

INSTRUMENTOS PARA A REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS NO CENTRO DE SÃO PAULO

II Encontro Brasileiro de Urbanismo em Áreas Centrais

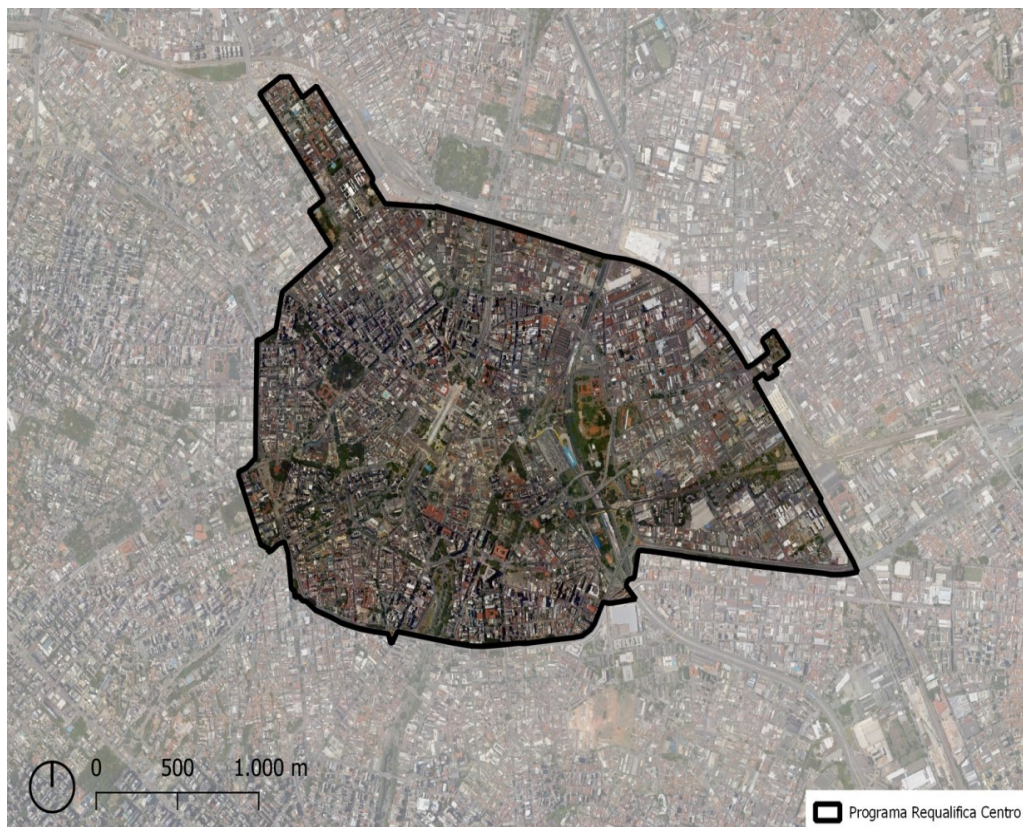
Maio/2025



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO

Lei Municipal nº 17.577/2021



Estabelece incentivos edilícios e fiscais para estimular a **requalificação de prédios antigos da região central** da cidade, visando a maior oferta de imóveis habitacionais no centro e a atração de mais investimentos.

- Edificações construídas até **23 de setembro de 1992** ou licenciadas com base na legislação edilícia vigente à data;
- Perímetro de **6,4km²** da região central.

OBJETIVOS

Lei Municipal nº 17.577/2021

Art. 2º São objetivos do Programa Requalifica Centro:

I - contribuir para a [redução da ociosidade de edificações](#) existentes e para o cumprimento da função social da propriedade, visando ao [aumento da densidade demográfica e à qualificação do espaço público](#), em consonância aos objetivos estratégicos estabelecidos pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014;

II - estimular a [reabilitação do patrimônio arquitetônico](#), a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos, nos termos constantes da Lei nº 16.050, de 2014;

III - favorecer a [adequação de edificações existentes](#) aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis ao adensamento populacional;

IV - adequar os [procedimentos de análise de pedidos de licenciamento](#) de intervenções de requalificação, quando associadas a pedido de reforma com aumento de área construída;

V - estimular a [sustentabilidade urbano-ambiental](#) do Município, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.

PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO

INCENTIVOS EDILÍCIOS

Aprimoramento do Conceito

- Requalificação associada à reforma com aumento de área construída para além da volumetria.

