

Organização	Nome	Manifestação
TPA Empreendimentos	Gustavo Pádua	Fala sobre a diferença entre novos empreendimentos e a requalificação de antigos; Falta alinhamento entre os técnicos; a esteira de novos prédios está mais aperfeiçoada do que o prédio de retrofit; nossa expectativa é que esse programa de retrofit seja espalhado para outras partes da cidade;
Yuca - Plataforma locação de aptos. c/ serviços integrados	Rafael Steinbruch	Processo de retrofit é mais demorado do que comprar um prédio, demolir e fazer um novo; seria interessante usar essa celeridade do Requalifica para novos empreendimentos; já mandei projetos de retrofit, mas ninguém se sente seguro;
Planta. Inc.	Paula Lopes	Empresa recente; 7 empreendimentos no centro, sendo que 3 estão funcionando; tudo em Vila Buarque; o comercial não teve uso e os residenciais reforma com operação de uso; é uma legislação nova e não tem técnico específico para trabalhar no requalifica; precisamos unificar entendimentos; o técnico vai ver muito mais empreendimentos do zero do que empreendimentos de requalificação; tem 1 empreendimento protocolado no Requalifica e 1 novo projeto que vão protocolar; e como envolve área envoltória, não é necessário passar pelo Conpresp;
Ilion Partners	Maxime Barkatz	Quando tem retrofit, anima o incorporador a fazer um novo do lado;

DPH	Diego Brentegani Barbosa	Não existe fluxo específico para os projetos para o centro; fala da cartilha do que deve ser apresentado em cada projeto; e fluxo de aprovação do aprova rápido;
DPH	Ricardo Rosis	Acessibilidade e segurança deve ser um ponto de atenção; casos analisados pela CPA; nem sempre é possível atender 100% de acessibilidade; necessidade de ter alinhamento para flexibilização com CPA e bombeiros; para bens tombados, via de regra, fazem; para as requalificações, tem que ter uma flexibilização maior;
TPA Empreendimentos	Gustavo Pádua	Sobre acessibilidade, dá um exemplo de um prédio que tem um degrau na entrada; e que pelo código de obras ele seria desaprovado; fala ainda da conversão de prédio comercial em prédio residencial; não tem uma cartilha ou normativa sobre isso;
Ilion Partners	Maxime Barkatz	Não é legítimo a prefeitura exigir tudo que ela exige; CEUSO; além de acessibilidade tem outros 5 pontos como habitabilidade; talvez fazer reunião sobre isso;
SP Urbanismo	Rita Gonçalves	Esse grau de insegura que aflige... Talvez se esta decisão fosse de um órgão colegiado... Não tem um colegiado sobre isso, seria importante para não recair sobre a avaliação do técnico;

SP Urbanismo	Rodrigo Bagnatori	Talvez estas questões possam ser resolvidas por resolução; responsabilidade sobre o técnico; o corpo técnico não tem segurança; mas a "via fácil" poderia atuar nisso; porque a insegurança quem sofre somos nós;
Planta. Inc.	Guil Blanche	Existe um grupo chamado de "Requalifica" que discute os temas de retrofit; foi um caminho lento para começarmos a discutir com os técnicos a aprovação dos projetos, o que é natural; mas existe um consenso de que existem 5 mil novos projetos na prefeitura, só que para retrofit são apenas 13 projetos e isso não é nada; seria interessante nomear alguém de SP Negócios para ser um ponto de contato na Prefeitura para que essa pessoa ligue ao Zé, DPH e coordene essa conversa na Prefeitura para trazer mais segurança para o técnico; porque evidentemente a gente não conhece todas as leis da prefeitura e seria legal ventilar a ideia de ter esse ponto de contato;

Conpresp	Ricardo Ferrari Nogueira	A gente já passou por muita coisa; tem algumas ações que estamos aprendendo; dificuldades muitas vezes não são compartilhadas e não se consegue entender aquilo que pode ser aprimorado; a ideia do Maximilian é interessante; fazer reunião para contar os gargalos dos últimos anos, um bate bola para entender e ver como podemos atuar junto aos técnicos; as secretarias soltam normas, mas sem conversar com o mercado; precisamos entender qual foi a porta de entrada e qual problema enfrentado; e aí dá para fazer um novo fluxo pensando nesse objetivo coletivo de requalificar o centro
SP Urbanismo	Rodrigo Bagnatori	Contou que trabalha com isso há muito tempo na SP Urbanismo; Todo dia estamos fazendo reuniões e reuniões; foi uma labuta para aprovar o PIU e atender os anseios das construtoras;
SP Urbanismo	Rita Gonçalves	Uma vez aprovada a lei parece que nosso trabalho acaba; e esquecemos que geramos trabalho para técnicos e quadros da administração direta; toda lei cria um impasse para os técnicos da administração direta para ter compreensão da nova legislação; importante que tenha uma facilitação para estes empreendimentos; em geral os maiores entraves são para prédios não residenciais; creio que as dificuldades maiores são não causadas pelo corpo de bombeiros e sim pela própria administração;

Metaforma	Bruno Scacchetti	Nossa empresa começou no Rio e atualmente estamos focados em São Paulo; concordo com a Rita e que a dificuldade está em edifício de grande porte; a questão delicada são os custos atrelados às exigências dos bombeiros (exemplo: não pode colocar rampa na entrada, mas pode substituir por elevador; mas o elevador tem um alto custo); para retrofitar o edifício tem o trabalho de reconhecimento do edifício; estamos lidando na maioria dos casos com capital de terceiros; importante dialogarmos para entender e caminharmos juntos.
Planta. Inc.	Guil Blanche	Nos EUA o incorporador assume todos os riscos técnicos; em Fortaleza também é assim; na época do Requalifica o Fernando Martinez apresentou este modelo; NYC é assim e Londres também; mas não funciona para a parte de Tombamento;

IRR Capital - Citas	Arthur Mendes	<p>A empresa está com 3 empreendimentos para requalificação; a questão do entendimento dos técnicos é muito complicada, então vai e volta, tem muita bola dividida sobre a interpretação da lei, o que gera insegurança; importância dar publicidade às decisões e criar um tipo de "jurisprudência" sobre a interpretação da lei; sugere flexibilidade, como por exemplo a questão da incongruência de até 10% para medição de área, mas a lei hoje tá considerando 5%; ter flexibilidade para ter margem na manobra; compartilhar casos de decisões já tomadas daria parâmetros e seguranças; importância de dar publicidade;</p>
Planta. Inc.	Guil Blanche	<p>A lei define que todos os projetos apresentados após a aprovação da lei do requalifica serão beneficiados pela Lei; a Faria Lima nunca olhou para o centro da cidade que é o bicho papão do mercado imobiliário; a gente tá conseguindo atrair dinheiro de verdade para este negócio; o licenciamento tá correndo em paralelo com a obra, e se a obra fica pronto antes do licenciamento, não vai ter habite-se; e talvez a gente tenha que tirar o rodapé sobre os benefícios da lei só para ter logo o Habite-se;</p>

SP Urbanismo	Rita Gonçalves	A lei do retrofit buscou flexibilizar algumas exigências e outras necessidades talvez não tenham sido detectadas; e parte disso pode ser resolvido por Decreto ou portaria;
Somauma	Vivian Barbour	Uma coisa é incompatibilização de área que o COI define e Requalifica também (artigo 13, parágrafo 1, limitou em 5%); hoje temos mais tecnologia e por sorte quase não chega a 5; além disso tem a questão da informação do prédio e muitas vezes você tem que incluir na trilha do retrofit e regularização, pois muitas vezes tem incompatibilidade de informações; a lei usa como linha de corte setembro de 1992;
SP Urbanismo	Rita Gonçalves	Essa alteração dos 10% poderia ser incorporada no código de obras, porque é um benefício que vai atingir também outras áreas da cidade, porque diz respeito a esta modalidade de licenciamento que foi criada no código; parágrafo primeiro do artigo 5.
SP Parcerias	Melissa Benito	Decreto; Pedido de alvará específico para todos os projetos de requalificação e colocar aí as estratégias de requalificação;
Metaforma	Bruno Scacchetti	Importância de realizar reuniões periódicas com SIURB;
IRR Capital - Citas	Arthur Mendes	Problema para receber informações sobre edifícios antigos e que estão sob posse do arquivo histórico da Prefeitura; média de 2 anos para conseguir;
Ilion Partners	Maxime Barkatz	Ter um técnico só para ver os pedidos do Requalifica;

SMUL	José Armênio	
Somauma	Vivian Barbour	Do ponto de vista de projetos, quando eu falo em trilha de requalificação; penso no começo meio e fim do quadro de áreas, para uma coluna...; nesse quadro de áreas tem instrumentos do requalifica que você consegue na demonstração do quadro de áreas para tornar regular; esse quadro de áreas, hoje em dia, tem um padrão de não prevê os incentivos do requalifica; a portaria tem um modelo de todas as declarações, plantas e nomenclaturas consolidadas que não absorvem uma legislação nova; precisa atualizar essa portaria de acordo com a nomenclatura do Requalifica e padrão atual que os técnicos usam para avaliar os projetos;
Metaforma	Bruno Scacchetti	Soluções dependem de avaliação para realizar essas desapropriações e hasta pública - tem interesse para retrofit com COMIN e SERVIN em outras áreas da cidade
SP Urbanismo	Rita Gonçalves	Sobre necessidade de regulamentar no PDE e outras legislações para trazer segurança para essas novas modalidades
IRR Capital - Citas	Allan Ruiz	Gargalo também são concessionárias de serviços como ENEL e Telecomunicações --leilão de prédios ociosos gostariam de avaliação real que viabilize investimento.

Somauma	Pedro Ichimaru	Estamos há 5 anos; 3 ativos no centro, com um já entregue nos Campos Elísios e outro na Vila Buarque, e o 3 tá entrando pelo Requalifica; o segundo até poderia ter sido pelo requalifica, mas acharam arriscado e usaram o fluxo de reforma convencional; o Aprova Rápido ainda não está aprovando pelo Requalifica; gastamos mais de um mês vendo se usávamos o aprova rápido, processo convencional ou requalifica; tem uma natureza de comentários e discussões aqui sobre ações que podem ser melhoradas nas leis e decretos e tem um pacote de coisas que pode ser resumida na figura do interlocutor para curtíssimo prazo; ter um gestor de retrofit dentro da administração pública;
Somauma	Vivian Barbour	#todospelocentro já está institucionalizado poderia indicar essa "pessoa" com responsabilidade de centralizar o diálogo.
Planta. Inc.	Guil Blanche	Timing atual é o maior investimento em retrofit que a cidade já viu. Se der errado o dinheiro não vai voltar para fazer isso.
Metaforma	Bruno Scacchetti	Parceria para um gestor circular entre eles, conhecer os empreendimentos;
Casa Civil	Fabício Cobra	Ideia de um Decreto com um ponto de contato, com uma estrutura, para dar prioridade na análise destes projetos; e que possibilite esta conversa entre os órgãos; criar também "painel" do Requalifica com projetos aprovados, tanto concluídos, quanto em análise;

Somauma	Vivian Barbour	Nós temos já mapeado, do ponto de vista jurídico, que podemos reunir e entregar isso como documento; porque vai haver um momento em que este Decreto vai ter que se debruçar sobre qual artigo, parágrafo, etc., precisamos mudar;
Planta	Guil Blanche	São dois documentos que o grupo pode disponibilizar: um com as demandas; e outro com os processos de empreendimentos que querem requalificar;
Yuca - Plataforma locação de aptos. c/ serviços integrados	Rafael Steinbruch	Hojena principal preocupação do locatário é a segurança pública; isso impede atrair pessoas com maior faixa de renda para o centro;
Metaforma	Bruno Scacchetti	A gente IPTU pela edificação e não pelo terreno; a isenção de IPU é pelo Habite-se, mas seria bom ter isenção do IPTU e ISS desde o início, na pré aprovação; e o ITBI na conta;
Somauma	Vivian Barbour	Vivian disse que a regra para restituição do ITBI tá clara; mas com relação ao IPTU fala-se em remissão no habite-se; mas a isenção de ISS a portaria diz que precisa apresentar Alvará, o que pressupõe o projeto aprovado, mas tem uma etapa de serviços que são prestados para o projeto; e tem um custo de trabalho de investigação para ver o que dá para fazer; mas parece que a Lei diz que só depois de apresentar o Alvará;
Secretaria da Fazenda	Márcio Yuji Tashiro	Poderia deixar de cobrar o ISS com a pré aprovação;