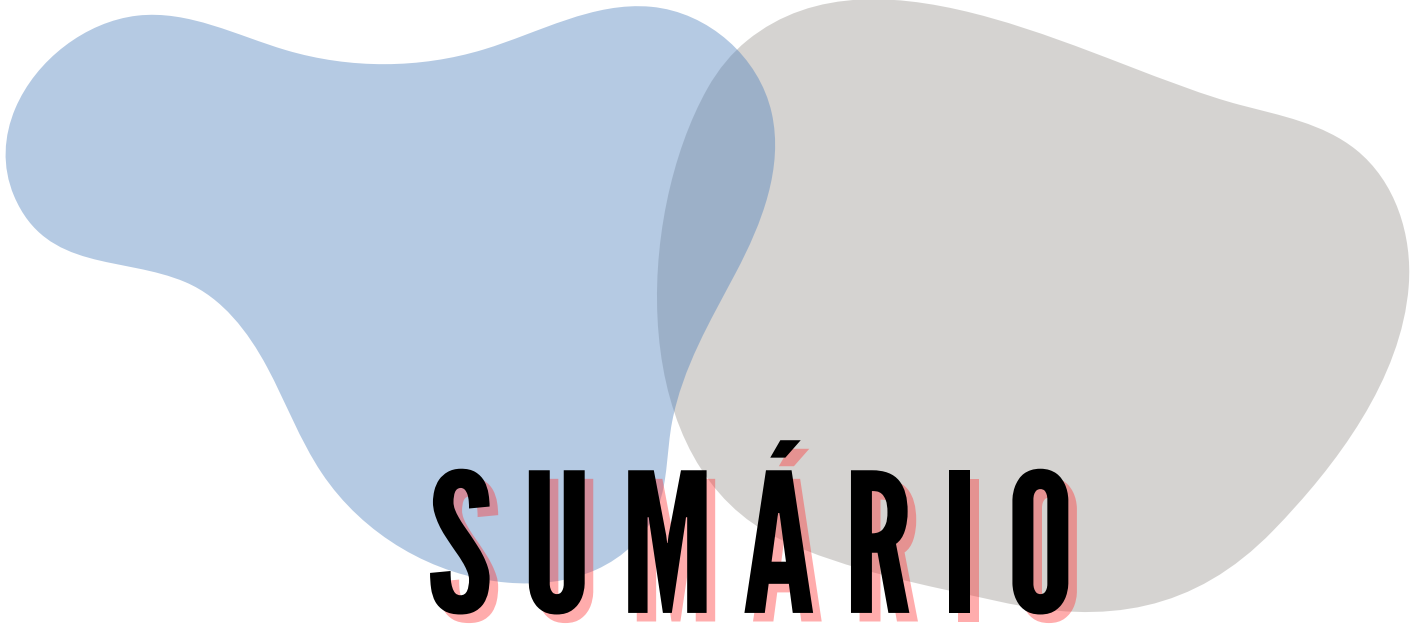


MORAR OU INVESTIR? REABILITAÇÃO REDUZIDA AO *RETROFIT* E O “NÓ DA TERRA”



Julia Azevedo Moretti (IBDU e USP)





SUMÁRIO

1. CONTEXTO

Preexistências e a reabilitação

2. MORADIA NO CENTRO - SP

Requalifica Centro e Ocupações

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Acesso à terra para maior justiça socioambiental
na reabilitação: papel do patrimônio público

1. CONTEXTO: AS CIDADES E SEUS CENTROS

Preexistências



Fonte: #todospelocentro

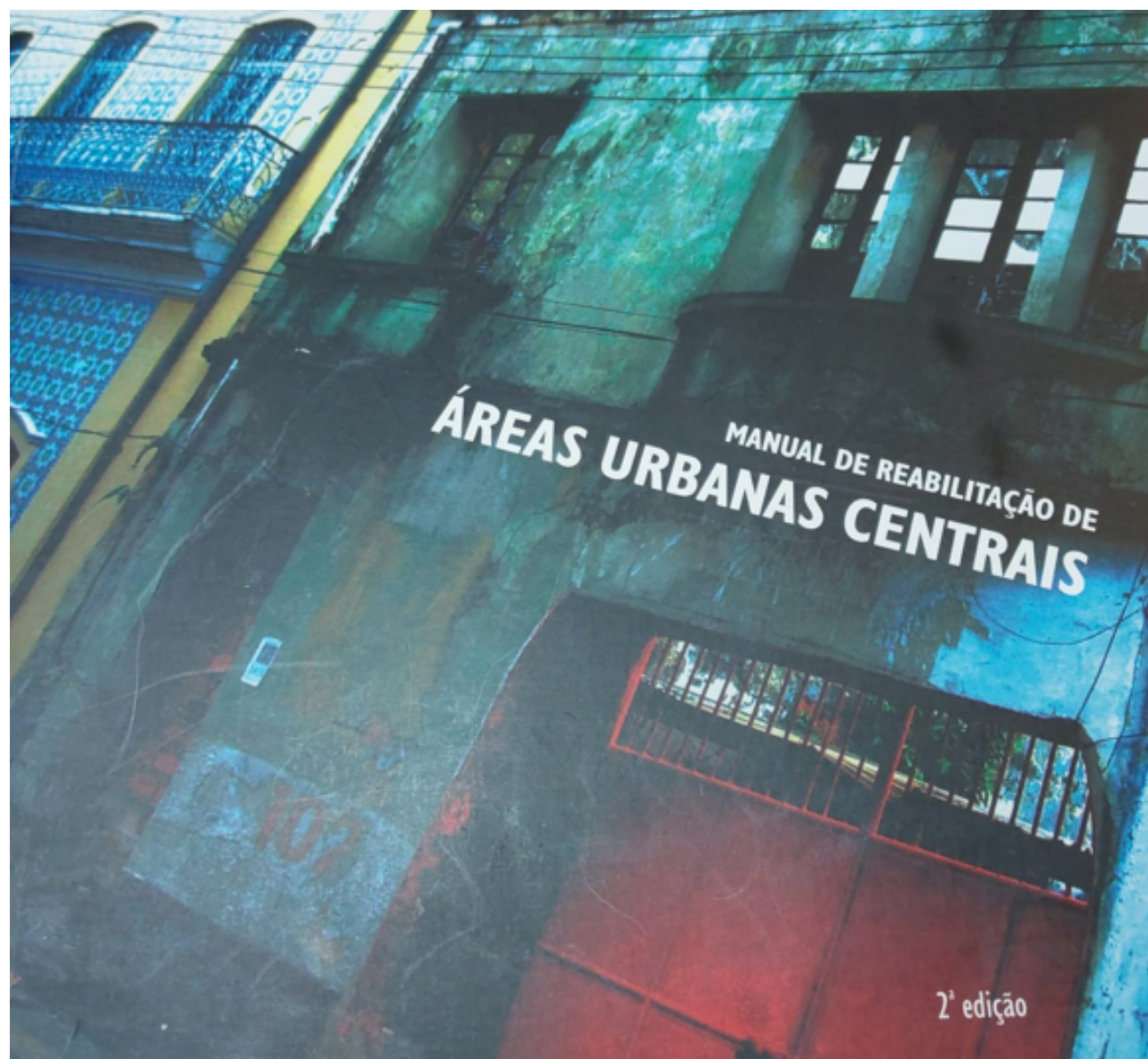
Reabilitação



O REGIME JURÍDICO DAS PREEEXISTÊNCIAS



Fonte: Brasil (M.Cidades), 2008)



Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais

“ação coordenada de investimentos públicos e privados ... garanta a permanência da população já residente e promova melhoria das condições de vida e das atividades que concentra”

Patrimônio Histórico

São Luis/MA
Belém/PA
Amparo/SP
Olinda/PE
Salvador/BA

Diversidade Funcional

Porto Alegre/RS
Belo Horizonte/MG
Maceió/AL

Frentes d'água.

