

Projetos para o Centro de São Paulo

Jacques Iatchuk



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

São Paulo em números

População em 1950: 2,2 milhões

População hoje: aproximadamente 11,4 milhões

A cidade cresceu mais de 350 vezes em 150 anos

Área municipal: 1.521 km²

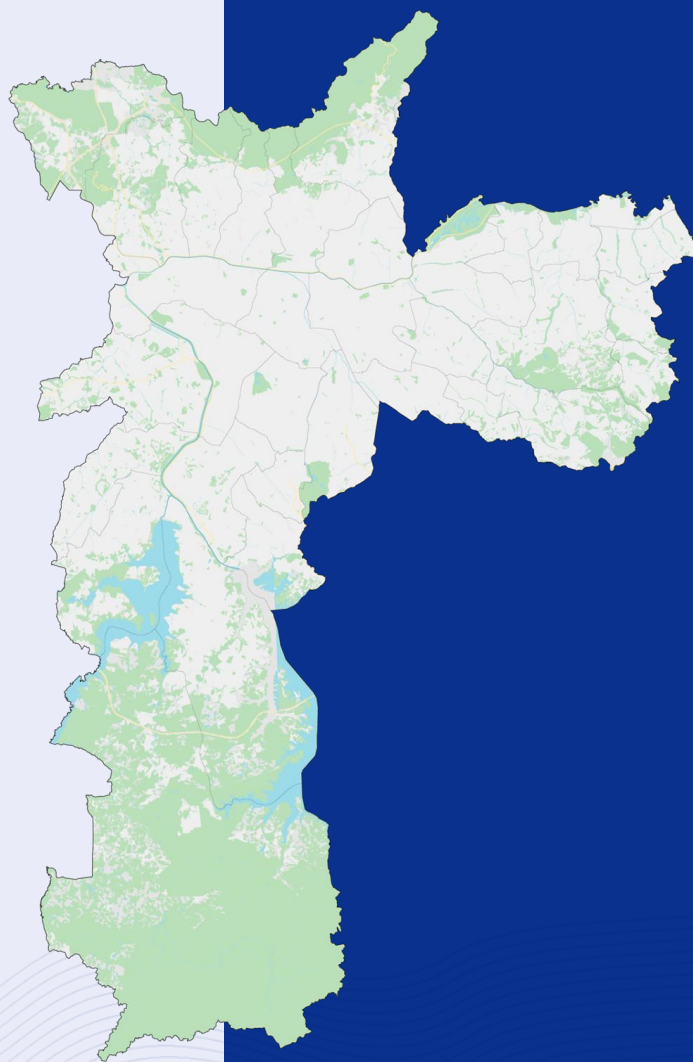
Densidade média: 7.500 habitantes/km²

370 km de linhas de metrô/trem

7 milhões de viagens/dia em transporte público

Divisão administrativa:

32 subprefeituras e 23 secretarias



Instrumentos Urbanísticos praticados em São Paulo

Operações Urbanas Consorciadas

Captura de mais-valia com venda de títulos (CEPACs) que dão direito de construir a mais ou mudar parâmetros urbanísticos.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Instrumento clássico de captura de mais-valia, o proprietário paga para construir acima do coeficiente básico do terreno.

Retrofit

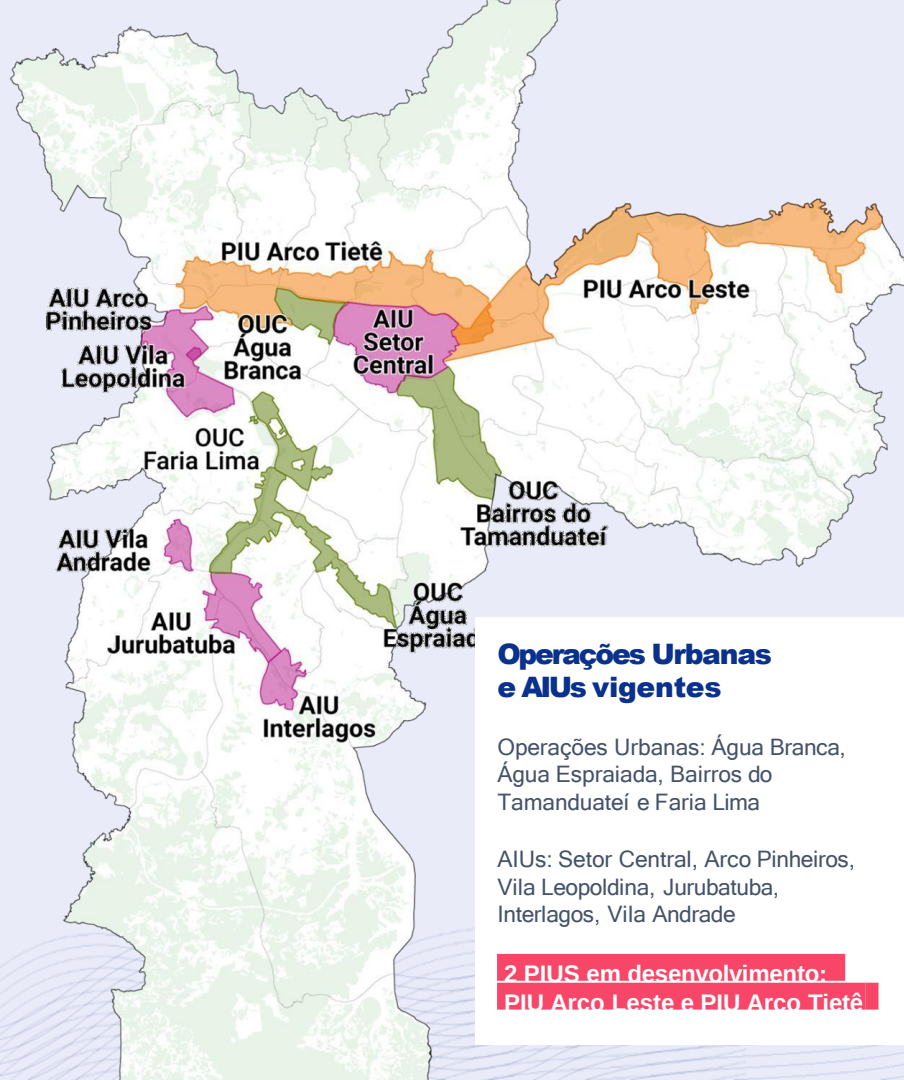
Requalificação de edificações existentes. Não é instrumento de mais-valia, é estratégia de requalificação e valorização da área central.

