legislação para aprovação de reformas nos órgãos de preservação – CONDEPHAAT e CONPRESP. Não é possível que os proprietários de alguns imóveis, para obterem licença de reforma, esperem cerca de 3 a 4 anos, o que acaba inviabilizando a utilização. Ou, até como vemos no Centro, às vezes não se consegue fazer as adaptações necessárias para utilização – ou para atender a Bombeiros ou a questões de acessibilidade.

Enfim, a audiência pública tem esse objetivo. Estamos fazendo cerca de 45 audiências públicas na Câmara de Vereadores, pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, sendo 10 delas setoriais, específicas, como esta de hoje. Depois, há 4 regionais, para atender às Subprefeituras das zonas Leste, Norte, Sul e Oeste, e depois 31 nas Subprefeituras, atendendo às 32 Subprefeituras da Cidade. Portanto, é a grande oportunidade de todos darem sugestões, fazerem críticas, etc, porque entendemos, como a Prefeitura, que conhecem melhor as necessidades, prioridades e problemas de um local as pessoas que lá moram ou trabalham, ou mesmo, no caso das específicas, pessoas especializadas em determinado tema. A Prefeitura já realizou 31 audiências públicas por ocasião da elaboração desse trabalho de fôlego que é o Plano Diretor.

Obviamente, o Plano Diretor, agora aqui na Câmara, sofrerá várias emendas, em função das sugestões – esse é o papel dessas audiências. Quero agradecer muito a participação dos Vereadores da Comissão de Política Urbana. Alguns Vereadores também têm interesses específicos na questão urbana da cidade de São Paulo e têm participado e nos

ajudado, como o Vereador Ricardo Young. Há o Vereador Nabil Bonduki, Relator desse projeto, além do Secretário Fernando de Mello Franco e o Daniel, que também estão *pari-passu* conosco, todos os dias, em todas as horas nas audiências públicas do Plano Diretor, que reputo como das coisas mais importantes que devem acontecer entre este ano e o ano que vem em nossa cidade. Afinal, o Plano Diretor é quase a constituição urbana da Cidade, é uma norma que deve ter longa duração e poucas alterações durante o seu período de validade.

Tem a palavra o Secretário Fernando de Mello Franco. Em seguida, falará o Daniel Montandon, para sua apresentação.

Muito obrigado.

**O SR. FERNANDO DE MELLO FRANCO** – Eu gostaria de fazer uma breve saudação ao Vereador Andrea Matarazzo, que me convidou a compor a Mesa, agradecendo a presença de vocês. O Daniel fará uma apresentação breve e focada nos artigos do Plano Diretor que se referem à política de preservação do patrimônio cultural e, logo em seguida, queremos escutar de vocês, representantes da sociedade, opiniões e críticas a respeito desse tema.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Tem a palavra a Sra. Valéria Rossi, do CONDEPHAAT.

**A SRA. VALÉRIA ROSSI** – Bom dia. Dentro do CONDEPHAAT, temos muitos imóveis tombados *ex officio* pelo Município, mas, efetivamente, não temos o restauro desses bens, muito mais daqueles que estão com a iniciativa privada. Porque aqueles que pertencem ao Poder Público têm um uso definido, têm intervenção do Governo e acabam tendo sua recuperação. Podemos citar um que fica na região do Sagrado Coração de Jesus: foi solicitado recentemente até pela Prefeitura o destombamento do bem. O Conselho do CONDEPHAAT não anuiu, e não temos uma solução. O incentivo – isenção do IPTU - é insuficiente e precisamos pensar em outros modelos. Então, vamos ouvir as sugestões.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Dra. Valéria, quando é tombado patrimônio do setor público, há uma conservação relativa. Um exemplo é o Quartel do Parque D. Pedro, que está há 40 anos abandonado, se deteriorando. Na nossa gestão, fizemos o projeto para o seu restauro, transformando-o em museu da Polícia Militar e fábrica de cultura. Efetivamente, o Poder Público também tem um ônus grande com esses bens tombados e acaba não cuidando deles como deveria.

Tem a palavra o Daniel.

**O SR. DANIEL MONTANDON** – Bom dia. Trouxemos uma síntese com os principais pontos do PL 688 que tratam da preservação cultural. São basicamente três pontos para dialogar sobre esse tema. O primeiro é sobre a ZEPEC – Zona Especial de Preservação Cultural, com alguns conceitos e sua implicação no ordenamento territorial. Vamos abordar a transferência do potencial construtivo, que já existe no Plano Diretor vigente – está sendo implementada – e quero destacar, ao final, o Plano de Ordenamento da Paisagem, elemento com vínculo bastante estreito com o tema da preservação.

Vocês têm esse jornal com as informações do PL, quadros e mapas.

“ZEPEC são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidas como patrimônio cultural, podendo configurar-se como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais, espaços públicos, elementos paisagísticos ou conjuntos urbanos, conforme descrito nas respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção da esfera municipal, estadual e federal.”

Aqui há um conceito muito importante, o de dinâmica. É uma zona especial, que é dinâmica porque, a partir do momento em que temos novos tombamentos nos níveis federal, estadual e municipal, as zonas acabam sendo criadas automaticamente. Esse conceito é

importante, pois coloca a ZEPEC como dependente de outro zoneamento para que se faça o licenciamento urbanístico. Ela funciona como instrumento. Ela é uma poligonal que vai trazer algumas restrições para uso e ocupação do solo.

Há três tipos de ZEPECs, já definidos no Plano Diretor, trazidos aqui com alguns ajustes no PL 688. O primeiro é a ZEPEC/BIR – Bens Imóveis Representativos, com edificações com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, cultural etc que sejam referenciais para a comunidade. Esse conceito de BIR é muito importante pois só se pode fazer a transferência de ZEPEC para a ZEPEC/BIR no caso dos imóveis representativos.

Há a ZEPEC/AUE – Áreas de Urbanização Especial, considerados os conjuntos urbanos com características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação, índices urbanísticos, que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época e que devem ser preservados por suas qualidades ambientais ou paisagísticas.

Por fim, há a ZEPEC/APP. Não é aquela APP do Código Florestal. É Área de Proteção Paisagística. São sítios e logradouros com características ambientais naturais ou entrópicas, tais como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, entre outras. Aqui é o elemento paisagístico que pode ser ou não fruto de urbanização.

São esses os três tipos de ZEPECs definidos no PL 688. Esse projeto traz dois conceitos novos - como Plano Diretor, não novos no âmbito da literatura relacionada à preservação cultural. Um deles é o conceito de eixo histórico-cultural, que são os elementos da paisagem cultural que se constituem a partir de corredores e caminhos representativos da identidade e memória cultural, histórica, artística, paisagística, arqueológica, urbanística para a formação da cidade, podendo fazer parte de paisagens culturais e de áreas envoltórias. O Plano Diretor ainda não lança mão de um mecanismo direto para destinação e estruturação desses eixos históricos, mas, talvez por meio do Plano de Ordenamento da Paisagem, eles

possam se constituir, com a apresentação de elementos normativos específicos.

Conceito de paisagem cultural: são territórios patrimoniais formados por conjuntos, ambientes e áreas envoltórias de bens tombados, que são representativos da identidade e memória social.

Aqui fechamos essa parte de conceitos. A ZEPEC tem esses importantes conceitos, para balizar a própria preservação cultural.

O Plano prevê quais os instrumentos aplicáveis à ZEPEC. Há a transferência do potencial construtivo, um dos principais instrumentos de preservação, que citaremos a seguir. Há a outorga onerosa do potencial construtivo adicional, que hoje ainda não pode ser aplicada à ZEPEC, mas estamos trazendo essa possibilidade, porque, uma vez respeitados os critérios de tombamento, não haveria problema em aplicar a outorga onerosa. Há o plano de ação e salvaguarda do bem tombado, que ainda não tem um enunciado muito claro e desenvolvido sobre o que seria esse plano, mas está sendo trazido como condicionante para depois se pensar o próprio incentivo fiscal por meio do IPTU. Há o plano integrado para área envoltória de bens tombados, que seria uma forma de compatibilizarmos essas áreas envoltórias com as normas de parcelamento, de uso e ocupação do solo. E há isenção fiscal de IPTU e estudo e relatório de impacto de vizinhança.

É importante esclarecer que, pelas diretrizes e pela perspectiva que está sendo trazida, é de se esperar que se ampliem as possibilidades de uso nas Zepecs. Hoje, por exemplo, pela lei de zoneamento, não se pode instalar uma grande universidade numa Zepec, porque não pode NR 3 em Zepec.

Então, com essas diretrizes, a gente vai poder evoluir nesse entendimento, de forma que a gente consiga trazer vários usos a conviverem com os bens tombados, para dar mais dinamismo à utilização desse patrimônio.

Basicamente, esses são os pontos relativos às Zepecs. Depois, com as perguntas, poderemos aprofundar um pouco mais as implicações das Zepecs, os instrumentos e, enfim, a

forma de consolidação.

Um destaque importante é: quais são as Zepecs que a gente tem hoje? Nas disposições transitórias, as Zepecs consideradas no Plano Diretor são aquelas que já existem, todas elas reconhecidas pela Lei 13.885/2004 e pela Lei 13.430/2002.

