

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

PAUTA: 1. Verificação de presença; 2. Comunicações Gerais; 3. Controle de Estoque; 4. Calçada Centro Histórico; 5. HIS 7 de Abril; 6. Aprovação no FUNDURB dos Recursos para PLOA de 2026; 7. Projeto Boulevard Augusta – Requalificação Urbanística da Rua Gravataí; 8. Processo Eleitoral – Biênio 2026/2028; 9. Projetos Executivo e Obras de Recuperação Estrutural e Restauro do Viaduto do Chá, Praça do Patriarca e Calçamento do Teatro Municipal (SP/Obras).

No dia **11 de fevereiro de 2026 às 14h00**, reuniram-se no Auditório da SP Urbanismo para a **7ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor da Área de Intervenção Urbana do Setor Central (CGAIUSCE)**, os convidados, técnicos da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) e os Representantes do CGAIUSCE, conforme verificação de presença registrada ao final desta ata.

Autorizado pelo Coordenador **Sr. Vladir Bartalini (SMUL)**, o **Sr. André Gonçalves dos Ramos (SP Urbanismo)**, na qualidade de Secretário Executivo do CGAIUSCE, deu início aos trabalhos às 14h25, procedendo à verificação de presença dos representantes.

Na sequência, apresentou as Comunicações Gerais, informando sobre a publicação da Ata da 6ª Reunião Ordinária, aprovada conforme o procedimento previsto no artigo 24 do Regimento Interno, encaminhada por e-mail no dia 25 de novembro e disponibilizada no site da SP Urbanismo e no SEI nº 7810.2024/0001582-1. Registrou-se, ainda, a posse da representante suplente da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), Sra. Elaine Marque de Ornelas.

Em seguida, iniciando a Ordem do Dia, o **Sr. André Gonçalves dos Ramos** passou a palavra ao **Sr. Vladir Bartalini (SMUL)** para apresentação do item referente ao Controle de Estoque. Informou que as controladorias da SMUL estão elaborando, mensalmente, relação das propostas de adesão no perímetro da AIU Setor Central, esclarecendo que a última atualização foi recebida há poucos dias, não havendo tempo hábil para sua apresentação nesta reunião. Comprometeu-se a encaminhar, no decorrer da semana, por e-mail, a listagem atualizada aos membros. Explicou que a planilha contemplará tanto as propostas antigas quanto as novas que ingressaram, bem como a identificação daquelas com perspectiva de recolhimento de outorga onerosa. Destacou que a confirmação da outorga somente ocorre após a aprovação do projeto e a emissão das

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

respectivas guias para recolhimento, momento em que o valor poderá ser considerado efetivamente constituído. Reforçou que os valores indicados na planilha são estimativas e não correspondem, necessariamente, a recursos já ingressados. Dando seguimento, foi apresentado pedido de inversão de pauta para a apresentação da SP Obras acerca da Requalificação Urbana do Viaduto do Chá. Na sequência, a **Sra. Antonia Ribeiro** (SP Obras) realizou uma recapitulação acerca do projeto de requalificação do Viaduto do Chá, conforme já apresentado em reuniões anteriores, informando que seriam expostos os avanços do projeto, especialmente no que se refere às aprovações junto aos órgãos de patrimônio. Destacou a perspectiva de publicação da licitação para elaboração do projeto executivo e execução das obras, razão pela qual está sendo submetida proposta de deliberação para alocação parcial de recursos da AIU, cabendo à Prefeitura complementar o montante necessário. Para complementar, o **Sr. Marcelo Brucó** (SP Obras) esclareceu que a intervenção foi retomada em virtude da necessidade de adequações operacionais, abrangendo serviços de manutenção, reorganização e substituição de elementos nas galerias e demais estruturas vinculadas ao Viaduto do Chá. Informou que todo o trâmite pode ser acompanhado por meio dos processos eletrônicos, nos quais constam as especificações técnicas e os procedimentos adotados. No tocante às aprovações junto aos órgãos de preservação do patrimônio municipal e estadual, destacou que foram atendidas as orientações apresentadas, tendo o projeto sido aprovado com ressalvas pontuais. Esclareceu que aspectos como a interação visual com o monumento e o posicionamento da estátua serão submetidos às instâncias competentes, com participação dos órgãos de patrimônio e da sociedade civil. Apresentou, ainda, estimativa preliminar de custos, ressaltando que os valores poderão sofrer ajustes. Por fim, a **Sra. Lia Mayumi** (Secretaria Municipal de Cultura) informou que os pareceres dos órgãos federal, estadual e municipal de patrimônio apontam pendências e solicitações de complementação do projeto. O **Sr. André Ramos** (SP Urbanismo) prestou esclarecimentos em atenção às colocações realizadas acerca de eventuais exigências dos órgãos licenciadores, ressaltando que tais questões envolvem trâmites técnicos próprios, os quais não são de competência deliberativa deste colegiado. Esclareceu que compete ao colegiado o direcionamento e a deliberação

