

# OPERAÇÃO URBANA CONSORICADA ÁGUA BRANCA

Lei 15.893/13

2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO GESTOR

# PAUTA DO DIA

## 1 Expediente

- 1.1 **Aprovação da Ata da 1ª Reunião Extraordinária (02/07/2014) do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca.**
- 1.2 **Aprovação da Ata da 2ª Reunião Extraordinária (04/08/2014) do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca.**

## 2 Ordem do Dia

### 2.1 Informes Gerais

- 2.1.1 Mapas Entregues em 28/08 e 24/09
- 2.1.2 Pauta da CTLU encaminhada;
- 2.1.3 Links de áudio das referidas reuniões disponibilizados;
- 2.1.4 Disponibilização do EIA / RIMA;
- 2.1.5 Disponibilização do RIMA - Equipamentos;
- 2.1.6 Revisão dos nomes dos membros do Grupo Gestor no site;
- 2.1.7 Ofício com resposta sobre vale transporte;
- 2.1.8 Processo de capacitação / cartilha;

# PAUTA DO DIA

## 2 Ordem do Dia

### 2.1 Informes Gerais

2.1.9 Agendamento de Reunião Extraordinária – projetos da área da CET;

2.1.10 Processo eleitoral integrado para preenchimento de vaga vacante de representante titular e suplente do segmentos dos representantes de entidades de moradores ou trabalhadores do perímetro expandido da sociedade do grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Branca com a recomposição do Conselho Municipal de Política urbana (CMPU);

**2.2 Proposta de alteração do Regimento Interno do Grupo de Gestão:  
Paridade e regulamentação de vistas.**

**2.3 COHAB - Apresentação das áreas indicadas à HIS.**

# CET – Contratação de Investigação Ambiental Preliminar – Subsetor A1 OUCAB

Quarta-feira, 1º de outubro de 2014

**Diário Oficial da Cidade de São Paulo São Paulo, 59 (183) – 103**

## **COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRAFEGO**

**EXPEDIENTE Nº 1.049/14 – Formalização do Contrato nº 132/14, celebrado com a empresa PLANTERRA ANÁLISES, MEIO AMBIENTE E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.592.632/0001-80, para a prestação de serviços de investigação ambiental preliminar e confirmatória para a área denominada “Água Branca - Área CET”, através da Ata de Registro de Preços nº 004/COHAB-SP/2013 da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, conforme Anexo I - Termo de Referência, mapa de localização e planilha de itens e quantidades, para atender as necessidades da CET, pelo valor total de R\$ 159.850,03 (cento e cinquenta e nove mil, oitocentos e cinquenta reais e três centavos) e prazo total de 120 (cento e vinte) dias, nos termos do disposto no Decreto Municipal nº 44.279/03, na Lei Municipal nº 13.278/02 e Lei Federal nº 8.666/93 com suas alterações. Formalizado em 23/09/14.

# REGIMENTO INTERNO DO GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO JUSTIFICADA

Considerando a atual situação de vacância de um dos membros da sociedade civil em razão do não preenchimento de uma das vagas estabelecidas por lei para a representação dos moradores ou trabalhadores do perímetro expandido, o que resulta em um desequilíbrio na paridade de representantes entre o governo e a sociedade civil contrariando assim o controle compartilhado previsto no art. 33, inciso VII do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), propomos a alteração do regimento interno do Grupo de Gestão de forma a reequilibrar a paridade nas suas votações, retirando enquanto perdurar a situação o poder de voto do Coordenador.

Considerando que as deliberações do Grupo de Gestão não são tomadas em processos administrativos, mas previamente à sua constituição e tais decisões estão baseadas em documentos e informações apresentados e disponíveis previamente para os membros, tais como: relatórios, mapas, apresentações, ofícios, expedientes, etc. Desta forma, entendemos que o pedido de adiamento de uma decisão deve ter por fundamento a necessidade de informações complementares e deve ser aprovada pela maioria dos membros presentes.