Transferência do potencial construtivo. É importante a gente explicar um pouco o conceito de transferência. A transferência surge justamente pela possibilidade de um proprietário de imóvel, tombado – reconhecido como um bem a ser preservado -, portanto as normas de uso e ocupação do solo vão imputar uma restrição para edificação e transformação daquele imóvel.

Portanto, em função dessa restrição, ele vai poder transferir o potencial construtivo restante a outro local da cidade. A ideia que a gente tem desse instrumento é justamente que ele esteja vinculado a uma ação de preservação. Ele transfere, mas com uma condicionante, uma perspectiva de se fazer a preservação do imóvel.

Quando a gente trata da transferência, a gente sempre vai tratar de duas dimensões: o imóvel cedente, aquele que deve ser preservado, que transfere o potencial, e o imóvel receptor, aquele que vai poder receber por transferência o potencial construtivo. É muito importante a gente entender cedente e receptor porque toda regulação se dá em função disso. Quanto que se pode transferir e quanto, como e onde se pode receber. Basicamente, a regulamentação da transferência vai tratar desses pontos.

As finalidades trazidas na lei são essas: a preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural – tema da audiência de hoje -, programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e de provisão de Habitação de Interesse Social.

Quando a gente olhar o capítulo que trata da transferência do direito de construir, no Estatuto da Cidade, a gente vai ver que se pode usar a transferência para preservação ambiental e cultural. Mas também a gente pode usar a transferência para os imóveis que forem



doados ao Poder Público para fins de ações de regularização fundiária e provisão de Habitação de Interesse Social. Então, está amarrado com o que está previsto no Estatuto da Cidade.

A transferência também pode ser utilizada para implantação de planos e projetos urbanísticos de interesse público, para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e para concretização dos investimentos prioritários previstos nessa lei. Nesse ponto vale a pena fazer um destaque. Nesse Plano Diretor vários instrumentos estão sendo, realmente, alinhados para o alcance dos objetivos de transformação urbana pretendidos no plano. Por exemplo, a transferência está sendo trazida também na perspectiva de contribuir na viabilização de planos e projetos urbanos. A gente vai ver isso um pouco mais adiante.

Quanto pode ser transferido? Isso é fundamental. Temos algumas novidades em relação à lei vigente. Trouxe na íntegra o artigo.

Primeiro, os imóveis enquadrados como ZEPEC/BIR podem transferir a diferença entre o potencial construtivo máximo e o potencial construtivo existente, ou seja, é o quanto posso construir em função do coeficiente da zona e eu subtraio a área construída existente do imóvel tombado.

Para os imóveis ZEPEC/BIR enquadrados na Operação Urbana Centro, estamos mantendo a regra de transferência da Operação Urbana porque ela incentiva, na verdade, você transferir uma quantidade relativamente maior, principalmente quando temos os imóveis com maior coeficiente.

Por isso, estamos mantendo a regra de transferência que existe hoje na lei da Operação Urbana Centro. A regra do quanto se pode transferir.

Outra: os imóveis doados para o Município para fins de construção do empreendimentos de Habitação de Interesse Social e para regularização fundiária de interesse social localizados nas ZEIS, e também aqueles atingidos pela implantação de melhorias urbanas de iniciativa pública, podem transferir o potencial construtivo correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento máximo do referido imóvel.

Aqui tem uma novidade: de fato, essa transferência com base no CA máximo, ela está numa perspectiva de incentivo para esses imóveis serem doados à municipalidade. Inclusive, há um dispositivo que dispõe: a transferência pode ser utilizada integralmente na indenização de alguns casos de imóveis desapropriados desde que haja uma concordância do proprietário.

Assim, é um processo muito mais ágil, pois é basicamente o Poder Público emitir uma declaração que seja registrada em cartório. É um processo muito rápido do que a indenização financeira tradicional pela desapropriação.

E, por fim, os imóveis lotes ou glebas, localizados nas áreas de implantação dos parques lineares poderão transferir o potencial construtivo de acordo com o que dispuser o projeto com a sua implantação.

Estamos, portanto, prevendo possibilidades de transferência do potencial em áreas de preservação ambiental, os parques lineares estão sempre ao longo dos cursos d'água. Além de trazer uma nuance, uma pequena diferença do que tem hoje no Plano Diretor, ou seja, não limita a transferência, nesses casos dos parques lineares, a uma faixa exclusivamente de 200 metros ao longo deles. Estamos facultando essa transferência a várias áreas da Cidade. Isso também é um incentivo à preservação. Aqui é o quanto pode ser transferido, é o chamado potencial construtivo passível de transferência.

Já aqui, só para pontuar, não vou entrar em detalhes, de como é calculada a transferência no âmbito da Operação Urbana Centro – depois, se for o caso, voltamos a esse ponto – e temos a equação da transferência que é, basicamente, o existente atualmente. Ela pode soar relativamente complexa, mas nada mais é do que uma lógica de câmbio. O quanto posso transferir de um local pode significar menos potencial construtivo em outro local, porque fazemos uma divisão de valores venais.

Então se o imóvel cedente tem um valor venal menor do que o imóvel receptor, por exemplo, o potencial construtivo vai resultar em menos metros quadrados no imóvel receptor.

Essa equação da transferência é basicamente a mesma que existe atualmente. Fizemos um ajuste de conceito, porque estamos tratando, hoje, na verdade, não da transferência do direito de construir, mas na transferência do potencial construtivo.

A mesma analogia podemos fazer para outorga onerosa. Não estamos transferindo o direito, desculpem, a outorga onerosa não incide só sobre o direito de construir adicional, mas sobre o potencial construtivo adicional. É um ajuste meramente de redação.

Quanto pode ser recebido por transferência, ou seja, agora olhando para o imóvel receptor.

Então, hoje, você só pode receber por transferência até 50% do CA básico. Aumentamos a possibilidade de recepção por transferência: 100% do CA básico, mas porque temos um CA básico unitário na Cidade. Essa é a proposta do Plano Diretor.

Tenho uma limitação de recepção de transferência até 100% do CA básico, ou seja, tenho meu potencial de construção resultante do CA básico e, acima dele, só posso receber, por transferência, até 100% do básico, aí eu chego a dois.

Os outros restantes, por exemplo, no imóvel em que o Coeficiente de Aproveitamento máximo é igual a quatro, sobrarão dois, então podemos receber por outorga onerosa, pagar o potencial de construção por outorga onerosa. É o que temos nas ilustrações, vejam, o desenho de cima é o potencial construtivo básico. Aqui, é o que recebemos por transferência e, ali, o que podemos complementar pela outorga onerosa. São coisas que já estão, hoje, na lei. A diferença só é que aumentamos para 100%.

Onde pode ser recebido o potencial construtivo resultante da transferência? Em toda a Macroárea de Estruturação Metropolitana. Isso é uma novidade, porque atualmente só se pode receber, por transferência, os imóveis que estejam ao longo dos eixos de transporte de alta capacidade, nos raios de estação, em faixas ao longo da linha.

Então ampliamos a possibilidade, temos um universo mais amplo de transferência e, também, temos a chamada Rede de Estruturação da Transformação Urbana que é,

basicamente, essas áreas de influência ao longo, não só das redes de transporte de alta capacidade – trem – mas também dos corredores de ônibus. Assim, ampliamos a área passível de receber a transferência do potencial construtivo.

Fechando esse ponto, há dois destaques. Esse plano está trazendo a transferência do potencial construtivo condicionada à preservação. Se vocês lerem o Artigo 92, verão que estamos condicionado a efetivação da transferência a que haja, de fato, medidas de conservação. Se o imóvel já estiver conservado e preservado, procederemos à transferência normalmente. Mas se ele não estiver conservado e preservado, o Executivo tem a prerrogativa de exigir ações de restauro, por exemplo. É uma forma do mecanismo da transferência auxiliar na preservação.

Cabe destacar que a transferência de potencial construtivo não é uma operação mediada pelo Poder Público. Em grande parte dos casos, é uma operação entre particulares, mas, no caso da Operação Urbana Centro, o cálculo do valor a ser, melhor, o processo da transferência é mediado pelo Executivo.

Isso já existe hoje e estamos trazendo, no projeto, na verdade, uma homogeneização, uma padronização do procedimento da transferência, fazendo com que, na área da Operação Urbana Centro a regra da transferência seja igual ao restante da Cidade. Com isso, a área que mais tem imóveis tombados no Município vai ter uma concorrência muito mais positiva para transferência.

Estou dizendo isso porque, atualmente, a mediação dessa transferência exige que seja feito um cálculo do valor do imóvel por meio de laudo de avaliação. Então, ele vai ser sempre muito superior aos imóveis que vão receber o potencial em outro local da Cidade, justamente porque nesses outros imóveis trabalha-se com o valor venal.

Então não sei se ficou muito claro isso. Depois, posso aprofundar um pouco mais.

Por fim, já comentei até isso, mas só para reforçar: estamos trazendo a transferência como um instrumento de contribuição à preservação cultural, mas também

contribui para implantação de projetos estratégicos para viabilização do Plano Diretor.