Plano de Intervenção Urbana - PIU

Instrumento de planejamento, não de arrecadação.

Área de Intervenção Urbana - AIU

Perímetro criado a partir de um PIU, que define novas regras urbanísticas para a região. Tem arrecadação de Outorga Onerosa.



Operações Urbanas e AIUs vigentes

Operações Urbanas: Água Branca, Água Espraiada, Bairros do Tamanduateí e Faria Lima

AIUs: Setor Central, Arco Pinheiros, Vila Leopoldina, Jurubatuba, Interlagos, Vila Andrade

2 PIUs em desenvolvimento:
PIU Arco Leste e PIU Arco Tietê

O Centro de São Paulo em números

Em média, **1.904.183** pessoas vão ao Centro todos os dias

(Pesquisa Origem e Destino do Metrô 2023)

População total em São Paulo:
11,4 milhões (IBGE 2022)

A Área Central corresponde a **2% da área bruta total do município**, com uma **população estimada em 423 mil pessoas (3% da população da cidade)**

(IBGE 2022)

50% da Sé e República é área comercial.

Uso industrial nos distritos Brás, Pari e Bom Retiro.



LEGENDA

- [illegible]

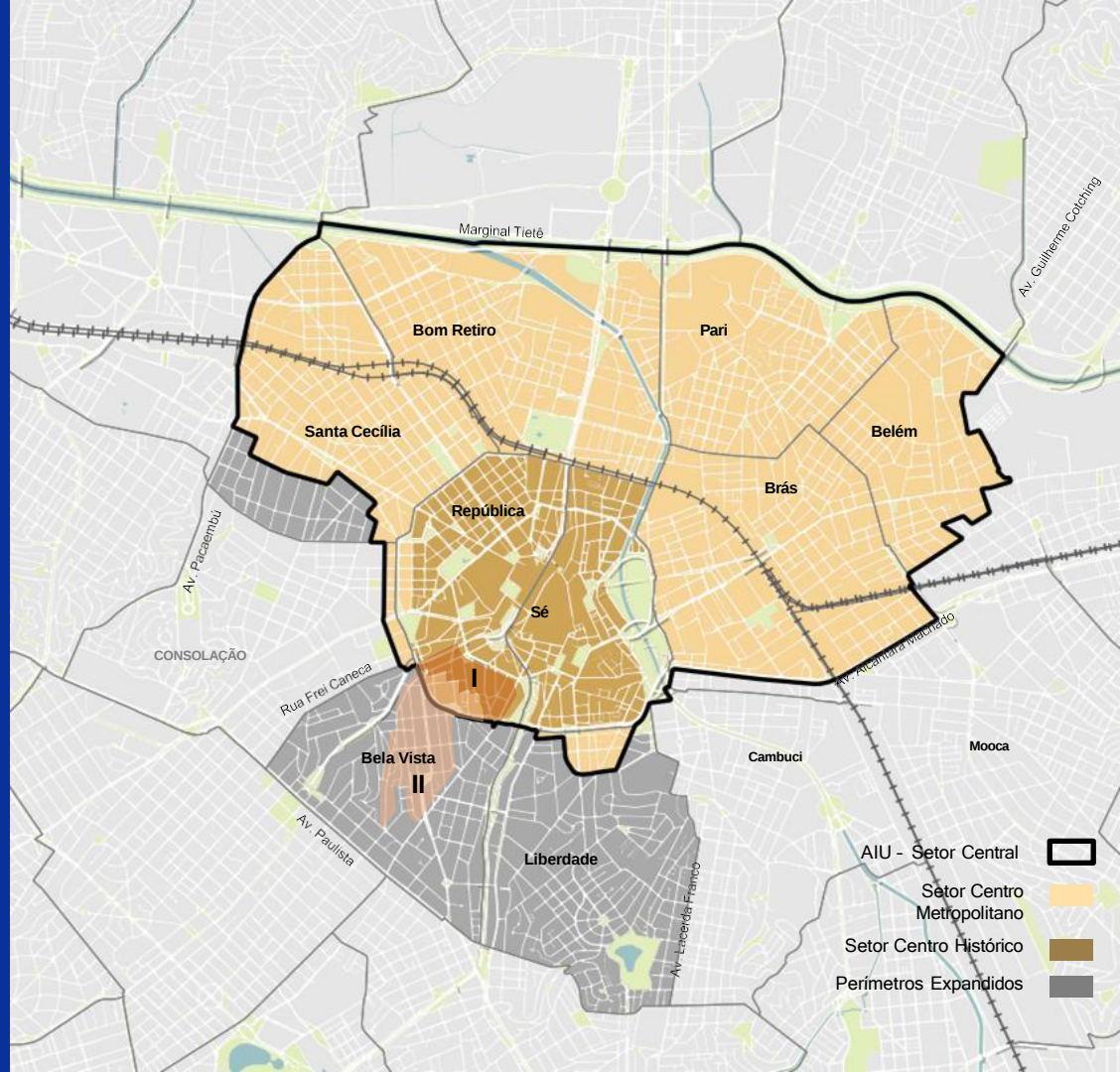
Abrangência Territorial

mapa 2

PONTO DE ATENÇÃO

Quadras excluídas do PIU-SCE até a regulamentação de plano específico de reordenamento do território.

- I. Quadras acrescentadas ao TICP Bixiga (Lei 18.57/24)
- I. Quadras abrangidas na Área do Bixiga (Res. CONPRES 22/02)