Considerando que o pedido de vistas de processo administrativo é um expediente regulado pela lei municipal do processo administrativo (Lei nº 14.141, de 27 de março de 2006), que assim dispõe:

*Art. 41. Os interessados têm direito à vista do processo e a obter certidões ou cópias reprográficas dos dados e documentos que o integram, ressalvados os protegidos por sigilo, nos termos da Constituição Federal.*

# REGIMENTO INTERNO DO GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO JUSTIFICADA

*Art. 42. A vista será também concedida a terceiro, não figurante no processo administrativo, desde que seja declarada e justificada, por escrito, a necessidade de seu conhecimento para a defesa de interesse difuso, direito próprio ou coletivo, ou para esclarecimento de situação de interesse pessoal.*

*§ 1º Na hipótese do "caput", o requerimento deverá ser endereçado diretamente ao chefe da unidade onde se encontra o processo administrativo ao qual se refira.*

*§ 2º Tratando-se de representação deverá ser apresentada a respectiva procuração.*

*§ 3º A vista será permitida a advogado independentemente da apresentação de instrumento de procuração, exceto se a matéria estiver sujeita a sigilo, desde que comprove sua condição mediante a exibição do documento de identidade profissional.*

*§ 4º Em qualquer hipótese, a vista dar-se-á sob controle de servidor municipal na própria unidade onde se encontrar o processo administrativo, podendo o interessado tomar apontamentos ou requerer cópias dos autos na forma da legislação específica.*

Entendemos que a situação de representante titular ou suplente caracteriza a figura de interessado prevista em lei, servindo, assim, como plena justificativa para a sua solicitação, sendo o regimento interno e respectiva Portaria, em vigência, os documentos que validam este entendimento.

Diante de todo o exposto, propomos as seguintes alterações no regimento interno do Grupo de Gestão da OUC Água Branca:

# REGIMENTO INTERNO DO GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO JUSTIFICADA

1º) Incluir o parágrafo único ao art. 16 do Regimento Interno do Grupo de Gestão com a seguinte redação:

***Artigo 16 – As deliberações do Grupo Gestor serão tomadas por maioria dos votos presentes.<sup>1</sup>***

*Parágrafo único. Até que seja preenchida a vaga vacante de titular da sociedade civil dos representantes de entidades de moradores ou trabalhadores do perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada o Coordenador não terá direito a voto nas reuniões.*

2º) Incluir o Artigo 15A e seus parágrafos no Regimento Interno do Grupo de Gestão com a seguinte redação:

***Artigo 15A – Se previamente a alguma deliberação um dos membros entender que as informações apresentadas não são suficientes poderá solicitar o adiamento da decisão com a indicação das informações complementares necessárias.***

*§1º. A proposta de adiamento dependerá da aprovação da maioria dos votos presentes.*

*§2º. Aprovado o adiamento e após a obtenção das informações complementares, o Coordenador deverá incluir a matéria na próxima reunião ordinária ou convocar reunião extraordinária para apreciação da matéria.*

# REGIMENTO INTERNO DO GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO JUSTIFICADA

3º) O parágrafo único do artigo 6º do Regimento Interno passa a ter a seguinte redação:

**Artigo 6º - (...) <sup>2</sup>**

*Parágrafo único - Os representantes poderão ter vistas como interessados aos processos administrativos afetos à presente Operação Urbana nos termos da Lei Municipal nº 14.141/2006.*

---

**<sup>1</sup> Redação Atual:**

Artigo 16 – As deliberações do Grupo Gestor serão tomadas por maioria dos votos presentes

**<sup>2</sup> Redação Atual:**

Artigo 6º - São atribuições dos Membros do Grupo de Gestão da OUC Água Branca:

I – Deliberar sobre as matérias constantes da pauta de reunião, bem como sobre os assuntos que lhes forem submetidos pela Coordenação;

II – Proferir votos;

III – Propor à Coordenação o exame de assuntos pertinentes ao Grupo de Gestão;

Parágrafo único - Os representantes poderão ter vistas aos processos e projetos afetos à presente Operação Urbana.

