

ATA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU, REALIZADA EM 17 DE DEZEMBRO DE 2009, ÀS 09 HORAS E 35 MINUTOS, À RUA SÃO BENTO, 405, 26º ANDAR – AUDITÓRIO.

PRESIDENTE: LUIZ LAURENT BLOCH

SECRETÁRIO EXECUTIVO: LUIZ GUILHERME SILVEIRA MONTEIRO

REPRESENTANTES PRESENTES:

GABINETE DO PREFEITO

TITULAR: RUBENS CHAMMAS

SUPLENTE: NILZA MARIA TOLEDO ANTENOR

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU

SUPLENTE: HELENA LANIA DE ARAUJO

SECRETARIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS – SNJ

TITULAR: SUZANA MARIA FERREIRA DE NICHILE

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB

TITULAR: HUSSAIN AREF SAAB

SUPLENTE: PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA

SECRETARIA MUNICIPAL DOS TRANSPORTES – SMT

TITULAR: IRINEU GNECCO FILHO

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRA-ESTRUTURA URBANA E OBRAS – SIURB

TITULAR: ROSÂNGELA VERÍSSIMO DA COSTA SARTORELLI

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB

TITULAR: VLADIR BARTALINI

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

SUPLENTE: EDUARDO DELLA MANNA

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

TITULAR: ODAIR GARCIA SENRA

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO

TITULAR: LARISSA CAMPAGNER ARCURI

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO – FIESP

TITULAR: EDUARDO MAY ZAIDAN

ORGANIZAÇÃO NÃO GOVERNAMENTAL – ONG

TITULAR: PEDRO ERNESTO PY (MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO)

REPRESENTANTES AUSENTES:

SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM

SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO DAS SUBPREFEITURAS – SMSP

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE – SVMA

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – IAB (SP)

INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IE

FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DO ESTADO DE SÃO PAULO – FECOMÉRCIO

UNIVERSIDADE

ASBEA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA

Estiveram presentes à reunião: Celso C. Santos, Kátia Valralla, Melina Iossephides e Sandro Gamba interessados no processo nº 2007-0.283.479-0 – GAFISA S/A; Antonio Carlos interessado no processo nº 2008-0.319.514-8 – PEDRO DE BARROS MILANESE/ AESCON-SP/ ALCEBÍADES PACHECO DE TOLEDO JR; Priscila Silva interessada no processo nº 2007-0.397.062-0 – SOCIEDADE HARMONIA DE TÊNIS; Rosemeire Parra interessada no processo nº 2009-0.301.687-3 – WAL MART BRASIL LTDA; Graco Braz Peixoto – Assessoria de Imprensa SMDU/SEHAB; Vladimir Ávila – EMURB e Rosane Cristina Gomes – SEHAB.

01) O Senhor Presidente inicia a reunião extraordinária, após aguardar o tempo referente ao quorum exigido pelo regimento interno, comunicando a indicação da Sra. Rosângela Veríssimo da Costa Sartorelli como Representante Titular da Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras – SIURB, dando-lhe posse.

02) Foi solicitada e aceita a inclusão como extra-pauta, o processo nº 2009-0.143.949-1, como último processo a ser analisado na reunião.

03) É apresentado o processo nº 2008-0.356.666-9 referente à Consulta a CAIEPS; Interessado: PETROBRÁS.

Após debate, a CTLU deliberou favoravelmente à vista da INFORMAÇÃO/028/CAIEPS/2009, desde que atenda todas as demais disposições legais pertinentes, por unanimidade, e emite o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/143/2009** que diz "A CTLU, em deliberação realizada no exercício das atribuições previstas no artigo 251 da Lei nº 13.885/04, 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, desde que atenda todas as demais disposições legais pertinentes."

04) É apresentado o processo nº 2009-0.295.600-7 referente à Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova; Interessado: SANTANA CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; Local: Rua Voluntários da Pátria, nº 654.

Após debate, a CTLU deliberou favoravelmente à vista da MANIFESTAÇÃO/139/CAIEPS/2009, por unanimidade, e emite o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/144/2009** que diz "A CTLU em deliberação realizada no exercício das atribuições previstas no § 4º do artigo 158 da Lei nº 13.885/04, 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."

05) É apresentado o processo nº 2009-0.301.687-3 referente a Diretrizes de Projeto; Interessado: WAL MART BRASIL LTDA; Local: Av Cons. Carrão x R. Serra de Botucatu x R. Diamante Preto.

