

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 12/11/25

31 Conselho e facilitando a tomada de decisões. Ressaltou, ainda, que a implementação
32 das intervenções depende da elaboração dessa Portaria.

33 **Eduardo Della Manna** (CMPU Comércio) na sequência, questionou qual seria o
34 montante disponível na Operação Urbana Centro. **André Ramos** (SP Urbanismo)
35 informou que há, aproximadamente, 12 milhões já comprometidos. **Eduardo Della**
36 **Manna** complementou destacando que a aplicação dos recursos permanece vinculado
37 ao território, havendo apenas a desvinculação da receita. Em razão disso, sugeriu que o
38 Grupo Gestor inicie a execução dos recursos já disponíveis em conta.

39 **Vladir Bartalini** (SMUL) acrescentou que, em comparação ao desempenho dos recursos
40 desde o início das operações urbanas, o desenvolvimento da Área de Intervenção
41 Urbana Setor Central não é negativo. Apesar da menor geração de receita, considerando
42 que a maior parte dos empreendimentos é de HIS (Habitação de Interesse Social),
43 ressaltou que um dos objetivos centrais da AIUSCE é o adensamento residencial. Assim,
44 levando em consideração os argumentos apresentados, concluiu que o desempenho
45 geral é positivo.

46 Prosseguindo para o próximo item da Ordem do Dia, Ana Carolina Jacob passou a
47 palavra para **Julia Coelho Dourado** (SPObras) para apresentar o andamento das obras
48 do **Calçadão no Centro Histórico**, correspondente ao quarto item da Ordem.

49 **Lia Mayumi** (SMC) agradeceu a apresentação realizada pela Sra. Julia Coelho
50 Dourado, questionou se haveria algum relato sobre os achados dos trilhos dos antigos
51 dos bondes localizados na Rua XV de Novembro, manifestando interesse em saber quais
52 providências foram adotadas em relação a esse elemento histórico.

53 **Beatriz Messeder Sanches Jalbut** (CMPU Comércio) informou que foi encaminhado por
54 e-mail um cronograma referente ao Calçadão no Centro Histórico, no qual constariam
55 todas as fases da obra. Contudo, observou que, no referido e-mail, a previsão de término
56 estava indicada para janeiro de 2026, o que divergia do que foi apresentado na reunião.
57 Assim, questionou se o cronograma seria revisado e quais seriam as novas previsões
58 para as próximas etapas.

59 **Julia Coelho Dourado** (SPObras) respondeu inicialmente à questão relativa aos trilhos.
60 Informou que o primeiro trilho encontrado na obra está localizado em frente ao Pátio

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 12/11/25

do Colégio e que será preservado e mantido aparente, contando com uma solução urbanística adequada. Ressaltou que, anteriormente, tratava-se de uma única calçada, mas a equipe decidiu projetar o trecho onde o trilho foi descoberto. Comprometeu-se, ainda, a encaminhar mais informações sobre o projeto. Em seguida, **Lia Mayumi** (SMC) destacou que há trilhos ao longo de toda a extensão da obra. **Júlia Dourado** esclareceu que verificará com a equipe responsável o cronograma e a situação dos demais trilhos, respondendo aos questionamentos por e-mail.

Julia Coelho Dourado (SPObras) também informou que a obra do Calçadão no Centro Histórico não será concluída em janeiro, comprometendo-se a atualizar o cronograma com a nova previsão e encaminhá-lo aos Representantes por e-mail.

Dando sequência à **Ordem do Dia**, Ana Carolina Jacob passou a palavra para **Daniel Quesada** (SP Urbanismo) para apresentação do item **HIS 7 de Abril**. Em sua explanação, informou que a intervenção referente à HIS 7 de Abril, integra a Parceria Público Privada (PPP), no Contrato nº 01/2021, especificamente no Lote 4.

Guido D'Elia Otero (FAU USP) solicitou o resgate histórico da decisão. Argumentou que os recursos destinados ao imóvel têm origem em outra Operação Urbana e que, anteriormente, a previsão era de utilização dos valores para a requalificação da Rua 7 de Abril. Questionou onde estariam esses recursos, como funcionaria sua aplicação e reforçou que, em sua interpretação, seria necessária a vinculação das 94 unidades habitacionais ao programa de locação social. Citou, como referência, as Resoluções nº 03/2016 e nº 03/2020, que indicariam tal direcionamento, solicitando esclarecimentos adicionais sobre o tema.