Recife e Olinda/PE
Rio de Janeiro/RJ
Natal/RN

REDE BRASILEIRA DE URBANISMO EM ÁREAS CENTRAIS



Criação: 2023
Periodicidade reuniões:
semanal
Espaço de troca entre
gestões municipais -
programas reabilitação
Questões que necessitam de
suporte da União

Municípios

Recife
Salvador
Rio de Janeiro
São Paulo
Belo Horizonte
Campo Grande
Manaus
São Luís
Porto Alegre

PREEXISTÊNCIA E REABILITAÇÃO: ALGUMAS ABORDAGENS

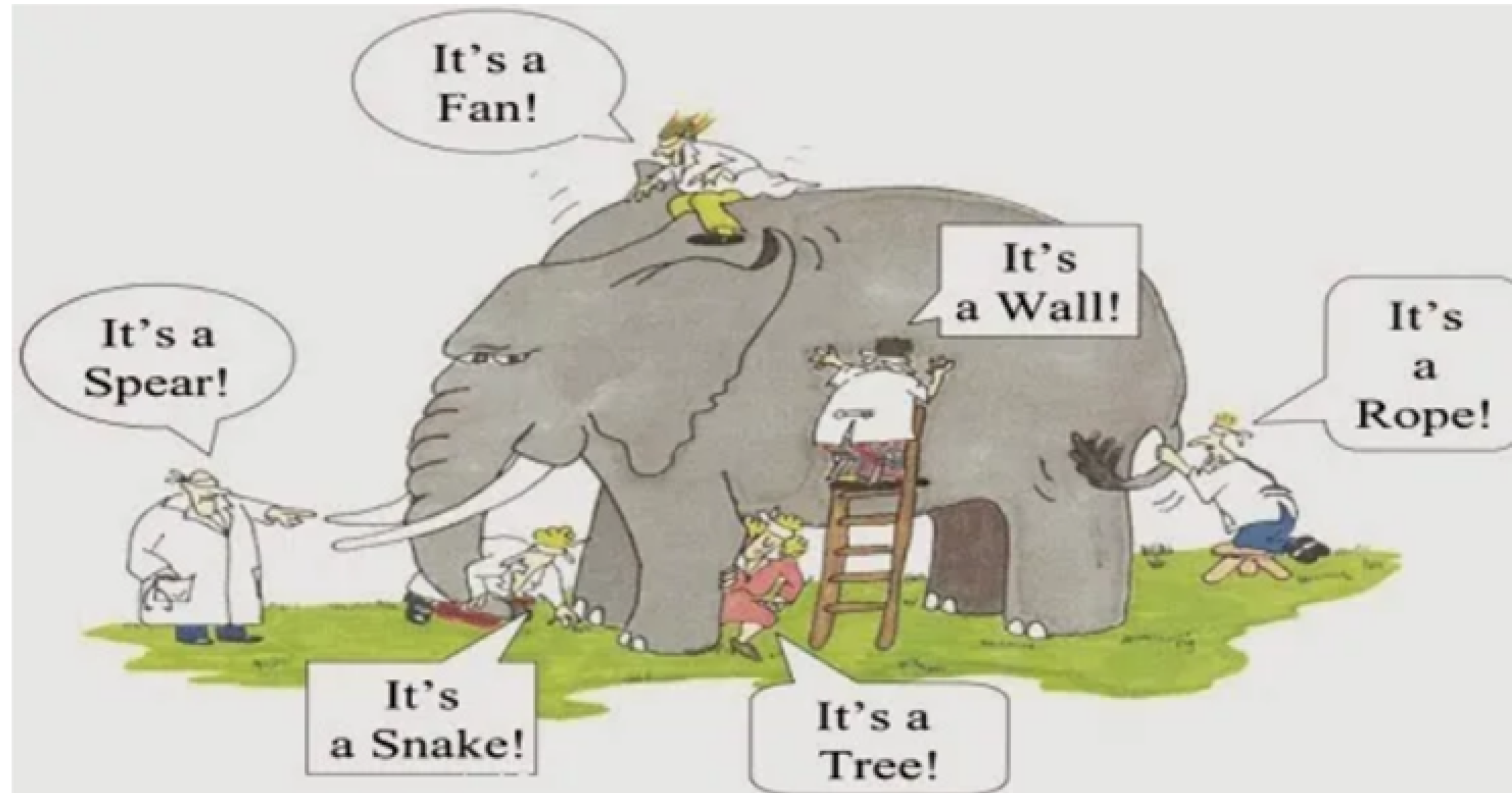


Ilustração da parábola hindu "Os cegos e o elefante" (fonte: Esalq)

Patrimônio Histórico

Projeto

Gentrificação

REABILITAÇÃO URBANA: UM CONCEITO EM DISPUTA

- Conceito polissêmico e disputas conceituais: força extraordinária e **profusão semântica**
- Evidenciar **desigualdades socio-espaciais**: propósito transformador e importância processos coletivos



MACROCONCEITOS

Reestruturação Urbana

Regeneração Urbana

ÁREA DE INCIDÊNCIA

ESPAÇOS URBANOS

IMÓVEL INDIVIDUALIZADO
(lote)

Reabilitação Urbana

Requalificação

Renovação Urbana

Retrofit

Código de Obras
Conceitos autênticos

POR DETRÁS DOS CONCEITOS

Retrofit

- Renovação imobiliária
- Modernização
- Revitalização
- Tecnologia
- Eficiência

Aluguel acessível
(ou locação social?)



