



lab**cidade**
laboratório espaço
público e direito a cidade



NOVAS FRONTEIRAS DA FINANCEIRIZAÇÃO: RETROFIT E ALUGUEL NO CENTRO DE SÃO PAULO

**Henrique Giovani
Canan**

FAU USP LabCidade
Email: hgcanan@usp.br

**Paula Freire
Santoro**

FAU USP LabCidade | IEAUSP
Email: paulasantoro@usp.br

**Laisa Eleonora
Stroher**

FAU UFRJ
Email: laisaeleonora@gmail.com

POR QUE RETROFIT HOJE NO CENTRO DE SP?

Uma “segunda” onda de reformas, a primeira anos 1990 (Kara-José, 2010). Parece ser **uma fronteira de expansão financeirizada**. Hipótese de circulação de capital internacional via:

- Distressed assets - Jive
 - ativos **inadimplentes**; **disputas** judiciais; imóveis **problemáticos**
- Agenda ESG fundos equity
 - Environmental, Social and Governance
 - Avaliar o desempenho das organizações a partir dos impactos **ambientais**, **sociais** e de **governança**.

Regulação urbana entra como estímulo aos retrofits

- PIU Setor Central
- Requalifica Centro
- PDE
- Outros (HIS, HMP) pouco encontrados.

Maior parte da produção é para **aluguel**, disponível via **plataformas de gestoras** de aluguel.

REQUALIFICAÇÃO

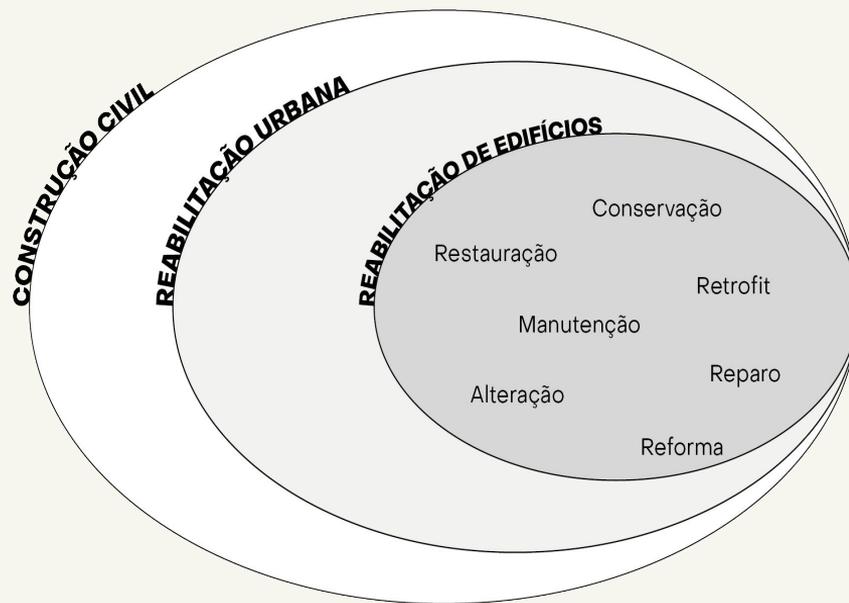
Intervenção em edificação existente visando a sua adequação, recuperação e modernização por meio da atualização de seus sistemas prediais e operacionais (Art. 3º, Lei nº 17.577/21)

RETROFIT

Conjunto de tecnologias avançadas aplicáveis a sistemas prediais, visando à modernização, à requalificação e à revitalização das edificações existentes (Art. 86º, Lei nº 18.808/24)

Refurbishment (reforma)	Renovation (renovação)	Retrofit (modernização)
Processo de devolução do edifício, ou de seus sistemas à sua condição original.	Processo a frente da reforma, integrando mudanças nos parâmetros físicos do edifício.	Processo de substituição e atualização de sistemas e tecnologias no edifício.

Adaptado e traduzido de Che Husin; Mohd Zaki; Abu Husain. 2019



Adaptado de Marques de Jesus, 2008.