Após debate, a CTLU deliberou favoravelmente à vista da MANIFESTAÇÃO/143/CAIEPS/2009, por unanimidade e emite o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/145/2009** que diz "A CTLU em deliberação



realizada no exercício das atribuições previstas no § 4º do artigo 158 da Lei nº 13.885/04, 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) É apresentado o processo nº 2008-0.376.550-5 referente à Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova; Interessado: PAULA EDUARDO INCORPORADORA E CONSTRUÇÕES LTDA; Local: Rua Conceição de Monte Alegre, nº 63.

Após debate, a CTLU deliberou favoravelmente à vista da MANIFESTAÇÃO/145/CAIEPS/2009, com as ressalvas apresentadas, por unanimidade, e emite o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/146/2009** que diz “A CTLU em deliberação realizada no exercício das atribuições previstas no § 4º do artigo 158 da Lei nº 13.885/04, 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, ressalvadas as exigências referidas oralmente pelo representante da CAIEPS na 1ª Reunião Extraordinária, a saber: “Coeficiente de aproveitamento máximo de 3,98, a ser obtido mediante contrapartida financeira em CEPACs calculada a partir do coeficiente básico, conforme artigo 17 da Lei nº 13.260/01”. “ taxa de permeabilidade mínima de 30% sobre a área resultante após a sua doação, cuja área deverá ser arborizada e totalmente ajardinada, não podendo ser utilizada para o cálculo as áreas destinadas à doação para implantação de alargamento de calçada”.

07) É apresentado o processo nº 2008-0.319.514-8 referente à Alvará de Aprovação e Execução de Reforma; Interessado: PEDRO DE BARROS MILANESE/AESCON-SP/ ALCEBÍADES PACHECO DE TOLEDO JR.; Local: Av. Tiradentes, nº 998.

Após debate, a CTLU deliberou favoravelmente à vista da MANIFESTAÇÃO/148/CAIEPS/2009, por unanimidade, e emite o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/147/2009** que diz “A CTLU em deliberação realizada no exercício das atribuições previstas no § 4º do artigo 158 da Lei nº 13.885/04, 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.”

08) É apresentado o processo nº 2008-0.305.606-7 referente à Alvará de Execução de Estação Rádio Base; Interessado: NEXTEL TELECOMUNICAÇÕES LTDA; Local: Av. Santa Catarina x Rua Joaquim Morais.

Após debate, a CTLU deliberou favoravelmente à vista da MANIFESTAÇÃO/136/CAIEPS/2009, por 11 (onze) votos favoráveis e 01 (um) voto contrário do representante da ORGANIZAÇÃO NÃO GOVERNAMENTAL – ONG (MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO), e emite o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/148/2009** que diz “A CTLU, em deliberação realizada no exercício

das atribuições previstas no artigo 251 da Lei nº 13.885/04, 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.”

09) É apresentado o processo nº 2006-0.329.796-6 referente à Alvará de Execução de Estação Rádio Base; Interessado: NEXTEL TELECOMUNICAÇÕES LTDA; Local: Rua Melo Coutinho, 94.

Após debate, a CTLU deliberou favoravelmente à vista da MANIFESTAÇÃO/137/CAIEPS/2009, por 11 (onze) votos favoráveis e 01 (um) voto contrário do representante da ORGANIZAÇÃO NÃO GOVERNAMENTAL – ONG (MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO), e emite o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/149/2009** que diz “A CTLU, em deliberação realizada no exercício das atribuições previstas no artigo 251 da Lei nº 13.885/04, 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.”

10) É apresentado o processo nº 2007-0.283.479-0 referente à Projeto Modificativo de Alvará e Execução de Edificação Nova; Interessado: GAFISA S/A; Local: Rua Lopes Neto x Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr. X Rua Jusseape.

Após debate, a CTLU deliberou favoravelmente à vista da MANIFESTAÇÃO/130/CAIEPS/2009, com a ressalva apresentada, por 11 (onze) votos favoráveis e 01 (uma) abstenção, e emite o **PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/150/2009** que diz “A CTLU em deliberação realizada no exercício das atribuições previstas no § 4º do artigo 158 da Lei nº 13.885/04, 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, ressalvada a exigência referida oralmente pelo representante da CAIEPS na 1ª Reunião Extraordinária, a saber: “ O interessado pode apresentar posteriormente documento que comprove que a atividade nunca foi utilizada para fins industriais no referido lote”.”

