

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU, REALIZADA EM 02 DE ABRIL DE 2013, ÀS 09 HORAS E 25 MINUTOS, À RUA SÃO BENTO, 405, 18º ANDAR - AUDITÓRIO.

01) O Senhor Presidente declarou aberta a sessão e esclareceu aos membros que iria presidir a reunião uma vez que o Secretário FERNANDO DE MELLO FRANCO não pôde comparecer e inicia dando posse à Representante Suplente da Secretaria do Governo Municipal indicada pela PORTARIA 107, DE 26 DE MARÇO DE 2013 - D.O.C. de 27.03.2013.

02) Processo nº **2007-0.392.508-0** referente a Comunicação de Pequena Reforma; Interessado: ESPÓLIO DE EMIGDIO LOMBARDI / MARIALVA RIBEIRO BRANCO LOMBARDI; Local: Rua Joaquim Antunes, 177. Após debates, a CTLU, por **15 (quinze) votos favoráveis** dos representantes do **GABINETE DO PREFEITO**, da **SMDU**, da **SGM**, da **SMSP**, da **SMT**, da **SVMA**, da **SP-URBANISMO**, do **IAB**, do **SECOVI**, do **SINDUSCON**, da **FECOMERCIO**, da **FIESP**, da **ONG**, da **UNIVERSIDADE**, da **ASBEA** e **02 (duas) abstenções** dos representantes da **SNJ**, da **SEHAB**, emitiu o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/042/2013** nos seguintes termos: "A CTLU acolhe a informação de folhas 147 a 150, decidindo que o lote com contribuinte nº 015.051.0153-0 pertence à zona de uso PI ZCLp e que fica vedado o acesso pela Rua Sampaio Vidal."

03) Processo nº **2012-0.215.878-8** referente a Definição do Nível do Pavimento Térreo; Interessado: ELIAS DANARIO DA SILVA; Local: Rua Joaquim Ferreira da Rocha, 1032. Após debates, a CTLU, por **10 (dez) votos favoráveis** dos representantes do **GABINETE DO PREFEITO**, da **SMDU**, da **SGM**, da **SNJ**, da **SMSP**, da **SEHAB**, do **IAB**, do **SECOVI**, da **ONG**, da **UNIVERSIDADE** e **07 (sete) abstenções** dos representantes da **SMT**, da **SVMA**, da **SP-URBANISMO**, do **SINDUSCON**, da **FECOMERCIO**, da **FIESP**, da **ASBEA**, emitiu o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/043/2013** nos seguintes termos: "A CTLU deliberou favoravelmente ao estabelecimento do nível do pavimento térreo na cota 2,98."

04) O representante da **ACSP** passa a integrar o Plenário.

05) Processo nº **2011-0.200.463-0** referente a Alvará de Aprovação de Edificação Nova; Interessado: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A; Local: Rua Coroados x Rua Fortunato. Após debates, a CTLU, por **17 (dezesete) votos favoráveis** dos representantes do **GABINETE DO PREFEITO**, da **SMDU**, da **SGM**, da **SNJ**, da **SMSP**, da **SEHAB**, da **SMT**, da **SVMA**, da **SP-URBANISMO**, do **IAB**, do **SECOVI**, do **SINDUSCON**, da **ACSP**, da **FECOMERCIO**, da **FIESP**, da **UNIVERSIDADE**, da **ASBEA** e **01 (uma) abstenção** da representante da **ONG**, emitiu o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/044/2013** nos seguintes termos: "A CTLU, em deliberação realizada no exercício das atribuições previstas no § 4º do artigo 158 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, após análise do empreendimento e do impacto previsto,

considerando a necessidade de conformidade do projeto apresentado às normas de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, DECLARA não haver exigências adicionais de natureza urbanística a serem observadas na aprovação do empreendimento."

06) Processo nº **2012-0.212.505-7** referente a Alvará de Aprovação e Execução de Reforma; Interessado: ATACADÃO DISTRIBUIÇÃO COM. IND. LTDA / CONSENSUS COMÉRCIO VAREJISTA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA; Local: Rua do Manifesto e Av. do Estado. Após debates, a CTLU, por **unanimidade**, emitiu o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/045/2013** nos seguintes termos: "A CTLU, em deliberação realizada no exercício das atribuições previstas no § 4º do artigo 158 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, após análise do empreendimento e do impacto previsto, considerando a necessidade de conformidade do projeto apresentado às normas de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, DECLARA não haver exigências adicionais de natureza urbanística a serem observadas na aprovação do empreendimento."