É aquela questão que comentei da possibilidade da indenização ser feita nos casos de desapropriação integralmente, por meio do instrumento da transferência havendo uma concordância do proprietário. Fechando minha fala quero fazer um destaque, também para o plano de ordenamento da paisagem. Na parte que fala do ordenamento da paisagem, trouxemos todas aquelas diretrizes da Lei 14223, a chamada Lei Cidade Limpa, integralmente, a gente apenas adicionou uma perspectiva de si pensar um plano de ordenamento da paisagem urbana para o território, visando ter muito mais elementos objetivos para estabelecer restrições de configuração urbana ou até mesmo alguns incentivos para a preservação da paisagem. Aqui um grande destaque para olharmos a paisagem em conjunto, e não sob seus elementos isolados, edifícios ou parques, mas a gente olhar conjuntos urbanos. Tem uma perspectiva desse plano ser elaborado, e a CPPU, Comissão de Proteção Paisagem Urbana, seria o órgão responsável para deliberar sobre esse plano de ordenamento e para fiscalizar sua implementação. Acredito ser muito oportuno que se faça um debate sobre os corredores culturais, históricos e sobre conceito de preservação cultural a luz de um instrumento como esse, de um plano de ordenamento da paisagem para que os conceitos, acabem tendo alguma repercussão no ordenamento territorial. Acredito ser isso, tentei me ater em vinte minutos, para não ser muito longa a apresentação, e acredito que podemos, na sequência, se for necessário trazer mais contribuições.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Muito obrigado, Daniel, bastante clara sua apresentação e muito objetiva. Temos inscritos? Tem a palavra a Sra. Valeria Rossi.

**A SRA. VALERIA ROSSI** – Acredito que essas novas sugestões, que estão contidas nesse plano diretor, elas podem trazer de fato oportunidades de reorganizarmos e tratar o imóvel tombado de uma forma diferenciada. Entretanto não sei se é o suficiente, porque temos uma constatação, principalmente como eu tinha falado inicialmente que os imóveis tombados de iniciativa privada, aqueles que são do Poder Público, o senhor até me fez

uma correção, com justa razão, nem sempre temos o restauro desejável. Muito mais por força de ações do Ministério Público. O governo acaba tendo de proceder com essas intervenções, porque os imóveis são inúmeros. Temos de ter um modelo, pensando nos imóveis que são do Poder Público, para termos um efetivo restauro. E para aqueles da iniciativa privada precisamos olhar para esses outros modelos das Cidades. O senhor citou a cidade de Santos, olhar o que esses outros modelos fazem. Tem outro instrumento que o IPHAN recentemente lançou mão, que ele não precisa estar contido no Plano Diretor, mas pode ser de alguma forma, ser agregado, que é o fato de que a Caixa Econômica Federal ter aberto uma linha de financiamento para aqueles imóveis de iniciativa privada que são bens tombados, para que eles se beneficiem de um edital cujos juros é zero. Então ele vai apresentar um projeto que também é outra etapa que acredito que temos uma dificuldade, percebemos, nas análises das propostas de intervenção há uma dificuldade. Projeto de restauro é diferenciado que normalmente ele tem de ser feito por alguém que tenha capacidade para isso. Algum arquiteto que tenha o conhecimento. Até a Cal já fez a nova, dentro da sua nova legislação deixou o projeto de restauro, restritivo ao arquiteto. É uma coisa que muitas vezes temos contra liminar dos colegas engenheiros, essa questão não está pacificada. Todavia passamos por isso. Precisamos ter algum mecanismo que também favoreça a iniciativa privada, esses proprietários, a poderem ter acesso de uma forma mais ágil, mais fácil, até mesmo como orientação. Porque senão a gente mesmo transfere o potencial construtivo, mas se ele não apresentar esse projeto de restauro acabamos não conseguindo; até mesmo no Poder Público percebemos que há uma dificuldade na contratação dos projetos. Essa é uma questão que temos que discutir.

Temos também bons exemplos e quero finalizar citando alguns. Tem um parceiro que gosta muito de investir em patrimônio histórico, que é a Porto Seguro. Então, ele entra no imóvel tombado e eu não sei se tem algum benefício, no caso do ISS. Pode ter o do IPTU, o do potencial construtivo e investe na área dos Campos Elísios. Os senhores talvez já tenham

constatado que têm alguns bens, além de construções novas que próximas a esses bens tombados. De fato investem no restauro dos bens tombados.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Muito obrigado, Valéria Rossi.

Tem a palavra o Sr. Eduardo Carvalho.

**O SR. EDUARDO CARVALHO** – Bom dia a todos. Quero falar sobre a transferência de potencial construtivo do PDE em vigor. De acordo com o Estatuto da Cidade, existe transferência para a preservação cultural e ambiental.

Na semana passada, numa outra audiência pública, o Dr. Nakano falou que não se mantém nesse projeto a transferência de potencial para a proteção ambiental, porque existem muitas Zepams no Município. Sim, é verdade. Existem muitas Zepams no Município, porém a maioria delas está nos extremos do Município. Existem pouquíssimas Zepams na área urbana da Cidade.

Então, tenho duas sugestões. A primeira é que se permita a transferência de potencial construtivo das Zepams localizada dentro das macroareas de estruturação metropolitana e da macroarea de qualificação de urbanização consolidada, no que se manterá, então, o espírito do Estatuto da Cidade.

Segundo, que se mantenha o direito adquirido das certidões de transferência, que venham a ser emitidas até a promulgação da lei do novo PDE.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Muito obrigado, Sr. Eduardo Carvalho.

Tem a palavra o Sr. Paulo Goya, do Casarão do Belvedere.

**O SR. PAULO GOYA** – Bom dia. Esta é a minha audiência preferida. Vou me apresentar, normalmente eu não me apresento. Eu me chamo Paulo Antonio Viedes, o ator Paulo Goya. Sou proprietário de um imóvel tombado pelo Compresp. Aliás, Sr. Presidente, gostaria que se assinalasse a ausência da Secretaria de Cultura do Município de São Paulo e

de um representante do Compresp ou do Departamento de Patrimônio Histórico nesta audiência pública.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Anotado.

**O SR. PAULO GOYA** – Há anos venho discutindo esse problema, já disse para o Secretário pessoalmente, agradeço ao Daniel, realmente nesse Plano Diretor, nós, proprietários, diretores de espaços culturais que ocupam os imóveis tombados pelo Compresp fomos realmente contemplados. Só acho que no artigo 240, o Fundurb poderia nos fornecer um pouquinho de dinheiro para restauramos e mantermos os imóveis e dar um uso a eles.

A questão que enfrentamos sempre com relação aos imóveis tombados em São Paulo é que não temos normas nem diretrizes para esses tombamentos. Tenho um problema e discuto isso com o Compresp há anos sobre a questão do entorno, não se tem entorno no imóvel.

Eu, como sou ator, sou tratado dentro dos órgãos de tombamento, seja por Fernando Martinelli, que foi diretor do DPH, como mico de circo, apesar de ter trabalhado no projeto de elaboração da Ópera Bastille, em Paris, onde eu trabalhei e vi a construção de um equipamento como esse dentro de um sítio urbano.

Mas eu digo isso a ele, mas eu sou um mico, porque sou um ator, então, eu tenho de calar a minha boca ou então pelo diretor do departamento de patrimônio histórico, Walter Pires, o arquiteto em que nós proprietários diretores que fazemos propostas somos tratados de coitados. Não sou coitado, cheguei sempre com uma proposta de uso desse patrimônio histórico, investimos 570 mil reais em dez anos para dar uso ao imóvel. A senhora levanta a questão dos projetos, eu pedi ao PROAC dinheiro para a elaboração de um projeto para poder apresentar para as leis de incentivo. Esse projeto custa para o casarão do Belvedere 240 mil reais, então, esses são os reais problemas que enfrentamos.

Estamos contemplados com relação à outorga onerosa, potencial construtivo, só há pequenos ajustes a fazer é com relação ao resto e aos órgãos de tombamento que nos ouçam



nos nossos problemas do cotidiano para levarmos adiante a preservação do patrimônio de São Paulo.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Convido a Dra. Nádia Somec, Diretora do DPH para compor a mesa.

Tem a palavra a Sra. Eliane Manfre, do Movimento Cine Belas Artes.

**A SRA. ELIANE MANFRE** – Bom dia a todos. Gostaria de esclarecer uma dúvida em relação a esse texto da ZEPEC justamente no conceito quando diz que os bens imóveis representativos e suas respectivas áreas ou lotes com valor histórico, arquitetônico, paisagístico e ou cultural. Inclusive, os que têm um valor referencial para a comunidade. Sabemos que existe um tombamento, um mecanismo utilizado pelos órgãos de preservação, mas eu gostaria de tirar essa dúvida: como vamos identificar um bem com esse valor referencial para a comunidade, de que forma é feito isso quando não é tombado por um dos órgãos?

Existe uma sugestão também que em nome do movimento eu trago em relação à transferência do potencial construtivo para a ZEPEC/BIR gostaríamos de incluir a possibilidade da doação, além da transferência. No caso do Cine Belas Artes, fizemos um cálculo em que a transferência do potencial construtivo não é atrativa para o proprietário. Então, gostaríamos de incluir essa possibilidade e até uma discussão mais ampla de porque não incluir a doação para os casos de ZEPEC/BIR.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Tem a palavra a Sra. Fernanda Bandeira de Mello.