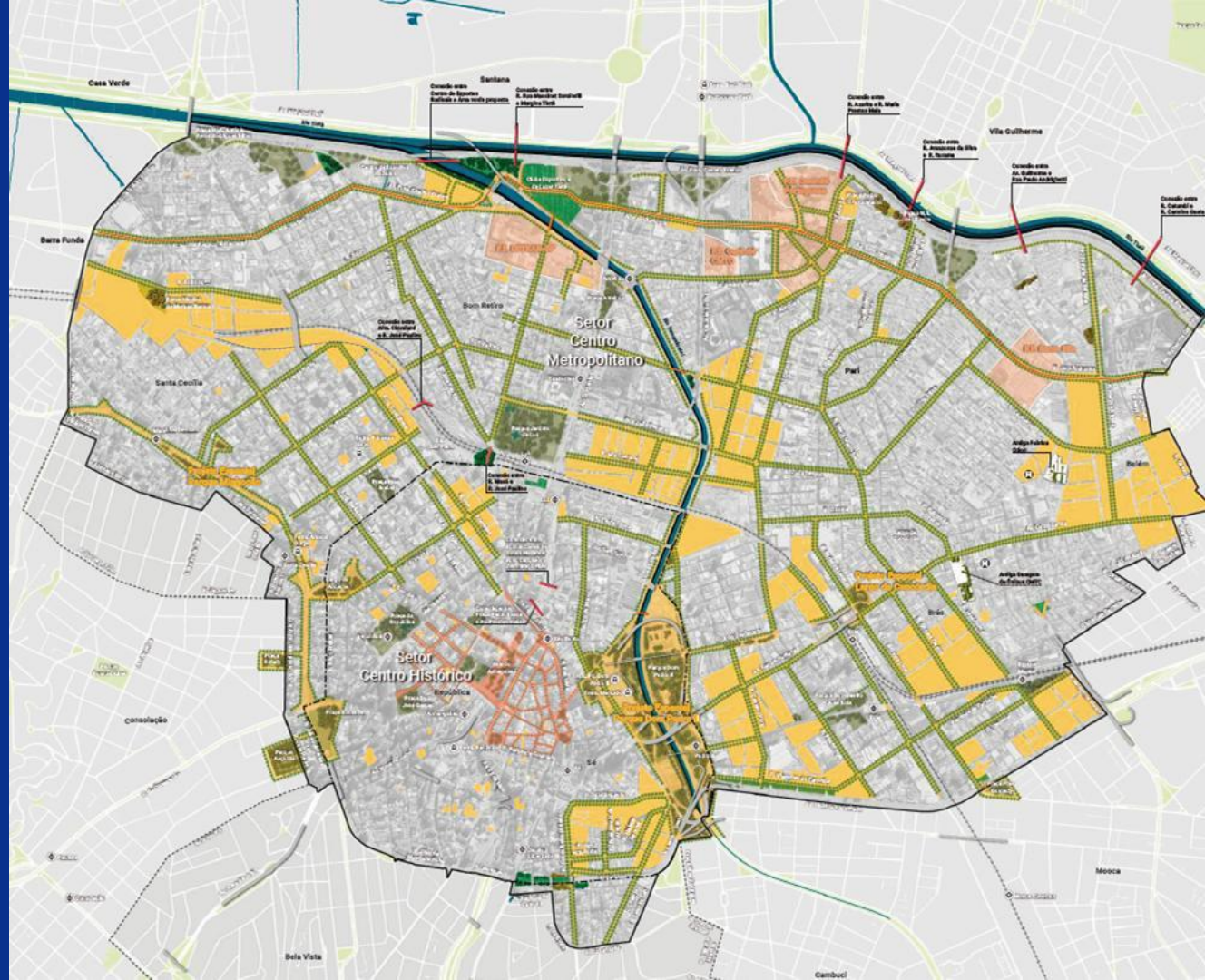


Programa de Intervenções

mapa 1

LEGENDA

	Projetos estratégicos
	Requalificação de logradouro público
	Áreas verdes propostos
	Áreas verdes a requalificar
	Áreas verdes existentes
	Caminhos verdes propostos
	Ciclopasseira Aérea proposta
	Ciclorota proposta
	Calçadões da Área Central
	Equipamentos propostos
	AIU - Área de Intervenção Urbana do Setor Central
	Perímetros Expandidos
	Perímetro dos Setores
	Ferrovias
	Estação CPTM existente
	Estação Metrô existente
	Terminais de ônibus existentes
	Parques, praças e canteiros existentes
	Hidrografia
	Quadras



LEGENDA