Daniel Quesada Daniel Quesada (SPUrbanismo) esclareceu que, com a extinção da Operação Urbana Centro e a obrigação legal de garantir a efetividade das deliberações da antiga Comissão Executiva, a interpretação da Prefeitura é de que a competência deliberativa daquela Comissão se limitava à destinação dos recursos para intervenções físicas, como a decisão de reformar o edifício da Rua Sete de Abril para a produção de 94 unidades habitacionais de interesse social. Ressaltou que a indicação de inserir essas unidades no programa de locação social possuía natureza opinativa, e não vinculante, uma vez que a Comissão não poderia ter recebido delegação para definir política

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 12/11/25

91 habitacional, que é competência indelegável da Administração. Afirmou que considerar
92 a locação social como parte obrigatória da deliberação geraria contradição jurídica, pois
93 significaria vinculação eterna da destinação das unidades, impedindo futuras gestões de
94 deliberar sobre o tema e, ainda, inviabilizaria a execução da decisão original, levando os
95 recursos a retornarem ao cofre da AIU Setor Central sem destinação, o que contrariaria
96 o objetivo legal de garantir efetividade às deliberações. Destacou que a Prefeitura vem
97 adotando instrumentos atuais de gestão habitacional, como as PPPs, justamente para
98 superar o histórico de inexecução de intervenções nas operações urbanas e AIUs,
99 inclusive no caso da HIS Sete de Abril. Por fim, reconheceu a importância do papel do
100 Conselho em subsidiar a Administração com informações relevantes para decisões de
101 política habitacional, concordou com a falha apontada pelo conselheiro Guido e
102 reafirmou que, embora a decisão final seja discricionária da Administração, as
103 contribuições apresentadas serão consideradas no processo decisório.

104 **Eduardo Della Manna** (CMPU Comércio) registrou que o histórico já havia sido
105 apresentado pela Sra. Maria José, em 2016. Ressaltou que o tema, dada sua
106 importância, deveria ter sido debatido mais amplamente no âmbito do Conselho de
107 Gestão à época, em vez de ser apresentado ao Conselho apenas de forma já consolidada
108 pela atual gestão.

109 A Sra. Secretária **Elisabete França** (SMUL) sugeriu que, para encaminhamento
110 adequado, os representantes do Poder Público responsáveis apresentassem um
111 histórico detalhado dos motivos que fundamentaram a adoção da Parceria Público
112 Privada como solução mais célere. Solicitou também que os representantes da COHAB
113 apresentassem a relação dos empreendimentos destinados à locação social, de modo a
114 oferecer ao Conselho visão completa das informações necessárias para a continuidade
115 do debate sobre a HIS 7 de Abril. Por fim, acrescentou que o edifício permaneceu
116 ocupado por longo período e, posteriormente, desocupado, o que resultou em um
117 processo complexo e lento.

118 **César Massaro** (CPM SÉ) destacou a importância de resgatar o histórico da Comissão de
119 Gestão da Operação Urbana e, posteriormente, do Setor Central, ressaltando que as
120 decisões tomadas ao longo desse processo não são meramente administrativas ou

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 12/11/25

121 isoladas, mas possuem respaldo legal, representativo e deliberativo. Ressaltou que não
122 se tratam de decisões autônomas da Administração, uma vez que há leis, deliberações
123 e representações que orientam esses encaminhamentos. Observou que, no período
124 mencionado, havia deliberações relacionadas à Habitação de Interesse Social, à locação
125 social e à vinculação de recursos, cujas definições foram consolidadas na Operação
126 Urbana e transpostas para a atual estrutura, sendo acompanhadas por este Conselho.
127 Destacou, ainda, a necessidade de reconhecer dois momentos distintos: a continuidade
128 das deliberações deste órgão e a eventual impossibilidade de implantação dessas
129 diretrizes, por motivos que precisam ser novamente discutidos e deliberados.

130 **Elisabete França** (SMUL) concluiu que o encaminhamento seria trazido na próxima
131 reunião, com o objetivo de ampliar o debate sobre o tema. Esclareceu que a elaboração
132 da Linha do Tempo dos encaminhamentos não teria como propósito reduzir as
133 discussões, mas, ao contrário, qualificá-las. Assim, informou que a SMUL e a São Paulo
134 Urbanismo se comprometem apresentar o histórico das decisões desde o período da
135 Operação Urbana até a AIUSCE, e que, na sequência, a COHAB apresentará uma linha
136 do tempo referente às questões relacionadas à locação social.

137 Havendo concordância dos Representantes quanto ao encaminhamento, **Ana Carolina**
138 **Jacob** (SP Urbanismo) prosseguiu para o **próximo item da Ordem do Dia** e apresentou
139 o item **Rota dos Museus**, projeto da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
140 (SMUL). Ao concluir a apresentação, abriu espaço para as manifestações, perguntas e
141 discussões.

142 **Eduardo Della Manna** (SP Urbanismo) afirmou que, embora o projeto estivesse em
143 desenvolvimento e fosse reconhecidamente relevante, era igualmente importante
144 considerar seus custos e identificar quais recursos seriam utilizados para viabilizar as
145 intervenções propostas. Registrou tratar-se de uma questão fundamental, destacando
146 que, em algum momento, seria provável que o Grupo de Gestão recebesse uma
147 solicitação de aporte financeiro. Por essa razão, reforçou ser essencial que o grupo
148 tivesse clareza sobre o custo total e o prazo de execução, e não apenas sobre a qualidade
149 do projeto apresentado.

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 12/11/25

150 **Lia Mayumi** (SMC) questionou se a equipe de projeto contava com a participação de um
151 técnico da Secretaria Municipal de Cultura. **Ana Carolina Jacob** (SP Urbanismo) informou
152 que já havia ocorrido uma reunião com a Diretoria do DPH, representada por Marília
153 Barbour. A Sra. Elisabete França acrescentou que estão previstas novas reuniões com a
154 Secretaria Municipal de Cultura e com a Secretaria de Cultura do Estado. Na sequência,
155 **Lia Mayumi** (SMC) observou que seria importante realizar uma reunião com a equipe
156 técnica, uma vez que identificou problemas no conteúdo apresentado. Exemplificou que
157 aspectos como arborização, equipamentos e estruturas de acessibilidade, mobiliário
158 urbano, sinalização, deslocamento de esculturas e implantação de ciclovias ou
159 ciclofaixas exigem projetos compatíveis com às áreas envoltórias de bens tombados.
160 Concluiu que o diálogo técnico deveria ser iniciado desde já, a fim de evitar que
161 problemas de projeto persistam até a fase do Projeto Executivo.

162 **Elisabete França** (SMUL) esclareceu que o trabalho relativo aos “Caminhos Verdes”
163 integra as ações previstas no Plano do Setor Central e, por esse motivo, compete ao
164 Poder Público iniciar sua organização. Informou que o processo já foi iniciado com a
165 participação de diversos setores, incluindo a equipe de áreas verdes e o DPH, e que
166 outras formas de colaboração poderão ocorrer conforme o avanço dos trabalhos.
167 Destacou que o desenvolvimento das propostas não foi realizado de forma isolada, uma
168 vez que a Prefeitura de São Paulo dispõe do Manual de Desenho Urbano e Obras Viárias,
169 documento público disponível no aplicativo oficial, além de normativas referentes à
170 implantação de ciclovias e diretrizes da CET para mobilidade ativa, entre outros
171 referenciais técnicos utilizados. Ressaltou que novas sugestões poderão ser
172 incorporadas, tanto deste Conselho quanto de outros órgãos públicos. Enfatizou,
173 porém, que, sem iniciar o trabalho, não haveria avanços; por isso, há uma equipe já
174 dedicada ao desenvolvimento das propostas, atuando com atenção e abertura para
175 contribuições. Por fim, registrou que todas as colaborações são bem-vindas, não apenas
176 do setor público, mas também de associações de moradores, empreendedores,
177 universidades e demais setores representados neste Conselho.

178 **Guido D’Elia Otero** (FAU USP) agradeceu a apresentação e ressaltou a importância de
179 considerar a conexão prevista na Alameda Cleveland, sobre a linha do trem, na proposta

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 12/11/25

da AIU. Observou que essa ligação é fundamental para a articulação dos equipamentos culturais da região, especialmente no eixo entre o Bom Retiro e os Campos Elíseos, onde atualmente existem poucas travessias, citando as da Rua Nothmann e da Rua Mauá. Destacou que o plano apresentado deveria incorporar a travessia da Alameda Cleveland como área prioritária, entendendo-a como ponto estratégico para ampliar a permeabilidade da linha férrea e fortalecer a integração entre os dois bairros.

Ana Carolina Jacob (SP Urbanismo) agradeceu a contribuição e reforçou que a superação do obstáculo imposto pela linha férrea, promovendo a conexão entre os dois bairros, é de fato um dos principais objetivos do projeto. Sobre os custos, esclareceu que a intenção era iniciar a implantação dos Caminhos Verdes e que a Secretaria já estava realizando o levantamento financeiro necessário. Informou que a proposta partiria de uma intervenção considerada prioritária pela Lei da AIU, por se tratar de ação com investimento relativamente baixo em comparação às demais previstas, mas com grande potencial de transformação urbana. Acrescentou que esses fatores motivaram o início dos estudos e afirmou que, assim que o levantamento de custos estivesse concluído, ele seria apresentado ao Conselho.

Elisabete França (SMUL) informou que o projeto também estava em busca de parcerias para ampliar sua implementação. Explicou que, na região dos Campos Elíseos, especialmente na área ocupada pelo grupo Porto Seguro, existem diversos edifícios cujos responsáveis já manifestaram interesse em colaborar com as intervenções previstas para as ruas do entorno, havendo inclusive possibilidade de formalização de termos de cooperação. Acrescentou que outros atores, como o grupo responsável pela Casa do Povo, embora com atuação mais restrita, também demonstraram disposição em participar. Destacou que a proposta possui potencial para funcionar como elemento agregador, permitindo a inclusão de outros recursos, como empresas e investidores — incluindo novos empreendimentos imobiliários — que já sinalizaram interesse em contribuir. Ressaltou que o programa deve ser apresentado como um instrumento capaz de integrar diferentes iniciativas, permitindo o recebimento de contribuições que não se limitem aos recursos da Operação Urbana. Exemplificou que, caso se concretize uma parceria com o grupo Porto Seguro, nos moldes de outras já realizadas pela Prefeitura

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 12/11/25

210 para intervenções em vias públicas, a própria empresa poderá financiar melhorias em
211 sua área de influência. Concluiu afirmando que tais possibilidades surgem porque há
212 uma proposta consistente sendo apresentada.

213 Prosseguindo com a **Ordem do Dia**, **Ana Carolina Jacob** (SP Urbanismo) realizou o
214 informe referente ao item **Aprovação do FUNDURB dos Recursos para PLOA de 2026**.

215 **Eduardo Della Manna** (SP Urbanismo) considerou a iniciativa muito positiva, mas
216 observou que teria sido importante que o Grupo de Gestão tivesse tomado
217 conhecimento da solicitação antes do seu envio, especialmente no caso relacionado à
218 HIS 7 de Abril. Ressaltou a importância de que o Grupo tenha, ao menos, ciência prévia
219 e oportunidade de debater minimamente temas relevância, reforçando que tais
220 assuntos são de interesse direto dos representantes.

221 **Ana Carolina Jacob** (SP Urbanismo) esclareceu que a dinâmica financeira da AIUSCE
222 apresentada era inédita e que o grupo ainda está aprendendo como o processo se
223 desenvolve na prática no âmbito da Prefeitura. Destacou que a vinculação dos recursos
224 ao FUNDURB exige apresentação formal para evitar a paralisação dos recursos no
225 exercício seguinte. Ressaltou, contudo, que todas as intervenções continuariam a ser
226 discutidas no Conselho e que, caso fosse necessário realocar recursos entre iniciativas
227 para outra, isso poderia ser feito com livremente, desde que alinhado com as
228 deliberações do Grupo, considerando que os valores já estavam previstos.

229 **Guido D'Elia Otero** (FAU USP) solicitou que, na próxima reunião, fosse apresentada uma
230 explicação completa sobre o processo de gestão e movimentação dos recursos, de
231 forma a permitir que o Conselho se organize e se prepare para o próximo ano. Pediu
232 esclarecimentos sobre os prazos e momentos adequados para solicitação de recursos,
233 observando que nem todos os valores estão vinculados à AIUSCE e que parte é destinada
234 à Secretaria do Verde. Manifestou dúvidas sobre a possibilidade de transferir recursos
235 ao longo do ano, por exemplo, da Habitação para os Caminhos Verdes, considerando o
236 valor de cinco milhões de reais já previsto. Solicitou, portanto, que a apresentação
237 incluísse os limites e critérios para futuras decisões, tanto para o próximo exercício
238 quanto para os subsequentes.

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL**Realizada em 12/11/25**

239 **Vladir Bartalini** (SMUL) informou que o material apresentado pela Ana Carolina Jacob
240 consistiu na identificação dos grandes eixos de atuação da AIUSCE, abrangendo temas
241 como sistema de áreas verdes, patrimônio histórico, habitação e entre outros. Explicou
242 que a equipe listou todos esses temas e atribuiu a cada um deles um valor simbólico,
243 ressaltando que essa aprovação não implica em qualquer ordem de prioridade.
244 Destacou, que o objetivo era apenas permitir que o grupo pudesse atuar em qualquer
245 um desses eixos, deixando a definição das prioridades para discussões posteriores.
246 Reforçou que a medida tinha caráter administrativo, não estabelecendo decisões
247 prévias ou hierarquias entre os temas.

248 Prosseguindo para o penúltimo item da pauta, **Ana Carolina Jacob** (SP Urbanismo)
249 passou a palavra para **Vladir Bartalini** (SMUL) que apresentou informar sobre **Visita**
250 **Técnica ao Santa Rita.**

251 **Eduardo Della Manna** (SP Urbanismo) registrou que também esteve presente à visita
252 técnica e concordou com as observações feitas por Vladir. Destacou que a equipe da
253 SPTrans demonstrou percepção clara de que o terreno é bastante disperso e reconheceu
254 a relevância do local para o desenvolvimento do projeto estratégico. Ressaltou que o
255 próximo passo consiste em incorporar, sempre que possível, as pré-existências,
256 avaliando o que é relevante e o que não deve ser mantido. Observou a necessidade de
257 critérios para seleção dos elementos importantes, citando como exemplo os diversos
258 ônibus antigos presentes no local e questionou se todos seriam necessários.
259 Acrescentou ainda a existência de problemas relacionados a vans irregulares ocupando
260 áreas do terreno, o que impacta a organização e o uso do espaço.

261 Por fim, Ana Carolina Jacob (SP Urbanismo) apresentou o **último item da pauta**,
262 referente ao **calendário de reuniões do Conselho Gestor da AIUSCE** para o ano de 2026.
263 Informou que o calendário havia sido encaminhado previamente junto com a
264 convocação e que as reuniões trimestrais estavam previstas para os dias 11 de fevereiro,
265 13 de maio, 12 de agosto e 11 de novembro. Não havendo objeções, o calendário para
266 o ano de 2026 foi aprovado por unanimidade.

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 12/11/25

267 Não havendo nada mais a tratar, a pedido do Coordenador **Vladir Bartalini** (SMUL), Ana
268 Carolina Jacob (SP Urbanismo), agradeceu a participação e presença de todos e,
269 encerrou os trabalhos às **16h00**.

REPRESENTANTES CONSELHO GESTOR AIUSCE PRESENTES**PODER PÚBLICO****1. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento | SMUL | COORDENAÇÃO**

Titular: Elisabete França

Suplente: Vladir Bartalini

2. São Paulo Urbanismo | SP URBANISMO

Titular: Rita Cassia G S Gonçalves

Suplente: Priscila Souza Bezerra Gyenge

3. Secretaria Municipal de Habitação | SEHAB

Titular: Carlos Augusto Manoel Viana

4. Secretaria de Governo Municipal | SGM

Titular: Izaías José de Santana

5. Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras | SIURB

Suplente: Marcia Tieko Omoto Yamaguchi

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

Suplente SMDHC: Stella Verzolla Tangerino

7. Secretaria Municipal da Fazenda | SF

Titular: Fernando Fernandes Bernardino

8. Secretaria Municipal da Cultura | SMC

Titular: Lia Mayumi

Suplente: Valdir Arruda

9. Subprefeitura da Sé | SUBSE

Titular: Luiz Eduardo Pesce Arruda

Suplente: Jéssica Ruy

10. Subprefeitura da Mooca | SUBMOOCA

Suplente: Fátima Teresa Samartino Santini

ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR AIU SETOR CENTRAL

Realizada em 12/11/25

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

Titular: Beatriz Messeder Sanches Jalbut

Suplente: Eduardo Della Manna

2. Conselho Municipal de Trânsito e Transporte | CMTT CE

Titular: Rafaela Moreira de Freitas

3. Conselho Participativo Municipal Subprefeitura da Sé | CPM SÉ

Titular: César Augusto Massaro

4. Conselho Participativo Municipal Subprefeitura da Mooca | CPM MO

Suplente: Suely Ramos Bezerra Soares de Menezes

5. 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

Suplente FAU USP: Guido D Elia Otero

AUSENTES: Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito (**SMT**); 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 Habitação - Entidades Comunitárias (**CMH EC**); Conselho Municipal de Habitação - Organização Popular (**CMH OP**); Conselho Municipal de Assistência Social (**COMAS**); Cooperativa Paulista de Teatro (**CPT**).

Intérpretes de Libras atuantes: Lucilene Pereira e Débora Andrade (**SMPED**)

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

GGP/LMO