# APRESENTAÇÃO COHAB

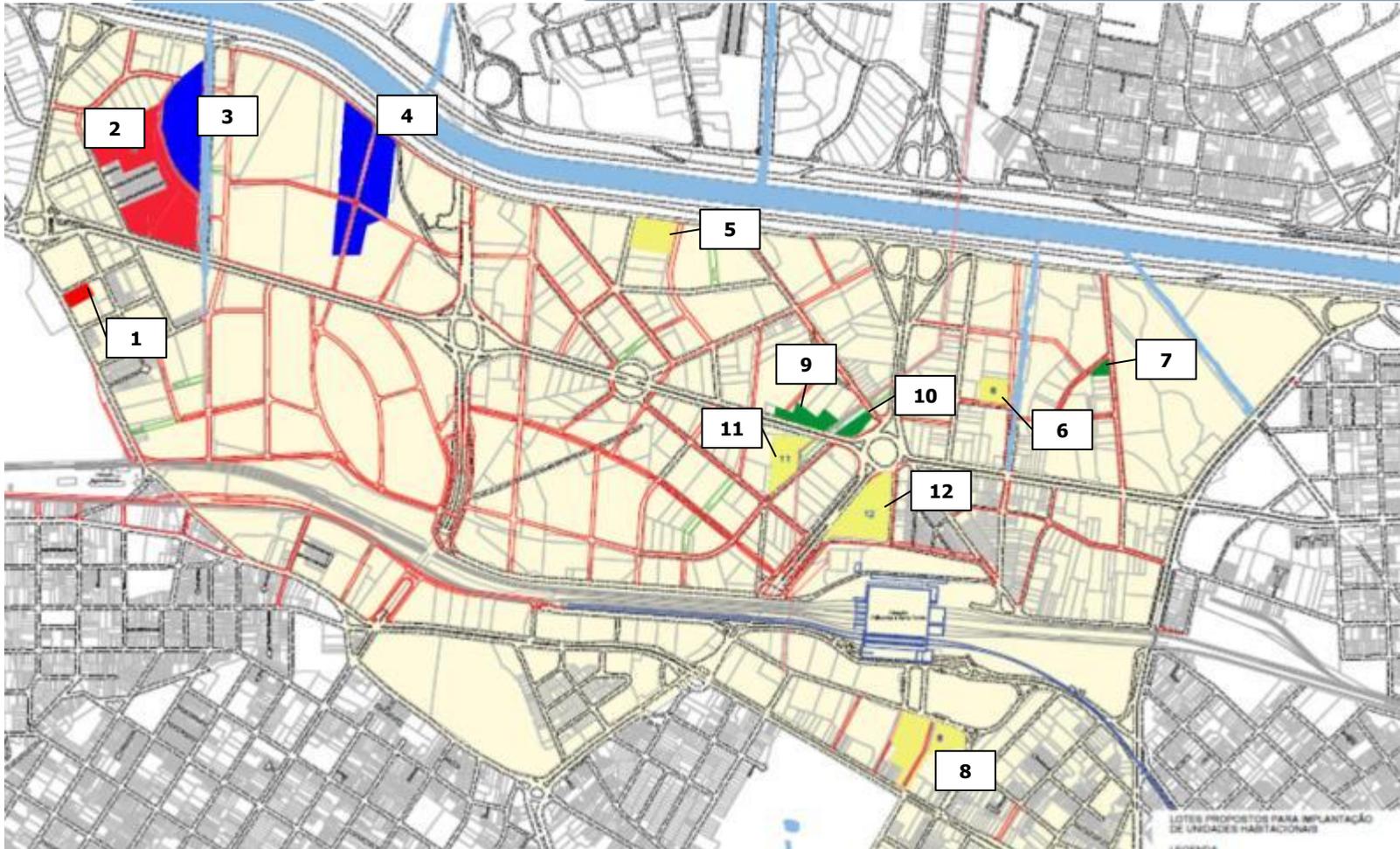
ÁREAS APRESENTADAS À COHAB A FIM  
DE ANALISAR A VIABILIDADE DE  
IMPLANTAÇÃO DE HIS.