07) Processo nº **2012-0.180.497-0** referente a Alvará de Aprovação e Execução de Reforma; Interessado: SEB PARTICIPAÇÕES S/A; Local: Rua Muniz de Souza, 1051. Após debates, a CTLU, por **16 (dezesesseis) votos** favoráveis ao acatamento da manifestação nº 254/CAIEPS/2012 de fls. 315 a 316 dos representantes do **GABINETE DO PREFEITO**, da **SMDU**, da **SGM**, da **SNJ**, da **SMSP**, da **SEHAB**, da **SMT**, da **SVMA**, da **SP-URBANISMO**, do **IAB**, do **SECOVI**, do **SINDUSCON**, da **ACSP**, da **FECOMERCIO**, da **FIESP**, da **ASBEA**, **01 (um) voto contrário** da representante da **ONG** e **01 (uma) abstenção** do representante da **UNIVERSIDADE**. Após debates, a CTLU decidiu, por **15 (quinze) votos favoráveis** dos representantes do **GABINETE DO PREFEITO**, da **SMDU**, da **SGM**, da **SNJ**, da **SMSP**, da **SEHAB**, da **SVMA**, da **SP-URBANISMO**, do **IAB**, do **SECOVI**, do **SINDUSCON**, da **ACSP**, da **FECOMERCIO**, da **FIESP**, da **ASBEA** e **03 (três) abstenções** dos representantes da **SMT**, da **ONG**, da **UNIVERSIDADE**, que, para aprovação do empreendimento, além das exigências constantes das normas regulamentares e da manifestação nº 254/CAIEPS/2012, deverão ser observadas, como exigências adicionais, a obediência ao gabarito de altura máximo de 10,00m para as áreas a construir e a apresentação da anuência do CONDEPHAAT e emitiu o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/046/2013** nos seguintes termos: "A CTLU, no exercício das atribuições previstas no § 4º do artigo 158 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, após análise do empreendimento, do impacto previsto e considerando a necessidade de conformidade do projeto apresentado às normas de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, deliberou que, para a aprovação do empreendimento, o interessado deverá cumprir as seguintes exigências adicionais: 'Obedecer ao gabarito de altura máximo de 10,00m para as áreas a construir, conforme RESOLUÇÃO nº 7/CONPRES/2007'; 'Apresentar anuência do CONDEPHAAT'."

08) Processo nº **2010-0.351.357-0** referente a Alvará de Aprovação de Edificação Nova; Interessado: CONCIVIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA

LTDA; Local: Rua Guaraiúva x Rua Araçaíba x Rua Silvio Vicente Carbone x Av. Jornalista Roberto Marinho. Durante as discussões foi colocado em votação o pedido de vista abaixo inserido proposto pela representante da ONG.

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

MDSP 16/2013

São Paulo, 26 de março de 2013

Excelentíssimo Senhor
Dr. Fernando de Mello Franco
DD. Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

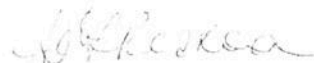
Ref: SOLICITAÇÃO DE VISTAS DO PROCESSO Nº 2010-0.351.357-0
Interessado: CONCIVIL CONSTRUTORA E INCORPORADOTA LTDA
Local: Rua Guaraiuva x Rua Araçaíba x Rua Silvio Vicente x Av. Jornalista Roberto Marinho

Senhor Presidente:

Na qualidade de representante legal do Movimento Defesa São Paulo - MDSP, entidade fundada com o objetivo de defender os interesses difusos e coletivos no que tange ao meio ambiente e à ordem urbanística da coletividade que representa e, como representante das ONGs nesta Câmara Técnica, solicitamos vistas do processo retro qualificado para que possamos obter mais elementos técnicos e jurídicos do caso ora em exame com o objetivo de resguardar os interesses da comunidade que representamos, inclusive diante da existência de um "TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA" lavrado entre a Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público, a EMURB, atual SP-Urbanismo e as Associações de Moradores da Vila Cordeiro e do Brooklin Novo para a área em questão.

Aproveitamos para reiterar nossos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,



Lucila Lacrete
Diretora Executiva do Movimento Defesa São Paulo e
Representantes das ONGs na Câmara Técnica de Legislação Urbanística

Rua Afonso Braz, 408 - Cj. 102 - Vila Nova Conceição - SP
04511-001 - Fone: 3044-7172 - e-mail: defendasp@superig.com.br

CEP: 1

O referido pedido de vistas foi **rejeitado, por 16 (dezesesseis) votos** dos representantes do **GABINETE DO PREFEITO**, da **SMDU**, da **SGM**, da **SMSP**, da **SEHAB**, da **SMT**, da **SVMA**, da **SP-URBANISMO**, do **IAB**, do **SECOVI**, do **SINDUSCON**, da **ACSP**, da **FECOMERCIO**, da **FIESP**, da **UNIVERSIDADE**, da **ASBEA** e **02 (dois) votos favoráveis ao pedido de vistas** dos representantes da **SNJ** e da **ONG**. Após debates, a CTLU, por **17 (dezessete) votos favoráveis** dos representantes do **GABINETE DO PREFEITO**, da **SMDU**, da **SGM**, da **SNJ**, da **SMSP**, da **SEHAB**, da **SMT**, da **SVMA**, da **SP-URBANISMO**, do **IAB**, do **SECOVI**, do **SINDUSCON**, da **ACSP**, da **FECOMERCIO**, da **FIESP**, da **UNIVERSIDADE**, da **ASBEA** e **01 (um) voto contrário** da representante da **ONG**, emitiu o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/047/2013** nos seguintes termos: "A CTLU, no exercício das atribuições previstas no § 4º do artigo 158 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, após análise do empreendimento, do impacto previsto e considerando a necessidade de conformidade do projeto apresentado às normas de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, deliberou que, para a aprovação do empreendimento, o interessado deverá cumprir as seguintes exigências adicionais: 'Respeitar a taxa de permeabilidade mínima de 30%, cuja área resultante deverá ser ajardinada e arborizada'; 'Comprar parâmetros urbanísticos em CEPAC's através da Operação Urbana Água Espreada para gabarito, mudança de uso e acessos'; 'Respeitar recuos de frente medidos a partir da faixa de 4,00m de doação de calçada, nos termos do artigo 17 da Lei nº 13.260/01 e do § 4º do artigo 4º do Decreto nº 44.845/04'."