Moradia
Regularização



Reabilitação

- Melhorias progressivas e proporcionais
- Diversidade
- Proteção e valorização do existente
- Recursos endógenos
- Tecnologia social

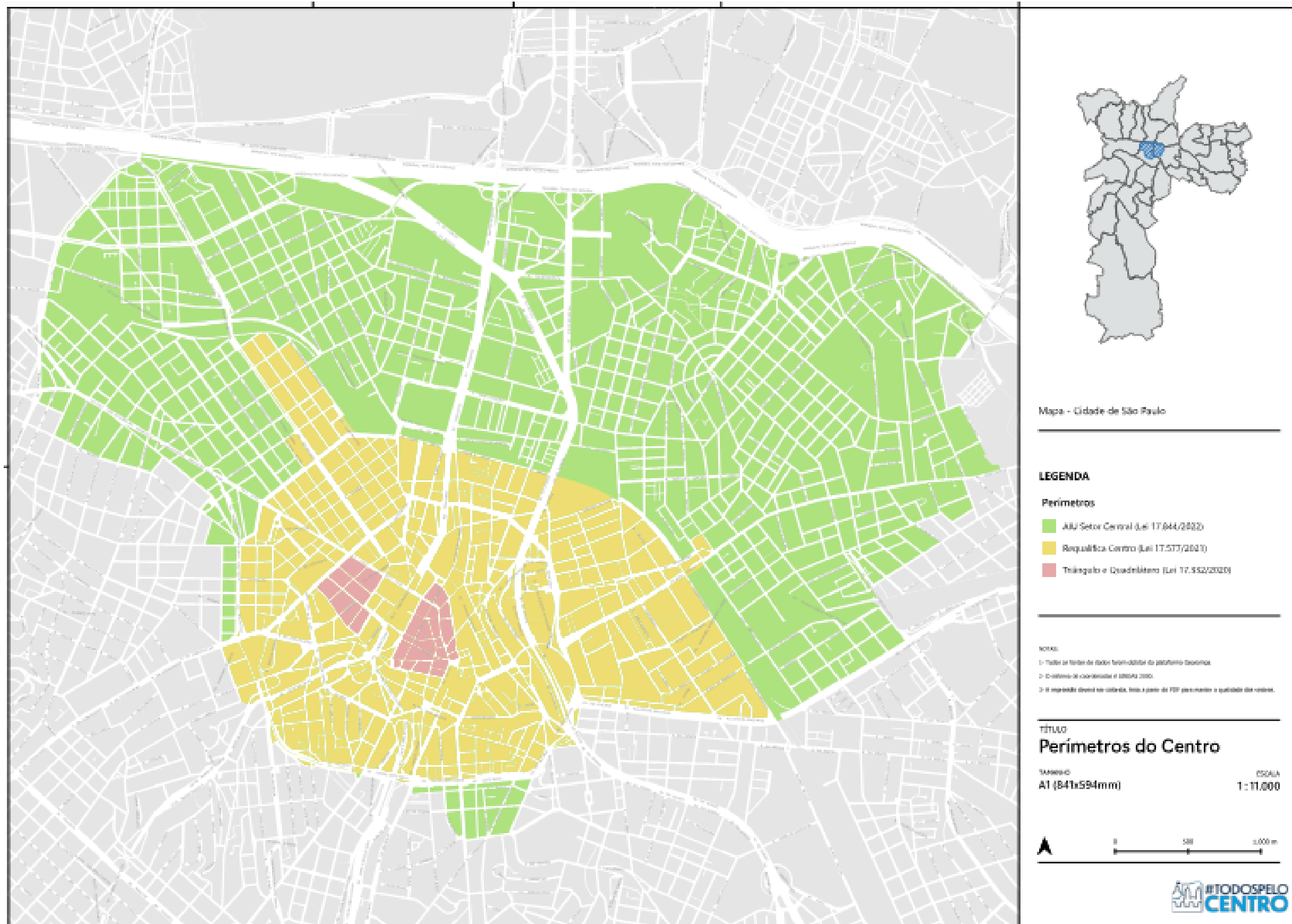
2. MORADIA NO CENTRO - SP

REQUALIFICA CENTRO & OCUPAÇÕES



#TODOS PELO CENTRO

Fonte: #todospelocentro



EIXOS

Atração de investimentos
Habitação
Lazer e cultura
Meio Ambiente
Requalificação urbana e
mobilidade
Segurança
Social

REQUALIFICA CENTRO

DIMENSÃO NORMATIVA

Ano	Norma	Número	Assunto
2021	Lei	17577/21	Dispõe sobre o Programa Requalifica Centro (alterada pela Lei 17.844/22 que instituiu a AIU do Setor Central)
2022	Decreto	61311/22	Regulamenta a Lei 17577/21
2022	Decreto	61814/22	Institui o comitê gestor #todospelocentro (governança
2022	Portaria	SMUL 78/22	Procedimentos para aprovações no Requalifica Centro (REVOGADA)
2023	Lei	18.065	Alterações na Lei 17577/21 (ampliação de benefícios fiscais)
2023	IN	SF/SURE M/ 01/23	Procedimentos isenções e remissões (incentivos fiscais)

Ano	Norma	Número	Assunto
2023	Decreto	62465/23	Alterações no Decreto 61311/22 (amplia isenções fiscais para usos não residenciais)
2023	Decreto	62467/23	Regulamenta a Lei 17577/21
2023	Decreto	62468/23	Institui o comitê gestor #todospelocentro (governança
2023	IN	SMUL 01/23	Procedimentos para aprovações no Requalifica Centro (REVOGADA)
2023	Decreto	62736/2023	Alterações na Lei 17577/21 (ampliação de benefícios fiscais)
2024	Lei	18081	Procedimentos isenções e remissões (incentivos fiscais)

INCENTIVOS

(Decreto nº 61.311/2022, art 1º)

PROCEDIMENTO

Simplificação procedimental

1. Aprova Rápido*
2. REAP (art. 1º, I)
3. Requalifica Rápido **

*Decreto 58.028/17 e Decreto 58.955/2019

**Decreto 62.467/2023 e IN/SMUL 01/2023

FISCAL

IPTU

1. Isenção
 - 3 anos
 - 10 anos (perímetro especial)
 - Parcial (imóveis reformados fora do Requalifica Centro)*
2. Redução
 - 5 anos após isenção
3. Remissão de créditos

ISS (construção)

1. Redução para 2%

ITBI

1. Isenção

Taxas municipais (5 anos)

1. Instalação/Funcionamento
2. Processo licenciamento

*Lei 18.065/2023

URBANÍSTICO

Área acrescida não computável

- 1. Acessibilidade (art. 1º, II)
- 2. Segurança (art. 1º, II)
- 3. Uso não residencial (art. 1º IV)
 - Térreo
 - Cobertura
- 4. Área construída interna (art. 1º, IX)
 - Residencial
 - Outro (cultura, saúde, educação...)