Condições Especiais

- Admissão dos parâmetros construtivos originais e aumento de área construída internamente ou externamente (limitado ao CA max);
- Demolição parcial (20%) com reconstrução não onerosa;
- Dispensa de fachada ativa e fruição pública, taxa de permeabilidade, quota ambiental, doação de área para calçada na requalificação e de vagas de estacionamento, exceto PGT.

Incentivos Urbanísticos

- Incentivo ao uso não residencial no térreo e cobertura;
- Gratuidade para a mudança de uso;
- Incentivo à instalação de usos residenciais e institucionais.

Especificidades na Aprovação

- Procedimento simplificado para não tombados em envoltórias;
- Gratuidade de taxas e emolumentos;
- Flexibilização para projetos modificativos.

PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO

INCENTIVOS FISCAIS

- Redução para 2% da **alíquota de ISS** para os serviços relativos à obra de requalificação (engenharia, arquitetura, construção);
- **Remissão dos créditos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** para as edificações objeto da requalificação;
- Aplicação de alíquotas progressivas, para o **IPTU**, pelo prazo de 5 anos;
- **Isenção de taxas municipais** para instalação e funcionamento, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da entrada em vigor desta Lei;
- O Poder Público poderá promover **chamamentos públicos** para fins de operacionalização de consórcios imobiliário;
- **Isenção de ITBI** aos imóveis objetos de requalificação.

PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO

Alvarás de Execução emitidos pelo
Requalifica Centro:

23 empreendimentos aprovados

2.112 unidades habitacionais

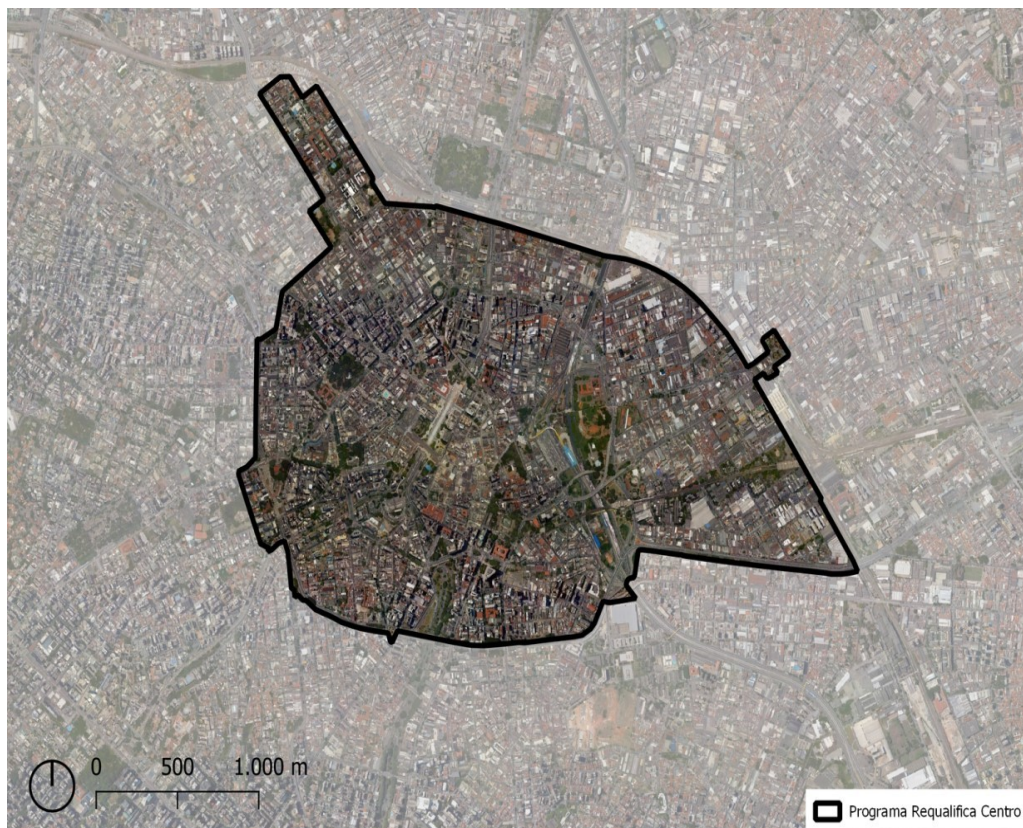
33 processos estão em análise

até maio/2025



SUBVENÇÃO ECONÔMICA

PIU Setor Central - Art. 39 da Lei nº 17.844/2022 + Programa Requalifica Centro - Perímetro da Lei nº 17.577/2021



Concessão de **subvenções econômicas** pelo Poder Público para a promoção de intervenções de requalificação edilícia em edifícios no perímetro do **Programa Requalifica Centro**, até o correspondente a **25% do valor das obras**, priorizando **Habitação de Interesse Social**, imóveis tombados e projetos sustentáveis.