O mapa apresenta a divisão da cidade de Curitiba em setores e quadras viárias. A legenda indica:

- Parques, praças e canteiros existentes (verde claro)
- Hidrografia (azul)
- Quadra Viária (cinza claro)
- Calçadões (cinza escuro)

Os setores identificados no mapa são:

- Setor Centro Histórico (área central, colorida em tons de laranja e vermelho)
- Setor Centro Metropolitano (área central, colorida em tons de amarelo e laranja)

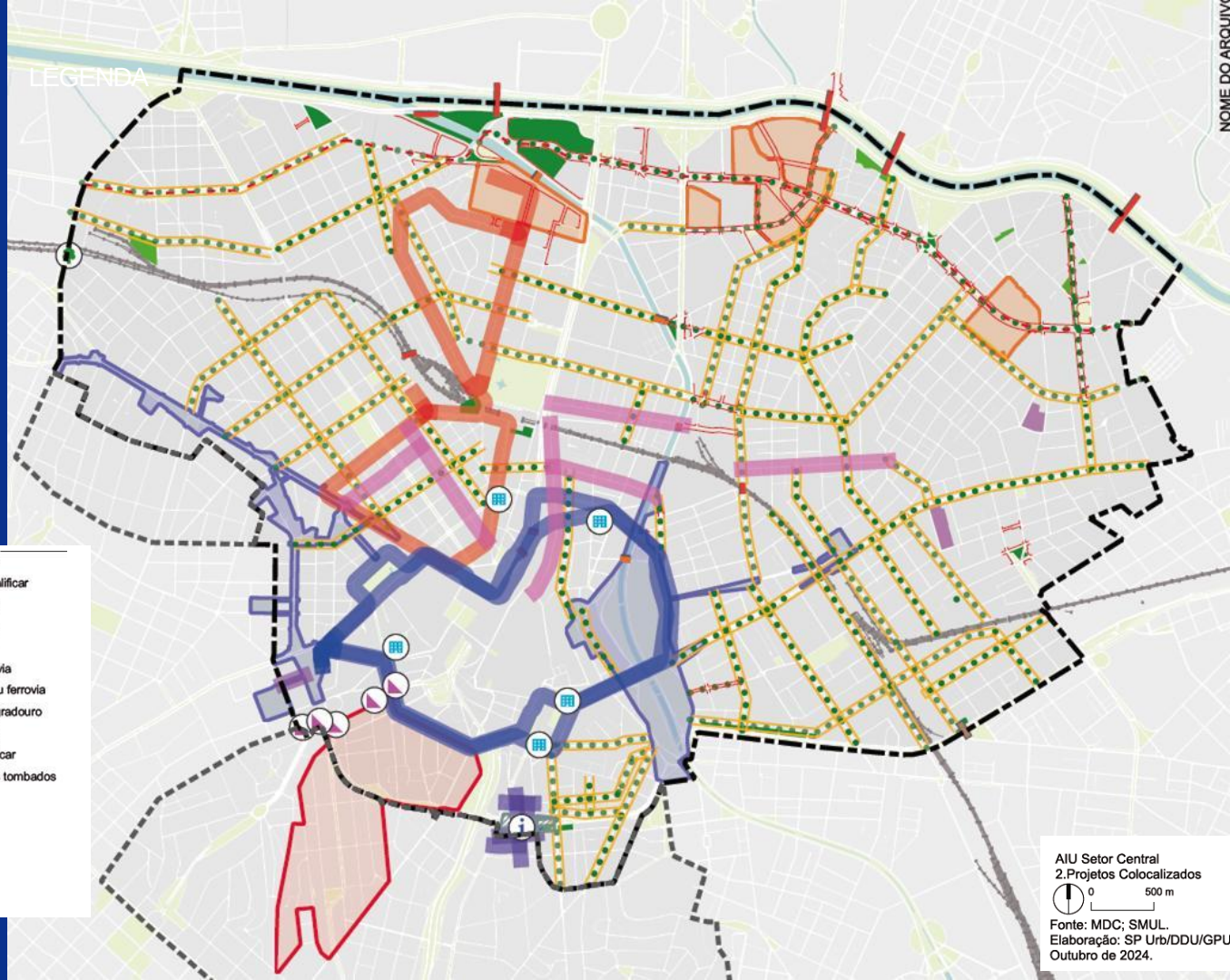
Outras áreas e locais marcados incluem: BARRA FUNDA, SANTA RITA, VILA GULHERME, COSTA LUIZ, LIBERDADE, CAMBUI, BOCA, e a BR-309 (Rodovia Federal 309) no topo.