09) O representante titular da **FECOMÉRCIO** se retira da reunião, assumindo seu lugar o representante suplente.

10) Processo nº **2012-0.004.621-4** referente a Operação Urbana Consorciada Água Espreada; Interessado: AVEIRO INCORPORAÇÕES S.A; Local: Rua Armando Petrella, 311. Após debates, a CTLU, por **14 (catorze) votos favoráveis** dos representantes do **GABINETE DO PREFEITO**, da **SMDU**, da **SGM**, da **SNJ**, da **SEHAB**, da **SMT**, da **SP-URBANISMO**, do **IAB**, do **SECOVI**, do **SINDUSCON**, da **ACSP**, da **FECOMERCIO**, da **FIESP**, da **ASBEA**, **01 (um) voto contrário** da representante da **ONG** e **03 (três) abstenções** dos representantes da **SMSP**, da **SVMA** e da **UNIVERSIDADE**, emitiu o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/048/2013** nos seguintes termos: "A CTLU deliberou favoravelmente pela inclusão do lote 31 e a exclusão dos lotes 25, 26 e 35 do Setor Fiscal 300 da Quadra Fiscal 005 da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, conforme 'croqui' de quadra às folhas 44 do Processo nº 2012-0.004.621-4." Depois de concluído o processo de votação da proposta apresentada pelo Presidente, que não sofreu nenhum questionamento, a representante da ONG entregou ao Presidente sua manifestação de voto para integrar a Ata, dispensando a leitura da mesma em plenário.

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

MDSP – 19/2013

São Paulo, 02 de abril de 2013

Ref: MANIFESTAÇÃO DE VOTO na 6ª reunião extraordinária da CTLU de 02/04/2013

Processo nº 2012-0.004.621-4 – Interessado: Aveiro Incorporações S/A – Rua Armando Petrella, 311 – Operação Urbana Água Espraiada

Sr. Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU
Dr. Fernando de Mello Franco

O Movimento Defesa São Paulo - MDSP, por solicitação das entidades a ele associadas, quais sejam, Associação de Moradores de Bairro Cidade Jardim Panorama e Sociedade Amigos da Cidade Jardim, em razão da consulta efetuada pela São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo para que haja pela CTLU a "ratificação da interpretação técnica adotada quando da inclusão de lote 31 na Operação urbana e a exclusão dos lotes 25, 26 e 35", vem apresentar seu voto contrário a qualquer deliberação que configure ampliação do perímetro do Setor Marginal Pinheiros da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - OUCAE, principalmente em razão da inclusão do lote 31 acima mencionado, localizado na Rua Armando Petrella, de propriedade da empresa Aveiro Incorporações S/A, tendo em vista as razões TÉCNICAS e JURÍDICAS a seguir expostas:

1 – Da impossibilidade de análise do processo nº 2012-0.004.621-4 pela CTLU:

Antes de qualquer outra observação quanto ao processo ora em análise, as entidades retro nomeadas têm o dever de consignar que entendem ser absolutamente inaceitável a incumbência que a SP-Urbanismo, com o devido respeito, quer impor à esta Câmara Técnica de avaliar um posicionamento que acabou por inovar no ordenamento jurídico.

A discussão aqui travada não se trata, vale dizer, de dirimir dúvidas, conforme autorizado pela RESOLUÇÃO 1/09 - CTLU/SMDU, que delimita a competência dessa Câmara Técnica. Trata-se, diferentemente, de submeter à CTLU a responsabilidade de ratificar um critério irregularmente estabelecido pela SP-Urbanismo – como será exposto adiante – que cria definições que não constam da própria lei e que, portanto, inovam no ordenamento jurídico.

A CTLU somente está autorizada a atuar em prestígio das normas legais vigentes, e a partir delas, considerando seus parâmetros, definições e limites, fundamentar seus Pareceres Técnicos corrigindo omissões e dirimindo as dúvidas quanto à sua aplicação.

Em outras palavras, os agentes administrativos somente estão legitimados a agir com a finalidade da realização das disposições legais, não lhe sendo possível, portanto, a inovação do ordenamento jurídico, mas tão-só a concretização de comandos genéricos e abstratos anteriormente firmados pelo legislador.

O que nem de longe se pode aceitar é que exerça atividade legislativa, investindo-se – ilegitimamente - de poder legiferante, reservado pela Constituição Federal, única e exclusivamente, ao Poder Legislativo.

Porque, a bem da verdade, é isso que ocorrerá caso a CTLU delibere sobre este processo administrativo, posto que a solicitação da SP-Urbanismo é no sentido de que a Câmara Técnica ratifique um critério imprestável que definiu que 63% da área do lote estaria inserido na OUCAE.