DIRETRIZES

Decreto Municipal nº 62.878/2023

Art. 3º O objetivo da concessão de subvenções econômicas de que trata este decreto é **estimular e auxiliar** na realização de **obras de requalificação** em edifícios localizados no **perímetro do Programa Requalifica Centro**, observando-se o **relevante interesse urbanístico** e as respectivas **externalidades positivas** decorrentes de tais intervenções, de acordo com as seguintes diretrizes gerais:

- I - o estímulo ao **adensamento populacional** no perímetro do Programa Requalifica Centro;
- II - a priorização do **uso habitacional**, principalmente para fins de implantação de **Habitação de Interesse Social**;
- III - o estímulo a projetos que promovam tecnologia e procedimentos construtivos **sustentáveis**;
- IV - a proteção e valorização do **patrimônio ambiental, histórico e cultural** do perímetro do Programa Requalifica Centro;
- V - o incentivo ao cumprimento da **função social da propriedade**;
- VI - a integração dos edifícios com a dinâmica urbana do centro de São Paulo, induzindo um processo de efetiva **ativação das áreas centrais**.

DESPESAS PASSÍVEIS DE SUBVENÇÃO

Os valores são liberados em **parcelas**, conforme a **execução da obra**.

ATÉ **25%**
DE SUBVENÇÃO
ECONÔMICA

Valor estimado de despesas com obras de
REQUALIFICAÇÃO EDILÍCIA:

- Reforma;
- Reforma sem acréscimo de área;
- Requalificação.



CIDADE DE
SÃO PAULO

► Cidadão ► Empresa ► Turista

Notícias

◀ Voltar

Prefeitura injeta R\$ 1 bilhão no programa de requalificação de imóveis no Centro

Subvenção econômica é de 25% do valor da obra e tem o objetivo de estimular a região com moradias e empreendimentos comerciais; empresa deve garantir atividade no prédio por ao menos dez anos

19:33 27/10/2023

De Secretaria Especial de Comunicação

👍 Curtir 0

A+ A-

✕ Postar

Notícia sobre a publicação do Decreto de regulamentação da Subvenção Econômica e o anúncio do valor total de R\$ 1 bilhão para o instrumento. Fonte: SECOM.

Notícia sobre o lançamento do 1º Chamamento Público da Subvenção Econômica. Fonte: Metrôpoles/2023.

São Paulo

Nunes oferece R\$ 100 milhões no 1º edital de retrofit do centro de SP

Ricardo Nunes pretende doar até R\$ 1 bilhão para construtoras que querem fazer retrofit de prédios antigos do centro da cidade

Bruno Ribeiro, Felipe Resk

13/11/2023 10:33, atualizado 13/11/2023 10:33

Compartilhar notícia



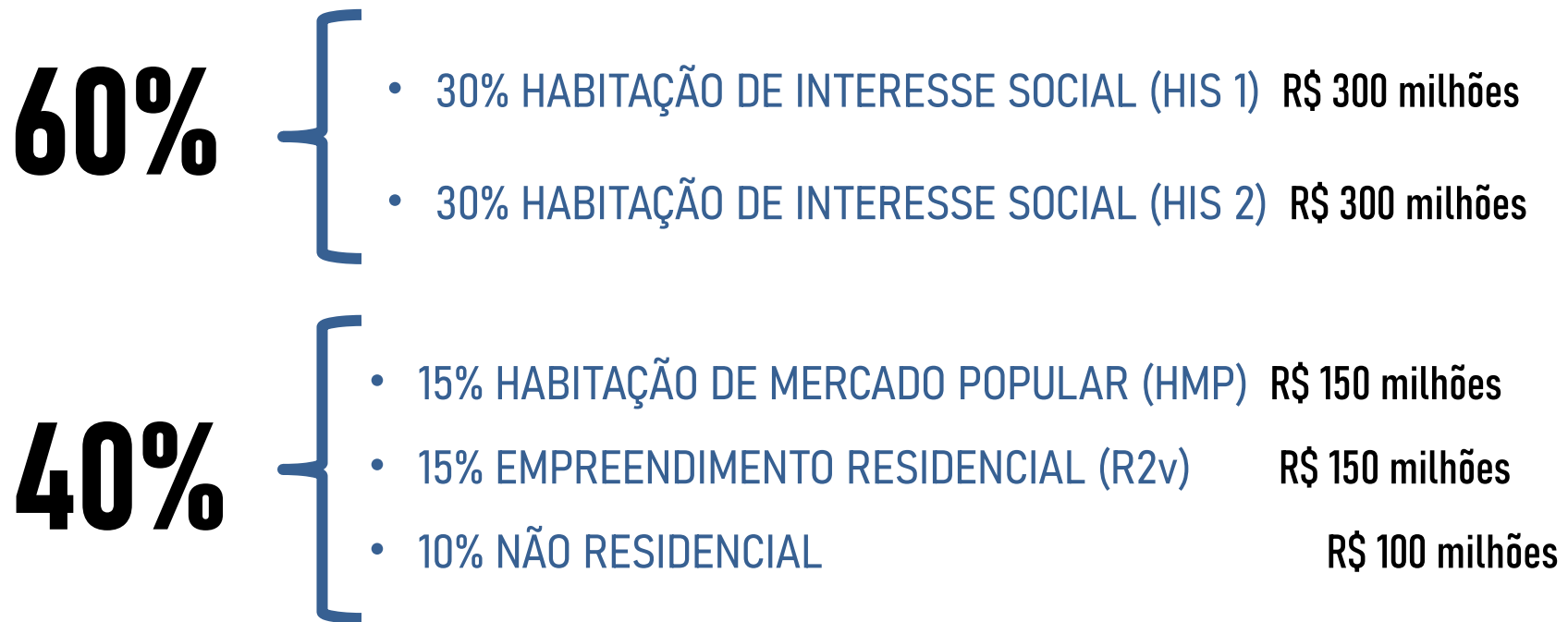
📍 Prefeitura de São Paulo



RECURSOS DISPONÍVEIS

Recursos Totais: R\$ 1 Bilhão

Serão divididos por Categoria de Uso:



COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO

Cada Chamamento conta com uma
Comissão Especial de Avaliação,
composta por:

SMUL - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

SMSUB - Secretaria Municipal das Subprefeituras

SGM - Secretaria de Governo Municipal

SMC - Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa

SEHAB - Secretaria Municipal de Habitação

DEFINIÇÃO DE PERCENTUAL

EIXOS E TEMAS

RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO

- USO DO IMÓVEL
- VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

EXTERNALIDADES POSITIVAS

- INTEGRAÇÃO DO PROJETO COM A DINÂMICA URBANA
- TECNOLOGIA E PROCEDIMENTOS CONSTRUTIVOS SUSTENTÁVEIS

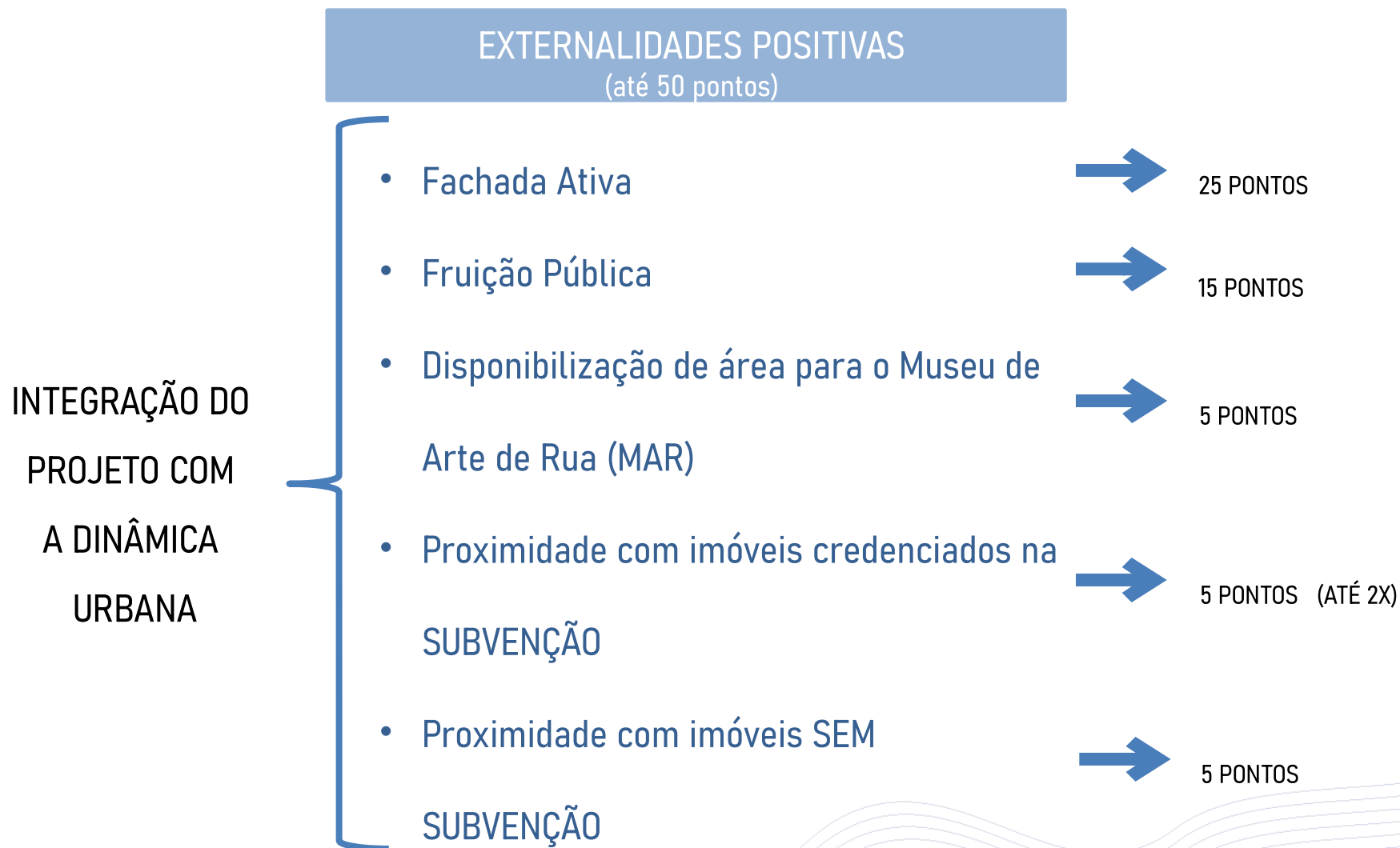
Os valores pagos são calculados de acordo com a PONTUAÇÃO do projeto nos critérios estabelecidos para cada tema.