**A SRA. FERNANDA BANDEIRA DE MELLO** – Bom dia a todos. Eu gostaria de fazer seis observações. A primeira é o artigo 58, no seu inciso VI, estudo e relatório de impacto de vizinhança. Não sei se foi com relação a isso que o Daniel se referiu na sua apresentação, mas quero registrar que NR2 ou NR3 jamais poderá ser inserido em qualquer área do território à revelia das regras de tombamento, portanto, os bairros tombados que são áreas estritamente

residenciais não podem abrigar esse tipo de intervenção e espero que não seja isso que ele quis dizer. Criação do inciso VII, no artigo 58, para incluir a redução do ISS para a instalação de serviços compatível com os bens tombados, e sempre de acordo com a resolução de tombamento.

Com relação ao art. 91, não pretendo reescrever o Estatuto da Cidade, mas imaginar que a transferência de potencial construtivo de um bem cultural possa servir para outras finalidades que não a preservação dos bens culturais existentes e demandantes de recursos, é um absurdo. Portanto, proponho que no primeiro parágrafo desse artigo seja incluído que os recursos só possam ser destinados a outros fins se no Município não tivermos bem público ou de interesse público dependendo de restauro e preservação. Logo de cara temos de dizer que outros destinos só depois que nada mais tivermos a fazer com relação aos bens tombados.

No art. 92 e mais no art. 93, quero dizer que o Estado, creio, não deve tutelar o valor do potencial construtivo. A venda dele deve inserir que para que seja destinado à preservação do bem, mesmo que condicionado, pois o bem continuará existindo, demandará manutenções a de infinito, e se o proprietário, o comprador do potencial não conseguir encontrar um preço que dê futuro fluxo de caixa, acho que não vai ter negócio. É bom não tutelarmos a situação. Deveríamos deixar que se entendessem, a menos que seja para garantir que haverá fundo perpétuo. Se não, vamos resolver 20 anos, mas não 50 anos.

O meu sexto comentário é para reforçar que o privado precisa garantir que o bem está em boa estado de manutenção para então vender potencial construtivo. Mas o Estado não precisa garantir que os recursos que recebe serão para a preservação dos seus bens coletivos. Está errado o conceito ou ficar obrigado a todos dois, pois o mais desejável, do ponto de vista cultural é que não pode ser facultado para um, um uso; e para outro, não.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Tem a palavra Marlene Querubim,

Presidente da UBC – União Brasileira de Circos.

**A SRA. MARLENE QUERUBIM** – Bom dia a todos. A minha contribuição é no sentido de pedir a preservação do Largo Paissandu como terreno, como área de circo, pois ali foi desenvolvida a história do Circo Piolim, que teve grande importância para a cidade de São Paulo. Hoje, está instalado no Largo Paissandu o Centro de Memória do Circo, e seu entorno está atrelado à história dos artistas de circo e coadjuvantes.

Solicito também a preservação de quatro áreas nas principais regiões da capital – zonas Leste, Sul, Oeste e Norte -, terrenos com características, com tradição para montagem de circo, para que consigamos manter a tradição e o saber circense. Sem essas áreas entendo que os circos tendem a desaparecer da cidade de São Paulo. No art. 23 acho que estamos contemplados, incisos que incluem zonas especiais; também no capítulo 5º, art. segundo.

Quero contribuir, pois fui Secretária de Planejamento de Cascavel há 40 anos e há 40 anos incluímos no Plano Diretor um pátio oficial para circo, que existe até hoje. Acho que nossa capital está bastante atrasada.

Estas são as minhas contribuições.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Muito obrigado. Tem a palavra Pedro Tisovec, gabinete do Vereador David Soares.

**O SR. PEDRO TISOVEC** – Bom dia a todos. A colaboração é no sentido de que haja incentivo à preservação de edificação Zepec que, em seguida, tenha uso público ou pelo menos visitação pública, de tempos em tempos, caso o uso seja privado e fechado ao público em geral.

Também uma pergunta: desde 2002, quantos imóveis preservados foram beneficiados com transferência? Quantos metros quadrados foram transferidos? Qual o valor que representou em reais? Como se encontram fisicamente? Qual o estado de preservação dos imóveis que foram objeto dessas transferências?

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Muito obrigado. Tem a palavra a Sra. Maria do Rosário, do gabinete do Vereador Nabil.

Informo a presença do nobre Vereador Nabil Bonduki. Chegou o nosso relator.

**A SRA. MARIA DO ROSÁRIO** – Bom dia a todos. Falo em nome dos representantes dos teatros, que estão no corredor da Consolação. A demanda é quanto a um mecanismo de proteção para esses espaços privados, mas de interesse público, que hoje estão ameaçados de expulsão em função do alto custo dos aluguéis; em função das mudanças urbanísticas que estão acontecendo na região, à chegada do metrô, enfim. A especulação imobiliária tem expulsado, tem obrigado que esses espaços sejam fechados. Busca-se que o Plano Diretor crie algum mecanismo de proteção aos espaços, que não necessariamente o tombamento. Há vários espaços nessa condição tanto na Augusta, na Consolação, na região central.

---

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Muito obrigado. Tem a palavra Maria Auxiliadora Lopes Martins, Associação São Benedito e Rede Santo Amaro.

**A SRA. MARIA AUXILIADORA LOPES MARTINS** – Bom dia a todos, a todas.

Nós, este ano, na Rede Santo Amaro, fizemos a 2ª Caminhada Cultural para despertar na população o olhar para o patrimônio histórico de Santo Amaro. Quem não conhece Santo Amaro não sabe o quão rico é esse patrimônio. Tanto é que Santo Amaro é mais velho do que São Paulo. Chegou-se a São Paulo primeiro por Santo Amaro. Santo Amaro tem eixo histórico riquíssimo, todavia degradado. É uma judiação andar pelo eixo histórico de Santo Amaro.

O Plano Diretor nos art. 55, art. 58 quanto à transferência de potencial construtivo, é louvável, todavia é preciso garantir que os recursos venham ser aplicados na própria Subprefeitura, que fiquem no local. Depois os recursos são pulverizados pela cidade e nós ficamos na mesma.

Outro aspecto importante é que se corrermos o eixo verifica-se que pastilhas estão caindo, e as obras são maravilhosas. É uma judiação, pois o setor podia gerar emprego, renda, crescimento. Como há muitos hotéis na região, o turismo podia ser desenvolvido no eixo histórico, mas não é porque está abandonado. Podia haver restaurantes, barzinhos nas ladeiras. Tudo é uma questão do olhar, de dar valor, fazer restauração, valorizando efetivamente o rico patrimônio lá existente.

Outra coisa importantíssima, no art. 55, é a proteção das matas. Vejam só, a semana passada foi aberto no Parque Cordeiro a ala oeste. Gente, se forem lá vão constatar a fauna existente naquele local que será espantada! Temos macaquinhos andando pelos fios, no Alto da Boa Vista, no Parque Severo Gomes, indo para as casas. Os pássaros da região são encantadores. No entanto, abriram a ala Oeste e acho que o plano diretor tem de criar mecanismos que preservem o pouco que ainda temos da mata atlântica, a exemplo, Parelheiros que cada vez mais está sendo invadido.

Tudo bem, as pessoas precisam de habitação. A Cidade precisa dar habitação ao seu povo, todavia não é degradando e acabando com o pouco da mata atlântica, o pulmão verde que ainda sustenta um pouco a questão climática desta Cidade. As minas, vejam bem, Parelheiros, quem não conhece? Eu fui para poder andar na área rural de Parelheiros, posso falar porque vi com meus olhos, é uma área riquíssima. Temos uma área rural pujante em Parelheiros, mas que está sendo degradada e destruída pelas invasões.

Então é preciso buscar mecanismos para poder acolher o povo que precisa de habitação, criar consciência, inclusive, acho que o plano diretor também tem de prever porque a questão ambiental, a preservação passa pela educação ambiental desde a pré-infância e a pré-escola. Tem de criar o carinho, o amor e o respeito à natureza, a toda criação existente. É preciso voltar a este olhar, porque senão vamos matar a nossa Cidade.

Muito obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Muito obrigado, Sra. Maria Auxiliadora.

Tem a palavra a Sra. Antonia Ferreira de Freitas, moradora da Mooca.

**A SRA. ANTONIA FERREIRA DE FREITAS** – Falar sobre a Mooca é falar sobre o que está acontecendo e que chamam de Centro expandido. A Mooca está sendo invadida pela especulação imobiliária, o adensamento e a destruição de todo patrimônio histórico.

Temos um grave problema na Mooca: não conhecemos e não temos informações dos imóveis que são tombados e os que estão em processo de tombamento. Um dos graves problemas é a Creche Marina Crespi hoje ocupada por moradores sem teto. E não se consegue a retirada e ocupação desse patrimônio para a região.

Segundo problema, também de extrema gravidade, é o Museu do Imigrante. Que destino se dá a esse imóvel, seja ele público ou privado, para que possa atender realmente a necessidade cultural da região. O que acontece com o Marina Crespi hoje é que ele está tomado por moradores, invadido na verdade, e não se consegue a reintegração de posse desse espaço para se fazer alguma coisa para a Cultura da Mooca.