Projetos Urbanos no Centro de São Paulo - Linha do Tempo

OU Anhangabaú

OU Centro

Requalifica
Centro

PIU
Setor Central

1991

1997

2021

2023

2023

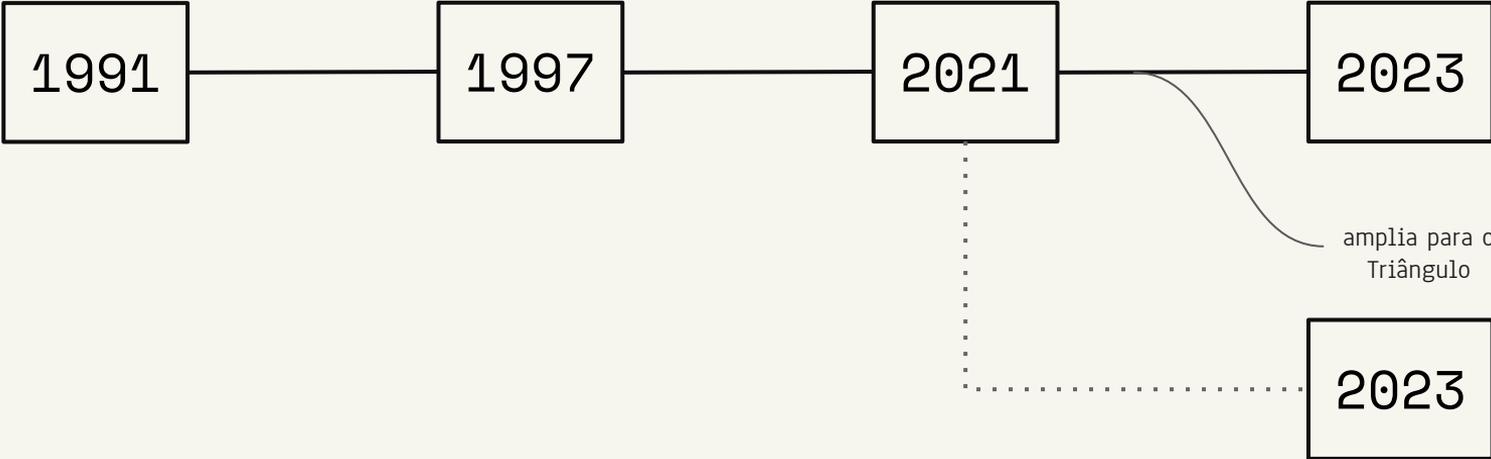
Otimizar a aprovação de edificações

Fundo bilionário para subvenção de retrofit
(R\$ 4.600.000 já liberados)

amplia para o
Triângulo

**Requalifica
Rápido**

**Decreto 62.878
de 2023**



Requalifica Centro – Linha do Tempo

Lei 17577/2021

Dispõe sobre o Programa Requalifica Centro

Decreto 61311/2022

Regulamenta a Lei 17577/21

Decreto 61814/2022

Institui o Comitê Intersecretarial #Todospelocentro

Portaria SMUL 78/2022

Procedimentos e fluxos para aprovação no Requalifica Centro

Lei 18.065/2023

Alterações na Lei 17577/21

[Ampliação de benefícios fiscais](#)

Alterações na Lei 17332/20

[Ampliação Triângulo SP](#)

FISCAIS HABITACIONAIS

- IPTU
- ISS
- ITBI
- Taxas do município

URBANÍSTICOS HABITACIONAIS

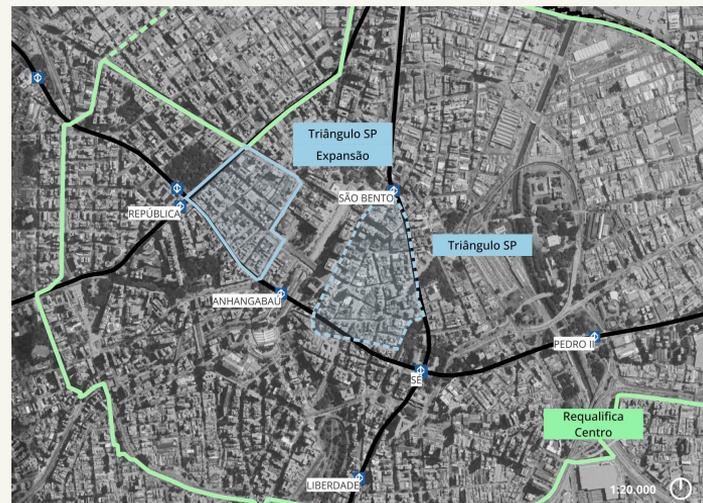
- Áreas não computáveis
- Mudança de uso
- Demolição parcial
- Permuta de áreas