Calçados

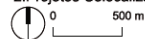
Programa de Intervenções + Projetos Colocalizados

LEGENDA

	Centro de Informacao ao Turista		Alinhamentos viários
	Escadarias 9 de Julho		Caminho verde a qualificar
	Reinventing Cities		Caminho verde novo
	Requalificacao de praças		Ciclopasseira aérea
	VLT - Rota Azul		Galeria subterrânea
	VLT - Rota Vermelha		Implantação de ciclovia
	Rua Gravataí		Lajão sobre rio, via ou ferrovia
	Ruas Temáticas		Requalificação de logradouro
	Ruas Abertas Liberdade		Área verde proposta
	Liberdade - Área de Concessão		Área verde a requalificar
	TICP Bixiga		Aquisição de imóveis tombados
	Perímetro de adesão		Ferrovia
	Perímetro expandido		Hidrografia
	Projetos Especiais		Áreas verdes
	Projetos Estratégicos		Quadras viárias



AIU Setor Central
2.Projetos Colocalizados

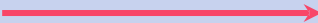


Fonte: MDC; SMUL.
Elaboração: SP Urb/DDU/GPU
Outubro de 2024.

Instrumentos de Qualificação e Transformação do Território

Art. 35 A 43

DECRETO
nº 62.878/2023



Destaques:

Art. 37

REQUALIFICAÇÃO: Imóveis existentes anteriormente a 23/09/1992 ou licenciados com base em legislação vigente até essa data contidos na AIU-SCE elegíveis à aplicação da Lei 17.577/2021

Art. 38

RECONSTRUÇÃO: Direito de utilização dos parâmetros originais mesmo que superiores aos estabelecidos na LPUOS e na Lei 17.844/2022

Art. 39

SUBVENÇÕES: Concessão de recursos correspondentes a até 25% das despesas de demolição, requalificação ou obra nova comprovados relevante interesse público e elevado grau de importância da requalificação (EMENDA PARLAMENTAR)–

Art. 40

REGULARIZAÇÃO ONEROSA: Contrapartida: Fórmula da outorga majorada por Fator de Regularização

Instrumentos Referentes à Utilização do Pca Outorga Onerosa, TDC, Bônus Equivalente

SP Urbanismo

Destaques:

Art. 56 TDC: PDE + LPUOS + Fator Setor Central para imóveis com área de terreno de até 1.000 m²

Art. 58 **Declarações de PCpt oriundas da Lei 12.349/1997:** Cancelamento e substituição se não utilizadas Utilização apenas no âmbito da OU Centro (MAPA 9)

Art. 60 Área construída adicional gratuita para CESSIONÁRIOS de potencial construtivo transferido de **ZEPEC-BIR COM ATÉ 600m² DE ÁREA DE TERRENO** – mínimo de 3 imóveis cedentes

Art. 61-66

Bônus Equivalentes: Declaração de Potencial Construtivo Adicional proporcional à área construída incentivada emitida pela SP-Urbanismo

- › Estoque de 540.000m² concedidos mediante Chamamento Público;
- › Modalidades de incentivo HIS 1, restauro de edificações tombadas, requalificação de edificações;
- › Possibilidade de uso combinado de modalidades.

AIU Setor Central

- Principais Pontos:

Incentivos para requalificar e adensar o Centro

Lei 17.844/22

40% dos recursos para habitação popular

ZEIS = 10% da Área Central

5% dos recursos para preservação do patrimônio

1.139 imóveis tombados (43% do município)

Coefficiente de aproveitamento = 6

3,6 milhões m² de potencial construtivo.