Rua Afonso Braz, 408 - Cj. 102 - Vila Nova Conceição - SP
CEP: 04511-001 – Fone: 3044-7172 – e-mail - defendasp@superig.com.br

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Isto é, a SP-Urbanismo, durante o processo de Pedido de Alvará de Aprovação de Edificação Nova fez as vezes do legislador para definir o traçado do perímetro da operação urbana e espera que, agora, a CTLU valide essa inovação jurídica.

Repita-se: A SP-Urbanismo reescreveu a Lei nº 13.260/01, não para esclarecer dúvidas quanto a aplicação da lei, mas para, a pretexto de diminuir pontos obscuros, incluir área a qual, efetivamente, não está definida no perímetro da OUCAE.

À toda evidência, caso a CTLU analise decisão da SP-Urbanismo que notoriamente fugiu dos estritos termos legais, ampliando o seu âmbito de incidência das normas específicas, também atuará em absoluto desvio de finalidade.

Se determinado caso concreto não se amolda perfeitamente à hipótese legal, que excepciona a aplicação de determinada norma de caráter geral, é defeso ao aplicador do direito fazê-lo. Pior ainda se, ao assim agir, "favoreça apenas o interesse individual", no sentido seu sentido mais estrito, qual seja de favorecimento a um só beneficiado.

Afinal, não se conformando aos estritos termos da Lei nº 13.260/01, que instituiu a OUCAE, e tampouco estando inserido nos estritos limites estabelecidos na planta anexa ao citado diploma legal, a Administração não está autorizada a realizar interpretações que alarguem o seu conteúdo, e afastem as diretrizes gerais estabelecidas pelo Plano Diretor, como se verá a seguir.

Portanto, não pode a CTLU, agora, validar os atos da SP-Urbanismo, sob pena de incorrer na mesma ilegalidade.

Cumpra esclarecer, por oportuno, que, embora a SP-Urbanismo tenha acostado aos autos parecer da Procuradoria-Geral do Município consubstanciado na informação nº 614/2007-PGM.AJC, é certo que as conclusões alcançadas naquele caso não podem ser aproveitadas na presente discussão, como muito bem destacado no parecer técnico elaborado pelo Centro de Apoio às Execuções do Ministério Público do Estado de São Paulo – CAEx-MP, que foi acostado aos autos:

"Na manifestação da SP-Urbanismo – "C" (item 1.3 deste documento) o Procurador do Município busca responder os questionamentos das associações e usa como argumento que isso já foi feito em caso semelhante. Neste momento, anexa ao seu parecer, outro caso semelhante que tratou de dirimir dúvida quanto ao perímetro de zona através de decisão da CTLU. (...)

O caso mencionado parece ser bem diferente do aqui em discussão, onde há dois – desenho e texto – ambos imprecisos a tal ponto que não seja possível dirimir, nem mesmo internamente à Prefeitura (vide parecer da SMDU), a margem de dúvida."
(destacamos)

Portanto, preliminarmente, as entidades acima referenciadas votam no sentido de que o presente caso não comporta decisão da CTLU em relação ao pedido formulado pela SP-Urbanismo, na medida em que a decisão da Câmara Técnica estaria inovando no ordenamento jurídico ao criar um novo perímetro para a Operação Urbana Água Espraiada, tarefa que é competência exclusiva do Poder Legislativo.

Em razão dessa conclusão, postula-se, conseqüentemente, a imediata recomendação desta Câmara Técnica à SEHAB para que haja cassação de todas as autorizações concedidas ao empreendedor imobiliário referente ao caso aqui em discussão até que haja a definição do perímetro da Operação Urbana no local pela Câmara Municipal.

Rua Afonso Braz, 408 - Cj. 102 - Vila Nova Conceição - SP
CEP: 04511-001 - Fone: 3044-7172 - e-mail - defendasp@superig.com.br

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

2 - Das questões técnicas que desqualificam a interpretação oferecida pela SP-Urbanismo que validou planta oferecida pela Aveiro Incorporações e permitiu a expedição dos alvarás:

Não obstante as entidades entendam pela inadmissibilidade do caso ser analisado por esta Câmara Técnica, cumpre-lhes, entretanto, demonstrar as divergências existentes na interpretação oferecida pela SP-Urbanismo e que impedem a convalidação dos atos proferidos pela Administração Municipal em relação ao empreendimento imobiliário Residência Cidade Jardim.

De todas as informações constantes deste processo administrativo, uma conclusão é certa: o empreendimento em questão não pode, da forma como aprovado, aproveitar-se dos benefícios da Operação Urbana Água Espraiada - OUCAE em cerca de 63%.

Os pareceres técnicos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e do CAEx-MP apresentados neste autos limitam-se a um espectro de que entre 7% e 30% do lote estaria inserido na OUCAE. Ou seja, não houve uma avaliação técnica oficial que sequer pudesse atestar a conclusão do empreendedor, validada pela SP-Urbanismo quando da aprovação do projeto, de que o imóvel em referência estaria inserido na OUCAE em cerca de 63%.

E isso já é motivo suficiente para se invalidar o processo administrativo que culminou na expedição do alvará de execução e impor ao empreendedor que reinicie um novo processo administrativo de construção de obra nova a partir de um novo projeto que considere tais premissas.