DEFINIÇÃO DE PERCENTUAL

RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO (até 50 pontos)

USO DO IMÓVEL	• 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	→	20 PONTOS
	• Área envoltória	→	5 PONTOS
	• Imóvel não tombado	→	0 PONTO

DEFINIÇÃO DE PERCENTUAL



DEFINIÇÃO DE PERCENTUAL

EXTERNALIDADES POSITIVAS (até 50 pontos)

TECNOLOGIA E
PROCEDIMENTOS
CONSTRUTIVOS
SUSTENTÁVEIS

- Cumprimento da Quota Ambiental
por imóvel dispensado de sua
aplicação
- Uso Racional e Reuso de Água
- Calçada com Permeabilidade
- Certificação de Edificação
- Sustentável



10 PONTOS



5 PONTOS



5 PONTOS



5 PONTOS

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 as **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 [...].

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA ATIVAÇÃO DE IMÓVEIS

Credenciamento de Projetos por meio de Chamamentos Públicos



Imagem de divulgação do
Chamamento Público. Elaborada por
SMUL/ASCOM.



1º CHAMAMENTO PÚBLICO

Novembro de 2023

- 21 Projetos inscritos
- 3 Projetos Credenciados (todos R2v)
- R\$ 4.598.519,82 em Subvenções

2º CHAMAMENTO PÚBLICO

Maio de 2024

- 27 Projetos inscritos
- 12 Projetos Credenciados (2 HIS, 10 R2v)
- R\$ 21.310.045,88 em Subvenções

3º CHAMAMENTO PÚBLICO

Abril de 2025

- Inscrições abertas

EDIFÍCIO TAQUARI

Avenida Ipiranga, 952



EDIFÍCIO VIRGÍNIA

Rua Martins Fontes, 205



EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

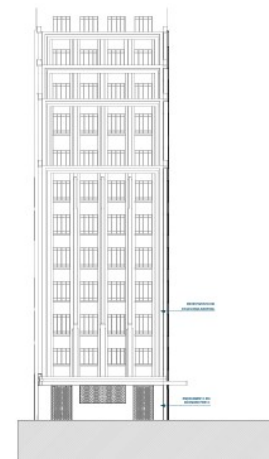
Rua José Bonifácio, 237



FOTO INSCRIÇÃO - PERSPECTIVA



FOTO INSCRIÇÃO - PERSPECTIVA



01

Elevação Frontal
Escala 1:100



02

Elevação Lateral
Escala 1:100

EDIFÍCIO TÁCITO DE TOLEDO LARA

Largo da Misericórdia, 20



Obrigado!

Jacques Iatchuk

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

Acompanhe
nossas redes:



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO