PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SP-URBANISMO
SÃO PAULO URBANISMO

ATA DA 20ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO
REALIZADA EM 09/08/2016
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 104 / EDIFICIO MARTINELLI

1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO
SIMONE GUERESI DE MELLO – Representante Titular
2. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SMC
LIA MAYUMI – Representante Titular
3. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU
CAMILA NASTARI FERNANDES – Representante Titular
PENHA ELIZABETH ARANTES CERIBELLI PACCA – Representante Suplente
4. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB
CELSO SAMPAIO – Representante Suplente
5. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO
MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA – Representante Titular
6. CENTRO GASPAR GARCIA
DEBÓRA SANCHES – Representante Titular
7. INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL
VIOLETA SALDANHA KUBRUSLY – Representante Titular
8. INSTITUTO DE ENGENHARIA
MARCOS MOLITERNO – Representante Titular
9. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO
SUELY MANDELBAUM – Representante Titular
10. SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SECOVI
EDUARDO DELLA MANNA – Representante Titular

CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES
PATRÍCIA SARAN – SP-URBANISMO
ROBERNIZE CHAKOUR – SP-URBANISMO
FRANCILA NATÁLIA DOS SANTOS – SP-URBANISMO
ROSA MARIA MIRALDO – SP-URBANISMO
JOYCE REIS F. SILVA – SP-URBANISMO
DANIELA TUNES ZILIO - SPURBANISMO
DJAY PARIZ – IGREJA SANTO ANTONIO
SYLVIA PARIZ CAMPOS – IGREJA SANTO ANTONIO

Às 14h31min, do dia 09 de agosto de 2016, no Auditório do 10º andar do Edifício Martinelli, sala 104, **Sra. Simone Gueresi**, representante titular da São Paulo Urbanismo, cumprimenta cordialmente os presentes e inicia chamada para verificação de quórum. Identificada a existência de quórum, inicia os trabalhos da 20ª Reunião Extraordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. Submete a pauta à apreciação dos presentes, contendo apenas o item 1.1 - Apreciação do Parecer de DEUSO sobre a consulta à CTLU referente ao Cálculo do Benefício das propostas para Transferência de Potencial Construtivo de Imóveis Tombados, motivo desta reunião. Expõe, num breve relato, um histórico sobre as discussões deste assunto nas reuniões da Comissão Executiva, referindo-se também aos encaminhamentos realizados pela SP Urbanismo até o presente momento. Conta que a questão surgiu ao longo da análise da nova de Norma de

Procedimentos - NP para a Operação Urbana Centro, que contempla tanto a compra de potencial construtivo através de outorga onerosa, como a transferência de potencial construtivo de imóveis tombados pertencentes ao perímetro da OU Centro. Esta proposta de NP transcreve em seu artigo 5.2, a fórmula utilizada para o calculo de contrapartida financeira que utiliza um fator de redução 0,7 para o calculo do valor do terreno virtual. Enquanto se discutia normativa, a representação do SECOVI propõe a substituição do fator de redução do valor do terreno virtual igual a 0,3, no lugar de 0,7 para as transferências de potencial construtivo de imóvel tombado, de forma a atrair transferências que viabilizem a conservação e reforma de imóveis tombados na área Central. A Comissão Executiva, entendendo não ser de sua competência tal decisão, solicita que a proposta seja encaminhada para deliberação da CTLU. A consulta é encaminhada ao jurídico e à CTLU, que remete o questionamento à DEUSO para análise e manifestação. Finalizada a análise e concluída a manifestação, esta retorna à Comissão Executiva para apreciação, sendo este o motivo da convocação desta reunião extraordinária. Informa que o documento foi encaminhado aos membros do colegiado e faz a leitura da conclusão da manifestação apresentada. Com proposta alternativa que corrobora com o parecer jurídico emitido, retorna para análise. Com a palavra a **Sra. Suely Mandelbaum,** comentando o parecer de DEUSO lembrando que a proposta de redução do fator de desvalorização do benefício de 0,7 para 0,3, é uma forma de incentivar a compra de potencial de imóvel tombado dentro da Operação Urbana, para viabilizar sua reabilitação. Então, se houver uma limitação para o valor da contrapartida não ficar abaixo do valor outorga onerosa, como propõe SMDU, pergunta se não estaríamos anulando o incentivo inicialmente proposto, acrescentando-se a isso o fato de que a transferência pela Operação Urbana é muito mais burocrática do que fora da referida operação. Pergunta também se foram realizadas pela SP-Urbanismo, simulações para medir os efeitos da redução do fator 0,7. **Sr. Eduardo Della Manna,** observa que se o valor mínimo a ser pago na transferência pela Operação Urbana, tiver como limite o valor da outorga onerosa da prefeitura, não haverá interesse por parte do comprador, uma vez que a compra direta da prefeitura, permite pagamento em 10 parcelas e é mais simples e rápida, pois não necessita de espera para tramitação do processo e para obtenção dos atestados na Secretaria Municipal de Cultura. Solicita à SMDU que esclareça se o entendimento está correto, uma vez que ele inviabilizaria as transferências. Enfatiza ainda que estamos tratando apenas de imóveis que já possuem declaração de potencial construtivo no âmbito da OU Centro. Respondendo a uma dúvida pessoal do **Sr. Marco Antônio Ramos do Almeida,** acrescenta que outro fator que compete com a transferência é o incentivo gratuito de coeficiente de aproveitamento 6 para uso residencial dentro do perímetro, fazendo com que os possíveis compradores sejam externos à operação. **Sra. Violeta Kubrusly** pondera que quando do encaminhamento para a CTLU a proposta do fator desvalorizante 0,3, parecia claro para esta comissão que a proposta era boa, inclusive compatível com a resolução do CONPRESP. Diante do parecer apresentado, solicita aprofundamento da discussão para esclarecimentos apontando quais os pontos de impedimento em estabelecer tal incentivo e se há um confronto com a legislação vigente. **Sr. Marco Antônio Ramos do Almeida,** retifica o entendimento de sua fala, onde entende que o impacto da redução do fator 0,3 é positivo para a OU Centro, uma vez que viabiliza a conservação dos imóveis. **Sra. Simone Gueresi** esclarece, responde que de fato, não foram feitas simulações substituindo o fator 0,7 pelo fator 0,3. Lembra que na época da consulta realizada pelo Mosteiro de São Bento, foi realizada pela gerência técnica uma

simulação integral comparando a transferência de potencial pelo PDE com transferência pela Operação Centro, utilizando o mesmo índice 0,7; porém adotando as regras de cada lei. Enfatiza que as análises e estudos da SP-Urbanismo são realizados em parceria com a SMDU. Argumenta que o Plano Diretor Estratégico segue uma lógica diferente da Operação Urbana uma vez que considera sim a conservação de imóveis tombados, mas o FUNDURB não destina sua verba só à isso. Também distribui sua arrecadação para outros segmentos como HIS e mobilidade. Acrescenta que o Sr. Marco Antônio levantou uma questão importante que é a comparação entre as transferências de potencial para dentro e para fora do perímetro. Dentro do Perímetro, utilizar o fator 0,3 nas transferências de potencial de imóvel tombado tornaria o valor do m² mais barato do que se comprado o potencial construtivo pela mesma Operação Urbana, caso em que seria mantido o fator 0,7. Acrescenta que a proposta do fator 0,3 não passou pelo Grupo Técnico de Trabalho – GTT. Lembra o comentário do Sr. Della Manna, do interesse imobiliário da área central, que busca o uso residencial onde não cabe a compra de outorga onerosa. No entanto, levanta a dúvida se numa mesma normativa pode-se aplicar 2 fatores diferentes, 0,3 e 0,7 gerando valores diferentes para terrenos vizinhos, e se não seria mais adequado aplicar o incentivo através de desconto no calculo da contrapartida, conforme expresso na normativa. Nas transferências para fora do perímetro, a SP-Urbanismo entende que faz sentido a adequação às regras do PDE, fala-se do imóvel que recebe o potencial e não do que está cedendo. Observa que o parecer de DEUSO está coerente em defender a arrecadação para fora do perímetro da operação. Também apresenta dúvidas se, dentro do perímetro, a utilização de dois índices diferentes não irá interromper a arrecadação de outorga pela Operação Urbana Centro. **Sra. Penha Pacca** observa que a competência para decidir sobre as questões da Operação Urbana não é de DEUSO, sentindo-se desconfortável para emitir parecer conclusivo. Assim procurou, em seu parecer, ater-se às questões de transferência de potencial fora dos perímetros de operação urbana e sob os parâmetros da normativa vigente – PDE. Expressa sua preocupação e trabalho quanto a preservação do patrimônio e que gostaria que fosse possível encontrar soluções que não dependam de revisão da legislação a curto prazo. Observa também que há outras pendências legais ainda não resolvidas, como a possibilidade de transferência de potencial construtivo para fora da Operação Urbana, que devem ser respondidas de forma jurídica. **Sr. Eduardo Della Manna** fala sobre a Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADIN, informando existir manifestação definitiva da Secretaria de Negócios Jurídicos que acata pronunciamento do Supremo Tribunal Federal. Cita que a decisão permite a continuidade de todos os processos em andamento, sendo que a decisão tomada apresentará efeitos posteriores. Tudo o que acontecer anteriormente será convalidado, mesmo com decisão contrária. Isto também é válido para os novos pedidos de transferência que entrarem agora, não identificando dúvidas quanto ao entendimento. Com relação proposta apresentada, esclarece que o enfoque não é a mudança da lei da Operação Urbana Centro, mas sim propor uma nova leitura do benefício, considerando o fator desvalorizante 0,7, adotado tradicionalmente. Entende que está claro que as revisões das leis complementares, no caso as Operações Urbanas, só aconteceria após as revisões do PDE, Lei de Zoneamento, Código de Edificações e dos Planos Regionais, ou seja, demandando tempos além desta própria gestão e que há casos de transferência de potencial construtivo de imóvel tombado tramitando na SP-Urbanismo que precisam ter respostas. Por último, apresenta uma simulação de transferência de potencial do Mosteiro de São Bento para um

empreendimento localizado numa zona de recuperação Urbana. Descreve os valores nos ensaios propostos, identificando a inviabilidade de negociação do potencial construtivo do imóvel tombado. Desta forma, entende que a Comissão Executiva deva encontrar uma alternativa para viabilizar as transferências. **Sra. Suely Mandelbaum**, concorda com a explanação e acrescenta sua opinião, onde a proposta deveria seguir para análise da CTLU, porém o **Sr. Eduardo Della Manna** rebate, informando do desconforto para os membros da CTLU manifestar-se favoravelmente à proposta, diante do parecer emitido por DEUSO, não sendo este o caminho desejado. **Sra. Lia Mayumi,** coloca que a Secretaria Municipal de Cultura, na figura do Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, tem grande interesse em viabilizar as transferências de potencial construtivo de bem tombado a fim de possibilitar a preservação dos respectivos imóveis. Acrescenta que a Diretoria do DPH entende a transferência de potencial construtivo de imóvel tombado, através da Operação Centro, como menos atrativa que a compra de outorga diretamente pela Prefeitura, tornando necessária a revisão da lei para incentivar e solucionar estas questões. Considera importante também, a criação de um fórum ou um órgão, com atribuições distintas da Subprefeitura da Sé, mas com a função de pensar planos específicos para o Centro e estratégias para recuperação do patrimônio ali inserido. Apesar de se sensibilizar com a necessidade urgente da preservação do patrimônio, o DPH não gostaria de adotar soluções pontuais, porém considera necessário encontrar soluções em curto prazo, para estes casos concretos que se encontram em andamento. **Sr. Marco Antônio Ramos do Almeida,** discorda, pois considera não ser imprescindível uma grande revisão da lei, podendo se resolver as questões específicas na medida em que elas surgirem, tendo a Comissão Executiva competência para isto. **Sr. Eduardo Della Manna** lembra que a dificuldade e demora em alterar um artigo da lei ou a lei inteira é a mesma, deixando a transferência de potencial construtivo pela OU Centro em desvantagem com relação à outorga da Prefeitura. **Sra. Simone Gueresi** considera que avançamos muito na discussão de outros aspectos da norma e em sua compatibilização com os instrumentos legais da Secretaria Municipal de Cultura, tornando os procedimentos mais parecidos e mais simplificados. Acrescenta que podemos encontrar incentivos dentro da legislação atual para viabilizar os casos concretos que estão em andamento. Entende ser possível alcançar uma proposta alternativa ao fator 0,3 e encaminhá-la para apreciação da CTLU, quando for necessário, e aprovação desta Comissão Executiva, das questões que não precisam de aprovação na CTLU. Reitera que isto é sua proposta de encaminhamento. **Sr. Eduardo Della Manna** concorda, entendendo ser possível que comissão construa uma proposta e encaminhe à CTLU. No entanto, considera que o parecer de DEUSO fragiliza a proposta de redução do benefício, dificultando a aprovação na CTLU. Assim propõe que a nova proposta seja construída em conjunto com SMDU. **Sra. Simone Gueresi** lembra que o parecer de SMDU foi solicitado pela própria CTLU como suporte de referência, mas a posição apresentada não é vinculante para este colegiado, reconhecendo que o fato de DEUSO, ter retornado o parecer para esta Comissão Executiva antes de submeter à CTLU, sendo altamente colaborativo. Tem sido uma construção conjunta, mas com protagonismo da SP-Urbanismo. **Sra. Camila Nastari,** propõe continuar as discussões no GTT para evolução dos estudos em busca de novas alternativas. **Sr. Celso Sampaio,** também concorda com a necessidade de uma construção coletiva para o fortalecimento de novas alternativas que sejam encontradas. **Sra. Simone Gueresi** sugere a presença de representantes deste colegiado junto à reunião do GTT. Informa que, objetivando a

recomposição do Grupo Técnico de Trabalho, foi publicada portaria nomeando novos integrantes em substituição a conselheiros que não estavam comparecendo. **Sra. Violeta Kubrusly** pergunta se há algum estudo de revisão da Lei da Operação Urbana em curso, pois se houver, este já é um conteúdo importante que fica na agenda, com perspectiva próxima. Entende que a construção coletiva, para resolver a questão da transferência, pode se tornar mais proativa se estiver inserida em um contexto maior, que é a própria revisão da lei, tão preconizada nas discussões. **Sra. Simone Gueresi** responde que houve um início de avaliação pela SP-Urbanismo, mas que não progrediu e ainda não foi trazida para esta Comissão. Neste fórum, já foram levantados vários temas, bastante relevantes para a revisão da lei e que poderiam ser aprofundados. **Sra. Sylvia Pariz,** representante da Igreja de Santo Antônio, solicita a palavra e fala sobre a existência do processo em andamento, onde a igreja é a cedente e já há um cessionário em potencial. Esclarece que para a efetivação da transferência do potencial construtivo da referida igreja somente se efetivará se houver vantagem entre os trâmites habituais de compra de outorga onerosa. Acrescenta que o artigo 130 do mesmo PDE complementa a lei da Operação Urbana Centro na questão da transferência de potencial construtivo, concluindo que as possibilidades estão claras na lei. Discorda do Sr. Eduardo Della Manna quanto ao encaminhamento imediato da proposta para a CTLU, pois considerando que a proposta de redução do fator 0,7 para 0,3 é a única forma hoje de viabilizar os dois processos em discussão – Igreja do Santo Antonio e Mosteiro de São Bento. Se for bem fundamentada, pode ter aprovação da CTLU. Acrescenta que a viabilização da transferência de bem tombado, além de possibilitar a preservação do bem em si, acaba refletindo na qualificação urbana da região central e pode ser utilizada para incrementar outras ações da prefeitura como HIS, locação social, etc. **Sra. Simone Gueresi** agradece a colaboração e passa a palavra ao **Sr. Eduardo Della Manna** que mantém sua proposta de encaminhamento da redução do fator desvalorizante 0,3 para a CTLU, no estágio em que está. **Sra. Simone Gueresi** reitera que a SP-Urbanismo mantém a proposta de tentar uma equacionar junto com o GTT, a revisão da proposta de redução do fator desvalorizante para 0,3 que entendemos ser pertinente, mas ampliando os estudos e possibilidades que devem contemplar, por exemplo, os dois casos de transferência, para dentro e para fora da OU Centro. Apesar de a ADIN estar sob júdice, devemos nos preparar para as transferências para dentro e para fora do perímetro da OU Centro, pois a normativa deve tratar dos dois casos, considerando a situação dos imóveis receptores. **Sr. Eduardo Della Manna** reitera que esta questão está ultrapassada, uma vez que o antigo Plano Diretor já permitia transferência para o entorno das estações e o novo PDE abriu de fato esta questão, pois fala que é possível transferir para qualquer região da cidade onde o coeficiente de aproveitamento máximo seja maior que 01 (um). **Sra. Suely Mandelbaum** coloca que estamos com dois casos emblemáticos, que poderiam ser considerados como dois testes, e dependendo dos resultados, o incentivo poderia ser estendido para outros casos. **Sr. Marco Moliterno** considera que os órgãos aqui representados já têm opinião formada, mas que pensando na cidade devemos avançar e encontrar uma saída. Se for o caso de fazer um estudo, que este seja feito num prazo muito rápido. **Sr. Celso Sampaio** pergunta sobre os prazos para a reestruturação do GTT e seus respectivos prazos de conclusão. Sra. Patrícia Saran fala sobre os trabalhos realizados pela Gerência de Participação Social e toda a interlocução realizada entre os diversos órgãos envolvidos. Acrescenta que a portaria foi publicada no Diário Oficial da Cidade em 29 de julho de 2016 e que há uma grande concentração de reuniões de diversos colegiados para