Há outros espaços como o Moinho Santo Antonio, a questão da San Gennaro, o Campo do Juventus, mas hoje os mais gritantes e que precisam de uma atenção imediata são o Museu do Imigrante, que tem ao seu lado instalado um albergue chamado Arsenal da Esperança e que compromete, como disse alguém aqui, o entorno da região, a acessibilidade às rotas culturais, um caminho seguro, porque não se consegue.

Então não sei se a Mooca hoje está totalmente tombada e será indicada a região em que moro como Zepec ou se ainda há imóveis ali que estão em estudos de tombamento, mas não dá para deixar espaços tão maravilhosos não serem utilizados pela população de São Paulo devido à acessibilidade, ao destino que está sendo dado a esses imóveis.

A Mooca é rica em cultura, em história, em patrimônio cultural e está degradada, obstruída e comprometida. Do plano diretor de 2004 até agora, do plano linear, que estava previsto no plano de 2004, que era um acesso melhor ao Museu do Imigrante que não foi, que seria entregue em 2012 e não foi feito.

Então, assim: como se acessar esses patrimônios culturais e como a população fazer uso desses patrimônios culturais não está sendo cumprido. Portanto, não podemos deixar que o Plano Diretor a ser votado não resolva definitivamente a história da Moóca. Conto com vocês para que seja planejado e feito algo no sentido de que a acessibilidade para as rotas turísticas e o caminho seguro, além do destino correto ao entorno dos patrimônios, bem como esses patrimônios que são tombados.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Muito obrigado, Sra. Antonia. Obrigado pela participação. Temos mais um inscrito: Sra. Rita Beatriz, engenheira. É o último inscrito, vamos encerrar as inscrições.

**A SRA. RITA BEATRIZ** – Bom dia a todos. Na verdade, é mais um questionamento sobre a falta que senti de referência sobre paisagens culturais e zonas de proteção imaterial. Como seriam contempladas nesse Plano Diretor? Como seria feito o reconhecimento dessas áreas que é necessário para justificar o direcionamento de verbas específicas para projetos culturais e quais seriam as alternativas de tombamento para proteger esses locais, mesmo que a arquitetura não tenha relevância material.

Os exemplos seriam: a região do baixo Augusta, o Bexiga, quadras de escola de samba, essas coisas que têm significado imaterial, não de bens, mas que tenham aspecto de preservação, ou seja, que precisariam de preservação cultural forte. Só isso. Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Muito obrigado. Bom no Promac, a gente prevê também incentivos fiscais, como no Proac, para restauro e manutenção de patrimônio.

Não temos mais inscritos. O nobre Vereador Nabil Bonduki gostaria de falar algo?

Tem a palavra o Sr. Secretário Fernando, ou o Sr. Daniel, ou ambos, por favor.

**O SR.** \_\_\_\_\_ - Há algumas questões que surgiram, vou trazer contribuições, acredito que a Nádia possa complementar, o Nabil também.

Sobre o primeiro ponto que a Valéria levantou ele também responde outras tantas

questões que se aproximaram disso. É muito importante diferenciarmos programa de plano. É importante instituímos programas no âmbito da administração para ele fomentar a preservação cultural. Para estarmos mais próximos de quem precisa preservar seu imóvel, trazendo informação, orientação e mostrando, na verdade, as facilidades de utilização dos instrumentos.

Acho que programa é algo de gestão da Administração. E programa é algo que não entra no Plano Diretor. No Plano Diretor entram os instrumentos que eles vão tratar de direitos, obrigações, diretrizes.

A divisão é muito importante e eu entendi a preocupação da Valéria e concordo. Só acho que tem coisas que vão para programa e, inclusive, para políticas.

Sobre a questão que o Eduardo Carvalho levantou e na qual ele foi bastante preciso, acho que é relevante essa contribuição de fazermos a transferência de potencial em ZEPAN.

De fato, quando estudamos – e estudamos a gradação, chegamos até a fazer, inclusive, um estudo sobre a redução gradativa do potencial transferido em ZEPAN e, realmente se chega em áreas muito grandes, e ela acaba tendo um peso muito grande na ação da transferência, mas acredito que a contribuição que você trouxe é bastante importante e deve ser avaliada pelo Legislativo, no âmbito da análise do PL. A questão da Eliane, sobre o conceito de Zepec entendo que o momento de reconhecer qualquer característica relevante para a comunidade sobre a ótica dos valores, da memória, reconhecimento da memória dos valores, ela existe, acredito que existe toda uma literatura, todo um trabalho que é feito pelos órgãos de preservação, existe, sobretudo um colegiado. São os colegiados que tomam essa decisão da preservação. Acredito que de certa forma é uma coisa que acontece, já acontecendo, no âmbito desses órgãos colegiados. Tem uma questão que surgiu de várias falas, é muito importante ter esse esclarecimento. A transferência do potencial construtivo ela não gera recursos para a Prefeitura do Município de São Paulo. A Prefeitura não recebe nenhum recurso em função da transferência. É uma operação entre particulares, por isso que



expliquei, tem cedentes regras para o receptor e o que a Prefeitura faz? Fazemos uma declaração de que o imóvel pode, ele tem determinado potencial passivo de transferência e quando se efetiva a transferência fazemos uma certidão. A gente casa o imóvel cedente com o imóvel receptor. Fazemos essa regulação e esse procedimento. A negociação da transferência é uma operação entre particulares, provavelmente deve se usar, a gente imagina que se use o valor de referência da Outorga. Porque senão a transferência seria mais cara que a outorga. Em tese, quando a Prefeitura, enquanto política pública, quando a Prefeitura institui a transferência, ela está fazendo uma renúncia, entre aspas, da outorga, mas estamos atingindo o interesse público de ter imóveis de interesse de preservação que não são necessariamente públicos. Um incentivo a preservação no âmbito geral da cidade e por isso que estamos fortalecendo esse controle sobre a transferência do potencial construtivo, ou seja, queremos amarrar, que o instrumento da transferência de fato proporcione preservação. A Fernanda fez algumas sugestões: NR2, NR3 cuidado para universalizar isso na cidade de fato. Fernanda ideia não interferir em questões relativas a zoneamento. A minha fala está sentido de termos, pelo contrário, muito mais parcimônia de restringir NR3 em Zepec, quando a gente for tratar do zoneamento, porque têm algumas atividades, não é pelo porte delas, que elas sejam incompatíveis necessariamente, com a preservação. A ideia foi essa.

Acredito que questão do fluxo de caixa, que a Fernanda trouxe como preocupação, também. Um imóvel ele pode gerar um potencial passivo de transferência e você pode fazer transferências sucessivas até que se esgote o quanto ele pode transferir. Essas transferências sucessivas é que acabam possibilitando que a gente vá mensurando e acompanhando a efetiva preservação do imóvel. A transferência, não deve ser encarada como instrumento único para ser fazer a preservação dos imóveis tombados. É um reforço, um instrumento que amortiza outras ações, outros investimentos necessários, mas ela por si só, sozinha, não dá conta de preservar do ponto de vista destinação de recurso. Mesmo sendo uma operação entre particulares.

Sobre a questão do Pedro Tizoveque, quantos imóveis foram preservados. Pedro, em área construída recursos auferidos. Recursos auferidos não tem nenhum, porque na verdade podemos até fazer uma avaliação do valor econômico envolvido, uma questão interessante, mas posso informar o seguinte: já emitimos 54 declarações, ou seja, cada declaração é de um imóvel, passivo de transferência que resultou em 1.374.819,82 metros quadrados de potencial passível de transferência. Estamos na Secretaria procurando melhorar a gestão dessas informações. A gente quer, inclusive, fazer o mesmo que foi feito com a outorga onerosa. Se alguém entrar no *site*, hoje, encontrará todos os processos que resultaram em transferência.

O que foi transferido desses 1,300 milhão? Foram transferidos 90.765,67 – bem pouco. Por que existe essa diferença? Porque há várias declarações de imóveis que não conseguiram efetivar a transferência. Por exemplo, o Mosteiro de São Bento que – acho - tem 370 mil de potencial passível de transferência e efetivou um valor bastante reduzido sobre esse potencial transferível. As medidas que estão no Plano Diretor vão facilitar bastante a transferência. Então, temos um remanescente de 1.284.054 metros quadrados, que é o saldo do quanto resta ser transferido. Lotes envolvidos em ZEPEC/BIR de 2.865, de um total de 4.288. Essa é uma informação para tentar responder à pergunta do Pedro.

A gente tem uma sinergia com a equipe do DPH e a gente procura, sempre que possível, fazer a verificação do estado de preservação desses imóveis. A forma como está no PL está cercado muito mais. Acho que para a gente efetivar esse controle há alguns fatores muito importantes. Tem de fortalecer a capacidade institucional do DPH para dar conta de acompanhar a gestão da transferência e a fiscalização – isso combinado com a Subprefeitura. Mas a partir do momento que se der publicidade a essas informações sobre a transferência, a própria sociedade pode ajudar a acompanhar a forma como esses imóveis estão sendo preservados.

Como falei demais, vou deixar algumas questões para a Nádia a respeito das áreas

sugeridas como áreas de preservação.