11) É apresentado o processo nº 2009-0.143.949-1 referente à Operação Urbana Água Branca; SONDA SUPERMERCADOS; Interessado: Rua Carlos Vicari, 155, 197. A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em função das decisões tomadas na 10ª Reunião Ordinária, realizada em 03 de dezembro de 2009, deliberou favoravelmente por 13 (treze) votos favoráveis e 02 (duas) abstenções pelo aspecto urbanístico e da contrapartida nos termos das informações de folhas 260 a 263 e à vista dos novos documentos juntados pelo interessado às folhas 268 a 308, submeteu novamente ao plenário da CTLU em sua 1ª Reunião Extraordinária, realizada em 17 de dezembro de 2009, que deliberou favoravelmente, por unanimidade, pelo aspecto urbanístico e da contrapartida nos termos das informações de folhas 311 a 314 e, emite o **DESPACHO SMDU.CTLU/031/2009** que diz “Nos termos da Lei nº 11.774/95, examinada a documentação apresentada, a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, aprova a presente proposta de participação na Operação Urbana Água Branca,



conforme segue: 1. DAS MODIFICAÇÕES DE ÍNDICES E CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: 1.1. Sobre o imóvel com área de 7.516,11m² (sete mil, quinhentos e dezesseis vírgula onze metros quadrados), à Rua Carlos Vicari, 155, 197, contido na zona de uso LA ZM 3a/11 e tributado aos contribuintes n.ºs. 022.013.0056-9, 022.013.0057-7, 022.013.0083-6 e 022.013.0139-5, foram aprovados os seguintes índices e características de uso e ocupação do solo a seguir descritos: a. categoria de uso permitida: nR3 (pólo gerador de tráfego) - Supermercado; b. coeficiente de aproveitamento máximo: 1,44; c. taxa máxima de ocupação do lote: 70% com base no artigo 192 da Lei n.º 13.885/04; d. gabarito máximo: 12,00m; e. área adicional de construção: 3.307,08m², a ser descontada do estoque de uso não residencial da Operação Urbana Água Branca; f. vagas para estacionamento de veículos: atender ao Quadro n.º2/f, anexo à Parte III da Lei n.º 13.885/04; g. os acessos do empreendimento e a distribuição de vagas para estacionamento no interior do lote deverão atender integralmente a Certidão de Diretrizes Viárias a ser emitida pela CET para o pólo gerador de tráfego; h. o interessado deverá custear as obras de ampliação do passeio da Rua Carlos Vicari, na extensão de sua testada, incluindo o enterramento das redes de infraestrutura, sistema de drenagem, de iluminação pública e arborização, atendendo os projetos que estão sendo elaborados pela EMURB para a região; i. o interessado deverá executar o reservatório de retenção de águas pluviais previsto na Lei n.º 13.276/02 com o dobro do volume visando atender as chuvas de maior intensidade; 1.2. Deverão ser atendidas ainda, todas as demais disposições da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, bem como do Código de Obras e Edificações e da Legislação Complementar. 2. DA CONTRAPARTIDA PELOS BENEFÍCIOS CONCEDIDOS. 2.1. Os benefícios especificados no item anterior, ficam condicionados à obrigação do proponente SONDA SUPERMERCADOS a efetuar o depósito da importância de R\$ 2.530.937,30 (dois milhões, quinhentos e trinta mil, novecentos e trinta e sete reais e trinta centavos), a ser depositado no Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca, criado pelo Artigo 18 da Lei n.º 11.774/95, gerenciado pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB. 2.2. O pagamento da contrapartida financeira estipulada no item 2.1. poderá ser efetuado: 2.2.1. À vista até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data da publicação do Despacho da CTLU; 2.2.2. À prazo, sendo, no mínimo, 40% (quarenta por cento) à vista até o 10º (décimo) dia útil subsequente da publicação do Despacho da CTLU e o restante em até 2 (duas) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se estas a cada 30 (trinta) dias a partir do vencimento do depósito inicial; 2.3. Deverá o proponente apresentar fiança bancária ou caução, no valor total do saldo devedor; 2.4. No caso de pagamento parcelado, a Certidão contendo os novos usos e parâmetros urbanísticos, a qual constituirá o documento hábil para a aprovação do projeto correspondente junto aos órgãos competentes da Prefeitura, somente será expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU após a assinatura pelo interessado do Termo de Compromisso, do qual constarão todos os direitos e obrigações referentes à proposta aprovada. 3. Publique-se. 4. À EMURB, para as providências subsequentes.”

12) Às 10:30 horas, o Senhor Presidente agradece e encerra a reunião.

São Paulo, 17 de dezembro de 2009.

LGSM/PCS

ATA – 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – CTLU/SMDU - Página 5 de 5

DEBORA SIBANTOS PENTEADO GRIMALDI

Câmara Técnica de Legislação Urbanística

Secretaria Executiva

ATA aprovada na 11ª REUNIÃO
Ordinária de 04/03/10
conforme EXTRATO publicado em
06/03/10 no D.O.C. (pág. 25)