o mês de agosto, sendo necessária grande compatibilização das diversas agendas. **Sra. Simone Gueresi** expõe novamente a proposta da SP-Urbanismo de evoluir os estudos junto à Norma de Procedimentos, onde a proposta é fazer a adequação do reflexo do fator de desvalorizante 0,3 para dentro e para fora do perímetro da OU Centro, propondo encaminhamento dos estudos para apreciação do GTT com posterior apresentação à esta Comissão Executiva. Pergunta ao Sr. Eduardo Della Manna sobre a manutenção da proposta de encaminhamento da proposta de índice 0,3, conforme inicialmente encaminhada. Diante da posição do Sr. Eduardo Della Manna em manter sua proposta, coloca em votação. Durante a votação, são solicitados novos esclarecimentos e iniciam-se novas ponderações quanto a aprimorar os estudos. Há solicitações de que no GTT sejam reapresentadas as simulações apresentadas pelo representante do SECOVI - Sr. Eduardo Della Manna, porém com maior detalhamento e de forma mais didática. **Sr. Eduardo Della Manna** considera que não serão descobertas novas saídas na legislação que já foi amplamente estudada, e que se preocupa com o tempo que isto vai levar. Considera que, do ponto de vista técnico não devem ser encontradas novas alternativas, mas que o trabalho do GTT pode trazer mais exemplos e um apelo emocional maior, com a participação SEHAB ou envolvendo outras questões da cidade. **Sra. Simone Gueresi** esclarece que as simulações do Sr. Eduardo Della Manna foram devidamente apresentadas à todos na época, e que no estágio atual, com a contribuição do parecer de SMDU, são feitas novas reflexões sobre o tema. O novo parecer pode então conter fatores novos e ser tecnicamente melhor justificado, incluindo as tratativas para simplificação das normas que importam nessa discussão, obtendo-se assim, maior probabilidade de sucesso na CTLU. **Sr. Marco Antônio Ramos do Almeida,** sugere fazer uma reunião conjunta entre membros do GTT e da Comissão Executiva, havendo concordância dos demais membros que se interessam em participar. Com o aceite de todos os membros presentes, a Coordenação então agenda reunião, a princípio para o dia 18, a ser confirmada com os membros e verificada disponibilidade de local, preferencialmente ocorrendo anteriormente à próxima reunião do dia 24 de outubro. **Sra. Lia Mayumi** solicita a palavra, comunicando que não poderá mais vir às quartas- feiras, o mesmo ocorrendo com alguns outros membros. A coordenação, diante da concordância da maioria dos membros presentes, ratifica a decisão de alteração das datas das próximas Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva, que ocorriam às quartas quartas–feiras de cada mês / pela manhã. As possibilidades de datas serão verificadas pela Gerência de Participação Social e apresentadas na próxima Reunião Ordinária deste colegiado. **Sra. Simone Gueresi** ratifica a decisão do colegiado, em encaminhar a proposta, com brevidade, ao GTT em reunião conjunta à Comissão Executiva e agradece a todos os presentes e encerra a reunião às 16h04min.

SÃO PAULO URBANISMO

SIMONE GUERESI DE MELLO
Representante Titular

AUSENTE
GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES
Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CAMILA NASTARI FERNANDES
Representante Titular

PENHA ELIZABETH A. C. PACCA
Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

LIA MAYUMI
Representante Titular

AUSENTE
VALDIR ARRUDA
Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

AUSENTE
MAURA ICLEA BAGNATORI
Representante Titular

CELSO SAMPAIO
Representante Suplente

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

AUSENTE
PAULO FRANGE
Representante Titular

AUSENTE
JULIANA CARDOSO
Representante Suplente

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO

AUSENTE
MARCELO FLORA STOCKLER
Representante Titular

AUSENTE
SULLY ALONSO GUASTELLA
Representante Suplente

FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - FEBRABAN

AUSENTE
LUIZ SÉRGIO BARBOSA
Representante Titular

AUSENTE
CELSO OXANDO
Representante Suplente

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO

MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA
Representante Titular

AUSENTE
ANTÔNIO JOSÉ A. G. ZAGATTO
Representante Suplente

CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS

DÉBORA SANCHES
Representante Titular

AUSENTE
FRANCISCO DE ASSIS COMARU
Representante Suplente

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

SUELY MANDELBAUM
Representante Titular

AUSENTE
SERGIO PAULO LIVOVSCHI
Representante Suplente

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL

VIOLETA SALDANHA KUBRUSLY
Representante Titular

AUSENTE
VITO MACCHIONE FERREIRA
Representante Suplente

INSTITUTO DE ENGENHARIA

MARCOS MOLITERNO
Representante Titular

AUSENTE
MIRIANA PEREIRA MARQUES
Representante Suplente

SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS E FINANCIÁRIOS DE SÃO PAULO, OSASCO E REGIÃO - CUT

AUSENTE
MARCELO GONÇALVES
Representante Titular

AUSENTE
ANATIANA ALVES ROSA
Representante Suplente

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

EDUARDO DELLA MANNA	AUSENTE
Representante Titular	HELENA D. DE OLIVEIRA CAMARGO
	Representante Suplente

ATO