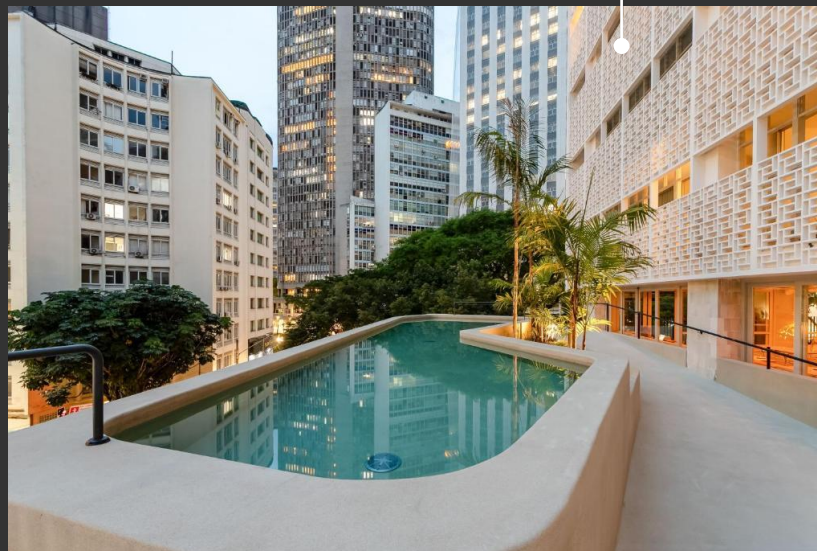


EL PROYECTO DE INTERVENCIÓN URBANA EN EL “SETOR CENTRAL”

Pedro Martin Fernandes
Arquitecto y Urbanista
Director-Presidente de SP Urbanismo

Marzo 2026



PROGRAMA “REHABILITACIÓN DEL CENTRO” [En portugués: Requalifica Centro]

Ley 17.577/2021

El programa “Rehabilitación del Centro” establece **incentivos fiscales y urbanísticos** para estimular la rehabilitación (*retrofit*) de edificios antiguos de la región central de la ciudad

El objetivo es estimular la mayor oferta de viviendas para densificar el centro y recuperar su vocación de entorno atractivo para las inversiones



Incentivos Fiscales

Reducción al 2% del **tipo impositivo del Impuesto (ISS)** para los servicios relacionados a las obras de rehabilitación (ingeniería, arquitectura, construcción)

Condonación de las deudas del Impuesto sobre Inmuebles (IPTU) para los edificios objeto de rehabilitación

Aplicación de tipos progresivos para el **IPTU** por un período de 5 años

Exención de tasas municipales de instalación y funcionamiento por un periodo de 5 años, contados desde la entrada en vigor de esta Ley

El Poder Público podrá promover **convocatorias públicas** para la operatividad de consorcios inmobiliarios.

Exención del ITBI (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) para los inmuebles objeto de rehabilitación.



Área de Intervención Urbana del Sector Central Ley 17.844/2022

Densificación: 220.000 nuevos residentes en 10 años.

Activación de inmuebles ociosos.

Transferencia de potencial constructivo

Aumento de áreas verdes e infraestructura

Plan Urbanístico:

- Arborización Urbana
- 24 Parques y plazas
- Mejora de rutas comerciales y riberas fluviales
- Movilidad activa
- 118 km de “caminos verdes”
- 12 nuevas transposiciones

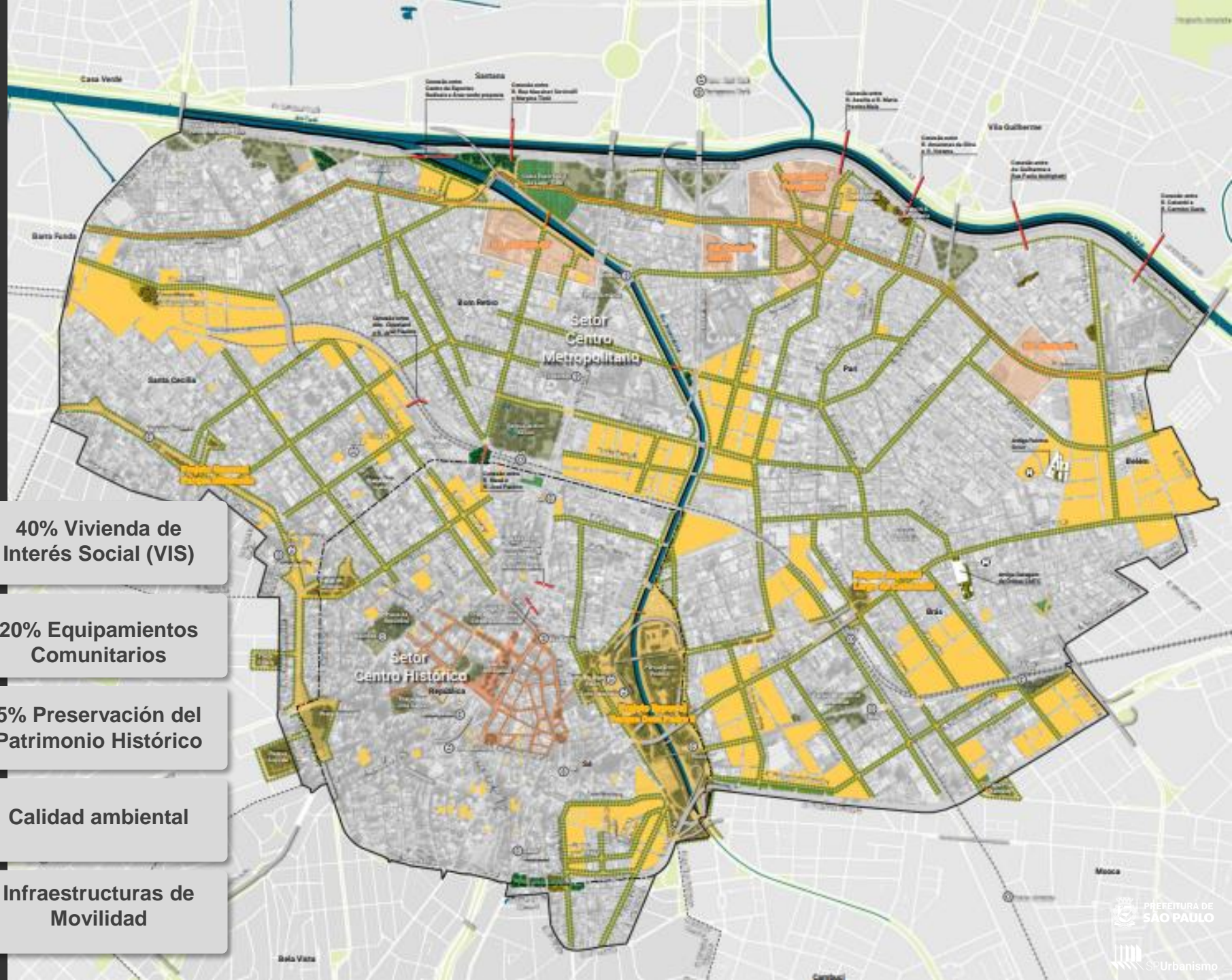
40% Vivienda de Interés Social (VIS)

20% Equipamientos Comunitarios

5% Preservación del Patrimonio Histórico

Calidad ambiental

Infraestructuras de Movilidad



SUBVENCIÓN ECONÓMICA PARA LA REHABILITACIÓN DE INMUEBLES

Ley PIUCentral (17.844/2022)

Recursos totales: R\$ 1 mil millones (~US\$ 190,68 millones)

Se dividirán por categoría de uso:

- 30% VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS 1)
- 30% VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS 2)
- 15% VIVIENDA DE MERCADO POPULAR (VMP)
- 15% PROMOCIÓN RESIDENCIAL (R2v)
- 10% NO RESIDENCIAL (nR1, nR2 e nR3)

Art. 39. Se autoriza al Poder Ejecutivo a realizar **convocatorias públicas** destinadas a la identificación de edificios situados en el perímetro de adhesión y en el perímetro expandido que sean elegibles para su rehabilitación o reconstrucción, así como, dentro del plazo de 5 (cinco) años contados desde la promulgación de esta Ley, a conceder subvenciones económicas para promover la demolición, la rehabilitación edificatoria y la construcción de nuevas promociones.

§ 1º A los efectos especificados en el caput, se consideran subvenciones económicas los recursos destinados a cubrir **hasta el 25%** (veinticinco por ciento) **de los gastos de las obras de demolición, rehabilitación y construcción de nuevas promociones**, que serán aplicables al inmueble que, de forma acumulativa:

I - Esté situado dentro de los **perímetros de rehabilitación** previstos en los arts. 37 y 38;

II - Esté dedicado a la **promoción de edificaciones de relevante interés urbanístico**;

III - Presente un elevado grado de importancia en su rehabilitación debido a sus respectivas **externalidades positivas** para la región.

§ 2º La concesión de las subvenciones económicas prevista en el encabezamiento queda condicionada a la presentación, por parte del solicitante, de un plan urbanístico que certifique la adecuación, recuperación y modernización del edificio y de su operatividad, acompañado de una declaración de responsabilidad sobre la exactitud de la aplicación de los recursos a invertir, así como de la asunción de las **contrapartidas** por parte del socio privado, en la forma establecida en las convocatorias públicas o en otro instrumento.

§ 3º Corresponderá al Poder Ejecutivo reglamentar los criterios y condiciones para certificar el cumplimiento de los requisitos de elegibilidad para la identificación de los inmuebles susceptibles de rehabilitación y recepción de la subvención económica, así como el formato de la solicitud prevista en el § 2º de este artículo.

§ 4º A los efectos de este artículo, el Poder Ejecutivo promoverá la debida programación presupuestaria.

SUBVENCIÓN ECONÓMICA PARA LA REHABILITACIÓN DE INMUEBLES

Decreto 62.878/2023

Art. 3º. El objetivo de la concesión de las subvenciones económicas reguladas en este decreto es **estimular y ayudar** en la ejecución de **obras de rehabilitación** en edificios situados en el **perímetro del Programa Rehabilitación del Centro**, considerando el **relevante interés urbanístico** y las respectivas **externalidades positivas** derivadas de dichas intervenciones, de acuerdo con las siguientes directrices generales:

I - El estímulo a la **densificación poblacional** en el perímetro del Programa Requalifica Centro;

II - La prioridad del **uso residencial**, principalmente para la implantación de **Viviendas de Interés Social (VIS)**;

III - El fomento de proyectos que promuevan tecnologías y procesos constructivos **sostenibles**;

IV - La protección y puesta en valor del **patrimonio ambiental, histórico y cultural** del perímetro del Programa Rehabilitación del Centro;

V - El incentivo al cumplimiento de la **función social de la propiedad**;

VI - La integración de los edificios con la dinámica urbana del centro de São Paulo, induciendo un proceso de **activación efectiva de las zonas centrales**.

Art. 16. El inmueble objeto del apoyo mediante subvención económica regulado en este decreto **no podrá alterar su categoría de uso**, según los términos de los apartados del inciso III del art. 6º de esta norma, **por un periodo de 10 (diez) años**, contados a partir de la finalización del pago de la subvención económica.

Art. 17. Las obras de rehabilitación apoyadas por subvención económica deberán realizarse cumpliendo las **mismas exigencias de sostenibilidad a las que están sometidas las obras públicas**, de acuerdo con los términos del art. 7º de la Ley nº 17.260, de 8 de enero de 2020.

Art. 18. Los proyectos adjudicados deberán obligatoriamente **divulgar el apoyo del Poder Público**, a través de la subvención económica, para la realización de la rehabilitación edificatoria de las edificaciones.

Art. 19. El responsable del inmueble objeto de la subvención económica deberá **facilitar todos los datos e informaciones** que eventualmente solicite el Poder Público y que resulten relevantes para el **seguimiento y para la evaluación de los resultados y de los impactos** de la concesión de la subvención económica [...].

DEFINICIÓN DE PORCENTAJES

RELEVANTE INTERÉS URBANÍSTICO

(hasta 50 puntos)

- VIS 1 → 35 PUNTOS
- VIS 2 → 30 PUNTOS
- VMP → 20 PUNTOS
- R2v → 15 PUNTOS
- nR → 10 PUNTOS

USO DEL INMUEBLE

- Protección del patrimônio → 20 PUNTOS
- Entorno de Protección → 5 PUNTOS
- Inmueble sin protección → 0 PUNTOS

VALORACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

EXTERNALIDADES POSITIVAS

(hasta 50 puntos)

- Fachada Activa 25 PUNTOS
- Disfrute Público 15 PUNTOS
- Proximidad con inmuebles **SUBVENCIÓN** 5 PUNTOS (ATÉ 2X)
- Proximidad con inmuebles **SIN SUBVENCIÓN** 5 PUNTOS

INTEGRACIÓN CON LA DINÁMICA URBANA

- Uso Racional y Reutilización del agua 5 PUNTOS
- Aceras con pavimento permeable 5 PUNTOS
- Certificación de sostenibilidad 5 PUNTOS

TECNOLOGÍA Y SOSTENIBILIDAD

CONVOCATORIAS PÚBLICAS PARA LA ACTIVACIÓN DE INMUEBLES



EDIFICIO TAQUARI
Avenida Ipiranga, 952



R\$ 87.359.977,65 (~US\$ 16,6 M)
R\$ 16.966,39 (~US\$ 3,2 mil)
en media por vivienda rehabilitada

48 edificios en retrofit
5.149 viviendas

1º CONVOCATÓRIA PÚBLICA

Noviembre de 2023

- 21 Proyectos inscritos
- 3 Proyectos acreditados (todos R2v)
- R\$ 4.598.519,82 (~US\$ 877,8 mil) en subvenciones

2º CONVOCATÓRIA PÚBLICA

Mayo de 2024

- 27 Proyectos inscritos
- 12 Proyectos acreditados (2 VIS)
- R\$ 21.310.045,88 (~US\$ 4,1 M) en subvenciones

3º CONVOCATÓRIA PÚBLICA

Abril de 2025

- 16 Proyectos acreditados (4 VIS)
- R\$ 61.451.411,95 (~US\$ 11,8 M) en subvenciones