Era isso.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Com a palavra a Dra. Nádia. Por favor.

Depois de tanto tempo, prazer em vê-la.

**A SRA. NÁDIA** - Prazer em revê-lo. Primeiro quero saudar o Vereador Andrea Matarazzo, em nome de quem saúdo os demais membros dessa Mesa. Agradeço pela possibilidade de falar nesta audiência, não só do Plano Diretor. Como o Daniel mostrou, é diferente a formulação do plano e vários avanços foram conseguidos pela nossa interface com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e, principalmente, com o Daniel que vai seguir com a questão do zoneamento.

Uma coisa é o Plano Diretor que estamos discutindo nesta reunião, mas quero falar mais da política que nos foi demandada pelo Prefeito, uma política de preservação do patrimônio histórico, que tem cinco diretrizes. A primeira em secção urbanística e, portanto, é muito importante alguns avanços conseguidos no Plano Diretor, não só no conceito de Zepec, que tem de mudar. Entendemos que o Município de São Paulo foi precursor na legislação de zoneamento na proteção de bens culturais, por meio da Z8200, em 75.

Brinco com o pessoal de DPH que eu era estagiária naquela época, fazia ponte entre o planejamento e o patrimônio histórico e participei da formulação desse primeiro passo de proteção do nosso patrimônio histórico, que estava vinculado à legislação de zoneamento. Depois, com a possibilidade de tombamento pelo próprio Município, nos anos 80, houve uma mudança de instrumentos, que foi novamente ratificado, em 2002, com a criação da Zepec.

A gente tinha que articular mais essa questão da legislação de zoneamento, articular a ZEPEC, que considero que foi um avanço porque desencastela o patrimônio histórico, pois não é só um saber técnico que define um patrimônio histórico.

Esse avanço se constituiu na democratização e na possibilidade – que nós queremos dentro dessa política implementar – da população dizer o que é o seu patrimônio

histórico. O que é o patrimônio histórico? É uma herança da população de São Paulo. É claro que o saber técnico é importante – eu sou uma acadêmica – e o defendo, mas não só. É a população quem deve dizer o que é importante e, também, haver a possibilidade de compartilhar os meios de o proteger, porque o Município, com a estrutura do DPH, que tem 15 técnicos, sendo que 5 estão em processo de aposentadoria, daqui a pouco não vai ter mais ninguém no patrimônio histórico. Eu queria ter o apoio dos Vereadores porque precisamos de mais técnicos – aquilo que o Daniel falou: reforçar o patrimônio histórico.

Dentro dessa política que estamos formulando de inserção urbanística é essencial, daí queria ressaltar: além dos Planos, o Arco do Futuro, o Arco Tietê, a Casa Paulista – na qual já estamos trabalhando para ver que elementos devem ser preservados e, respondendo à Antonia, temos técnicos do DPH que fizeram o trabalho do projeto urbano Mooca, Vila Carioca. Então, nós temos vários elementos e também processo.

A minha entrada no DPH mostrou a necessidade de articulação com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Acho que o DPH até agora estava muito afastado das questões urbanas. Acho que o Urbanismo, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano pode trazer recursos através dos projetos e operações urbanas que vão além daquilo que está no Plano Diretor e que nós estamos discutindo aqui que é a transferência do potencial construtivo e que nós conseguimos uma possibilidade não só de averiguar se esse dinheiro, esses recursos estão sendo implementados, mas também aquilo que a Fernanda falou da necessidade de manutenção.

Dentro dessa política que estamos formulando, quero assinalar que temos 2.856 imóveis tombados, 95% são imóveis privados. Então, temos que trabalhar no Plano Diretor – insistimos muito com o Daniel – para reforçar instrumentos de transferência de potencial construtivo, instrumentos tributários que não vão parar aqui no Plano Diretor. Temos que formular a lei e, em conversa com o Presidente da Câmara – vou pedir também o apoio dos Vereadores -, pois a formulação da política não é só discurso, a formulação da política vai se

traduzir em legislação de isenção tributária e de recuperação e restauro dos bens privados – a maioria -, quanto aos públicos, teremos que nos responsabilizar muito mais do que já vínhamos fazendo. Para isso, temos uma lei de aplicação de multa, a qual existe desde 2008, porém, nós só a aplicamos duas vezes. Está saindo um decreto para agilizar e melhorar a aplicação de multas, porque os recursos vão nos possibilitar investir, prioritariamente, nos edifícios públicos e no seu restauro mas, também, nos privados que não tiverem condições de atenderem todos os instrumentos que forem disponibilizados, que é o da transferência que estamos discutindo aqui e, também das isenções tributárias. Isso tudo vai depender de outras leis.

Hoje temos que ver como, dentro da ZEPEC, incluir uma democratização maior e instituir um processo. Não é só, no Plano Diretor, que a população deverá dizer o que é o seu patrimônio. Isso deve ser implementado junto às subprefeituras e possibilitar um processo constante de identificação desse patrimônio e de articulação com o conselho, Conpresp, que agora está esperando uma nova eleição. Desde ontem, acabou-se o mandato dos conselheiros. Na semana que vem, no dia 19, haverá uma reunião que vai eleger os novos conselheiros.

- Manifestações fora do microfone.

**A SRA. ANTÔNIA** – Da Câmara, enviaram ontem. Publicamos hoje, porque ontem foi enviado. Permaneceu o Vereador Adilson Amadeu e o seu suplente, que têm um mandato de três anos, que pode ser definido pela Presidência da Câmara. Foi indicado pela Presidência, porque esse foi o acerto que nos passaram na segunda-feira.

**NÃO IDENTIFICADO** – Ficamos sabendo disso agora.

**A SRA. ANTÔNIA** – Estou há mais de um mês esperando a indicação da Câmara.

- Manifestações fora do microfone.

**A SRA. ANTÔNIA** – Então, encaminhem. Tínhamos de publicar. Ontem era o último dia para publicação. Então, isso foi ratificado. Falo dos conselheiros anteriores. Hoje estamos discutindo o Plano Diretor. Voltaremos aqui para discutir a Lei de Multas, novas leis de

isenções tributárias e a formulação geral da política de Preservação do Patrimônio Histórico, que deve ser muito mais democratizado.

Parabenizo o Plano Diretor e os Vereadores, que possibilitaram isso, desde 2002. Isso deve ser modificado e transformado num processo de preservação.

Em relação ao Bixiga, falo da Vila Itororó. A Secretaria Municipal de Cultura está prevendo uma ocupação, construída de forma coletiva. Estamos vendo como podemos construir a reocupação da Vila Itororó. Doeu do jeito que ocorreu. Isso foi tratado nos últimos anos, mas queremos inseri-la num plano maior do Bixiga, que será construído coletivamente. Se tivermos tempo e possibilidade com a nossa equipe reduzida, que quer tratar do eixo histórico de Santo Amaro, essa é uma prioridade do Sr. Secretário Juca Ferreira, de priorizar o circo. Então, temos muitas coisas a fazer, com uma equipe muito reduzida. Vamos mostrar o balanço na semana que vem. Respondemos a mais de 5.000 processos em seis meses. Temos de fazer isso tudo com a nossa equipe, muito reduzida. Vamos torcer para que a nossa política seja efetivada.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Tem a palavra o Sr. Secretário Fernando de Mello Franco.

**O SR. FERNANDO DE MELLO FRANCO** – Primeiro, agradeço as contribuições de todos os senhores. Acredito que esse conjunto de artigos sobre a preservação do patrimônio pode muito facilmente ser aprimorado naquilo que for pertinente. Vieram aqui algumas contribuições. Acredito que a Comissão de Política Urbana vai considerar e efetivamente debater isso.

Apenas chamo atenção para uma questão que me parece ser muito importante. Foi sugerida aqui a inclusão da isenção de ISS, como forma de efetivar essa política de preservação. Essa é uma sugestão bastante pertinente. Devemos estudar isso. Acredito que ela vem da percepção de que o IPTU, independente do valor, é e será sempre pequeno, em relação aos montantes necessários para a preservação patrimonial de um edifício ou um bem

tombado.

Onde parece que há uma alternativa, de fato, para se efetivar? É sobre fundamentalmente à transferência do direito de construir, que está diretamente relacionado, por sua vez, por outorga. Precisamos entender que a política de preservação está diretamente relacionada à política de outorga, não vista como um processo arrecadatário, até porque a transferência do potencial é entre privados. Não passa, necessariamente, pelos cofres públicos. Precisamos, de fato, ter um valor de outorga que tenha sentido, que tenha impacto, que seja indutor das políticas. Caso contrário, será inócuo.

Nos últimos dez anos, arrecadamos, em outorga, um bilhão, ou seja, 100 milhões por ano. Isso é muito inexpressivo, para que haja impacto, não só nas políticas públicas como um todo, mas sobretudo na política de preservação cultural. Se esses valores forem diminutos, eles, assim como o IPTU, também não representarão valores substantivos, que, de fato, tenham correspondência com a necessidade de preservação. É claro que a preservação deveria ser, por um tempo, bastante prolongada. Há de se pensar, inclusive, na temporalidade da possibilidade dessa transferência, para que, sucessivamente, por ciclos, possamos reinvestir na recuperação de um certo bem. Isso me parece ser muito importante.