# **OUC ÁGUA BRANCA**

Estudo de áreas para implantação  
de unidades habitacionais de interesse social

COHAB-SP à serviço da SP Urbanismo  
set 2014

# PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA



## MAPA GERAL

### LEGENDA

**DESCARTADAS**  
2 áreas

**COM PROJETOS EXISTENTES**  
2 áreas

**RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS**  
5 áreas

**ESTUDO PRELIMINAR DE APROVEITAMENTO**  
3 áreas

# ÁREAS DESCARTADAS E ÁREAS COM PROJETOS EXISTENTES

ID	OBSERVAÇÕES
<b>L01</b>	Consta Decreto Estadual 58.025/12 (DUP Metrô)
<b>L02</b>	Empreendimento já realizado (Gafisa)
<b>L03</b>	Ações previstas no Programa de Intervenções da L. 15.893/13, Art. 8º
<b>L04</b>	Ações previstas no projeto do Subsetor A1

# ÁREAS COM RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS / AMBIENTAIS

ID	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	ZONA L. 13.885/04 L. 16.050/14	VVR ITBI Ago 2014 (R\$)	OBSERVAÇÕES
<b>L05</b>	12.999,00	ZEIS 3	25.166.761,00	Aproveitamento do terreno comprometido por APP; Faixa Tipo 5, com gabarito h. máx. de 15,00m.
<b>L06</b>	5.295,00	ZEIS 3	12.189.976,00	Ocupado por garagem de ônibus; Consta potencial de contaminação SVMA (SLC); Atingido por melhoramento viário OUCAB; Área remanescente 4.214,00m <sup>2</sup> ;
<b>L08</b>	18.905,00	ZEIS 5	49.381.725,00	Atingido por melhoramento viário OUCAB; VVR de ITBI parcial.
<b>L11</b>	9.331,00	ZM 3a	11.240.474,00	Ocupado por garagem de ônibus; Consta cadastro de contaminação em CETESB e SVMA (SLC). Considerável volume de demolição.
<b>L12</b>	16.308,00	ZM 3b	100.809.131,00	Ocupado por empresa (Contax); <i>Callcenter</i> em operação, eventual indenização de fundo de comércio; Considerável volume de demolição.

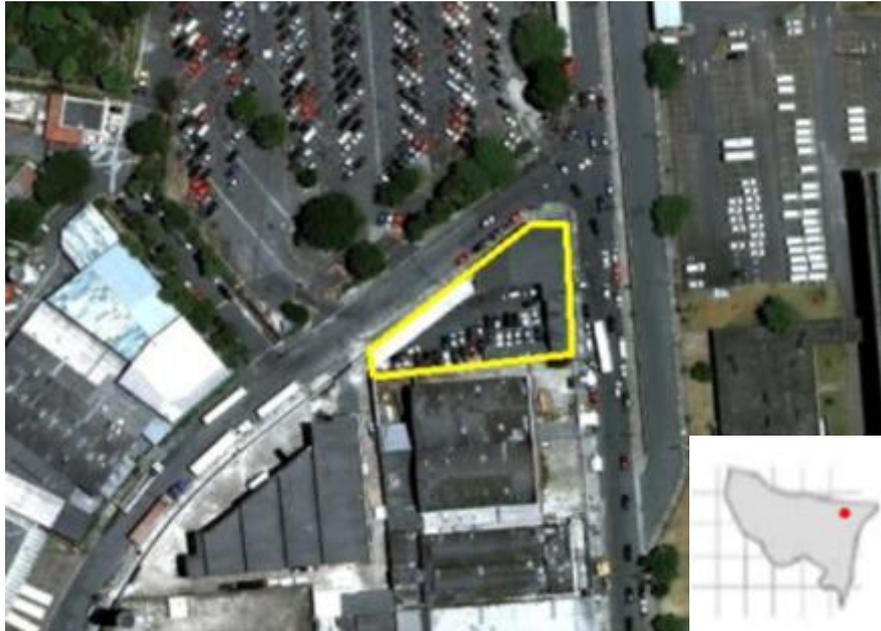
Necessária investigação ambiental nos terrenos  
No aguardo de Diretrizes de Unidades PMSP

# ÁREAS COM ESTUDO PRELIMINAR DE APROVEITAMENTO

NIVEL DA ANÁLISE	ID	Nº UHs	VVR ITBI Ago 2014 (R\$)	COTA-PARTE MÉDIA
ÁREAS COM ESTUDO PRELIMINAR DE APROVEITAMENTO	<b>L07</b>	65	3.241.155,00	R\$ 49.863,92
	<b>L09</b>	150	15.478.445,00	R\$ 57.327,57
		120		
	<b>L10</b>	140	8.778.060,00	R\$ 62.700,43
<b>TOTAL</b>		<b>475</b>	<b>27.497.660,00</b>	<b>R\$ 57.889,81</b>

Necessária investigação ambiental nos terrenos  
No aguardo de Diretrizes de Unidades PMSP

# ÁREAS COM ESTUDO PRELIMINAR DE APROVEITAMENTO L07



## LOCALIZAÇÃO

## ESTUDO DE MASSA – Rua José Gomes Falcão, 227

## CARACTERÍSTICAS GERAIS

<b>TERRENO</b>	<b>L07</b>
<b>ZONA L. 13.885/04 L. 16.050/14</b>	ZEIS 3
<b>SUPERFÍCIE (m<sup>2</sup>)</b>	1.098,00
<b>Nº TORRES</b>	1
<b>Nº PAVTOS TIPO</b>	13
<b>Nº UH/PAV.</b>	5
<b>Nº UHs</b>	65
<b>VVR ITBI (R\$) (Ago/2014)</b>	3.241.155,00
<b>COTA-PARTE (R\$/UH)</b>	49.863,92

## ÍNDICES URBANÍSTICOS

<b>L07</b>	<b>ÍNDICES OUCAB</b> L. 15.893/13	<b>ESTUDO</b>
<b>C<sub>A</sub>max</b>	4,00	3,95
<b>T<sub>O</sub>max (%)</b>	0,70	0,30
<b>G<sub>A</sub>Bmax (m)</b>	80,00	42,00
<b>Q<sub>T</sub>max (m<sup>2</sup>)</b>	30,00	11,65

## OBSERVAÇÕES

- Ocupado por Lava-rápido;
- Necessária investigação ambiental;
- Aguarda diretrizes.

# ÁREAS COM ESTUDO PRELIMINAR DE APROVEITAMENTO L09



## LOCALIZAÇÃO

## ESTUDO DE MASSA – Av. Marquês de São Vicente, 990

## CARACTERÍSTICAS GERAIS

TERRENO	L09	
ZONA L. 13.885/04 L. 16.050/14	ZM 3a	
SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> )	5.039,00	
Nº TORRES	1	1
Nº PAVTOS TIPO	15	15
Nº UH/PAV.	10	8
Nº UHs	150	120
VVR ITBI (R\$) (Ago/2014)	15.478.445,00	
COTA-PARTE (R\$/UH)	57.327,57	

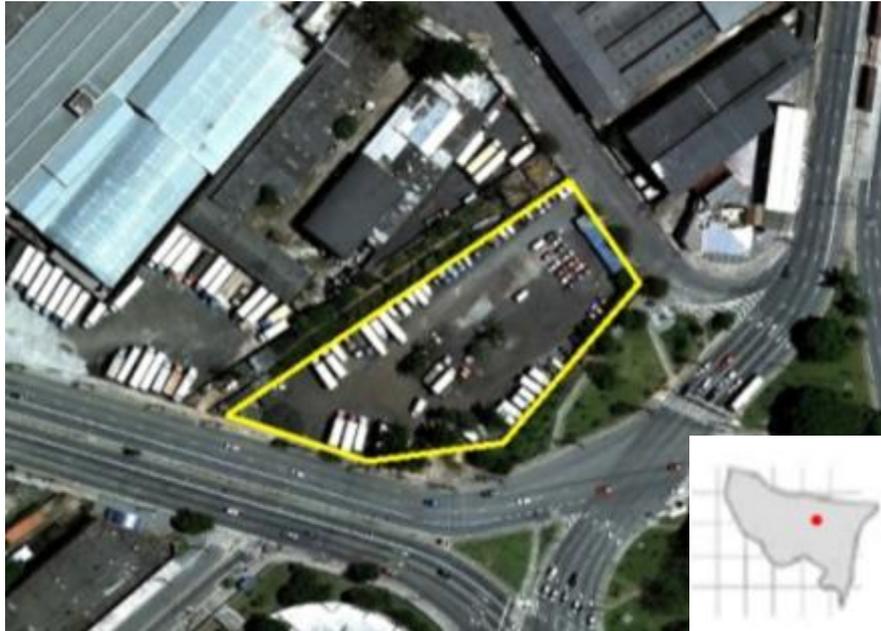
## ÍNDICES URBANÍSTICOS

L09	ÍNDICES OUCAB L. 15.893/13	ESTUDO
C <sub>max</sub>	4,00	3,89
T <sub>max</sub> (%)	0,70	0,26
G <sub>ABmax</sub> (m)	80,00	48,00
Q <sub>Tmax</sub> (m <sup>2</sup> )	30,00	12,82

## OBSERVAÇÕES

- Ocupado por garagem de ônibus
- Necessária investigação ambiental;
- Melhoramento viário OUCAB; Área remanescente = 4.557,00m<sup>2</sup>
- BDT – **Área de aproximação de contato visual** – Gab. 48m = necessária consulta COMAR

# ÁREAS COM ESTUDO PRELIMINAR DE APROVEITAMENTO L10



**ESTUDO DE MASSA – Rua Thomas Edison, 675**

## LOCALIZAÇÃO

## CARACTERÍSTICAS GERAIS

TERRENO	L10
ZONA L. 13.885/04 L. 16.050/14	ZM 3a
SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> )	4.837,00
Nº TORRES	1
Nº PAVTOS TIPO	14
Nº UH/PAV.	10
Nº UHs	140
VVR ITBI (R\$) (Ago/2014)	8.778.060,00
COTA-PARTE (R\$/UH)	62.700,43

## ÍNDICES URBANÍSTICOS

L10	ÍNDICES OUCAB L. 15.893/13	ESTUDO
<b>CAmax</b>	4,00	3,85
<b>TOmax (%)</b>	0,70	0,28
<b>GABmax (m)</b>	80,00	45,00
<b>QTmax (m<sup>2</sup>)</b>	30,00	12,82

## OBSERVAÇÕES

- Ocupado por garagem de ônibus
- Necessária investigação ambiental
- Melhoramento viário OUCAB – Área remanescente = 2.363,00m<sup>2</sup>
- BDT – **Área de aproximação de contato visual** – Gab. 48m = necessária consulta COMAR

# DESAPROPRIAÇÃO DE TERRENOS

- Procedimentos de desapropriação do terreno, conforme legislação vigente;
- Análise de condicionantes da Desapropriação (Domínio e Titularidade, pendências fundiárias, fiscais etc).

## PROCESSO EXPROPRIATÓRIO

## VIABILIZAÇÃO TÉCNICA DO EMPREENHIMENTO

- Condições físico-ambientais;
- Legislação e legalização de empreendimentos;
- Relação Demanda / Recursos e financiamento.

<b>Órgãos Consultados</b>	<b>Observações</b>
<b>INFO 4 /SEL Case-5</b>	BDT - Boletim de dados Técnicos : ficha técnica resumida de todas as incidências demarcadas sobre o terreno nas Secretarias.
<b>INFO 2 / SEL Case-3</b>	Plantas de Loteamentos e arruamentos: regularidade do loteamento. Auxilia na elaboração da planta expropriatória.
<b>PROJ/SIURB</b>	Alinhamentos de melhoramentos viários; Diretrizes hidráulicas; faixas <i>non aedificandi</i>
<b>DESAP</b>	Plantas de decretos de desapropriação / Informação de processos de desapropriação
<b>CRFG - Coordenadoria de Regularização Fundiária/ SEHAB</b>	Interferências loteamentos irregulares
<b>DEPAVE/ SVMA</b>	Incidência de Área de Preservação Permanente, Vegetação de Preservação Permanente, manejo arbóreo
<b>DECONT/ SVMA</b>	Cadastro de contaminação e informação de processos.
<b>SABESP</b>	Diretrizes de água e esgoto
<b>ELETROPAULO</b>	Viabilidade de implantação
<b>CARTÓRIOS</b>	Certidões de registro Imobiliário (Matrícula ou Transcrição) da área de interesse e confrontantes. Verificação de titularidade e elaboração de planta expropriatória