A própria Municipalidade, após rever seu ato por meio de parecer da SMDU, constatou que o imóvel em questão poderia aproveitar-se dos benefícios da Lei nº 13.260/2001 em, no máximo, 20%.

Como se não bastasse, sobreveio o laudo do CAEx-SP que, não só criticou as conclusões técnicas da SP-Urbanismo para aprovar o empreendimento como, também, constatou que o imóvel em questão poderia ser considerado como inserido na OUCAE entre cerca 7% e 30%, considerando um critério mais rigoroso e outro menos.

O que não se pode admitir, com as devidas vênias, é que as licenças concedidas sejam convalidadas na medida em que foram lastreados em parecer da SP-Urbanismo considerado equivocado pelo CAEx-MP pela própria SMDU e que, no fim das contas, permite um maior índice de verticalização em área estritamente residencial, em completa total afronta ao Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), Lei Municipal nº 13.430/2002.

Os Pareceres Técnicos do CAEx-MP demonstraram as divergências de pronunciamentos da Municipalidade na análise deste caso e comprovam que não há consenso nas manifestações técnicas proferidas pelos órgãos municipais competentes, na medida em que a SP-Urbanismo, lastreada em documentos e informações apresentados unilateralmente pelo próprio empreendedor concluiu que 63% da área destinada ao empreendimento em questão estaria inserida nos limites da OUCAE e a SMDU, em sentido contrário, concluiu que apenas 20% dessa mesma área, integraria, efetivamente, a referenciada Operação Urbana.

O laudo técnico do CAEx-MP de uma forma bastante didática desmontou o critério utilizado pela SP-Urbanismo para atestar o percentual do lote do empreendedor imobiliário que estaria inserido no perímetro da Operação Urbana. Veja-se:

“Os pareceres que partem da dimensão de 239,00 m tomam como pressuposto um dado frágil e impreciso devido à escala da base cartográfica

Rua Afonso Braz, 408 - Cj. 102 - Vila Nova Conceição - SP
CEP: 04511-001 - Fone: 3044-7172 - e-mail - defendasp@superig.com.br

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

original" (Reprodução de trecho contido à fl. 18 do Parecer Técnico do CAEx-MP de 28/03/2013))

"Mesmo ciente de que estava utilizando uma medida imprecisa obtida na transposição de escala e sinalizando a necessidade de análises posteriores que não foram realizadas, a SP Urbanismo decide sobre o percentual do terreno em OUCAE e a quantidade de CEPACs necessários ao empreendimento. Considerou a medida de 239,00 m imprecisa, mas mesmo assim, aprovou o projeto, sem consultar a CTLU ." (Reprodução de trecho contido à fl. 28 do Parecer Técnico do CAEx-MP de 28/02/2013)

A primeira conclusão que se tem do laudo do CAEx-MP é que o critério utilizado pela SP-Urbanismo para atestar que cerca de 63% do lote estaria dentro da Operação Urbana é imprestável por utilizar pressupostos frágeis e imprecisos.

A segunda conclusão, ainda mais grave, é de que a SP-Urbanismo, mesmo ciente da imprecisão existente no critério adotado, deu seu aval para que fosse deferido, pela SEHAB, o Pedido de Alvará de Aprovação. Dai, é que se verifica a ilegalidade que, inexoravelmente, impede a convalidação do ato administrativo da forma com proferido.

Aqui, aliás, existe um agravante a essas duas conclusões: o fato de que a planta do projeto inicialmente apresentado pelo empreendedor imobiliário já previa que 63% do seu lote estaria inserido na Operação Urbana, contome se vislumbra na folha de informação nº 72 do Pedido de Alvará de Aprovação, quando a servidora Lúcia Miyuki Okumura atesta que:

"Em atendimento à solicitação informamos considerar correta a planta (Levantamento Planialtimétrico) apresentado pelo interessado a fl. 21, no qual estão graficamente representados o limite da Operação Urbana Consorciada Água Espreada sobre o lote (contribuinte nº 300.005.0031-0), a área de 2.799,54 m2 fora do perímetro e área de 4.677,08m2 contida no perímetro, sendo passível de utilização dos benefícios da Operação Urbana somente a área contida no perímetro.

A verificação foi realizada com base nos documentos oficiais disponíveis, anexados como fl. 69 (reprodução parcial ampliada da planta BE 04/7B/001), fl. 70 (MDC-Mapa Digital da Cidade), fl. 71 (cópia parcial da Quadra Fiscal) e descrição do perímetro (da Le 13.260/01, do art. 1º, § 2º) cujo trecho em questão encontra-se destacado na fls. 62"

Ao se analisar as conclusões apresentadas pelo laudo do CAEx-MP em comparação ao que de fato ocorreu durante o processo administrativo de Pedido de Alvará transparecem incoerências incorrigíveis, pois, constata-se que a SP-Urbanismo efetivamente criou, a posteriori, um critério tecnicamente condenável para validar uma planta apresentada pelo empreendedor imobiliário e, assim, permitir a aprovação do empreendimento

Dai, é de se perguntar: de quem é o critério impreciso que chegou à conclusão de que 63% do empreendimento imobiliário estava inserido na Operação Urbana, posteriormente derrubado pela SMDU e pelo CAEx-MP? Da Aveiro Incorporações ou da SP-Urbanismo?