FISCAIS COMERCIAIS

- IPTU
- ISS
- Taxas do município

FISCAIS HABITACIONAIS

- IPTU Parcial em reformas fora do Requalifica



Requalifica Centro – Linha do Tempo

Instrução Normativa 001/2023

Especifica os procedimentos para requerimento e análise das isenções e remissões de impostos do Requalifica

Decreto 62465/2023 (altera decreto 61311/22)

Aumentos das isenções fiscais para usos nR

Decreto 62467/2023

Dispõe sobre procedimentos do Requalifica Rápido

Decreto 62736/2023

Alteração no decreto do Requalifica Rápido

Decreto 62878/2023

Dispõe sobre a concessão de subvenções econômicas no Requalifica Centro

Portaria SMUL 153/2023

Constitui Comissão Especial de Avaliação para a concessão de subvenções econômicas

FISCAIS HABITACIONAIS NÃO RESIDENCIAIS (nR)

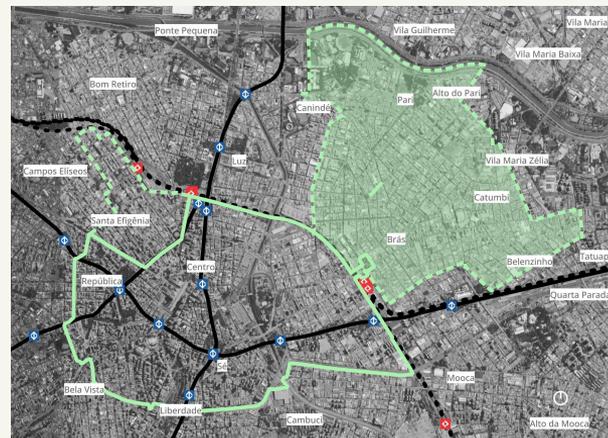
- ❑ IPTU
- ❑ ISS
- ❑ ITBI

Procedimento para otimização no tempo de aprovação dos imóveis do Programa Requalifica Centro

Concessão econômica para imóveis no Requalifica Centro

Lei 18081/2024 – Revisão Plano Diretor

- ❑ Inclui setores 017, 025 e 026 no distrito do Brás no PRC (Art.76).
- ❑ Ampliação da área construída em até 20% para adequação e modernização – não computável



QUEM PODE ?

- * Edificações construídas até 23 de setembro de 1992
- * Edificações licenciadas pelo Código de Obras e Edificações (Lei nº 11.228/1992)

FISCAIS

- * Perdão da dívida de IPTU
- * Isenção de IPTU nos 3 primeiros anos
 - 10 anos no Perímetro Especial
 - Parcial fora dos perímetros
- * Alíquota progressiva IPTU - 5 anos após fim isenção
- * Redução do ISS para 2% ISS
- * Isenção ITBI