A lógica dessa transferência não é, mais uma vez, passar para o público, mas é justamente eu, um particular qualquer, poder, por meio dessa transferência, obter os recursos necessários para preservação do meu bem. Esse é o cerne, a lógica dos instrumentos propostos.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Tem a palavra o nobre Vereador Nabil Bonduki.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Bom dia a todos. Cumprimento a Sra. Nádia; os Srs. Daniel; Andrea Matarazzo, nosso Presidente, que tem conduzido muito bem os trabalhos; Fernando, Secretário; Valéria e todos os senhores, com quem temos tratado cotidianamente. Já tivemos alguns outros contatos com muitos presentes aqui, em função desse tema.

É um prazer estar aqui. Houve audiências públicas todos os dias, em finais de semana. Acompanhei todos os dias. Está sendo bastante rico esse processo, porque isso está nos permitindo ter uma visão um pouco geral da Cidade e das questões que aparecem. Na Mooca, foram abordadas questões relacionadas ao patrimônio. Há outros temas também importantes.

Em relação a esse tema, tenho toda uma preocupação e carinho, porque, já fui professor de história, urbanismo e arquitetura, por vinte anos, no curso de Arquitetura de São Carlos, mais do que agora, que sou da área de planejamento. Tenho todo um trabalho de pesquisa e de história da Cidade e das políticas de preservação. Esse assunto é muito importante para a Cidade hoje.

Quero fazer uma análise conceitual um pouco mais ampla. O que o Plano Diretor está propondo? Ocupar a Cidade, onde ela está ociosa, dentro de uma perspectiva de ocupação. A Cidade precisa se adensar ao longo dos eixos de transporte coletivo. Precisamos combater a ociosidade dos imóveis, tanto que os coeficientes mínimos são aqueles que indicam quando o imóvel não cumpre a função social e se elevaram.

Imóveis de um pavimento ou de dois pavimentos bem situados, na Cidade, precisam ser transformados, com coeficientes mais altos, para se ter uma Cidade que aproxima a habitação do emprego nas áreas mais consolidadas, mais centrais. É necessário que haja um processo de adensamento. Isso tem sido discutido o quanto ele é positivo e quais são os eventuais impactos negativos que há.

Isso é importante, porque nós vamos poder dar uma melhor destinação à terra urbana. O que tem acontecido com a Cidade? Alguns lugares da cidade são preservados e tombados pelas legislações municipal, estadual e federal. Há uma série de conjuntos urbanos que não estão preservados, mas têm uma importância grande dentro da Cidade, sob o ponto de vista de paisagem e do ponto de vista da história e da tradição e que, meio que sobraram. Assim como sobrou um galpão velho, sem nenhum interesse arquitetônico, assim como sobrou



um conjunto de lojas de um pavimento na Avenida Ipiranga, que não tem nenhum interesse arquitetônico, também sobraram conjuntos pequenos ou grandes, na Cidade, que há interesse e não estão tombados. Seguindo o conceito de autenticidade e de genialidade, do que tradicionalmente tem sido definido, como patrimônio de pedra e cal, para ser preservado, cumpre-se um papel importante na memória da Cidade. Assim, temos também uma série de equipamentos utilizados para a Cultura, que são muito importantes para a identidade da Cidade, embora não haja um valor arquitetônico. Por isso não são tombados.

Houve uma discussão sobre o Belas Artes, que ainda está em aberto, importante nesse sentido. Aquilo vale pela arquitetura ou pela importância cultural? Quando aparece aqui a questão dos teatros do baixo Augusta, da Roosevelt e da Consolação, pela lógica que vem do mercado, esses imóveis, pela localização, vão valer muito mais do que essa ocupação cultural pode pagar.

Sob o ponto de vista da lógica do plano, essas áreas têm um potencial abaixo daquele que, em tese, seria interessante que viesse a ter. Então, o que trago aqui conceitualmente para a discussão? Ela vale para a questão do patrimônio histórico e arquitetônico, para a memória, para a questão do patrimônio material, como vale também para questões para áreas de interesse ambiental, de uso privado. São áreas que precisam ter algum tipo de proteção, se queremos gerar uma cidade equilibrada, que adense onde deve ser adensado e preserve onde precisa ser preservado, para poder se garantir essa identidade cultural, a memória e a questão ambiental.

Respondo aqui a questão das transferências de Zepam, sobretudo as Zepams que estão na área de estruturação urbana. Temos de tratá-las de maneira diferente das Zepams na área de proteção ambiental, porque há algumas Zepams que foram inseridas dentro da macrozona de estruturação urbana. Essas cumprem um papel para a Cidade diferente das Zepams que estão na área de proteção ambiental. Obviamente, elas também precisam ser preservadas, mas deve haver outros mecanismos de preservação. Aquelas áreas que são os

Zepams, que são poucas, e estão dentro da macrozona de estruturação urbana, são áreas que têm um papel também importante para desempenhar na Cidade.

Muitas vezes, ao conversar com a Sra. Nádia, tem se atribuído à política de preservação e mesmo ao tombado, um determinado papel que talvez não coubesse especificamente ao instrumento tombamento, mas caberia num instrumento de legislação de uso e ocupação do solo. É isso o que se trata mais especificamente no Plano Diretor. Inclusive, criam-se duas categorias diferentes, porque o tombamento é uma decisão dos colegiados específicos, que fazem uma discussão, levando em conta a questão patrimonial *stricto sensu*.

Enquanto podemos ter imóveis que deve ser tombados na Cidade, não passam necessariamente e nem precisariam passar pelos colegiados, que devem ser preservados, mas que a legislação de uso e ocupação do solo pode gerar, pode garantir essa preservação.

Vou usar uma semelhança que foi usada desde à legislação de 1972 em relação às áreas industriais na Cidade. Muitas vezes, elas foram preservadas, porque se proibiu que, nelas se construíssem. Estabeleceu-se um gabarito e aí elas foram preservadas como áreas industriais, porque entendiam que era importante haver uma área industrial na Cidade. Não foi um tombamento da atividade. Foi um mecanismo de uso e ocupação do solo, que preservou aquela atividade econômica.

Nesse caso, precisamos ter instrumentos de defesa dessas áreas. O Plano Diretor é um instrumento adequado para decidir o que vai ficar e o que não vai ficar, inclusive nos eixos de estruturação, de transformação urbana. Esses eixos contêm, dentro de si, imóveis tombados. Em outros casos, há imóveis que podem haver interesse sob o ponto de vista da sua preservação, da sua manutenção, mesmo que não sejam tombadas.

Essa questão não é para fazermos tabula rasa na Cidade, no sentido de; “Vamos transformar tudo, como se esses conjuntos sobraram”. Por que sobraram? Porque, em muitos lugares, houve falta de interesse imobiliário. Há certos conjuntos arquitetônicos que sobraram, na Cidade, porque o interesse imobiliário não teve interesse lá. Se tivesse interesse, demoliria

e o local teria sido transformado.

Estamos chegando num momento em que não podemos ficar esperando a sorte. Pode haver um conjunto interessante aqui, mas se os proprietários quiserem vender e se houve um empreendedor que quiser comprar, aquilo vai desaparecer da Cidade. Temos de trabalhar um pouco no detalhamento. Não sei o quanto é possível trabalharmos no Plano Diretor e o que deve ficar para a lei de uso e ocupação do solo. Temos de ter alguns cuidados em relação a isso.

Vou falar de duas coisas importantes. Será que os instrumentos que estão colocados, no Plano Diretor, são suficientes para se garantir a preservação? Nos de 2002 e 2004, vimos que não eram. Falo da transferência do potencial e outros instrumentais que estão colocados aqui.

A questão é um tanto matemática. Por que um proprietário que quer comprar potencial construtivo compra de um imóvel tombado em vez de comprar da Prefeitura? Porque ele tem algum ganho se comprar de um imóvel preservado. Se for mais barato ele pagar outorga para a Prefeitura, paga para a Prefeitura e o imóvel tombado não consegue transferir o direito de construir, para poder ver quanto custa no cálculo da outorga para que esteja em uma equivalência de valor do imóvel de transferência. Como é o cálculo da outorga? Independentemente de mudar ou não no nosso processo de aperfeiçoamento do plano. O cálculo da outorga trabalha com uma fórmula que é a área construída total dividida pela área computável total. A outorga é: quanto mais se constrói, mais barata é a outorga por metro quadrado. Esse é o cálculo como está previsto agora e com o coeficiente um – que é um ganho significativo porque antes o coeficiente básico chegava até dois e agora é um, mas se você constrói quatro vezes por metro quadrado, você paga menos do que se construir duas vezes.

Por que um proprietário vai comprar do outro proprietário que tem o imóvel tombado se a fórmula da transferência equivale metro quadrado por metro quadrado, como está na fórmula, valor venal versus valor venal.

Vamos ter de sentar e discutir bem porque senão vamos criar um instrumento que não vai funcionar. Quer dizer, ninguém vai transferir. Então a gente cria um instrumento que não é aplicável, por isso que no histórico já se aplicou pouco e, agora, talvez aplique-se menos se a gente não tomar muito cuidado em relação à aplicação desse instrumento porque ele tem de dar alguma vantagem para alguém que vai comprar o potencial construtivo.