Ocupação do recuo / passeio (art. 1º, III)

- 1. Acessibilidade
- 2. Segurança

Dispensa de exigências urbanísticas (art. 1º, X-XIII)

- 1. Fachada ativa
- 2. Doação de área (alarg. Calçada)
- 3. Fruição pública
- 4. Taxa de permeabilidade
- 5. Quota ambiental (regularização; com aumento de área construída)
- 6. Cota de parte máxima (terreno/u.h.)
- 7. Vaga (garagem; carga/descarga)
- 8. Autorização (área envoltória de tombamento)

Saliência / Terraço (art. 1º, V)

Permuta área computável e não computável

- 1. Sem contrapartida financeira

Demolição parcial (até 20%) (art. 1º, VIII)

- 1. Sem reconstrução
- 2. Com reconstrução e sem pagamento de contrapartida

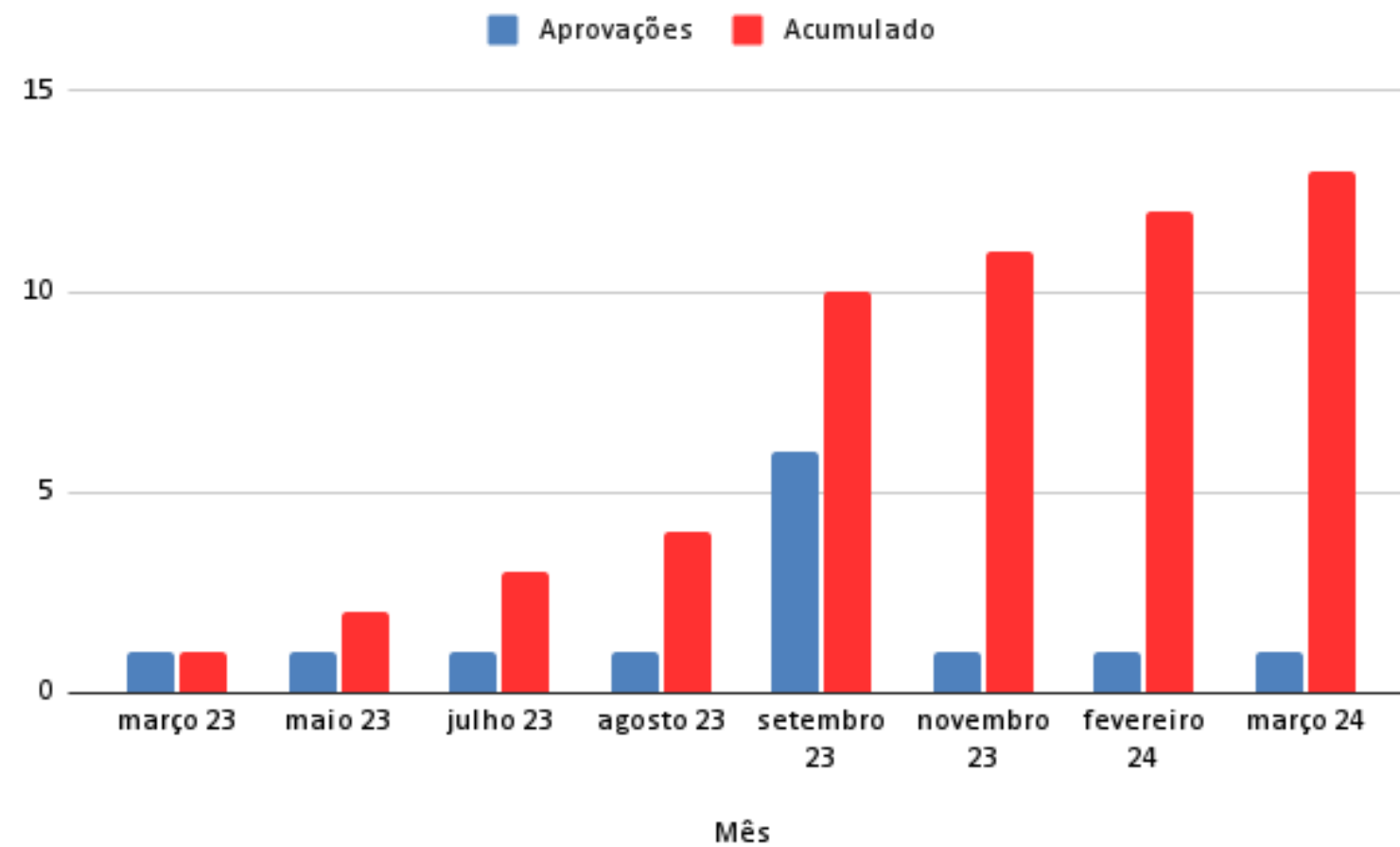
Mudança de uso (art. 1º, VI)