Conselho Gestor acompanha o plano urbanístico

Monitoramento das intervenções





RETROFIT NO CENTRO DE SÃO PAULO

Lei Requalifica Centro

Lei nº 17.577/2021



**Perímetro
Requalifica Centro**

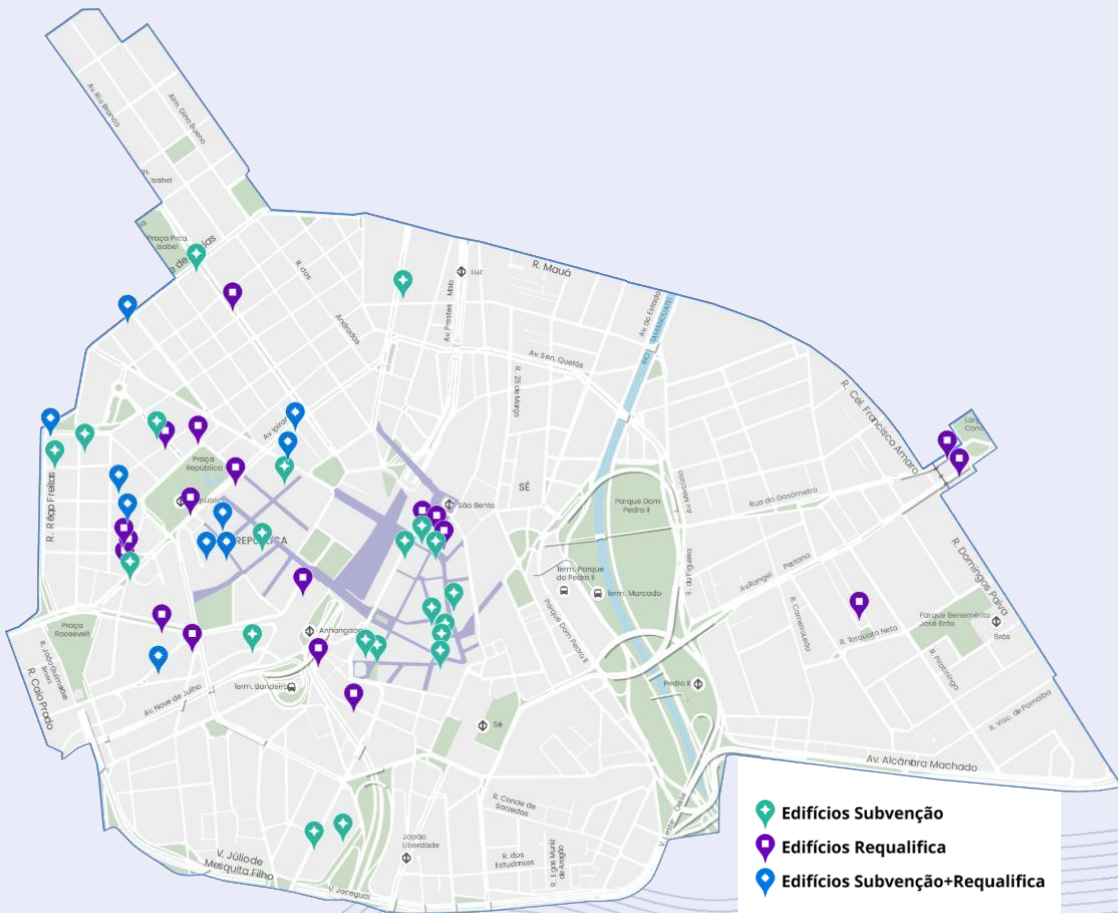
**Perímetro
AIU Setor Central**

Lei Requalifica Centro

Lei nº 17.577/2021

O **Programa Requalifica Centro** estabelece **incentivos fiscais e edifícios** para estimular a requalificação (retrofit) de prédios antigos da região central da cidade.

- Remissão dos créditos de IPTU e isenção de IPTU nos 3 primeiros anos após Habite-se
- Redução para 2% da alíquota de ISS, isenção de ITBI e isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento por cinco anos
- Sem necessidade de outorga onerosa para mudança de uso



Requalifica Centro

**Alvarás emitidos
pelo Requalifica
Centro:**

**31 empreendimentos
aprovados na SMUL**
(até maio/26)

Total: 2.690 UHs.

Criação do **Grupo Técnico
de Análise de Processos do
Programa Requalifica
Centro – GT Requalifica**
(SMUL Nº 38 de 30 de Abril de 2026)

Exemplos de Retrofit



Edifício Yuca Maranta retrofitado pela YUCA, localizado na Av. Pedroso de Moraes, 221 - Pinheiros



Condomínio Edifício Verde Cambuci - Rua do Lavapés, 1045, retrofitado pela Ilion Partners



Edifício Maria Magdalena retrofitado pela Ilion Partners, localizado na Praça da Bandeira, 61



Uliving 433, retrofit na avenida Duque de Caxias



Rua Santa Isabel, 181



Prédio Santa Maria, Rua do Tesouro, 47



Largo do Arouche, 337
- Edifício Comendador Artin Kalaigian



Rua General Jardim, 32

Subvenção Econômica

R\$ 1 bilhão para cobrir até 25% do valor de obras de reforma no perímetro do Programa Requalifica Centro