Vamos pensar bem. Fica muito mais fácil ter um cálculo fácil de fazer, faz-se o cálculo, o empreendedor vai à Prefeitura e paga o valor. Senão, ele vai ter de negociar com alguém que vai transferir, alguém que vai transferir sempre está achando que quer ganhar algo a mais, então, ele tem de negociar, fazer a escritura, tem de verificar se o imóvel está preservado mesmo ou não, tem de ter uma certificação do imóvel transferido. Há um conjunto de burocracia que faz com que não funcione.

Então, essa é uma questão fundamental que temos de aperfeiçoar no projeto para poder ter a equivalência e garantir que isso seja feito. Se essa questão tem muita importância, temos de definir nas ações previstas quais as ações necessárias na área de patrimônio. Temos de ter uma política de patrimônio para a Cidade e programas.

É claro que o Plano Diretor não vai formular o programa, mas tem de prever o programa e definir ações importantes de patrimônio para que isso vire uma ação importante da Prefeitura e criar condições de recursos para que a política possa andar e girar.

Quer dizer, o proprietário de um imóvel tombado não tem nenhum apoio, mesmo na questão do IPTU. Eu acompanhei muitos casos de imóveis que os donos tentaram conseguir isenção de IPTU. Os proprietários tinham capacidade de ter advogados, de ir atrás e fazer as obras. Demorava anos e anos para se conseguir a isenção do IPTU.

Portanto, se não tivermos uma política de incentivo para os proprietários de imóveis tombados, muitas vezes o proprietário deixa o imóvel ir caindo até a hora que tomba.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Não é só mau uso e, por outro lado, garantir usos que

possam ser compatíveis com o imóvel.

A ideia de que todo o imóvel preservado tem de virar casa de cultura ou museu é uma visão ultrapassada. Precisamos trabalhar com a ideia de que vamos dar os usos cotidianos da Cidade. A função cultural é importante, mas pode ter outras funções para esses imóveis.

Esse programa, essa ação, esse estímulo e apoio para a preservação dos imóveis tombados é absolutamente fundamental e está na mesma escala de ações em relação a outros temas que estão na Cidade porque é um assunto importante para a Cidade preservar sua memória.

O projeto é um bom ponto de partida, mas precisamos ver o que mais é necessário ser previsto e aperfeiçoado para poder...

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Isso, inclusive, nós temos discutido. São muitos temas do Plano Diretor e na medida em que vamos avançando, vamos identificando pontos que são necessários que sejam pensados com certa profundidade para mudarmos de patamar em relação à legislação anterior. Temos toda a condição nesta área para mudar de patamar.

Reforço a ideia de que de alguma maneira precisamos trabalhar na identificação daquilo que deve ser preservado mesmo que não tenha aqueles valores que, tradicionalmente, são aqueles que levam os conselhos à preservação. E aí, estabelecer os mecanismos para a preservação. É claro que isso vai exigir certo esforço.

Preocupa-me porque o Plano Diretor está alterando alguns potenciais construtivos, principalmente nos eixos de transformação, então, seria um pouco urgente. É claro que na lei de uso e ocupação isso pode ser tratado de maneira mais geral na Cidade, mas principalmente ao longo desses eixos é fundamental que se identifiquem quais imóveis, paisagens culturais ou conjuntos arquitetônicos que tenham...

Sei que há o problema da nossa deficiência técnica, mas a população está bastante

envolvida e também não é uma área tão grande. É grande, mas não insuportavelmente grande. Senão vamos ficar ao sabor da sorte, ou seja, ninguém se interessou por aquele imóvel. Parece-me não ser o correto do ponto de vista de uma política de patrimônio, de preservação de memória da Cidade. Estamos em um momento crucial porque estamos com o mercado imobiliário aquecido e há questões que podem levar à supressão de certas áreas que têm interesse importante para a Cidade.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Tem a palavra o Sr. Secretário Fernando.

**O SR. FERNANDO MELLO FRANCO** – Só queria ressaltar um ponto importante. Na verdade a questão que está sendo colocada aqui, se estou entendendo bem, não se refere apenas a eventuais imóveis que estejam não importa onde, mas também ao que está se chamando de ordenação da paisagem e conjuntos urbanos. Não apenas os conjuntos urbanos excepcionais como aqueles tombados da Cia. City, mas bairros ordinários – no melhor sentido da palavra – que foram feitos ao longo da história que têm um valor de memória para sua população.

Temos de entender que ao estarmos preocupados com ambos – imóveis com significado especial e também conjuntos urbanísticos – precisamos olhar a Cidade como um todo e não apenas os eixos de transformação. Mais ainda, temos certeza de que uma estratégia para podermos estimular um maior desenvolvimento ao longo da oferta de equipamentos públicos e de transporte de mobilidade, o que nós queremos é desestimular a transformação desses bairros que fazem esses conjuntos urbanísticos que estão sendo colocados aqui.

Precisamos medir essas estratégias por ambos os lados. Se nós não estabelecermos as intervenções prioritárias, deixaremos que a transformação se dê de forma randômica. Sendo de forma difusa e randômica, ela sempre acabará afetando todo e qualquer bairro.

Estamos querendo justamente preservar, desestimular a transformação do que estamos chamando desses miolos, desses interstícios da GRE, deixando a maior transformação para onde já há uma dinâmica mais intensa de uso da Cidade porque relacionada aos fluxos, aos movimentos, aos grandes eixos de transporte e também viário. Isso me parece fundamental.

Há uma estratégia no plano que visa tentar proteger esses bairros. Essa possibilidade de tentarmos de certa forma preservar o que há de memória na Cidade.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Muito obrigado, Sr. Secretário.

Tem a palavra a Sra. Nádia.

**A SRA. NÁDIA** – Só gostaria de retomar algumas questões conceituais importantes que têm a ver com os conjuntos urbanos. Os inventários elaborados pelo DPH não atingiram todos os conjuntos urbanos porque é impossível. Também não dá tombar toda Cidade.

Hoje, além dos quase três mil imóveis tombados, 10 bairros tombados envolvendo 300 mil munícipes, o que dá muita complicação para a vida das pessoas. O que podemos fazer sem os recursos e sem a equipe é a agilidade na gestão. O Compresp não tem mais, entrou e nós já estamos votando. Estamos fazendo mutirões com a equipe para que as coisas andem mais rapidamente. Isso é uma coisa que também onera o cidadão que precisa ter rapidamente resposta.

Hoje, queremos mudar. Transformar o ônus em bônus. A gente está fazendo pequenas ações, como essa agilização, mas, por exemplo, na carta onde há o anúncio do tombamento, antes era uma fria notificação. Eu mudei o texto e dizemos que é com alegria que hoje estamos considerando o seu imóvel tombado, histórico, ele é importante para a Cidade. Parece uma bobagem, mas quando a pessoa recebe uma carta com dizeres como “o senhor está sendo notificado”, a pessoa já fica de mau humor.

Estamos querendo ter outras compensações para buscar uma valorização social e para isso é preciso eliminar essa barreira entre o saber técnico e a população. Ela sim quer

dizer o que é o seu patrimônio. Por outro lado precisamos achar outras formas que não o tombamento.

Estamos trabalhando em um convênio - e espero que a gente assine ainda este mês - de cooperação entre IPHAN, Condephaat e Conpresp para criar o Escritório Técnico de Gestão Compartilhada para agilizar e olhar as mesmas coisas. O coitado do proprietário tem de passar no IPHAN, Condephaat e no Conpresp. Então, para agilizar isso.

Outro equívoco é sobre as áreas envoltórias. O Sr. Secretário Fernando pode nos ajudar nessa questão. Sobre o zoneamento, Daniel, a gente já vem conversando de ter um desenho urbano para as áreas envoltórias. Essa coisa de definir gabarito é muito fraco. Em volta de edifícios não protege, não cria qualidade na Cidade e um desenho urbano, Fernando, você é a pessoa ideal que está na Secretaria de Desenvolvimento Urbano para que possamos transformar áreas envoltórias em projetos urbanos que possam trazer qualidade de vida e valorizar os bens de interesse público, que às vezes não são públicos, mas que são a memória da Cidade.

Por outro lado, devemos ter outras formas de proteção mais democráticas que vão além do tombamento, que possam ser chancelas, que permitam captação de recursos e a gente está fazendo um inventário da arquitetura moderna. Estamos propondo políticas públicas para a FAPESP com Mackenzie e USP para achar novas formas de proteção.

É com a arquitetura moderna porque tivemos um caso que nos mobilizou a fazer um inventário da arquitetura moderna. Não dá para tombar tudo. Não é possível tombar tudo, mas temos de achar formas de proteção.

Como alguém falou, a possibilidade da população usufruir, por exemplo, uma residência que é tombada, mas que as pessoas não podem entrar. Então tem de ter uma limitação ou então uma ampliação das possibilidades de proteção.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Tivemos um bom debate com boas ideias e boas sugestões da sociedade e com isso vamos complementando o nosso Plano



Diretor.

Agradeço a participação de todos. Estamos também abertos na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente para receber propostas, sugestões e etc.

Não havendo mais nada a ser tratado, encerro esta audiência pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Boa tarde e muito obrigado.