Está-se, portanto, de caso de extrema gravidade, pois o laudo do CAEx-MP confirma que o critério técnico mais confiável é o de sobreposição de mapas elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e que o percentual de área do lote inserido no perímetro da Operação Urbana se limita entre 7,63% e 30,07, portanto, muito mais restritiva do que a conclusão da SP-Urbanismo. Confira-se:

Rua Afonso Braz, 408 - Cj. 102 - Vila Nova Conceição - SP 4
CEP: 04511-001 - Fone: 3044-7172 - e-mail - defendasp@superig.com.br

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

"O método utilizado no parecer do Geógrafo Edson Capitanio, dentre os expostos, configura-se naquele que melhor apresenta a localização espacial dos pontos G-H. O CAEx procedeu de forma similar, tendo como base cartográfica a carta 3315 da Emplasa (1996), na escala de 1:10.000, o desenho BE047B001 (Emurb, 2001) foi georreferenciado, adotando o sistema viário comum às duas plantas como referência espacial. Considerando as variações escalares e os erros inerentes à aplicação/redução, atesta-se que o referido lote à ocupado pelo perímetro do Setor Marginal Pinheiros entre 30,07% e 7,63% (considerando aproximadamente a área real do terreno), dependendo do ponto escolhido dentro da linha espessa do perímetro."

A questão, portanto, é de manifesta ilegalidade, mais precisamente, de inadmissível violação ao Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), razão pela qual é inadmissível cogitar-se em convalidação do ato administrativo.

A questão, portanto, é de manifesta ilegalidade, mais precisamente, de inadmissível violação ao Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), razão pela qual é inadmissível cogitar-se em convalidação do ato administrativo.

Isso porque, o PDE definiu para o Distrito do Morumbi, onde estão situados os bairros de Cidade Jardim Panorama e Cidade Jardim e o lote em discussão, os seguintes objetivos urbanísticos (arts. 154, II, c.c. 156, §§ 1º, 2º, I, II e III, 3º, II, IV e V):

- O controle do processo de adensamento construtivo e de saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização, da revisão de usos geradores de tráfego;
- A preservação e proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas; e
- A manutenção do zoneamento restritivo nos bairros estritamente residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços.

No entanto, mesmo devendo praticar todos os seus atos em estrita consonância com as premissas do PDE, na medida em que é empresa pública controlada pela Prefeitura de São Paulo, a SP-Urbanismo, à época da aprovação do empreendimento, desprezou as normas do PDE e ratificou uma planta apresentada pelo empreendedor imobiliário que lhe conferia o direito de construir um percentual muito superior sobre o que seria razoável.

E pior, mesmo reconhecendo o alto grau de imprecisão do critério, como aliás é mencionado no laudo do CAEx-MP, não buscou junto a outros órgãos do município uma segunda opinião sobre o caso. Simplesmente validou a planta apresentada pelo empreendedor imobiliário o que proporcionou a obtenção do Alvará de Aprovação junto à SEHAB, a partir de uma interpretação técnica da lei absolutamente ampla e mais prejudicial aos interesses coletivos.

Caso realmente houvesse interesse da SP-Urbanismo em buscar uma solução mais confiável e adstrita ao PDE, deveria ter consultado, quando da aprovação do projeto, uma segunda opinião que poderia ser facilmente concedida pela SMDU ou por qualquer outro corpo técnico que, de fato, identificaria o descabimento da planta apresentada pelo empreendedor.

Além disso, considerando o fato de que se trata de um lote cortado horizontalmente por 2 (dois) diferentes zoneamentos, não se pode fugir da interpretação urbanística de que deve prevalecer sempre o zoneamento mais restritivo, aqui o de Zona Estritamente Residencial de Densidade

Rua Afonso Braz, 408 - Cj. 102 - Vila Nova Conceição - SP 5
CEP: 04511-001 - Fone: 3044-7172 - e-mail - defendasp@superig.com.br

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Demográfica Baixa (ZER-1), entendimento este partilhado pelo CAEx-MP nos dois laudos técnicos, apresentados em 16 de agosto de 2012 e 18 de março de 2013:

"No caso de terrenos que possuem dois zoneamentos, considera-se mais adequado que se utilize o zoneamento mais restritivo, o que neste caso faria com que o terreno pudesse ter como índices de uso e ocupação do solo os referentes à Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa (ZER-1). No caso de terrenos onde há dois zoneamentos, como é o caso deste que resultou do remembramento de áreas, a Prefeitura tem optado por considerar os zoneamentos mais permissivos, na contra-mão da lógica jurídica."

"A segunda observação é com relação aos casos de terrenos com dois zoneamentos. Sugere-se que nestes deveria prevalecer o zoneamento mais restritivo, numa solução mais conservadora e, em geral, menos impactante. Isto implicaria, no caso aqui analisado, adotar os parâmetros de ZER-1 no lote em questão."