PROCEDIMENTOS

- * Requalifica Rápido

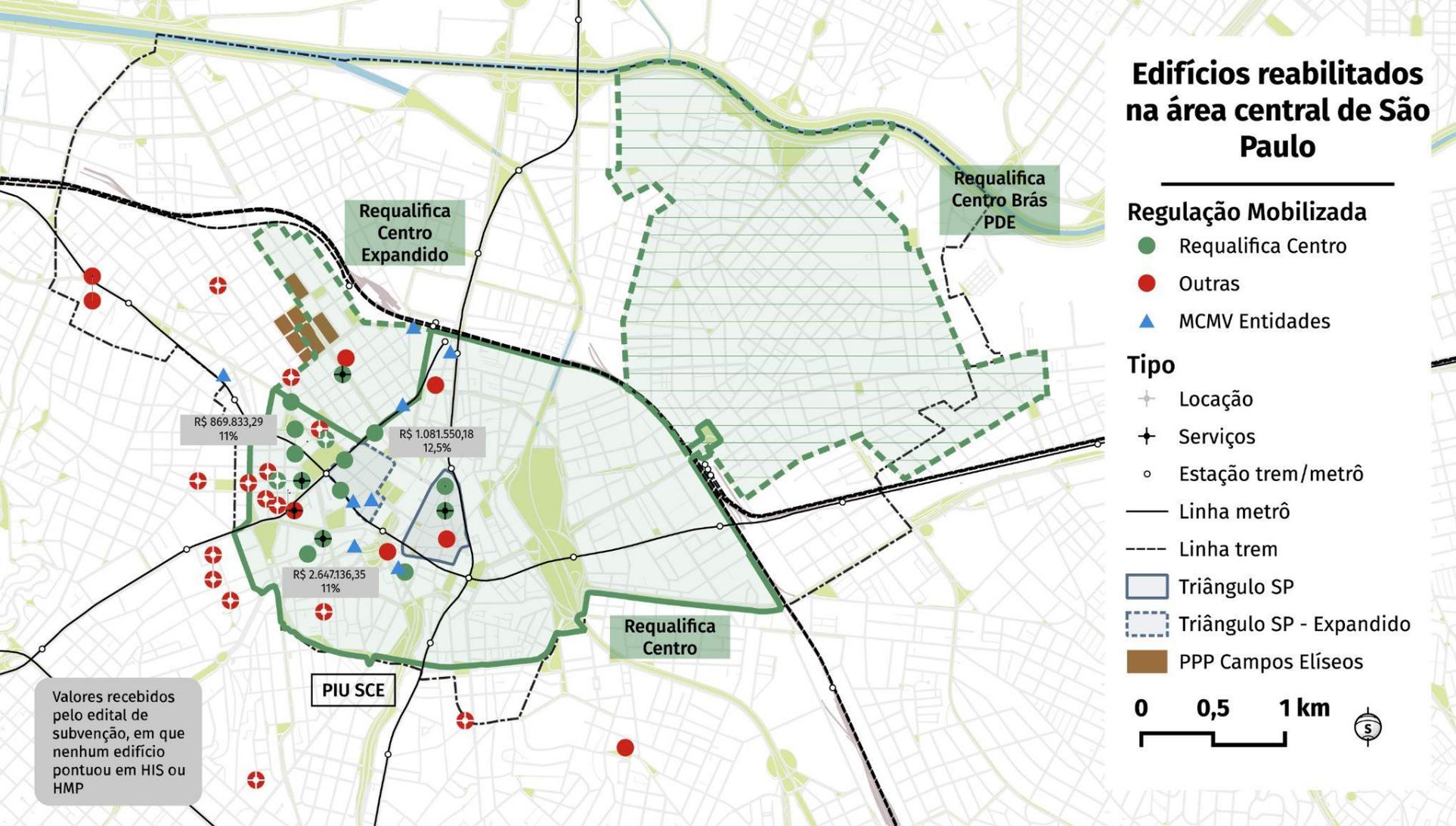
URBANÍSTICOS

- * Áreas acrescidas não computáveis
- * Usos nR no térreo e na cobertura - áreas não computáveis
- * Não pagamento OODC em caso de mudança de uso
- * Dispensa fachada ativa, taxa de permeabilidade, quota ambiental, cota parte máxima, fruição pública

PROBLEMAS

- * Programa Requalifica Centro aprovado sem consulta pública ou participação social
- * Falta de estudos sobre impactos - na arrecadação (das isenções), urbanísticos e sociais
- * Estímulos públicos sem controle da destinação social.
Ex. Fundo bilionário para subvenção, que destinaria \$ para HIS e HMP. mas mesmo sem enquadrar como HIS/HMP o recurso foi repassado para alguns empreendimentos

Edifícios reabilitados na área central de São Paulo





PLANTA^{INC}.



Demanda das ocupações por retrofit
Formato: Compra e venda
Recurso: MCMV Entidades
Projeto: Assessorias técnicas e movimentos
Autogestão

Retrofit financeirizado
Formato: aluguel
Recurso: fundos internacionais, exige retornos financeiros altos
Projeto: arquitetos renomados
Plataformas | Gestoras de aluguel

Edital de subvenção econômica

Chamamento Público nº 01/2023/SMUL
Processo Administrativo: 6011.2022/0002966-0

Edifício Virginia
 Despesas estimadas: R\$ 23.934.325,05
 Pontuação: 44,23
 Percentual de Subvenção: 11,06%
 Valor Absoluto da Subvenção: R\$ 2.647.136,35

21 candidatos

Edifício Taquari
 Despesas estimadas: R\$ 10.598.508,00
 Pontuação: 49,85
 Percentual de Subvenção: 12,46%
 Valor Absoluto da Subvenção: R\$ 1.081.550,18

11 habilitados

3 ganharam

Duque de Caxias 408
 Despesas estimadas: R\$ 7.843.402,10
 Pontuação: 44,34
 Percentual de Subvenção: 11,09%
 Valor Absoluto da Subvenção: R\$ 869.833,29