- 1. Sem contrapartida financeira

REQUALIFICA CENTRO

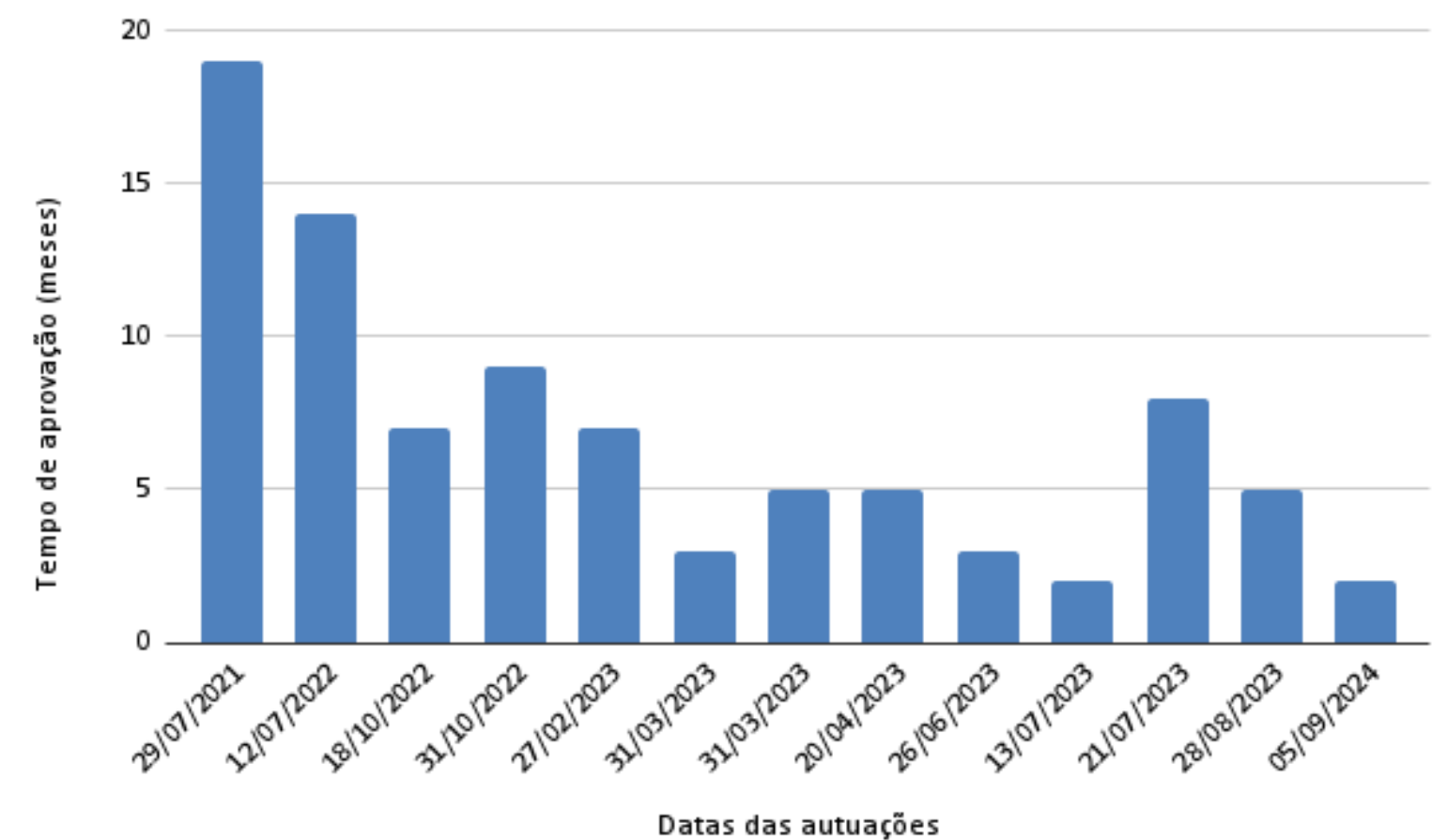
INCENTIVOS BUROCRÁTICOS

APROVAÇÕES NO TEMPO



Fonte: elaboração da autora

TEMPO DE APROVAÇÕES



Fonte: elaboração da autora

REQUALIFICA CENTRO

INCENTIVOS FISCAIS

“Esclarecemos que não temos uma planilha ou banco de dados consolidando apenas os processos referentes ao Requalifica Centro, sendo necessário analisar processo a processo a fim de extrair a solicitação de isenção de cada um deles”

(SMF e-SIC - protocolo n ° 078374)

IPTU 2023 (13 retrofits aprovados até 01.04.2024)		
Dívida	Dívida ativa	Valor anual
2.549.231,12	5.429.703,68	4.064.685,48

REQUALIFICA CENTRO

SUBVENÇÃO ECONÔMICA - 1ª EDITAL

Critérios pontuação

- 1.Relevante Interesse urbanístico
- uso imóvel
 - valorização patrimônio histórico

- 1.Elementos geradores de externalidade positiva
- projeto com integração à dinâmica urbana
 - tecnologia e procedimento sustentável

Propostas contempladas

- SM01 - Edifício Virgínia SPE/SA
 - Taquari Agro Comercial LTDA
 - Duque de Caxias, 408, LTDA
-
- Solicitações protocoladas: 21
 - MSTC: não habilitado (docs em cópia física)
 - Interessados habilitados: 11 + 1
 - Propostas selecionadas: 3
 - Aportes totais: \$ 11.572.088,63

Chamamento Público nº 01/2023/SMUL
Processo Administrativo: 6011.2022/0002966-0
Interessados: Comissão Especial de Avaliação - Portaria SMUL 153/2023
Objeto:Credenciamento de projetos que promovam intervenções de requalificação edilícia em imóveis localizados no Perímetro do Programa Requalifica Centro (“Área de Interesse do Chamamento Público”) ao recebimento de subvenção econômica.
Assunto: Relatório Final do Chamamento Público

Solicitação 02 - Interessado: SM01 – Edifício Virginia SPE S/A
Proposta: Requalificação associada à Reforma / Uso do Imóvel: R2v e nR
Despesas estimadas com obras, previsto no projeto: R\$ 23.934.325,05 / Pontuação: 44,23
Percentual de Subvenção: 11,06% / Valor Absoluto da Subvenção: R\$ 2.647.136,35

CATEGORIAS DE RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO				Solicitação 02	
	Tema	Categoria	Pontuação	Declarado	Análise
RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO (No máximo 50 pontos para o cálculo do valor da subvenção.)	USO DO IMÓVEL	Habitação de Interesse Social de tipo HIS 1	30		0
		Habitação de Interesse Social de tipo HIS 2	30		0
		Habitação de Mercado Popular - HMP	15		0
		Residencial na subcategoria R2v	15	12,14	12,71
		Não Residencial na subcategoria nR1 ou nR2	10	1,91	1,52

REQUALIFICA CENTRO

PROPRIEDADES E SUA CIRCULAÇÃO

13 RETROFITS APROVADOS

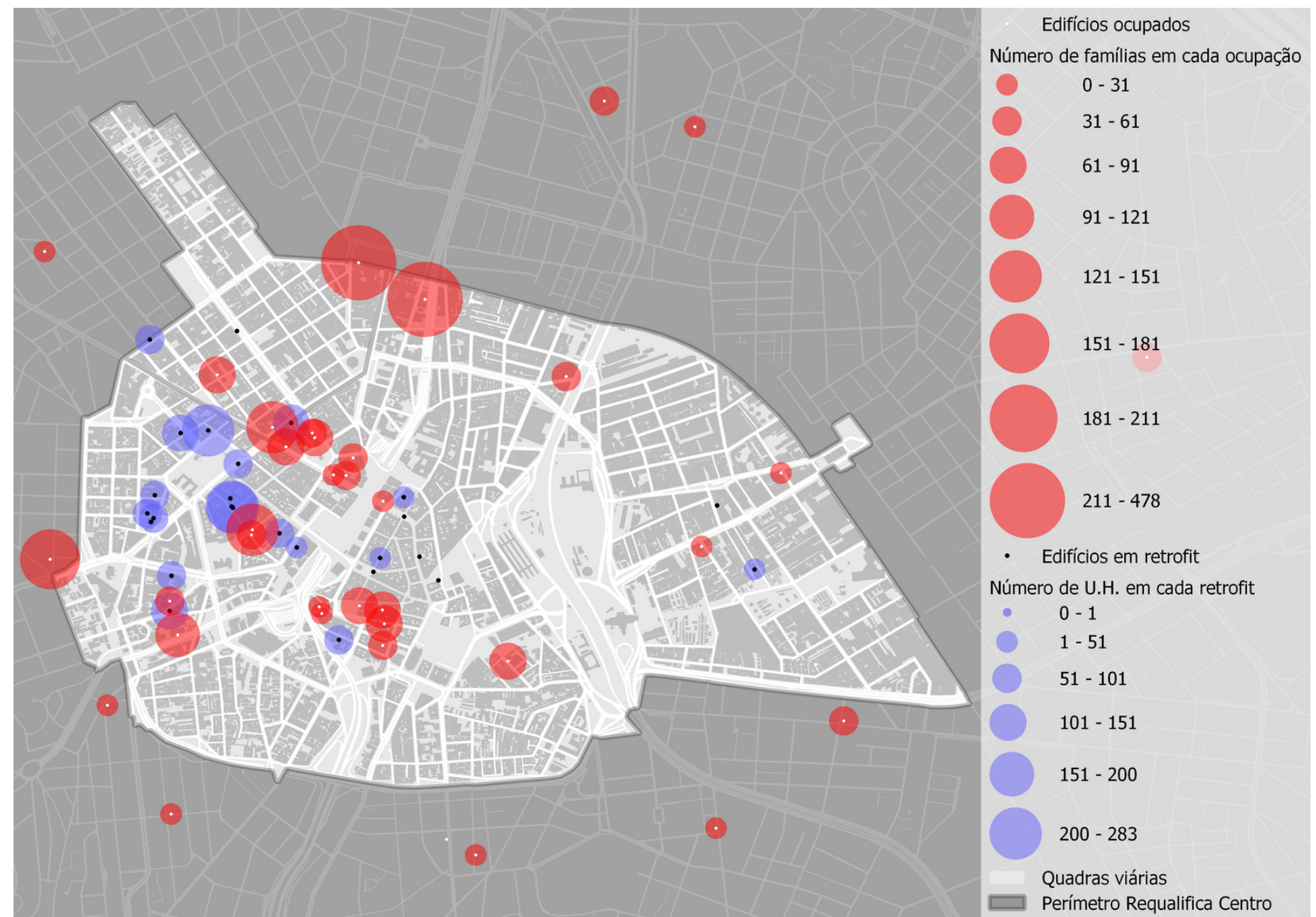
- 8 casos: transação nos últimos 5 anos
- 5 casos: transação após a Lei de Retrofit
- 3 casos: empreendimentos ancorados em FII e CRI
- 1 locação comercial longo prazo