Distribuição do aporte:
60% HIS 1 e 2 e **15%** HMP
15% demais faixas de renda
10% Imóveis não-residenciais

31 prédios selecionados
1º, 2º e 3º chamamentos

4º Edital será lançado neste ano

Subvenção

Empreendimentos selecionados nos três primeiros chamamentos



Helvétia



Edifício Jandaia

Subvenção E Requalifica

Empreendimentos que contam com os dois subsídios



Basílio 177



Edifício Virgínia

Definição de Percentual

Eixos e temas

Os **valores pagos** são calculados de acordo com a **pontuação** do projeto nos critérios estabelecidos para cada tema.

Relevante interesse urbanístico

- uso do imóvel
- valorização do patrimônio histórico

Externalidades positivas

- integração do projeto com a dinâmica urbana
- tecnologia e procedimentos construtivos sustentáveis

Definição de Percentual

Relevante interesse urbanístico (até 50 pontos)

Uso do imóvel

Em caso de uso misto, o cálculo da pontuação é de acordo com a proporcionalidade das áreas.

- 
- HIS 1 → 35 pontos
 - HIS 2 → 30 pontos
 - HMP → 20 pontos
 - R2v → 15 pontos
 - nR → 10 pontos

Valorização do patrimônio histórico

- 
- Tombamento IPHAN → 20 pontos
 - Tombamento CONDEPHAAT → 20 pontos
 - Tombamento CONPRES P → 20 pontos
 - Área envoltória → 5 pontos
 - Imóvel não tombado/AE → 0 ponto

Definição de Percentual

Externalidades positivas (até 50 pontos)

Integração do projeto
com a dinâmica urbana

- Fachada Ativa → 25 pontos
- Fruição Pública → 15 pontos
- Disponibilização de área para o Museu de Arte de Rua (MAR) → 5 pontos
- Proximidade com imóveis credenciados na SUBVENÇÃO → 5 pontos (até 2x)
- Proximidade com imóveis SEM SUBVENÇÃO → 5 pontos

Definição de Percentual

Externalidades positivas (até 50 pontos)

Tecnologia e procedimentos construtivos sustentáveis

- Cumprimento da **Quota Ambiental** por imóvel dispensado de sua aplicação → 10 pontos
- **Uso Racional e Reuso de Água** → 5 pontos
- **Calçada com Permeabilidade** → 5 pontos (até 2x)
- Certificação de **Edificação Sustentável** → 5 pontos

Definição de Percentual

Acréscimo de 5% no percentual de subvenção (s)

Imóveis de pequeno porte

Empreendimentos com área total de edificação de até **1.500m²**.

Mudança de uso

Mudança do uso de imóvel enquadrado nas categorias de **armazém** (nR1-14, nR1-15, nR2-12 e nR3-6) ou **edifício-garagem** (nR2-13).

As hipóteses de acréscimo **são cumulativas entre si**, a não ser por enquadramento em mais de uma hipótese por HIS ou HMP. Mantém-se a observância ao limite de 25% de Subvenção.

Percentual de HIS ou HMP

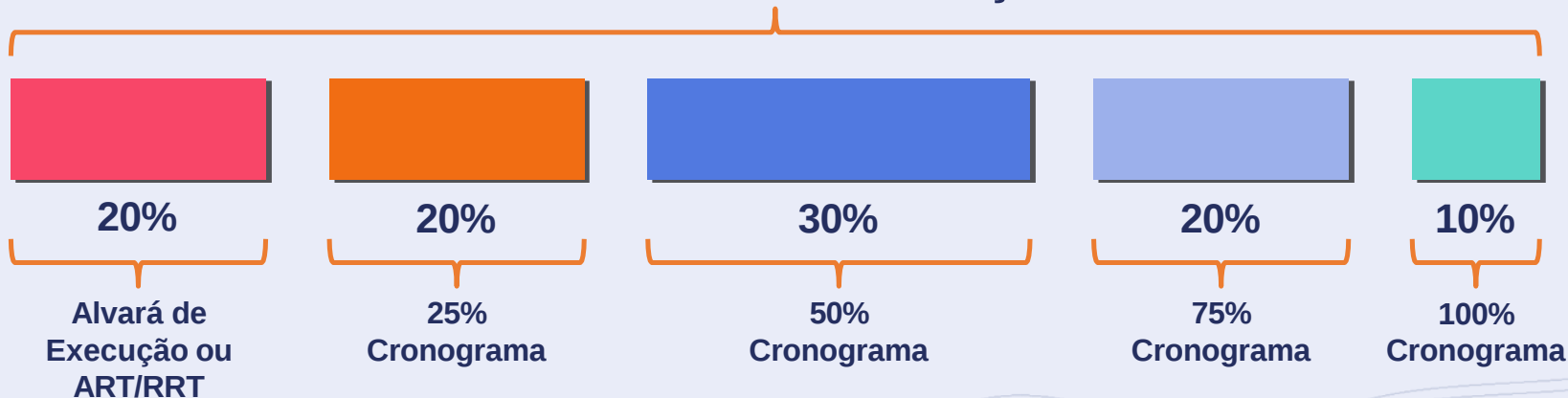
Empreendimentos com no mínimo:

- A. 30%** de sua área total composta por **HIS-1**; ou
- B. 40%** de sua área total composta por **HIS-2**; ou
- C. 50%** de sua área total composta por **HMP**.

Pagamento da subvenção

Após a assinatura do Termo de Outorga, **todo o valor** é depositado em uma **conta própria**, administrada pela Prefeitura. Os valores são liberados em **parcelas**, conforme a **execução da obra**.

Valor total da subvenção



Contrapartidas

Decreto Municipal nº 62.878/2023

Art. 16. O imóvel objeto do apoio por subvenção econômica de que trata este decreto **não poderá alterar sua categoria de uso**, nos termos das alíneas do inciso III do art. 6º desta norma, **pelo período de 10 (dez) anos**, contado a partir do encerramento do pagamento da subvenção econômica.

Art. 17. As obras de requalificação apoiadas por subvenção econômica deverão ser realizadas atendendo às **mesmas exigências de sustentabilidade a que estão submetidas as obras públicas**, nos termos do art. 7º da Lei nº 17.260, de 8 de janeiro de 2020.

Art. 18. Os projetos outorgados deverão obrigatoriamente **divulgar o apoio do Poder Público**, por meio de subvenção econômica, para a realização da requalificação edilícia das edificações.

Art. 19. O responsável pelo imóvel objeto da subvenção econômica deverá **fornecer todos os dados e informações** eventualmente solicitados pelo Poder Público que se mostrem relevantes para o **monitoramento e para a avaliação dos resultados e dos impactos** da concessão de subvenção econômica [...].

Edifício Copan

Projeto de **Oscar Niemeyer**, símbolo da arquitetura moderna e da vocação mista do centro, integrando moradia e comércio

Um dos projetos selecionados no 3º **chamamento da subvenção econômica.**

Receberá investimento de R\$ 13,3 milhões
(cerca de 22% do custo das obras).

Pontuação: 89,45, considerando: uso misto (residencial e não residencial), edifício tombado, fachada ativa e fruição pública, soluções sustentáveis e cessão de empenas para **arte urbana.**



Retrofit + subvenção econômica

- 49 edifícios em retrofit, sendo 31 pelo Requalifica Centro e 31 pela Subvenção Econômica
- 13 participam dos dois programas
- Edificações com 5.229 moradias
- 15 prédios já concluíram as obras de retrofit





Outros Projetos no Centro de São Paulo



Bonde São Paulo (Veículo Leve Elétrico)

Parceria com a SP Urbanismo, Projeto de Transporte Sustentável no centro com ampliação de mobilidade, valorização do espaço urbano e estímulo ao comércio

**Previsão de
início de obras
em 2026**



Boulevard Marquês de São Vicente

Parceria com a SP Urbanismo, projeto propõe 6,9 km de via arborizada, com ciclovias, parque linear e transporte público, integrando o centro à zona leste

**Previsão de
início de obras
em 2026**



Concurso Nacional de Mobiliário Urbano

Parceria com a SP Urbanismo, concurso incentivou arquitetos e urbanistas a desenvolverem projetos inovadores para os espaços públicos de São Paulo.

Vencedores foram conhecidos em maio (1º, 2º e 3º lugar)



Obras de Requalificação da Liberdade

Parceria com a SP Urbanismo, prevê calçadas amplas e acessíveis, cruzamentos mais seguros para pedestres, novos espaços de permanência e arborização.

Obras em andamento



SP Urbanismo (2026)



SP Urbanismo (2026)



SP Urbanismo (2026)



SP Urbanismo (2026)

Ruas Temáticas

Parceria com a SP Urbanismo, objetiva resgatar a atratividade econômica de ruas comerciais simbólicas e importantes para história de São Paulo.

Ruas contempladas no projeto até o momento:

- **Rua das Motos** (Rua General Osório)
- **Rua dos Eletrônicos** (Rua Santa Ifigênia)
- **Rua das Ferramentas** (Rua Florêncio de Abreu)
- **Rua das Cozinhas** (Rua Paula Sousa)
- **Rua das Noivas** (Rua São Caetano)
- **Rua Oriente**



Caminhos Culturais

Propõe a requalificação de uma rota de 14 km conectando equipamentos culturais das regiões da Luz, Bom Retiro e Campos Elíseos



Projetos serão concluídos em 2026

Obrigado!

Jacques Iatchuk

Chefe da Assessoria de Gabinete e Gestão Estratégica
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

jacquesvieira@prefeitura.sp.gov.br



**Acompanhe
nossas Redes**

[@smul_sp](#)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**