Chamamento Público nº 02/2024/SMUL
Processo Administrativo: 6011.2024/0000706-7

EM ANDAMENTO

Categoria	Pontuação	Declarado	Análise
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

NÃO PONTUARAM

Fachada Ativa	25	25	25
Incentivo à certificação de edificação sustentável	5	5	5
Uso racional e reuso da água	5	5	5

PONTUARAM

Edifícios reabilitados na área central de São Paulo

Regulação Mobilizada

- Requalifica Centro
- Outras
- ▲ MCMV Entidades

Tipo

- + Localização
- + Serviços
- Estação trem/metrô
- Linha metrô
- Linha trem
- Triângulo SP
- Triângulo SP - Expandido
- PPP Campos Elíseos



Mudança de uso

Requalifica Centro Expandido

Requalifica Centro Brás PDE



R\$ 869.833,29
11%

R\$ 1.081.550,18
12,5%

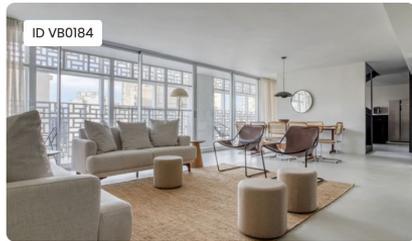
R\$ 2.647.136,35
11%

PIU SCE

Valores recebidos pelo edital de subvenção, em que nenhum edifício pontuou em HIS ou HMP

São Paulo

FII ou Gestora	Início	Natureza da Captação	Tipo de mercado	Plataforma de Aluguel	Incorporadora ou construtora	Requalifica Centro (SP)	Edifícios (Unidades)
Valora	2021	Investidores Qualificados	Aluguel	Tabas	Planta Inc.	Sim	5 (217)
Jive	2020	Investidores Qualificados e Profissionais	Aluguel	360 suites	Somauma, Citas	Sim	3 (448)
Ilion Partners	2014	Não identificado	Aluguel e Venda	Yuca / Arbo	Ilion Partners	Não	13 (719)
BR Capital	2022	Investidores em Geral	Venda	-	METAFORMA	Sim	1 (282)



ID VB0184

Edifício Renata Sampaio Ferreira • Vila Buarque
Rua Araújo, 216 – Renata Edifício
 Duplex • 3 quartos • 3 banheiros • Limpeza diária



Nossa Sugestão
 16 Abr a 19 Abr

R\$ 2.943/aluguel

R\$ 27.000/mês

Disponível 16 de Abr

Exclusivo



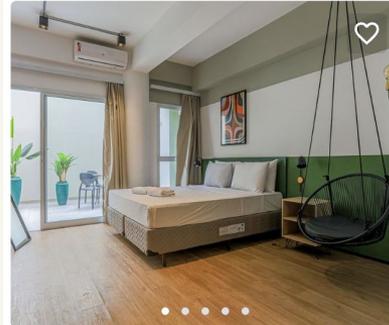
Apartamento

R\$ 3.804

R\$ 2.900 Aluguel

35 m² • 1 quarto

Rua Marquês de Paranaguá, C...



Campos Elíseos • Alameda Ribeiro da Silva
 Mobiliado • 35m² • 1 dorm

Aluguel R\$ 4.560

Total R\$ 4.560



Citas República - Estúdio -
 AP 705

- R\$ 1890 o pacote
- Ap Privativo
- ↕ 200 m República



Considerações Finais

* Produção que não atende as demandas dos territórios

- As camadas populares que sempre reivindicaram os espaços centrais não têm a demanda atendida
- Tentativa de retorno das camadas sociais de renda média e alta
- Repetição no padrão excludente das cidades na criação de novos espaços nos centros

* A aposta no aluguel (a preços não acessíveis) coloca em dúvida para quem serão as unidades, se para moradia definitiva (adensamento populacional do centro) vs população flutuante (aluguel temporário)

* Plataformas podem ser altamente eficientes em despejo pelo não pagamento, como assistimos na pandemia, quando se formou a coalizão Aluguel em Crise

* A localização dos retrofits e os perímetros de incentivo seguem a lógica de localização do mercado, não necessariamente corresponde à uma leitura de áreas subutilizadas ou degradadas na região central.

* Dificuldade em compreender o fluxo do recurso internacional que financia o modelo.