Interessados	Proprietários
Taquari Agro Comercial Ltda	Taquari agro comercial Ltda
PEDRO ICHIMARU BEDENDO	Vate comercial e administradora Ltda.
Sanfran Living Ltda	Sanfran Living Ltda
Maxime Aurelien Barkatz	REGALPA SOCIEDADE IMOBILIÁRIA E DE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.
METRO ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	BRC-II - Fundo de Investimentos Imobiliários
PERAL EMPREEND.IMOB.LTDA	PERAL EMPREEND.IMOB.LTDA
BREAKERS PARTICIPAÇÕES LTDA	BREAKERS PARTICIPAÇÕES LTDA
IRR Consultoria e Serviços Administrativos LTDA	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (FII JIVE Properties III FII)
EMBAUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	EMBAUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Shibari Art e Diversão Ltda	Irmandade Santa Casa de Misericórdia de SP e Ciclo Participações Ltda
Altair Lozano Bonilha	ALTAIR LOZANO BONILHA e MARLON BONILHA
MAROBAS LOCACOES E PARTICIPACOES LTDA	Marobras Locações e Participações Ltda
SOL INVEST - HOTEL JARAGUA LTDA	

ÁREAS CENTRAIS: COMBATE À “DEGRADAÇÃO”

MAPA COM RETROFITS E OCUPAÇÕES

- Combate à ociosidade e ativação de usos residenciais
- Estratégias diferentes (neoliberais e insurgentes)
- Regeneração urbana: panaceia (Bustos-Peñafiel, Castrillo-Romón, 2020)



Fonte: produção própria (apoio de Luis Antônio Rocha Silva - bolsista PUB)

MORADIA CENTRAL E RETROFIT



PROCESSOS
RELACIONADOS
AO REQUALIFICA
CENTRO

HABITAÇÃO
POPULAR = 0
aprovados (2 em
análise)

“aposta na eficiência do mercado imobiliário como solução obscurece o direito à moradia e reduz um problema complexo à criação de uma atmosfera favorável à acumulação de capital”

(Neto e Ultramar, 2022)

Ocupação e Co-produção: 9 de Julho

Propriedade:

- INSS - IPREM (pendência para transferir ao município)
- Antes: Inss, 4 vezes ocupados (3 vezes reintegrada)

Demanda dos moradores:

- CDRU + locação social+ qualificação progressiva de segurança

Pedido:

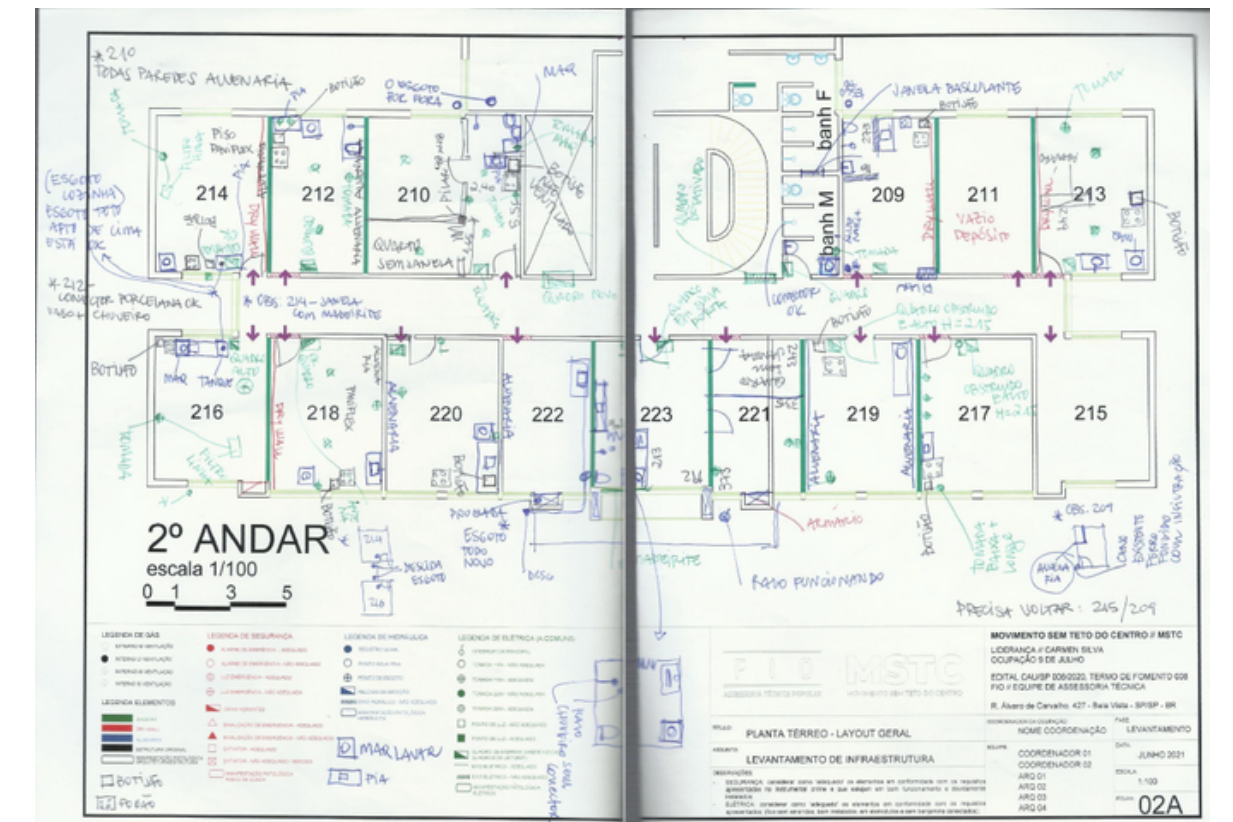
- PA 6014.2019/0002939-4 (de 2019, parado)
- Arranjo colaborativo MTSC + Prefeitura
- Regularização fundiária e arranjo inovador de uma nova política (PPPPop)

Coprodução

- Esforços coletivos e colaborativos: moradores, movimento social, universidade, assessorias
- Prática participante
- Saberes populares e tecnologia social
- Enfrentamento de desigualdades
- Ação com base na realidade e necessidade do território



MUTIRÃO DE LIMPEZA E REPAROS NA OCUPAÇÃO DA NOVE DE JULHO, EM 2016

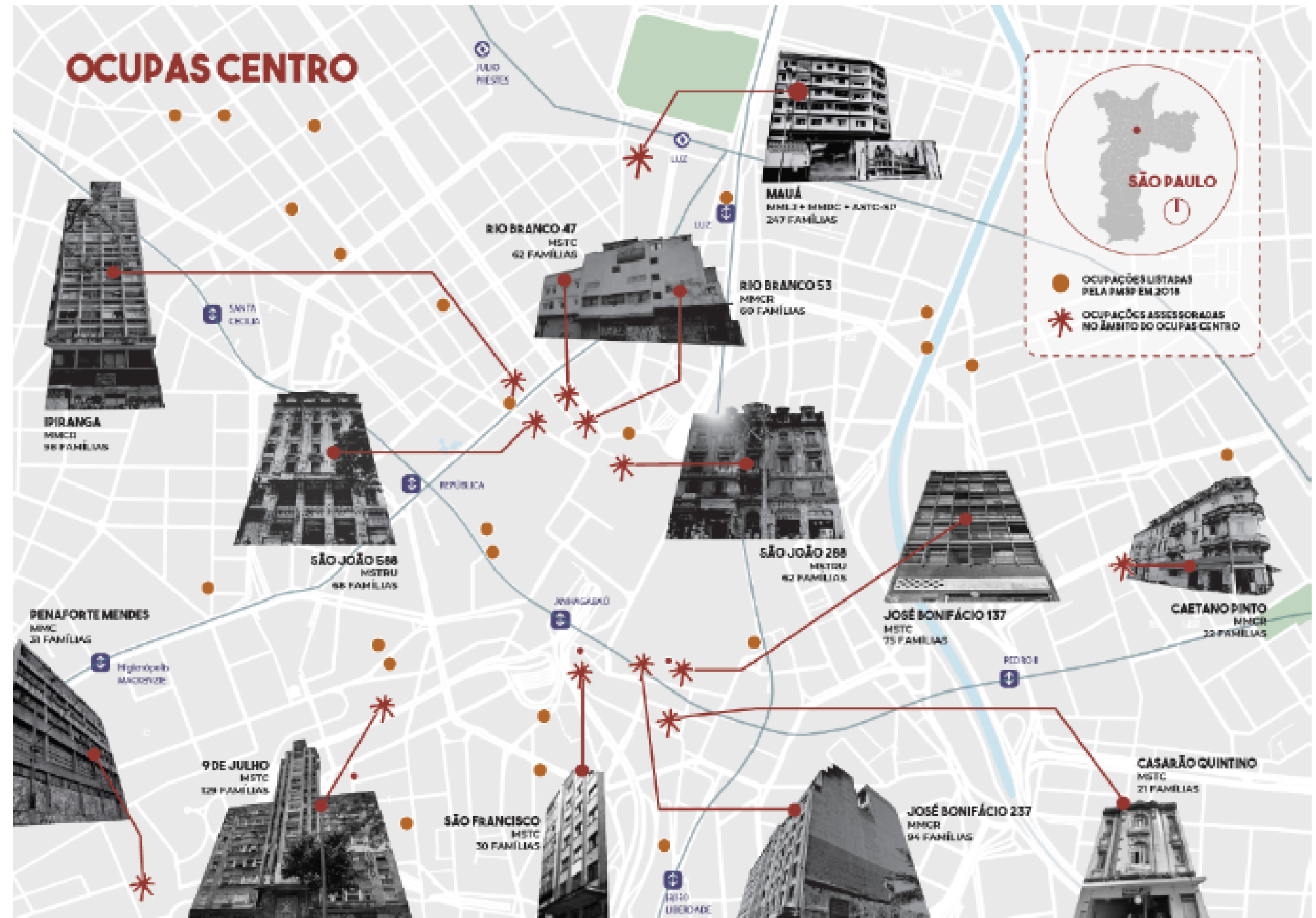


Fonte: Fio, MSTC

OCUPAÇÃO E CO-PRODUÇÃO

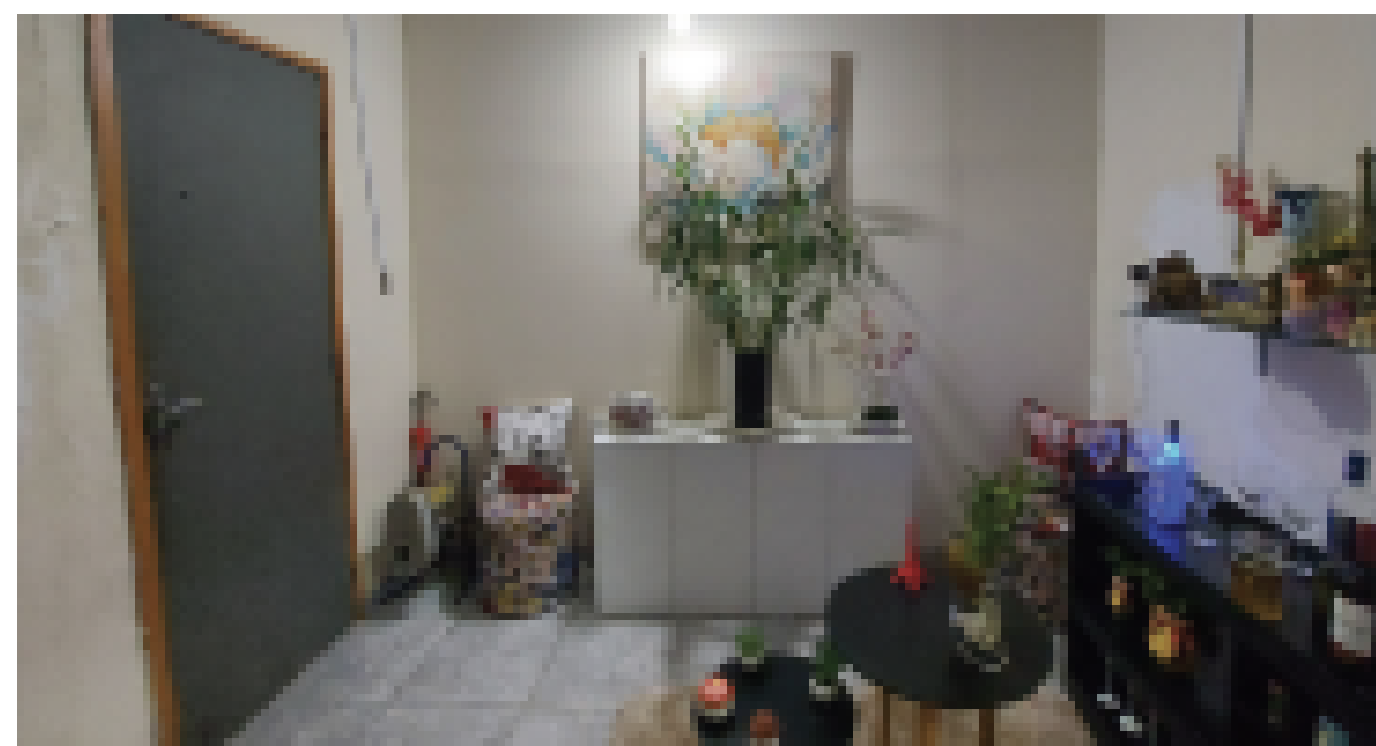
“Ocupar era uma urgência dos corpos, convertida no mais contundente dos atos políticos, a afrontar a resignação dos serenos. Ocupar, nem que fosse para estar entre muitos, para existir ainda uma vez em coletivo”

A ocupação - Julián Fuks



Fonte: Co-polis

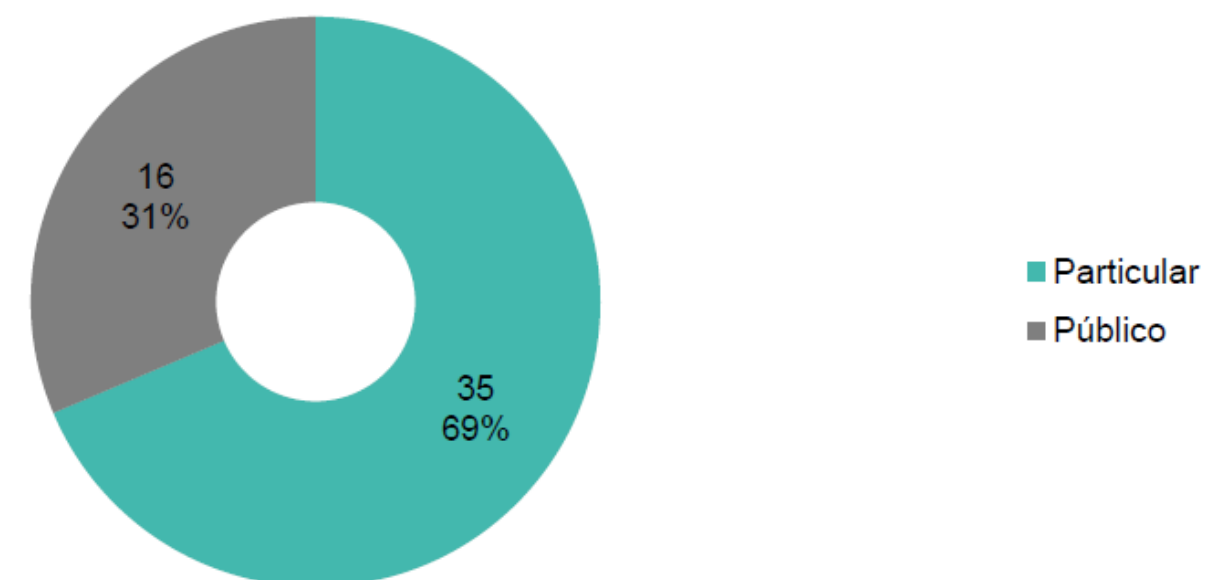
CONDIÇÕES DE VIDA E MORADIA



3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Acesso à terra para maior
justiça socioambiental
na reabilitação: papel do
patrimônio público

Gráfico 1: Propriedade dos imóveis ocupados



Base: 51 imóveis. Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018 – Elaborado por Diagonal

NECESSIDADE DE UM REGRAMENTO JURÍDICO DAS PREEXISTÊNCIAS

Diretrizes para políticas urbanas de manutenção do existente com olhar inclusivo:

- 1.ampliar a vida útil das edificações;
- 2.valorizar e manter o patrimônio edificado das cidades (independe de monumentalidade);
- 3.fomentar modelos de governança público comunitários: legitimar usos e saberes diversos



O “NÓ DA TERRA” E O PATRIMÔNIO PÚBLICO

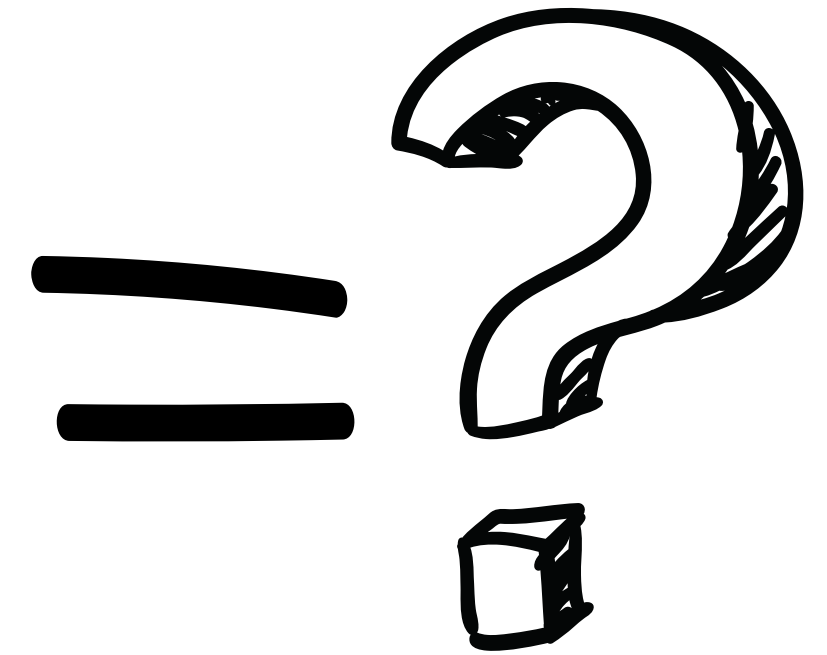
Acesso à terra ainda é um
nó nos modelos de
coprodução

Dependência da
propriedade: planejar
para a propriedade e
licenciar a propriedade



PROPRIEDADE EM DEGRADAÇÃO
AGUARDANDO A DESAPROPRIAÇÃO

Retrofit
&
Novos mercados



SOCIALIDADE EM MOVIMENTO: AMPLIAÇÃO
DO ACESSO À TERRA EM APOIO À
COPRODUÇÃO



OBRIGADA!!!

moretti.julia@gmail.com

Apoio Fapesp - processo nº 2022/16700-0