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

quanto à aplicação dos recursos, cabendo ao órgão executor — no caso, a SP Obras — a responsabilidade integral pela obtenção dos licenciamentos necessários e pelo cumprimento das exigências legais antes do início das obras. Destacou que a execução somente poderá ocorrer após as devidas aprovações e que eventuais ajustes ou justificativas relativas a prazos e procedimentos deverão ser apresentados pelo órgão responsável, quando pertinentes. Salientou, ainda, que, embora tais matérias não sejam objeto de deliberação do colegiado, as informações poderão ser compartilhadas para fins de acompanhamento e transparência. Na sequência, o **Sr. Marcelo Brucó** (SP Obras) esclareceu que os trabalhos vêm sendo desenvolvidos com base em critérios técnicos e metodológicos adequados, contemplando intervenções de recuperação estrutural, reforços, impermeabilização e demais adequações necessárias. Informou que a documentação técnica, incluindo o detalhamento executivo e os demonstrativos operacionais, foi devidamente protocolada. Por fim, o **Sr. Vladir Bartalini** (SMUL) sugeriu que as licenças fossem encaminhadas à Secretaria Executiva para posterior distribuição aos membros do colegiado, destacando que a medida visa assegurar transparência e evitar qualquer tipo de irregularidade na liberação e utilização dos recursos. Na sequência, a **Sra. Lia Mayumi** (SMC) registrou que o referido projeto não foi apresentado e deverá ser formalmente juntado ao processo SEI e submetido à análise dos órgãos de preservação competentes — IPHAN, CONDEPHAAT e CONPRESP — para apreciação e emissão de parecer. Destacou que a aprovação referente à recuperação estrutural constitui etapa fundamental para a consolidação do projeto, ressaltando que, até o momento, não houve manifestação por parte dos mencionados órgãos. Por sua vez, a **Sra. Claudia Muniz** (IAB-SP) recordou que, na última reunião, foi informado que o montante de doze milhões de reais no âmbito da AIU estaria comprometido, questionando se o valor de quatro milhões seria remanejado desse total. Na sequência, o **Sr. Vladir Bartalini** (SMUL) explicou a destinação dos valores nos termos da Lei nº 17.844, destacando que há percentuais mínimos obrigatórios para aplicação dos recursos da Operação, sendo 40% destinados à Habitação de Interesse Social (HIS), 20% a equipamentos públicos, 5% à preservação do patrimônio histórico e 5% à remuneração da empresa gestora, totalizando aproximadamente 70% do montante arrecadado.

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

Informou que há cerca de R\$ 14.000.000,00 disponíveis, dos quais aproximadamente R\$ 9.800.000,00 estariam comprometidos com as vinculações legais, restando cerca de R\$ 4.000.000,00 como recursos livres. Registrou que o pleito apresentado, no valor de R\$ 4.000.000,00, consumiria praticamente a totalidade dos recursos livres. Como encaminhamento, sugeriu que R\$ 3.300.000,00 sejam alocados como recursos livres e R\$ 700.000,00 enquadrados nas despesas obrigatórias, preservando, assim, maior saldo disponível. Ressaltou que a exposição tem por finalidade subsidiar decisão consciente quanto à alocação dos recursos da Operação. Na sequência, a **Sra. Rita Cássia** (SP Urbanismo) propôs reflexão acerca da destinação dos 5% vinculados à preservação do patrimônio histórico, conforme previsto na legislação, destacando que, à época da concepção da norma — com participação do DPH —, buscava-se viabilizar a restauração de imóveis tombados de pequeno porte, muitas vezes pertencentes a proprietários sem capacidade financeira para custear as intervenções necessárias. Embora reconheça a possibilidade de utilização do valor no pleito apresentado, ponderou que os cerca de R\$ 700.000,00 poderiam gerar impacto mais significativo se direcionados a ações específicas de apoio à recuperação de pequenos imóveis, especialmente em áreas tombadas e mais vulneráveis. Sugeriu, por fim, que a aplicação desses recursos seja objeto de discussão estratégica, inclusive com eventual articulação entre a São Paulo Urbanismo, a SMUL e o DPH, a fim de garantir maior efetividade à política de preservação. Na sequência, a **Sra. Beatriz Sanches** (CMPU) manifestou-se no sentido de que o valor de quatro milhões de reais seria pouco representativo diante da dimensão da intervenção, questionando de onde proviria o montante restante necessário à execução das obras. Em resposta, a **Sra. Antonia Ribeiro** (SP Obras) informou que o valor complementar seria proveniente do próprio orçamento da Prefeitura, esclarecendo que o orçamento municipal é estruturado por exercício financeiro anual. Assim, a cada ano é realizada a destinação correspondente ao respectivo exercício, sendo que, no exercício seguinte, a Lei Orçamentária Anual é submetida à aprovação da Câmara Municipal. Acrescentou que, para o presente ano, considera-se o prazo necessário à realização do procedimento licitatório. Na sequência, a **Sra. Claudia Muniz** (IAB-SP) levantou questionamento acerca de como os proprietários poderiam acessar os recursos da AIU