Com efeito, evidencia-se uma clara ilegalidade na forma como a Prefeitura de São Paulo conduziu a aprovação do empreendimento Residência Cidade Jardim, na medida em que, apesar de estar obrigada a restringir a verticalização no bairro onde está localizado o projeto da AVEIRO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, atuou de forma totalmente contrária, permitindo que a construção fosse realizada em mais do que o dobro do que seria aceitável no caso.

Portanto, diante de tais considerações, só se pode concluir que a identificação de divergências técnicas quanto à interpretação da lei em relação ao percentual que imóvel em referência está inserido na OUCAE só pode ser razão que impõe a integral revisão do ato administrativo, não se justificando, neste aspecto, qualquer causa que, data máxima vênia, possibilite a convalidação dos alvarás concedidos frente a efetiva ilegalidade constatada que não pode ser ignorada nem tampouco corrigida!

Até porque, no confronto entre os dois interesses: Interesse coletivo e o privado há sempre que prevalecer o primeiro, em homenagem ao princípio da Supremacia do Interesse Público.

Assim sendo, considerando as conclusões alcançadas pelo laudo do CAEx-MP e da SMDU, conclui-se que o destino deste caso não pode ser outro que não seja a anulação dos documentos administrativos autorizatórios da edificação das obras do empreendimento Residência Cidade Jardim, o que deveria ocorrer de ofício ou através do acolhimento de pedido de interessado legítimo, das entidades que subscrevem o presente voto.

Dessa forma, **na hipótese de se interpretar que a CTLU tem competência para analisar o caso, as entidades expressam seu voto contra qualquer possibilidade de convalidação dos atos administrativos expedidos referentes ao empreendimento Residência Cidade Jardim.**

E mais, caso seja colocada em votação a definição do percentual do lote do terreno que estaria inserido na OUCAE, **as entidades desde já declaram que votam pela possibilidade que permita o menor índice de verticalização possível, em estrita observância aos objetivos do PDE definidos para o local, no caso um bairro classificado como zona estritamente residencial de baixa densidade (ZER-1)**

Rua Afonso Braz, 408 - Cj. 102 - Vila Nova Conceição - SP
CEP: 04511-001 - Fone: 3044-7172 - e-mail - defendasp@superig.com.br

6

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

3 – Dos requerimentos:


Diante de todo o exposto, o Movimento Defesa São Paulo – MDSP, no interesse da Associação de Moradores de Bairro Cidade Jardim Panorama e da Sociedade Amigos da Cidade Jardim, apresenta sua MANIFESTAÇÃO DE VOTO para requerer que essa Câmara Técnica de Legislação Urbanística decida que não é de sua competência a análise do processo nº 2012-0.004.621-4, na medida em que o objeto em discussão contempla clara inovação no ordenamento jurídico.


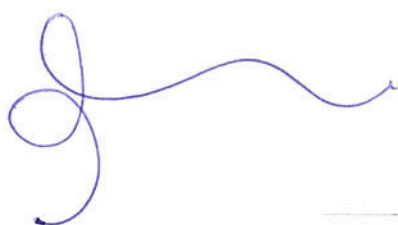

Consequentemente, requerem seja expedida recomendação desta Câmara Técnica à SEHAB para que haja cassação de todas as autorizações concedidas ao empreendedor imobiliário referente ao caso aqui em discussão até que haja a definição do perímetro da Operação Urbana no local pela Câmara Municipal.

No entanto, caso essa Câmara Técnica decida pela análise do processo, o Movimento Defesa São Paulo expressa voto contrário a qualquer deliberação que vise à convalidação dos atos administrativos já proferidos no tocante ao empreendimento Residência Cidade Jardim, principalmente em razão da expressa violação do critério técnico adotado pela SP-Urbanismo ao PDE.

Caso venha a ser deliberada a parcela da área incluída na OUCAE, o Movimento Defesa São Paulo expressa seu voto pelo menor índice possível, visando o cumprimento dos objetivos do PDE de garantia das zonas estritamente residenciais (ZER-1).

Por fim, o Movimento Defesa São Paulo deixa consignado desde já seu voto contra a solução do caso mediante a realização de RIV, tendo em vista a notória ilegalidade comprovadamente configurada que impede a convalidação do ato administrativo.


Lucila Laçreta
Representante das ONGs – Movimento Defesa São Paulo na
Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU




Rua Afonso Braz, 408 - Cj. 102 - Vila Nova Conceição - SP
CEP: 04511-001 - Fone: 3044-7172 - e-mail - defendaspp@superig.com.br

**11) Às 12:20 horas, o Senhor Presidente agradece e encerra a reunião.
Estiveram presentes na reunião:**

Laila Abud, Claudia S. Mitre, Cláudio Rinhetti, Humberto Polati, José Auriemo, Juarez Alvarenga, Marcelo Barbaresco, Marcelo Terra, Mario Rossi Barone, Paulo Ribeiro, Raquel Oliveira e Tatiana M.O.P. Carvalho interessados no

processo nº 2012-0.004.621-4 – AVEIRO INCORPORAÇÕES S.A; Luiz Mortan, Patrícia C. Fernandes da Silva e Renato Rakauskas interessados no processo nº 2010-0.351.357-0 – CONCIVIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; Michele Cristina, Paulo Roberto Machado e Sergio A. A. Misorelli interessados no processo nº 2012-0.180.497-0 – SEB PARTICIPAÇÕES S/A; Rianne Evangelista interessada no processo nº 2011-0.200.463-0 – BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A; Pedro Luiz Ferreira da Fonseca – SEHAB; Andre Luis Gonçalves Pina, Edson Capitanio e Marcelo Cardoso Gontijo – SMDU; Antonio Carlos Cintra do Amaral Filho e Vladimir Avila – SP-URBANISMO; Adriana Batista, Eduardo Lage, João Augusto S. David, José Collet, Liliane Novo, César Boscolo, Thais Hamad, Ângela Pilotto, Paula Freire Santoro e o Promotor do Ministério Público do Estado de São Paulo Dr. Maurício Antonio Ribeiro Lopes.