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

e quais seriam os mecanismos disponíveis para tanto. A **Sra. Rita Cássia** (SP Urbanismo) esclareceu que o percentual de 5% destinado ao patrimônio histórico pode complementar mecanismos de subvenção ou apoiar outras intervenções estratégicas na área central, inclusive em imóveis públicos. Ressaltou a necessidade de discussão específica quanto à sua aplicação e defendeu a preservação integral desse percentual, considerando a existência de recursos livres suficientes para o atendimento do pleito apresentado pela SP Obras. O **Sr. Ricardo Airut** (SMT) solicitou esclarecimentos quanto à lógica de aplicação dos recursos, ponderando que a divisão legal — 70% vinculados e 30% livres — também incidirá sobre os valores futuros provenientes da AIU-SCE. Questionou se não seria mais adequado utilizar, neste momento, o percentual de 5% destinado ao patrimônio para atender à demanda concreta apresentada, uma vez que novos recursos ingressarão posteriormente e também estarão sujeitos à mesma vinculação legal. Ressaltou que sua manifestação visa evitar a manutenção de recursos sem destinação imediata, diante da existência de demanda já definida e financeiramente viável. Em resposta, a **Sra. Rita Cássia** (SP Urbanismo) esclareceu que o valor destinado à SP Obras será o mesmo em qualquer cenário, tratando-se apenas da definição da rubrica orçamentária. Destacou que sua preocupação reside na preservação do percentual destinado ao patrimônio histórico, por se tratar de recurso limitado diante da dimensão dos bens tombados na área central, sugerindo cautela em sua utilização. Na sequência, o **Sr. Vladir Bartalini** (SMUL) complementou que as operações urbanas, em geral, trabalham com expectativas de arrecadação que nem sempre se confirmam, o que exige ajustes ao longo do tempo para manutenção do equilíbrio financeiro. Ressaltou que, no caso da AIU em questão, não há perspectiva de grandes arrecadações, razão pela qual considera prudente manter a gestão dos recursos próxima aos limites estabelecidos, a fim de evitar riscos futuros de insuficiência para o cumprimento das obrigações previstas. O **Sr. Fernando Fernandes** (SF) apresentou dois questionamentos. O primeiro referiu-se à expectativa de arrecadação para o exercício atual e para os próximos anos, destacando que o valor de R\$ 4.000.000,00 representa parcela significativa frente ao montante disponível. O segundo questionamento relacionou-se à natureza da intervenção proposta, observando tratar-se de intervenção

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

estrutural e não de restauro, indagando se a despesa não poderia ser absorvida pelo orçamento próprio da Secretaria competente, considerando a relevância do tema e a dimensão do orçamento setorial. Em resposta, o Sr. **Vladir Bartalini** (SMUL) informou que atualmente há cerca de R\$ 14.000.000,00 provenientes da Operação Urbana Centro e aproximadamente R\$ 5.000.000,00 vinculados à AIU Setor Central. Esclareceu que existem propostas em tramitação com previsão de recolhimento de outorga, mas, diante dos incentivos existentes e das incertezas quanto à efetivação dos empreendimentos, não é possível estimar com precisão a arrecadação futura. Na sequência, a **Sra. Beatriz Sanches** (CMPU) questionou se seria possível deliberar pela não liberação dos R\$ 4.000.000,00 para atendimento do pleito da SP Obras e, em caso afirmativo, se haveria outra fonte orçamentária disponível para custear a despesa, além dos recursos da AIU. A **Sra. Antonia Ribeiro** (SP Obras) esclareceu que, no momento, a Prefeitura não dispõe de recursos próprios suficientes para iniciar a intervenção, havendo, contudo, perspectiva orçamentária para o final do exercício e para o próximo ano. Destacou tratar-se de projeto relevante sob os aspectos patrimonial e de mobilidade, já em condições de licitação e com recursos disponíveis para seu início, considerando que a fase inicial do contrato envolve a elaboração do projeto executivo, com demanda financeira reduzida. Informou, ainda, que o bem apresenta quadro de deterioração que, embora não caracterize situação emergencial, implica risco progressivo ao patrimônio, à mobilidade e à segurança dos usuários, podendo elevar os custos futuros de recuperação, razão pela qual se defende a atuação com brevidade. O Sr. **Fernando Fernandes** (SF) questionou a ausência de previsão orçamentária específica para o projeto, sendo esclarecido que as dotações da Secretaria não são estruturadas por projeto individualizado. Por fim, o Sr. **Luiz Fernando** (CMH), com base na experiência da equipe gestora e considerando eventuais intercorrências, solicitou estimativa de prazo para início e conclusão da obra. Em resposta, a **Sra. Antonia Ribeiro** (SP Obras) destacou a relevância do projeto para a cidade e para a AIU, especialmente no que se refere à valorização da área local, informando que o contrato está estimado em 24 meses, sendo aproximadamente os três primeiros destinados à elaboração do projeto executivo. Prosseguindo **André Ramos** (SP Urbanismo) procedeu com a leitura da

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

Resolução proposta pela SP Obras, colocando em votação a aprovação de **Projetos Executivos e Obras de Recuperação Estrutural e Restauo do Viaduto do Chá, Praça do Patriarca e Calçamento do Teatro Municipal**, conforme disposto na MINUTA DE RESOLUÇÃO 001/2026/ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA SETOR CENTRAL – SP/OBRAS, **a matéria foi aprovada com doze votos favoráveis, dois votos contrários e nenhuma abstenção.**

VOTOS FAVORÁVEIS (12): Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, São Paulo Urbanismo, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria de Governo Municipal, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito, Secretaria Municipal de Cultura, Subprefeitura da Sé, Conselho Participativo Municipal Subprefeitura da Sé, Conselho Participativo Municipal Subprefeitura da Mooca, Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo; **VOTOS CONTRÁRIOS (2):** Secretaria Municipal da Fazenda e Conselho Municipal de Política Urbana (Comércio).

Na sequência, a **Sra. Lia Mayumi** (SMC) solicitou que as aprovações dos órgãos de patrimônio sejam apresentadas ao colegiado com a maior brevidade possível, preferencialmente antes da publicação do edital de licitação da obra. Ressaltou que a principal pendência refere-se à aprovação do projeto de recuperação estrutural, conforme já mencionado anteriormente e comunicado em correspondência (E-mail) encaminhada à SP Urbanismo (Caixa Eletrônica da AIUSCE) na segunda-feira (09/02/2026 às 17h40). O **Sr. André Ramos** (SP Urbanismo) manifestou entendimento de que, no âmbito das atribuições da AIU, é possível formalizar a recomendação anteriormente mencionada. Dando continuidade, por inversão de pauta, cumprimentou o presidente de COHAB, o Sr. Diogo Soares e passou-se ao próximo item, referente à HIS 7 de Abril. Na sequência, a **Sra. Eloisa Ramalho** (COHAB) apresentou a Parceria Público-Privada (PPP) Municipal de Habitação, destacando seus benefícios, tais como a manutenção predial pelo período de 20 anos, a realização de trabalho técnico-social no período pré e pós-ocupação, o apoio à gestão condominial, a execução de infraestrutura pela concessionária e maior celeridade na execução das obras. Informou que o empreendimento HIS 7 de Abril já possui projeto aprovado e serviços preliminares

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

iniciados, podendo ter a obra iniciada após deliberação do Conselho. Citou, como referência, a Área 1 da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, com 94 unidades habitacionais aprovadas pelo respectivo Conselho Gestor, atualmente com aproximadamente 30% das obras executadas e previsão de conclusão ainda neste exercício. O **Sr. André Ramos** (SP Urbanismo) registrou, ainda, a presença do Presidente da SP Urbanismo, Sr. Pedro Fernandes. Na sequência, a **Sra. Claudia Muniz** (IAB-SP) questionou se a implantação da PPP no empreendimento 7 de Abril já estaria definida ou se se trataria apenas da apresentação de uma possibilidade. Solicitou, ainda, breve recapitulação acerca do histórico do projeto, incluindo os impedimentos e ajustes mencionados em reunião anterior, a fim de esclarecer o estágio atual do empreendimento. O **Sr. Diogo Soares** (COHAB) esclareceu que a PPP constitui instrumento já disponível às operações urbanas como alternativa para provisão habitacional, cabendo ao Conselho deliberar quanto à sua utilização no caso concreto. Informou que já há precedente de aprovação do instrumento na Área 1 da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, considerado caso exitoso. Destacou que a PPP já foi licitada e encontra-se à disposição do Poder Público, sendo, no momento, uma sugestão técnica para o empreendimento em pauta, ainda pendente de deliberação do Conselho. A **Sra. Elisabete França** (SMUL) sugeriu que sejam explicitadas as dúvidas remanescentes do colegiado, a fim de que possam ser respondidas em próxima reunião. Registrou que o empreendimento já enfrentou diversos entraves e custos adicionais, tais como invasões, desocupações e despesas com segurança, motivo pelo qual se entende oportuno esclarecer os pontos pendentes para possibilitar deliberação segura quanto à eventual utilização da PPP no projeto. Manifestaram-se dúvidas relevantes, especialmente quanto aos aspectos estratégicos e aos procedimentos prévios à eventual adoção da PPP, destacando-se a importância de integrar todas as informações já apresentadas, considerando responsabilidades, impactos para a comunidade envolvida e o histórico do empreendimento. Ressaltou-se que a decisão deve ser tomada com base em análise completa do contexto, incluindo urgência, necessidade e justificativas da escolha do instrumento, a fim de evitar equívocos ou responsabilidades futuras, entendendo-se pertinente que os esclarecimentos pendentes sejam

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

consolidados antes da deliberação final. Diante do exposto, o Sr. **André Ramos** (SP Urbanismo) propôs a concessão do prazo de duas semanas para que os conselheiros encaminhem, por e-mail, suas manifestações e dúvidas sobre o tema. Após o recebimento, as contribuições serão consolidadas e encaminhadas à COHAB-SP e à representação da área de Habitação para análise e manifestação. Ficou ainda sugerida a convocação de reunião extraordinária no início do próximo mês, ocasião em que serão apresentados os esclarecimentos e realizada a deliberação acerca do ajuste necessário na condução dos recursos destinados à HIS 7 de Abril. Por fim, a **Sra. Beatriz Sanches** (CMPU) solicitou esclarecimento acerca do funcionamento do aporte de recursos da Operação Urbana / AIU no âmbito da PPP. Indagou-se, especificamente, como se dá a alocação financeira nesse modelo: se há necessidade de adiantamento de parte do valor pela Operação Urbana e de que forma ocorre o fluxo de pagamento e vinculação dos recursos ao empreendimento. Na sequência, a **Sra. Lia Mayumi** (SMC) solicitou que os esclarecimentos acerca da PPP sejam apresentados de forma estruturada, com a retomada do histórico completo do projeto, ainda que parte das informações já tenha sido exposta anteriormente. Requereu que a apresentação contemple o histórico da vinculação da Operação Urbana ao empreendimento, os valores já executados, as despesas realizadas e os custos adicionais incorridos, a fim de resgatar a memória dos trabalhos e subsidiar a deliberação com base em informações consolidadas. O **Sr. André Ramos** (SP Urbanismo) esclareceu que não se pretende impedir que eventuais dúvidas sejam apresentadas desde já, possibilitando que os esclarecimentos sejam preparados de forma conjunta. Destacou a importância de resgatar o histórico completo do empreendimento, com o objetivo de verificar se todos os procedimentos foram devidamente observados, especialmente no que se refere à adoção do instrumento imobiliário proposto. Por sua vez, o **Sr. Diogo Soares** (COHAB) comprometeu-se a permanecer à disposição para prestar esclarecimentos adicionais e encaminhar ao Conselho o histórico do projeto, inclusive por meio eletrônico, ressaltando que a ferramenta já foi apresentada anteriormente, não apenas na presente reunião, e que não há óbice em reapresentá-la para reforço e esclarecimento dos pontos necessários. Na sequência, o **Sr. Daniel Quesada** (SP Urbanismo) esclareceu que, no modelo de PPP,

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

o aporte de recursos não ocorre diretamente para custeio da obra. O financiamento é destinado às famílias beneficiárias, mediante a vinculação da demanda habitacional. A concessionária, após a designação da área, executa o empreendimento, sendo a viabilização econômica estruturada a partir do financiamento atrelado às unidades destinadas às famílias atendidas. Destacou que a legislação aplicável ao Setor Central estabelece diretrizes específicas quanto à destinação dos recursos e ao público beneficiário, exigindo enquadramento nos critérios legais definidos para esse tipo de operação. Ressaltou que anteriormente houve deliberação do Conselho no sentido de indicar política pública específica para o empreendimento, no âmbito de sua competência consultiva. Esclareceu que tal manifestação não possui caráter vinculante para a Administração, mas tem por finalidade verificar se o Conselho mantém seu posicionamento original quanto à destinação do empreendimento ou se admite a utilização do instrumento da PPP para fins habitacionais. Destacou, ainda, que decisões dessa natureza devem considerar as diretrizes legais vigentes, a política habitacional adotada pela gestão e a competência deliberativa do Conselho. O **Sr. André Ramos** (SP Urbanismo) ponderou que, neste momento, não haveria necessidade de deliberação específica quanto à adoção da PPP, uma vez que permanece vigente a Resolução da Operação Urbana Centro que define a destinação dos recursos para a intervenção. Manifestou entendimento de que a proposta apresentada configura sugestão técnica, podendo a Prefeitura, no exercício de sua competência administrativa, promover eventual alteração, caso assim entenda pertinente. Na sequência, o **Sr. Cezar Augusto Massaro** (CPM Sé) ressaltou a necessidade de deixar claro que eventual mudança na forma de execução do empreendimento configura transição em relação ao que foi anteriormente deliberado. Destacou que, caso haja alteração de entendimento, é importante que esta seja formalizada de maneira expressa, inclusive para fins de registro e responsabilidade institucional, podendo a matéria ser objeto de reunião específica para melhor definição da proposta. O **Sr. André Ramos** (SP Urbanismo), mantendo o encaminhamento anteriormente proposto, reiterou que sejam apresentadas pela COHAB informações detalhadas ao Conselho, com a reapresentação do histórico do empreendimento HIS 7 de Abril e esclarecimentos acerca do

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

funcionamento do modelo de PPP, a fim de ampliar a compreensão do colegiado e subsidiar eventual posicionamento. O **Sr. Diogo Soares** (COHAB) registrou que o empreendimento vem gerando despesas contínuas em razão de invasão ocorrida no imóvel, o que implica custos com vigilância, concessionárias e demais medidas necessárias. Ressaltou que o Conselho discute a matéria há aproximadamente quatro meses e que a postergação da decisão por período adicional acarretará novos custos, todos suportados com recursos públicos, no contexto de parceria que envolve o Poder Público e a concessionária. Salientou a responsabilidade de todos os membros quanto ao zelo pelo recurso público, manifestação feita tanto na condição de Presidente da COHAB quanto como cidadão. Mencionou, ainda, a existência de autorização legislativa relacionada ao tema. O **Sr. André Ramos** (SP Urbanismo) estabeleceu que eventuais manifestações poderão ser encaminhadas por e-mail até o dia 20 de fevereiro, por aqueles que assim desejarem, designando reunião extraordinária deste Conselho para o dia **25 de fevereiro**, destinada à apreciação da matéria. Encerrado o item de pauta relativo à COHAB, passou-se ao próximo tema, referente às intervenções nos calçadões da região central, sob responsabilidade da SP Obras. Na sequência, a **Sra. Julia Coelho Dourado** (SP Obras) apresentou o andamento das obras dos calçadões na região central, informando sobre as intervenções em curso, os trechos em fase de conclusão, bem como os ajustes técnicos e as tratativas relacionadas aos órgãos de preservação do patrimônio. A **Sra. Beatriz Sanches** (CMPU), ao tratar dos trilhos existentes na Rua 15 de Novembro, indagou se já há consenso e decisão dos órgãos competentes de preservação, como IPHAN e DPH, acerca de sua manutenção ou exposição, bem como se tal definição está contemplada no cronograma de encerramento do contrato. Questionou, ainda, como está sendo realizada a compatibilização das obras dos calçadões com outras intervenções previstas para a região central, como a requalificação do Largo São Francisco e demais projetos em andamento, considerando eventuais pontos de intersecção entre as frentes de obra. Em relação ao eventual impacto da indefinição quanto aos trilhos no cronograma das obras, observou que foi apresentado novo cronograma, com previsão de conclusão ainda no primeiro semestre, contudo, sem detalhamento acerca da solução a ser adotada para a área onde os trilhos

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

permanecem expostos, nem confirmação sobre eventual reflexo dessa questão no prazo final de entrega. Em resposta, a **Sra. Julia Coelho Dourado** (SP Obras) informou, quanto ao segundo questionamento, que há articulação entre os órgãos municipais responsáveis, havendo diálogo entre a SP Obras e a SP Urbanismo para compatibilização das intervenções, inclusive no caso do Largo São Francisco, de modo a assegurar a coordenação das frentes de obra na região central. Quanto à definição sobre os trilhos e às tratativas com os órgãos de patrimônio, esclareceu que o tema encontra-se em discussão e que a área técnica da SP Obras consultará a gerência responsável, encaminhando resposta por e-mail ao Conselho. Encerrada a apresentação da SP Obras e prestados os respectivos esclarecimentos, passou-se ao próximo item da pauta, referente ao projeto do Bolívar Augusta e à requalificação urbanística da Rua Gravataí. Na sequência, o **Sr. André Andreis** (SP Urbanismo) apresentou ao Conselho o projeto de requalificação da Rua Gravataí, expondo as propostas previstas, dentre as quais a transformação da via em espaço compartilhado, com elevação do leito viário ao nível das calçadas, ampliação da área destinada aos pedestres, implantação de faixa multiuso, utilização de pavimento drenante, criação de áreas permeáveis, arborização, instalação de mobiliário urbano e reordenamento das redes subterrâneas, incluindo telecomunicações, com vistas à melhoria da acessibilidade, da segurança viária e à qualificação ambiental do espaço público. Esclareceu que o projeto decorre de Termo de Ajustamento de Conduta, voltado ao cumprimento de obrigações ambientais, e que os elementos técnicos encontram-se em fase final de análise pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente. Informou, ainda, que a intervenção está orçada em aproximadamente R\$ 6.170.000,00 (seis milhões, cento e setenta mil reais), com prazo estimado de execução de oito meses, após a definição da estratégia de contratação e captação de recursos. Na sequência, a **Sra. Lia Mayumi** (SMC) apresentou questionamentos acerca de aspectos do projeto de requalificação da Rua Gravataí. Destacou que a concentração de canteiros e áreas verdes ao longo da via pode dificultar a circulação de pedestres, pessoas com deficiência e carrinhos de bebê. Observou, ainda, que o projeto não prevê medidas específicas de preservação ou requalificação das fachadas existentes, sugerindo a elaboração de manual complementar para orientar

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 11/02/26**

intervenções no ambiente urbano, de modo a garantir mobilidade, integração e conforto para moradores e visitantes. Na sequência, a **Sra. Elisabete França** (SMUL) ressaltou que se trata de projeto preliminar, sujeito a aprovações e ajustes nas fases de licitação e execução, incluindo a observância das normas da CPA, das comissões competentes e dos manuais aplicáveis ao desenvolvimento de obras viárias. Destacou que o material apresentado corresponde a anteprojeto da intervenção, o qual será submetido à análise das instâncias competentes antes de sua implementação. O **Sr. André Andreis** (SP Urbanismo) agradeceu a Secretaria pelas contribuições e destacou que o projeto já foi submetido aos órgãos competentes, não havendo impedimentos até o momento. Esclareceu que a percepção de espaço reduzido nas imagens pode decorrer da representação gráfica, uma vez que a circulação de pedestres foi ampliada, com faixas que somam aproximadamente cinco metros e calçadas variando entre dois e três metros, garantindo espaço adequado para permanência e circulação junto às fachadas, em conformidade com a legislação vigente. A **Sra. Beatriz Sanches** (CMPU) cumprimentou a São Paulo Urbanismo e o Poder Público pela apresentação do projeto, destacando tratar-se da primeira proposta de rua compartilhada analisada pelo colegiado. Solicitou esclarecimentos quanto ao nível de convivência entre pedestres, veículos e bicicletas, questionando se a proposta já foi submetida à aprovação da CET ou se ainda se encontra em fase preliminar. Em resposta, o **Sr. André Andreis** (SP Urbanismo) esclareceu que a via será totalmente nivelada, sem diferenciação de altura entre os fluxos de pedestres, veículos e bicicletas. Informou que a segurança e a organização funcional do espaço serão garantidas por elementos de infraestrutura e sinalização adequados. Por fim, a **Sra. Lia Mayumi** (SMC) observou que a requalificação da via representa oportunidade para o tratamento das fachadas existentes, ressaltando que a intervenção restrita ao pavimento não resolve os problemas dos imóveis privados. A **Sra. Elisabete França** (SMUL), esclareceu que já tem sido adotada as requalificações de ruas e ações para estabelecer um diálogo com os proprietários e órgãos competentes, com vistas à orientação de requalificações complementares, lembrando que melhorias nos imóveis privados tendem a ocorrer de forma gradual e espontânea, conforme experiências anteriores em outras ruas requalificadas. Na sequência, o **Sr.**

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 11/02/26

André Andreis (SP Urbanismo) agradeceu as contribuições apresentadas e destacou que a requalificação da Rua Gravataí atua como indutora de transformação urbana, respeitando os limites entre o espaço público e o privado. Observou que melhorias nos imóveis privados tendem a ocorrer de forma gradual após a requalificação da via, reforçando a importância do projeto como elemento qualificador e indutor da transformação urbana. A **Sra. Ana Carolina Jacob** (SP Urbanismo) apresentou informe acerca do processo eleitoral para o Conselho de Gestão da AIU Setor Central, com previsão de realização até o final do primeiro semestre. Informou que parte dos membros será indicada por conselhos específicos, enquanto outra parte será eleita em assembleia, envolvendo organizações não governamentais do setor cultural e entidades acadêmicas ou de pesquisa com atuação no perímetro da AIU. Esclareceu que, para a composição da Comissão Eleitoral, serão necessários dois representantes deste Conselho Gestor e dois da São Paulo Urbanismo. Ressaltou que os membros da Comissão Eleitoral não poderão se candidatar ao Conselho Gestor, enquanto os demais indicados não possuem tal restrição. Informou, ainda, que as datas e demais informações serão encaminhadas por e-mail aos interessados. Na sequência, a **Sra. Beatriz Sanches** (CMPU) questionou acerca de eventual limitação para recondução de membros, considerando tratar-se de instrumento recente, sendo esclarecido que se trata do primeiro mandato. A **Sra. Ana Carolina Jacob** (SP Urbanismo) informou que eventuais definições adicionais sobre o processo eleitoral dependerão da composição da Comissão Eleitoral, cabendo a esta estabelecer medidas complementares, se necessário.

Não havendo mais nada a tratar, a pedido do Coordenador, Sr. Vladir Bartalini (SMUL), a **Sra. Ana Carolina Jacob** (SP Urbanismo) agradeceu a participação e presença de todos, encerrando os trabalhos às 16h16.

REPRESENTANTES CONSELHO GESTOR AIUSCE PRESENTES

PODER PÚBLICO

1. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento | SMUL | COORDENAÇÃO

Titular: Elisabete França

Suplente: Vladir Bartalini

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 11/02/26

2. São Paulo Urbanismo | SP URBANISMO

Titular: Rita Cassia G S Gonçalves

3. Secretaria Municipal de Habitação | SEHAB

Suplente: Elaine Marques de Ornelas

4. Secretaria de Governo Municipal | SGM

Titular: Izaias José de Santana

5. Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras | SIURB

Titular: Alexandre Moratore

Suplente: Marcia Tieko Omoto Yamaguchi

6. Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social e Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania | SMADS/SMDHC

Titular: Og Oliveira Pinto

Suplente SMDHC: Stella Verzolla Tangerino

7. Secretaria Municipal da Fazenda | SF

Titular: Fernando Fernandes Bernardino

8. Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito | SMT

Titular: Ricardo Airut Pradas

9. Secretaria Municipal da Cultura | SMC

Titular: Lia Mayumi

Suplente: Valdir Arruda

10. Subprefeitura da Sé | SUBSE

Titular: Luiz Eduardo Pesce Arruda

SOCIEDADE CIVIL**1. Conselho Municipal de Política Urbana - Comércio | CMPU COM**

Titular: Beatriz Messeder Sanches Jalbut

2. Conselho Participativo Municipal Subprefeitura da Sé | CPM SÉ

Titular: César Augusto Massaro

3. Conselho Participativo Municipal Subprefeitura da Mooca | CPM MO

Suplente: Suely Ramos Bezerra Soares de Meneses

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 11/02/26

- 4. Entidade Profissional, Acadêmica ou de Pesquisa Ligada a Questões Urbanas e Ambientais: Instituto de Arquitetos do Brasil Departamento de São Paulo/ Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo | IABSP/FAUUSP**

Titular IAB SP: Claudia Andreoli Muniz

AUSENTES: Subprefeitura da Mooca (**SUBMO**), Conselho Municipal de Política Urbana - Indústria (**CMPU IND**), Conselho Municipal de Preservação Do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (**CONPRES**), Conselho Municipal de Trânsito e Transporte - Centro Expandido (**CMTT CE**), Conselho Municipal de Habitação - Entidade Comunitária (**CMH EC**), Conselho Municipal de Habitação - Organização Popular (**CMH OP**), Conselho Municipal de Assistência Social (**COMAS**), ONG's Ligada ao Setor Cultural: COOPERATIVA PAULISTA DE TEATRO (**CPT**).

NOTA: Apresentação e gravação da reunião disponíveis no [site da SP Urbanismo](#)

GGP/LMO