PRESIDENTE

WEBER SUTTI

Assinatura: 

SECRETÁRIO EXECUTIVO

JÚLIO CÉSAR DE MOURA OLIVEIRA

Assinatura: 

ASSESSOR TÉCNICO

PAULO CÉSAR SPERDUTI

Assinatura: 

ASSISTENTE TÉCNICO


LUIZ GUILHERME SILVEIRA MONTEIRO

Assinatura: 

ENTIDADES PRESENTES

GABINETE DO PREFEITO

TITULAR: PRISCILA SPECIE

Assinatura: 

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU

TITULAR: WEBER SUTTI

Assinatura: _____

SUPLENTE: DANIEL TODTMANN MONTANDON

Assinatura: 

SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL - SGM

TITULAR: EDUARDO IGNÁCIO DE FARIA

Assinatura: 

SUPLENTE: KARINA APARECIDA SERRA

Assinatura: _____

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS - SNJ

TITULAR: ROBERTO ANGOTTI JUNIOR

Assinatura: _____

SUPLENTE: LUIS ANTONIO GIAMPAULO SARRO

Assinatura: 

SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO DAS SUBPREFEITURAS - SMSP

TITULAR: MARIO FERNANDO PETRILLI DO NASCIMENTO

Assinatura: Mario F. P. Nascimento

SUPLENTE: CLAUDIO DE CAMPOS

Assinatura: _____

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB

TITULAR: PAULA MARIA MOTTA LARA

Assinatura: Paula Maria Motta Lara

SUPLENTE: ARLETE DOS ANJOS GRESPAN

Assinatura: _____

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES - SMT

TITULAR: VICENTE PEDRO MARIA PETROCELLI

Assinatura: Vicente Pedro Maria Petrocelli

SUPLENTE: RONALDO TONOBOHN

Assinatura: _____

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA

TITULAR: EVANDO REIS

Assinatura: Evando Reis

SUPLENTE: PATRÍCIA MARRA SEPE

Assinatura: Patrícia Marra Sepe

SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO

TITULAR: VLADIR BARTALINI

Assinatura: Vladir Bartalini

SUPLENTE: RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES

Assinatura: _____

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - IAB

TITULAR: FERNANDO FERREIRA LIMA MARTINES

Assinatura: Fernando Ferreira Lima Martines

SUPLENTE: RENATA SEMIN

Assinatura: _____

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SECOVI

TITULAR: EDUARDO DELLA MANNA

Assinatura: Eduardo Della Manna

SUPLENTE: RONALD E. M. Y. DUMANI

Assinatura: _____

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE SÃO PAULO - SINDUSCON

TITULAR: ODAIR GARCIA SENRA

Assinatura: Odair Garcia Senra

SUPLENTE: ELCIO SÍGOLO

Assinatura: _____

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO - ACSP

TITULAR: LARISSA CAMPAGNER ARCURI

Assinatura: _____

Handwritten notes and signatures:
unigim
PT
- S

SUPLENTE: GUILHERME COTAIT

Assinatura: _____

FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DO ESTADO DE SÃO PAULO - FECOMÉRCIO

TITULAR: LUIZ FREDERICO RANGEL DE FREITAS

Assinatura: _____

SUPLENTE: MIGUEL SERGIO MAUAD

Assinatura: _____

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - FIESP

TITULAR: PEDRO RINALDI DE OLIVEIRA LIMA

Assinatura: _____

SUPLENTE: JOSÉ ROMEU FERRAZ NETO

Assinatura: _____

**ORGANIZAÇÃO NÃO GOVERNAMENTAL - ONG
"MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO"**

TITULAR: LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA

Assinatura: _____

**"POLIS-INSTITUTO DE ESTUDOS, FORMAÇÃO E ASSESSORIA EM
POLÍTICAS SOCIAIS"**

SUPLENTE: PAULO SOMIANYI ROMEIRO

Assinatura: _____

UNIVERSIDADE

"Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - FAU USP"

TITULAR: JOÃO FERNANDO PIRES MEYER

Assinatura: _____

"Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - FAU MACKENZIE"

SUPLENTE: PAULO RICARDO GIAQUINTO

Assinatura: _____

**ASBEA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS ESCRITÓRIOS DE
ARQUITETURA**

TITULAR: GIANFRANCO VANNUCCHI

Assinatura: _____

SUPLENTE: PAULO MACHADO LISBÔA FILHO

Assinatura: _____

ENTIDADES AUSENTES

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS -
SIURB**

INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE