

# 86ª REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO OUTUBRO/2010

## 1. Expediente:

1.1 Aprovação da Ata da 85ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

## 2. Ordem do Dia:

2.1. Apresentação das recentes deliberações da CAIEPS/SEHAB; CTLU/SMDU e GTI da OU Centro sobre o Processo do Museu Judaico / proposta nº 105 / SP - Urbanismo;

2.2. Diretrizes para Análise e Aprovação das Propostas de Investimentos com recursos da OU Centro: avaliação de sugestões de representantes;

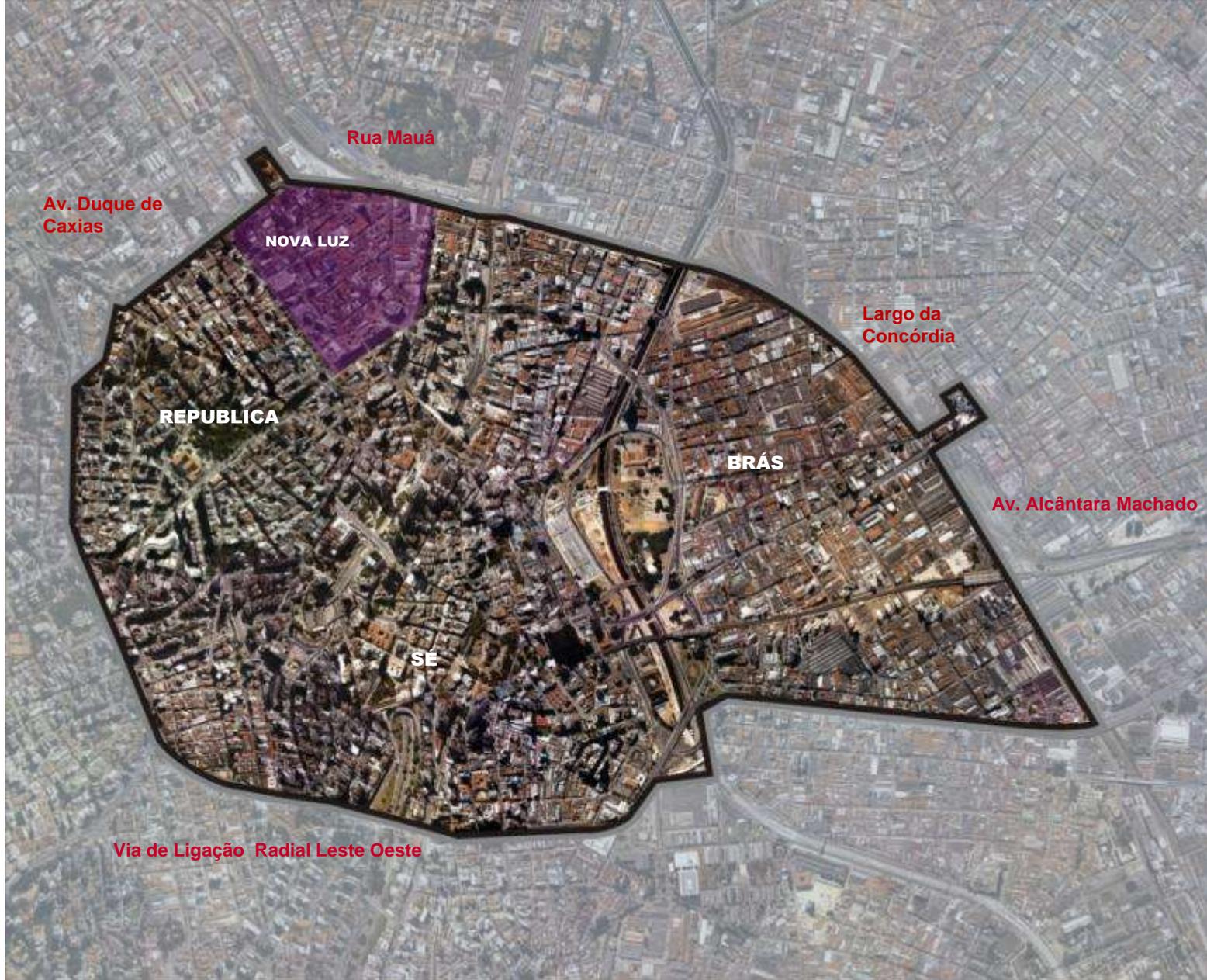
2.3. Normas de Apresentação de Propostas de OU Centro: avaliação da versão simplificada do documento sugerida por representantes;

2.3. Seminário para divulgação da OU Centro: apresentação de proposta preliminar.

## 3. Assuntos Diversos

3.1. Relato sobre a publicação da Cartilha da OU Centro, no site da SP – Urbanismo e do Comunicado 02/2010 OU Centro no DOC;

3.2. Relato expedito sobre o andamento dos processos de solicitação de OU.



**Perímetro**

**área bruta = 630 ha**



Perímetro da Operação Urbana Centro  
Área de Especial Interesse  
Lotes lindeiros

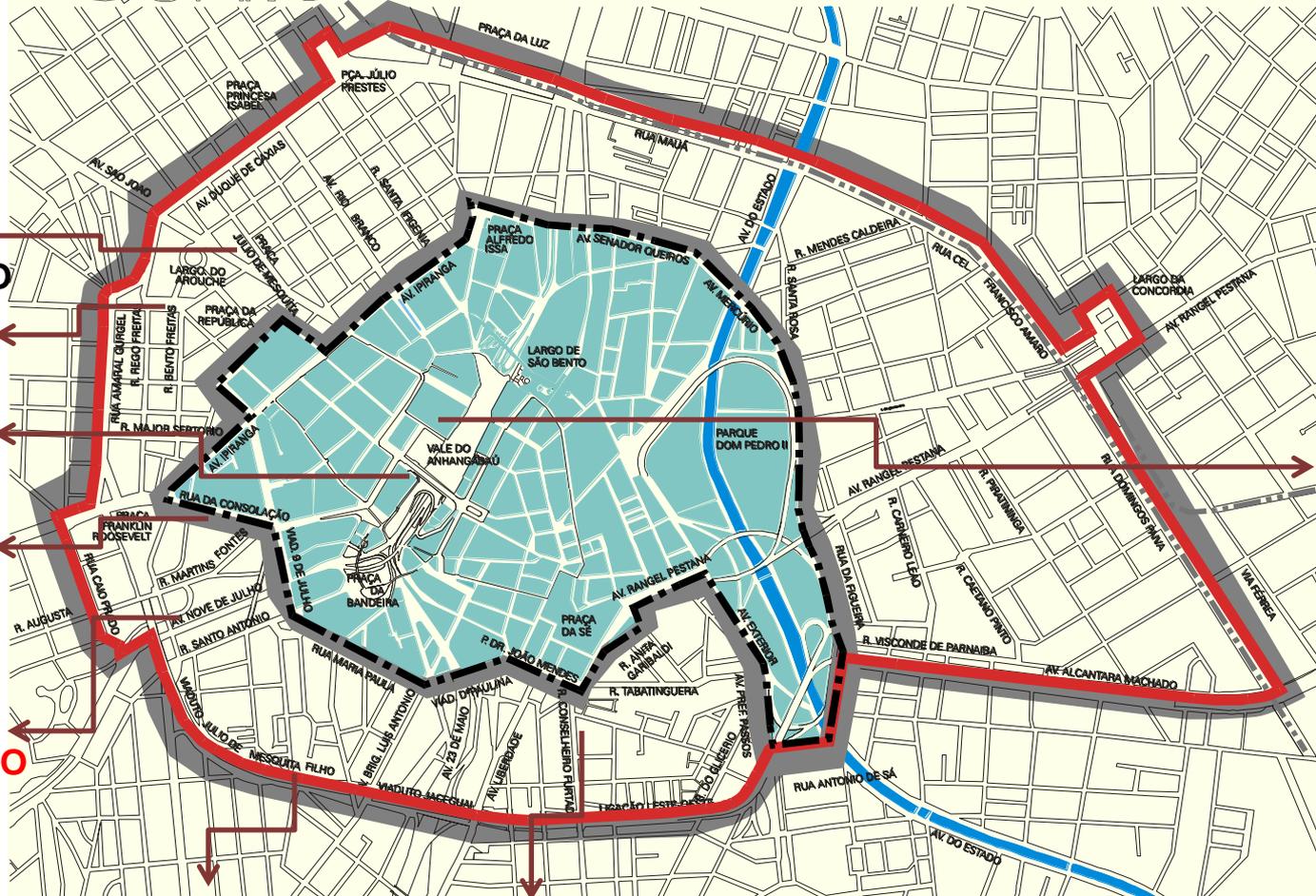
HOTEL ATLANTICO

SHOPPING LIGHT

MUSEU JUDAICO

SISAN

HOTEL CENTRAL





**Objeto:** promoção pela SP Urbanismo de um seminário sobre os incentivos e mecanismos da Lei 12.349/1997, o qual poderá ser financiado com recursos da conta vinculada da OU Centro. Conforme os representantes esse seminário deverá atuar como peça de “marketing” da OU Centro, tendo como mercado alvo os pequenos e médios

**Datas prováveis:** março / abril / maio de 2011

**Duração:** 1 dia ou 2 dias (6 horas / dia)

**Local:** (opcional)

Auditório da SP - Urbanismo

Associação Viva o Centro

Associação Comercial

**Patrocinadores parceiros:**

**PMSP (secretarias integrantes do GTI da OU Centro  
Entidades e órgãos representados na Comissão**

**Executiva**

**Público – alvo:**

**Empreendedores interessados em construir ou  
reformular imóveis,**

**Escritórios de arquitetura e urbanismo e engenharia;**

**Empresas de marketing;**

**Empresas de ventos e turismo;**

**Estudantes universitários**

## **Temas:**

### **1. Histórico; Legislação Urbanística e especificidade da área Central**

**1.1. Controles sanitários e estéticos final do século XIX e primeiras décadas do século XX**

**1.2. Verticalização do centro (1920 a 1960)**

**1.3. Diretrizes Urbanísticas, Políticas e Programas de Recuperação do Centro e Lei do Zoneamento (1972/2002)**

**a. Dinâmica do centro, o impacto da LPUOS e os reais problemas de ocupação da área central**

**b. OU Anhangabaú (1990/1992)**

**c. OU Centro (1997)**

**d. Lei de Fachadas (1997)**

**e. PROCENTRO e BID**

**f. Ações Locais**

**g. Morar no Centro e PAR.**

## **2. Área Centro: instrumentos urbanísticos e fiscais propostos; aprovados e regulamentados (2002/2010)**

### **2.1. Estatuto da Cidade**

### **2.2. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo**

**a. ZEIS 3**

**b. ZEPEC**

**c. Legislação recorrente**

**d. Legislação regulamentadora**

### **2.3. Nova Luz – Concessão Urbanística.**

## **3. OU Centro: Incentivos e Resultados**

### **3.1. Obstáculos à aplicação dos incentivos de uso e ocupação do solo aprovados pela Lei 12.349/1997 e à efetiva adesão do mercado imobiliário;**

**a. ADIN**

**b. Dinâmica imobiliária da cidade e a evolução dos preços no Centro;**

**c. Lógica do mercado imobiliário e rentabilidade de inversões na área central.**

### **3.2. Urbanísticos e Financeiros - comparados às demais OUs sob a gestão da EMURB/SP - Urbanismo**

#### **4. Caracterização de resultados de intervenções públicas e demandas privadas**

**4.1. Atendimento de população usuária e moradora do centro;**

**4.2. Solução de problemas de segurança; acessibilidade e comércio informal na área central.**

#### **5. Condições de reformulação da lei da OU Centro e exigências a serem atendidas:**

**5.1. As novas leis de OUs e o Estatuto da Cidade;**

**5.2. Instrumentos a serem incentivados; adequados e alterados**

**a. Recomendações: mobilização de atores diversos, públicos e privados;**

**b.. Propostas: diretrizes; políticas públicas e instrumentos.**

#### **6. Debates e Conclusões**

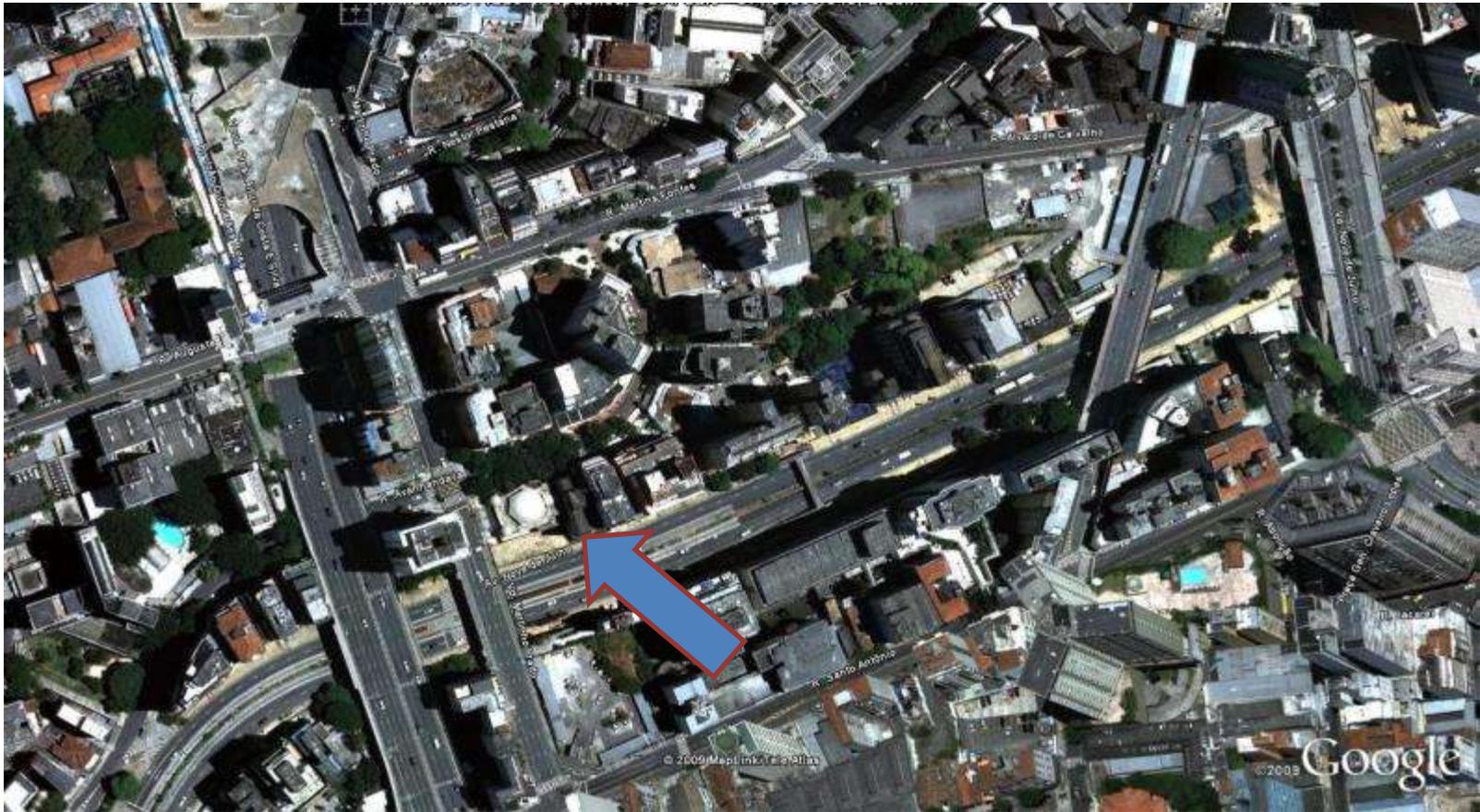
# FLUXO – OPERAÇÕES URBANAS NÃO CONSORCIADAS

1. Protocolamento - na SEHAB - de processo específico para participação na Operação Urbana;
2. Processo é encaminhado à EMURB para análise urbanística por Grupo de Trabalho Intersecretarial;
3. Elaboração de laudo de avaliação – a cargo do interessado - para determinação do valor de mercado do terreno , valores do benefício e da contrapartida.  
**O.U. Centro – Metodologia é verificada: resultados são apresentados à Comissão Executiva e encaminhados para deliberação da CTLU;**
4. Interessado efetua pagamento à vista ou de forma parcelada mediante apresentação de carta de fiança bancária
5. EMURB emite Termo de Quitação
6. Com o Termo de Quitação é emitida a CERTIDÃO pela CTLU / SMDU que permite requerer a emissão de alvará de aprovação e execução junto à SEHAB – através de processo específico.

## SINAGOGA / Museu Judaico

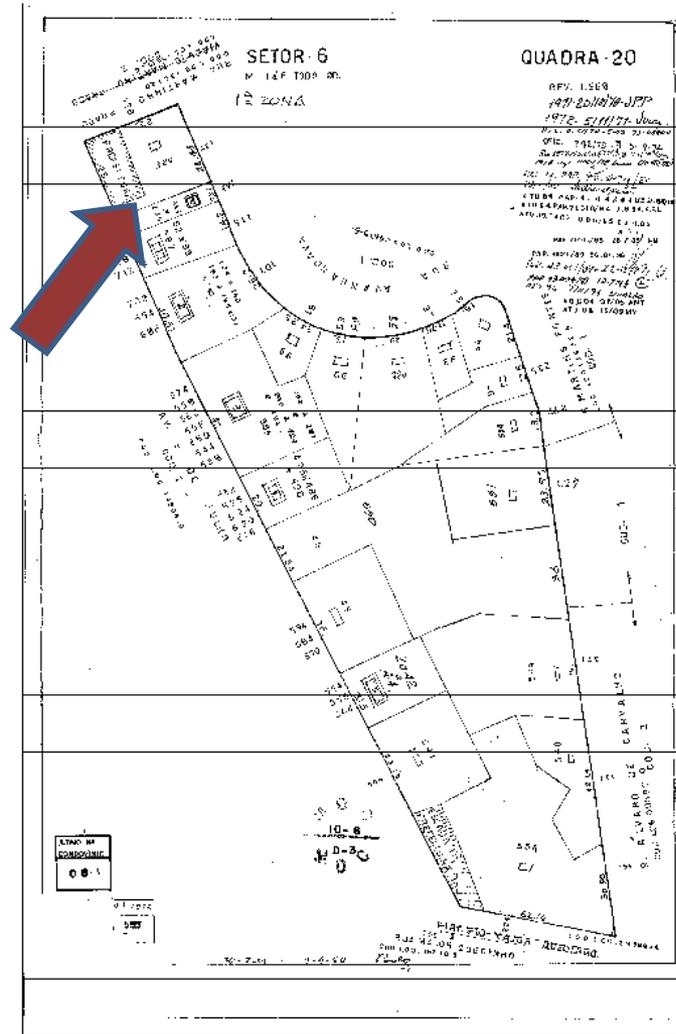


# SINAGOGA / Museu Judaico





# SINAGOGA / Museu Judaico



## **EXIGÊNCIAS A SEREM ATENDIDAS PARA OBTENÇÃO DE ALVARÁS**

**CERTIDÃO DA CET / PÓLO GERADOR - não previsão de vagas de estacionamento, no caso de imóvel tombado e de construção antiga (1929) – EM ANÁLISE ;**

**CONTRU - previsão de elevador que atenda a todos os pavimentos;**

**CONPRESP - projeto de restauro da edificação em imóvel em processo de tombamento - APROVADO (rever aprovação com solução de elevador);**

**ACESSIBILIDADE – projeto resolvido (acesso principal pela Rua Martinho Prado, e acesso secundário pela Rua Avanhanda);**

**PERMEABILIZAÇÃO do solo - atendimento de taxa mínima (15%);**

**CEDI – correção de dados do documento para regularização de áreas computáveis e não computáveis ( total de 481,00 m2 deverá ser regularizado pela SEHAB / Lei 8.382/76)**

**OU CENTRO –**

**Áreas não computáveis deduzidas do CA (artº 3º da Lei 12.349/1997);**

**Exceções de faixas de recuos de frente e lateral**



### Ata de Reunião do Grupo de Trabalho

n.º EMURB

# 105

DATA

24/11/2009

NATUREZA DA PROPOSTA  
REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA/ MUDANÇA DE USO PARA SERVIÇOS E LAZER / REGULARIZAÇÃO DE EDIFÍCIO

PROCESSO  
2008-0.381.698.3

PROPONENTE  
ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO MUSEU JUDAICO

LOCAL DO IMÓVEL  
RUA MARTINHO PRADO, 128 / CONTRIBUINTE: 006.020.0526-4

CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA  
ÁREA DO TERRENO = 828,00 m<sup>2</sup> (LOTE 1);  
PERMISSÃO DE USO = 900,00 m<sup>2</sup> (LOTE 2)  
TERRENO TOTAL= 1.128,00 m<sup>2</sup>;  
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL= 3.532,67 m<sup>2</sup>;  
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL= 973,28 m<sup>2</sup>;  
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 2.559,29 m<sup>2</sup>  
CA = 0,884589  
TO = 81,88 %  
ÁREA TOTAL A REGULARIZAR OUC = 481,00 m<sup>2</sup>  
ATIVIDADE PROPOSTA – NRS  
ZONA DE USO – ZCP: 006  
Atividade original: Sinagoga Beth-EI;  
Atividade pleiteada: MUSEU JUDAICO

DADOS COMPLEMENTARES DA PROPOSTA  
Imóvel possui processo de tombamento municipal  
Projeto Original Aprovado 1929;  
Área total Construída = 2.521,25 m<sup>2</sup>;  
Área regular = 1.506,51 m<sup>2</sup> (projeto de 1929)  
Área regular = 1.500,00 m<sup>2</sup> (conforme o CEDJ);  
Área a regularizar = 481,00 m<sup>2</sup> (sem OUC)  
Edificação com 3 subsolos (usos diversos);  
Térreo; mezanino; Utilização de incentivos gratuitos da OUC (inciso IV do artº 3º da Lei 12.349/2009).  
Não prevê vagas para o estacionamento de veículos;  
Regularização de 481,00 m<sup>2</sup>, sem dedução de áreas pela OUC

#### PARECER DO GT

##### O proponente deverá apresentar:

- Manifestação da CAIEPS;
- Proposta de tratamento do entorno: conservação/manutenção do Viaduto Martinho Prado ou tratamento do acesso de pedestres junto ao Viaduto 9 de Julho;
- Laudo de avaliação do valor de terreno (mercado).

#### ENTIDADES

#### REPRESENTANTES

Empresa Municipal de Urbanização

Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Secretaria Municipal de Coordenação das Sub-Prefeituras –

Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras

Secretaria Municipal de Cultura

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Secretaria Municipal de Transportes

## **SINAGOGA / Museu Judaico**

**Empreendimento nR3 (pelo porte)**

### **INFORMAÇÃO / 020/ CAIEPS /2010**

**14 Abril 2.010:**

**O processo autuado na SEHAB (2007-0.397.165-0) para obtenção de alvará de aprovação e execução foi encaminhado com esclarecimentos do APROV 5 ao CAIEPS/SEHAB para a definição de exigências especiais (PDRE/SÉ e artº 18 do Decreto 45.817/2005 projetos de nR3)**

**CAIEPS enfocou a necessidade de atendimento de:**

- Questões de segurança (elevadores) e acessibilidade;**
- Reformulação de projeto ou obtenção de exceções ao projeto a serem solicitadas, através da OU Centro, principalmente quanto a:**
  - a) RECUO DE FRENTE PARA AV. 9 DE JULHO (artº 184 da 13.885/2004);**
  - b) RECUO LATERAL (artº 186 da 13.885/2004).**



Ata de Reunião do Grupo de Trabalho

n.º EMURB  
**105**

DATA  
18/06/2010

NATUREZA DA PROPOSTA  
REFORMA COM ACRESCIMO DE ÁREA/ MUDANÇA DE USO PARA SERVIÇOS E LAZER / REGULARIZAÇÃO DE EDIFÍCIO

PROCESSO  
2008-0.381.698.3

PROPONENTE  
ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO MUSEU JUDAICO

LOCAL DO IMÓVEL  
RUA MARTINHO PRADO, 128 / CONTRIBUINTE: 006.020.0526-4

**CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA**  
ÁREA DO TERRENO = 828,00 m<sup>2</sup> (LOTE 1);  
PERMISSÃO DE USO = 300,00 m<sup>2</sup> (LOTE 2);  
TERRENO TOTAL = 1.128,00 m<sup>2</sup>;  
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL = 3.632,67 m<sup>2</sup>;  
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL = 975,28 m<sup>2</sup>;  
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 2.658,29 m<sup>2</sup>  
CA = 0,884389 (lote1+ lote2)  
TO = 87,58%  
ATIVIDADE PROPOSTA – NRS  
ZONA DE USO – ZCP- b/06  
Atividade original: Sinagoga Beth-El;  
Atividade planejada: MUSEU JUDAICO  
Edifício c/ 3 subsolos +Térreo-mezanino+casa máquinas

**DADOS COMPLEMENTARES DA PROPOSTA**  
Imóvel possui APT /CONPRESP / RES 19/02  
Projeto Original Aprovado 1929;  
Área total Construída = 3.532,57 m<sup>2</sup>;  
Área regular = 1.506,51 m<sup>2</sup> (projeto de 1929)  
Área regular = 2.014,00 m<sup>2</sup> (conforme o CEDI /1976);  
Área Irregular = 2.495,00 (conforme o CEDI /2007);  
Área a regularizar = 481,00 m<sup>2</sup>  
Utilização de incentivos gratuitos da OUC  
(Inciso IV do artº 3º da Lei 12.349/1997).  
Vagas para o estacionamento de veículos segue a legislação.  
A concordar com SEHAB: Regularização de 481,00 m<sup>2</sup>.

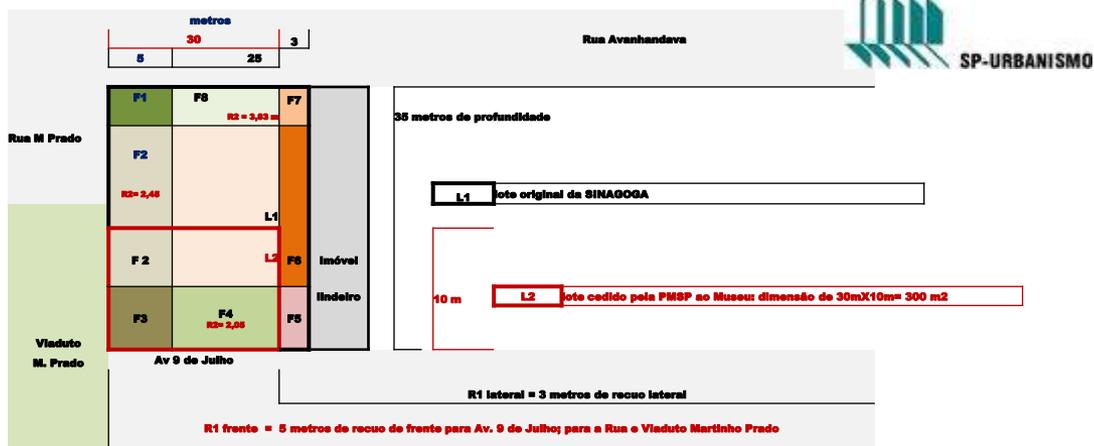
**PARECER DO GT**  
  
O GTI analisou os esquemas de cálculo das faixas de áreas de recuos frontais e lateral que serão cobradas com contrapartida onerosa como exceções a serem obtidas pela Lei 12.349/1997, referentes aos recuos exigidos pela legislação (artºs 184 e 186 da Lei 13.885/2004), conforme solicitado na Informação / 020 / CAIEPS / 2010, conforme esquema anexo.  
A definição final dessas faixas de áreas dependerá da aceitação das áreas originalmente construídas no edifício (década de 1930) a serem regularizadas através do PA em análise pela SEHAB referente à solicitação de alvarás.

ENTIDADES	REPRESENTANTES
SP-URBANISMO	_____
Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano	_____
Secretaria Municipal de Coordenação das Sub-Prefeituras –	_____
Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras	_____
Secretaria Municipal de Cultura	_____
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano	_____
Secretaria Municipal de Transportes	_____
_____	_____

# **Museu Judaico**

## **estudo para isenção de faixas de recuos**

R1	Faixa de Recuo exigido pela LUOS	Observações: Os valores de mercado do m2 de terreno deverão ser definidos pela SP Urbanismo/DDG/OU, após a análise do Laudo solicitado ao interessado, assim como deverão ser confirmadas as dimensões finais das faixas de áreas de recuos.
R2	Menor recuo adotado no projeto apresentado	
R3	Faixa resultante = conforme critérios de cálculos formulados, abaixo	
F 1 e F 8	Localização da Faixa de Área nos lotes 1 e 2	



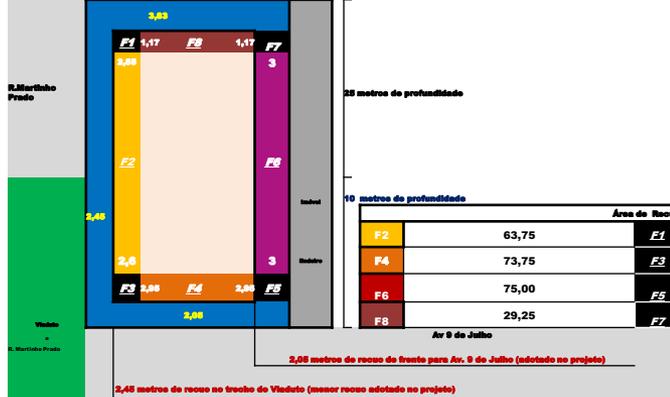
Cálculo de Faixas de Áreas ( R3 ) a serem cobradas como exceção de dispensa de recuos: (os valores de BENEFÍCIO e CONTRAPARTIDA apresentados são preliminares)										
Localização no Lote	R3 = [(R1 - R2) X (F1 - R2)]			OU CENTRO MUSEU JUDAICO	R3 = [(R1 - R2) X (extensão face do lote - 2R1)]			BENEFÍCIO	ZONA DE USO	ZCPb
	1 (R1-R2)	2 (R1-R2)	1 X 2 R3		Local no Lote (R1 - R2)	2 (extensão - 2R1)	1 X 2 R3			
F1	2,55	1,17	2,994 m2	F2	2,55	25	63,75 m2	138.925,50	CA básico	2
F3	2,55	2,95	7,623 m2	F4	2,95	25	73,75 m2			
F5	2,95	3	8,85 m2	F6	3	25	75 m2	138.925,50 X 0,7 = R\$ 97.247,85	nR3	Processo 2008-0.381.698.3
F7	3	1,17	3,51 m2	F8	1,17	25	29,25 m2			
<b>Total</b>			<b>22,87 m2</b>	<b>Total</b>			<b>241,8 m2</b>			
<b>Total de Faixa de Área (R3) a ser cobrada</b>				<b>(22,866 m2 + 241,75 m2) = 264,62 m2</b>						

ESQUEMA PRELIMINAR PARA CÁLCULO DE FAIXAS DE ÁREAS DE RECUSOS (R3) DISPENSADOS COM CONTRAPARTIDA ONEROSA  
MUSEU JUDAICO / OU CENTRO Nº 105 / JUNHO / 2010

30 m de frente	Lote cedido pela FMSB, a título precário, à A A Meese Judaeo	Área 30 X 10= 300,00 m <sup>2</sup>
3 m de frente	Lote antigo com frente para a Av. 9 de Julho	Área 3 x 10 = 30,00 m <sup>2</sup>

30 metros	3	R. Aranhadava
-----------	---	---------------

3,83 metros de recuo de frente para Aranhadava (menor recuo adotado no projeto)



Processo		
2009-0.361.696.3		
OU CENTRO	nº 106	MUSEU JUDAICO
<p>Observações: Os valores de mercado do m2 do terreno deverão ser definidos pela SP Urbanismo/DDG/GOU, após análise do Laudo solicitado ao interessado, assim como deverão ser confirmadas as dimensões finais das faixas de recuos.</p>		

28 metros de profundidade

10 metros de profundidade

Área de Recuo a ser cobrada como CONTRAPARTIDA (m <sup>2</sup> )			
F2	63,75	F1	2,935
F4	73,75	F3	7,5225
F6	75,00	F5	8,85
F8	29,25	F7	3,51

Av. 9 de Julho

2,00 metros de recuo de frente para Av. 9 de Julho (adotado no projeto)

2,45 metros de recuo no trecho do Videto (menor recuo adotado no projeto)

A COBRAR:

Regrências	3 metros de recuos : frentes para Rua Martinho Prado / Av.9 de Julho / Rua Aranhadava 3 metros de recuo lateral do imóvel Indetido
F1 - recuos de R. Aranhadava e/ Rua Prado	[ 5,00 (origido) - 3,83 m (projeto) ] X [ 30,00 (origido) - 2,45 m (projeto) ] = 1,17 X 2,55 = 2,9835 m <sup>2</sup>
F2 - recuo de vidueto e R. Prado	[ 5,00 (origido) - 2,45 (recuo do projeto) ] X [ extensão do lote - 2 X 5,00 (origidos p/ Aranhadava e 9 de Julho) ] = 2,55 m X 25 m = 63,75 m <sup>2</sup>
F3 - recuo de frente para 9 de Julho e p/ Vidueto	[ 5,00 (origido) - 2,00 (projeto) ] X [ 5,00 (origido) - 2,45 (projeto) ] = 2,00 x 2,55 m = 7,8225 m <sup>2</sup>
F4 - recuo p/ 9 de Julho	[ 5,00 (origido) - 2,00 (recuo do projeto) ] X [ extensão do lote - (5,00 (origido p/ R Prado) + 3,00 (origido p/ Indetido) ] = 3,00 m X 25 m = 73,75 m <sup>2</sup>
F5 - recuo de frente para 9 de Julho e recuo lateral p/ Indetido	[ 5,00 (origido) - 2,00 (projeto) ] X 3= 2,00 m x 3,00 m = 6,00 m <sup>2</sup>
F6 - recuo lateral p/ Indetido	[ 3,00 (lateral origido) X [ extensão do lote - 2 [ 5,00 m (recuo frente origido p/ Aranhadava e 9 de Julho) ] = 3,00 m X 25 m = 75,00 m <sup>2</sup>
F7 - recuo de frente para Aranhadava e recuo lateral p/ Indetido	[ 5,00 (origido) - 3,83 m (projeto) ] X 3= 1,17 m x 3,00 m = 3,51 m <sup>2</sup>
F8 - recuo p/ Aranhadava	[ 5,00 (origido) - 3,83 (projeto) = 1,17 X [ 30,00 de frente do lote - (5,00 m de recuo frontal do projeto origido p/ R Prado + 3,00 de lateral) ] = 1,17m X 25m = 29,25 m <sup>2</sup>
Total	Total de áreas a serem cobradas por dispensa de recuos = (2,9835 m <sup>2</sup> + 63,75 m <sup>2</sup> + 7,8225 m <sup>2</sup> + 73,75 m <sup>2</sup> + 6,00 m <sup>2</sup> + 75,00 m <sup>2</sup> + 3,51 m <sup>2</sup> + 29,25 m <sup>2</sup> ) = 264,62 m <sup>2</sup>
Metodologia de custo	CONTRAPARTIDA = (264,62 m <sup>2</sup> / GA básico) X R\$ 1.800,00 por m <sup>2</sup> (*)do mercado X 0,7 = R\$ 136.826,00 X 0,7 = R\$ 97.249,30

(\*) SIBULLAÇÃO

ESQUEMA 2 / CÁLCULO DE ÁREAS DE RECUCOS DISPENSADOS COM CONTRAPARTIDA ONEROSA  
JUNHO 2010 MUSEU JUDAICO

## vistoria de campo

### VISTAS DA RUA AVANHANDAVA / VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DA SINAGOGA / VISTA DO VIADUTO MARTINHO PRADO EMURB/SMDU/SMC/ março de 2009



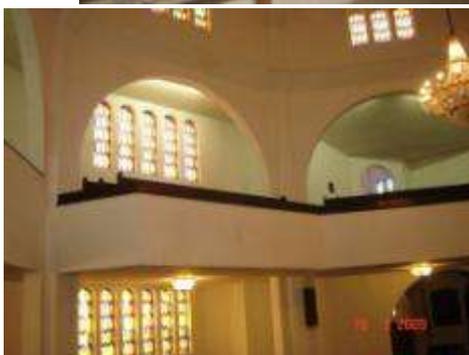
## vistoria de campo

VISTAS DA RUA AVANHANDAVA / VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DA SINAGOGA / VISTA DO VIADUTO  
MARTINHO PRADO  
EMURB/SMDU/SMC/ março de 2009



## Vistoria de campo

## VISTAS INTERNAS DA SINAGOGA EMURB/SMDU/SMC/ março de 2009

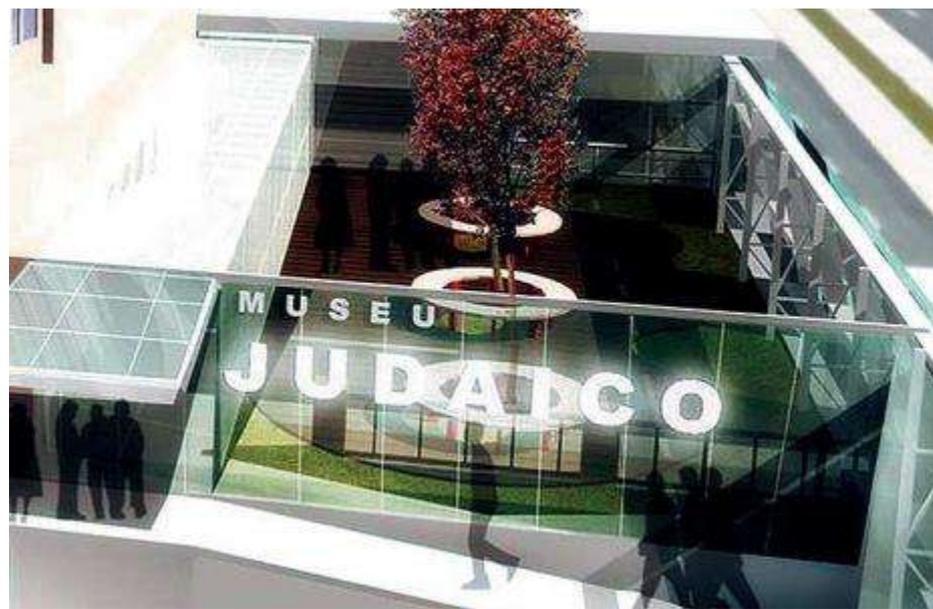


## Vistoria de campo

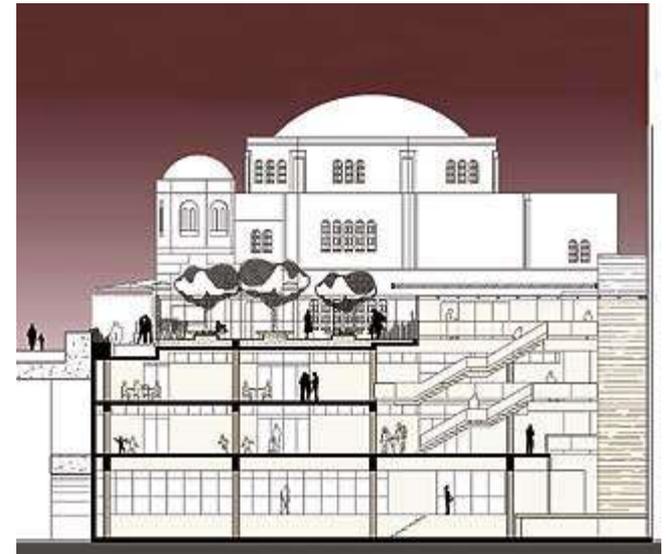
VISTAS DA ÁREA PÚBLICA CEDIDA AO MUSEU JUNTO À AV. 9 DE JULHO  
VISTA DO VIADUTO MARTINHO PRADO  
EMURB/SMDU/SMC / março de 2009



## Museu Judaico / proposta



## Museu Judaico / proposta



# MUSEU JUDAICO

REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA E MUDANÇA DE USO PARA SERVIÇOS DE LAZER E CULTURA OPERAÇÃO URBANA CENTRO /  
 PROCESSO 2008-0381.698-3 JUDAICO INTERESSADO ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO MUSEU

LOTE 1 - 826,00 m2				LOTE 2 - 300,00	TOTAL	
PAVIMENTOS	1928	A REG	A CONSTR	SUBTOTAL	A CONSTRUIR	LOTE 1+ LOTE 2
CASA DE MÁQUINAS			13,93	13,93	10,96	24,89
MEZANINO	249,54	5,23	24,2	278,97		278,97
TÉRREO	470,5	57,35	86,15	614,00	144,86	758,86
1º SUB	177,42	389,92	116,8	684,14	185,8	869,94
2º SUB	675,33		12,97	688,3	203,33	891,63
3º SUB	441,21	28,5	27,00	496,71	197,6	694,31
PORTARIA					10,97	10,97
LIXO			3,00	3,00		3,00
SUBTOTAL	2.014,00	481,00	284,05	2.779,05	753,52	3.532,57
EXIST (*)	2.495,00					
TOTAL - LOTE 1					TOTAL - LOTE 2	EXISTENTE + A CONSTRUIR

(\*)Ver CEDI

COMPUTÁVEL	690,75	33,73	51,20	775,68	197,60	973,28
	724,48					
NÃO COMPUTÁVEL	1.323,25	447,27	232,85	2.003,37	555,92	2.559,29
TOTAL	2.014,00	481,00	284,05	2.779,05	753,52	3.532,57
ÁREAS COMPUTÁVEIS EXISTENTES + REGULARIZAR + A CONSTRUIR						
ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS EXISTENTES + REGULARIZAR + A CONSTRUIR						
ÁREAS CONSTRUIDAS TOTAIS (COMP+NÃO COMP): EXISTENTES + REGULARIZAR + A CONSTRUIR						

(1)	CA =	0,8363		TO =	74,33	%	EBGH/18/05/2010
(2)	CA =	0,864369		TO =	67,39	%	
(1)	Terreno atual	826,00	m2	Projeção	614,00	m2	
(2)	Terreno proposto	1.126,00	m2	Projeção	758,66	m2	

# **Museu Judaico**

## **estudo para isenção de faixas de recuos**

**Maquete eletrônica**

**SEHAB - nº 2007-0.397.165-0 - pedido de alvará de aprovação de reforma e regularização**

**. novo despacho de APROV 5 a CAIEPS**

**. reunião CAIEPS 119ª, de 15/09/10 :**

*à análise e manifestação da CTLU quanto aos entendimentos de APROV 5 referentes às exigências anteriores de CAIEPS".*

**1. segurança e elevadores - escoamentos suficientes**

**2. acessibilidade assegurada - obedece NBR 9050 / 04 /CPA e COE;**

**3. recuos de frente para a 9 de julho e viaduto - dispensados - artº 185 /13.885/04, pois em ambas as faces da quadra há edificações no alinhamento, conforme GEGRAN (fl. 61);**

**4. recuo lateral dispensado - amparo legal no inciso I do artº 2º da 8 844/78, que em Z5-002, não se aplicam as exigências de recuos mínimos laterais e de fundos, acima do 2º pavimento (Qd 2a da 8001/73; e artº 35 da 8328/75, e referenciada pelo item 10.10.3 do COE (justaposição da nova edificação à lindeira);**

**5. dispensadas as exigências de estacionamento - inciso iv do artº 3º da 12 349/97 - o projeto prevê 1 vaga para pessoa com mobilidade reduzida e 1 vaga para carga e descarga no lote;**

**6. as áreas a construir e a regularizar poderão ser aceitas independentemente da adesão à ou centro, pois as áreas irregulares foram lançadas no cedi em 02/01/76 (fl 287), portanto anterior à 12 349/97 da ou centro, podendo ser regularizadas pela 8 382/76.**

**LEI Nº 8.844, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1978.**

***Dispõe sobre reformas, reconstruções ou novas edificações nas zonas de uso Z5-001 e Z5-002, e dá outras providências.***

**Art. 2º - As *novas edificações* nas zonas de uso Z5-001 e Z5-002 não se aplicam as seguintes disposições:**

**I - Os artigos [12](#), [13](#), [14](#) e [15](#) da [Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973](#), bem como as exigências de recuos mínimos laterais e de fundo, acima do segundo pavimento, constantes do [Quadro nº 2A, anexo à referida Lei nº 8.001/73](#); e o [artigo 35 da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975](#)**

**SEHAB - nº 2007-0.397.165-0 - pedido de alvará de aprovação de reforma e regularização**

**. novo despacho de APROV 5 a CAIEPS**

**. reunião CAIEPS 119<sup>a</sup>, de 15/09/10 :**

*à análise e manifestação da CTLU quanto aos entendimentos de APROV 5 referentes às exigências anteriores de CAIEPS".*

**Considerações:**

**(...) "caso a proposta seja aceita deverão ser exigidas as seguintes complementações:**

- 1. apresentação da certidão da oucentro para regularização pretendida, caso não seja possível a regularização da edificação pela legislação vigente á época de sua construção;**
- 2. apresentação de manifestação da cpa, qto à aceitação da proposta de acessibilidade;**
- 3. atender a taxa de permeabilidade de 15% para o lote anexado;**
- 4. parâmetros de incomodidade do Qd 2/c anexo à parte III da lei 13.885/04;**
- 5. demais disposições legais pertinentes que esta comissão julgar necessárias.'**

Folha de Informação n.º .....

Do Processo nº 2007-0.397.165-0 em 07.10.2010 (a) .....

Processo nº : 2007-0.397.165-0  
Interessado : ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS DO MUSEU JUDAICO DO ESTADO DE  
SÃO PAULO  
Local : Rua Martinho Prado, 128  
Assunto : Alvará de Aprovação de Reforma e Regularização

A CTLU/SMDU em sua 17ª Reunião Ordinária, realizada em 07 de outubro de 2010, emite o seguinte:

#### PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/140/2010

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, ressalvada a exigência referida oralmente pelo representante da CAIEPS na 17ª Reunião Ordinária da CTLU, a saber:

"Taxa de permeabilidade mínima de 15% para o lote anexado, efetivamente permeável, cuja área resultante deverá ser arborizada e ajardinada;"

07.outubro.2010

  
LUIZ LAURENT BLOCH  
Presidente da Câmara Técnica  
de Legislação Urbanística-CTLU

LGSM/cjts

**análise e manifestação da CTLU, em 07/10/10**



### Ata de Reunião do Grupo de Trabalho

n.º EMURB

**105**

DATA  
22/10/2010

NATUREZA DA PROPOSTA  
REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA/ MUDANÇA DE USO PARA SERVIÇOS E LAZER / REGULARIZAÇÃO DE EDIFÍCIO

PROCESSO  
2008-0.381.698.3

PROponente  
ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO MUSEU JUDAICO

LOCAL DO IMÓVEL  
RUA MARTINHO PRADO, 128 / CONTRIBUINTE: 006.020.0526-4

CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA  
ÁREA DO TERRENO = 828,00 m<sup>2</sup> (LOTE 1);  
PERMISSÃO DE USO = 390,00 m<sup>2</sup> (LOTE 2);  
TERRENO TOTAL= 1.128,00 m<sup>2</sup>;  
ÁREA a ser CONSTRUÍDA TOTAL= 3.532,57 m<sup>2</sup>;  
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL= 973,28 m<sup>2</sup>;  
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 2.559,29 m<sup>2</sup>  
CA = 0,884388 (lote1+ lote2)  
TO = 87,38%  
ATIVIDADE PROPOSTA – NRS  
ZONA DE USO – ZCP- b/06  
Atividade original: Sinagoga Beth-EI;  
Atividade planejada: MUSEU JUDAICO  
Edifício c/ 3 subsolos +Térreo+mezanino+casa máquinas

DADOS COMPLEMENTARES DA PROPOSTA  
Imóvel possui APT /COMPRES P / RES 13/02  
Projeto Original Aprovado 1322;  
Área total a ser Construída = 3.532,57 m<sup>2</sup>;  
Área regular = 2.495,00 m<sup>2</sup> conforme o CEDI /02/01/1976;  
Utilização de Incentivos gratuitos da OUC  
(Incluído IV do artº 3º da Lei 12.343/1997).  
Atende a legislação para vagas de estacionamento de veíc

#### PARECER DO GT

O GTI entende que as exigências relativas à Operação Urbana Centro, que estavam sendo encaminhadas até então foram revistas e superadas em face dos esclarecimentos contidos na MANIFESTAÇÃO / 116 / CAIEPS / 2010 e ratificadas pelo PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU / 140 / 2010.

Desta forma a análise do projeto poderá prosseguir, nos termos da legislação pertinente em vigor, no âmbito da SEHAB / APROV 5, uma vez que não se enquadra nas disposições do artº 4º da Lei 12.349/1997.

ENTIDADES

REPRESENTANTES

SP-URBANISMO

Secretaria Municipal de Habitação

Secretaria Municipal de Coordenação das Sub-Prefeituras

Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras

Secretaria Municipal de Cultura

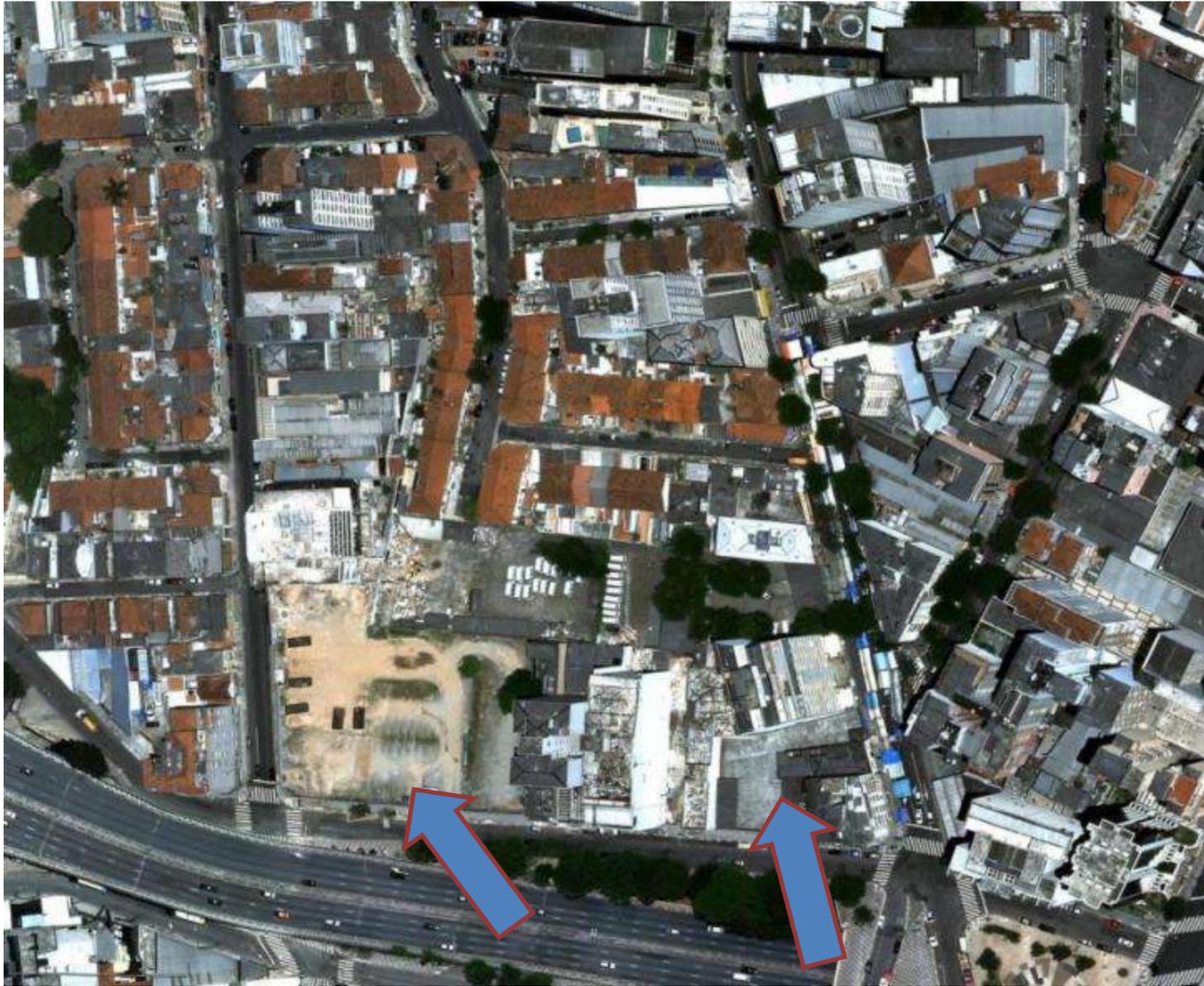
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Secretaria Municipal de Transportes



**valor da contrapartida: R\$ 889.073,97 (aprovada em fevereiro / 2000)**

**valor da contrapartida: R\$ 1.618.981,89 (outubro / 2009)**



**Rua Jaceguai 530 / CONDOMÍNIO 1 / RESIDENCIAL (R2 v) e COMERCIAL (nR2)**

Área do Terreno (e) = 6.620,00 m<sup>2</sup>;

Área Construída Computável = 26.808,73 m<sup>2</sup>; CA pretendido = 4,049

Área de Projeção Pretendida – 2.079,80 m<sup>2</sup>; TO pretendido = 31,41 %;

Térreo + 23 pavimentos tipo + 2 pavimentos de uso comercial (mezanino)

3 subsolos (garagens); Total de aptos = 380 + 1 zeladoria; Vagas: 459 para veículos / 40 para motos / 4 para deficiente / 1 para zeladoria; Acesso pela Rua Jaceguai, 530.

**Rua Santo Amaro 554 / CONDOMÍNIO 2 / RESIDENCIAL (R2 v)**

Áreas do Terreno – área de escritura = 4.935,00 m<sup>2</sup>;

Área do Terreno (r) = 4.620,73 m<sup>2</sup>

Área Construída Computável= 15.193,22 m<sup>2</sup>; CA pretendido = 3,2881

Área Projeção pretendida – 922,31 m<sup>2</sup>; TO pretendido = 19,96%;

Térreo + 25 pavimentos tipo + 2 pavimentos duplex (superior e inferior); 3 subsolos (garagens); Total de aptos = 212 + 1 zeladoria / Vagas - 352 para veículos / 32 para Motos / 2 para deficientes / 1 para zeladoria; Acesso pela Rua Santo Amaro, 554.

SETOR 6

N. 144 7304 92

1974

1974

1974

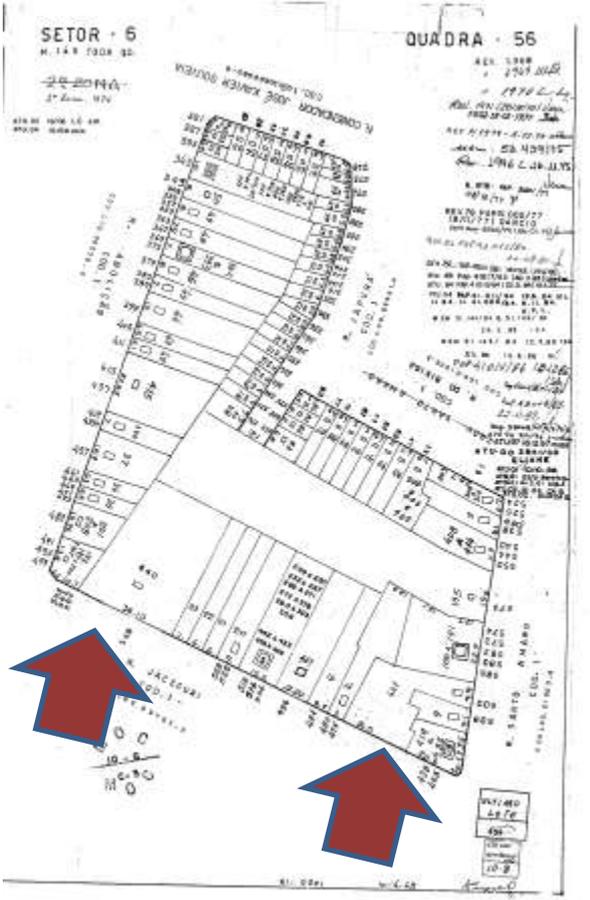
QUADRA 56

1974

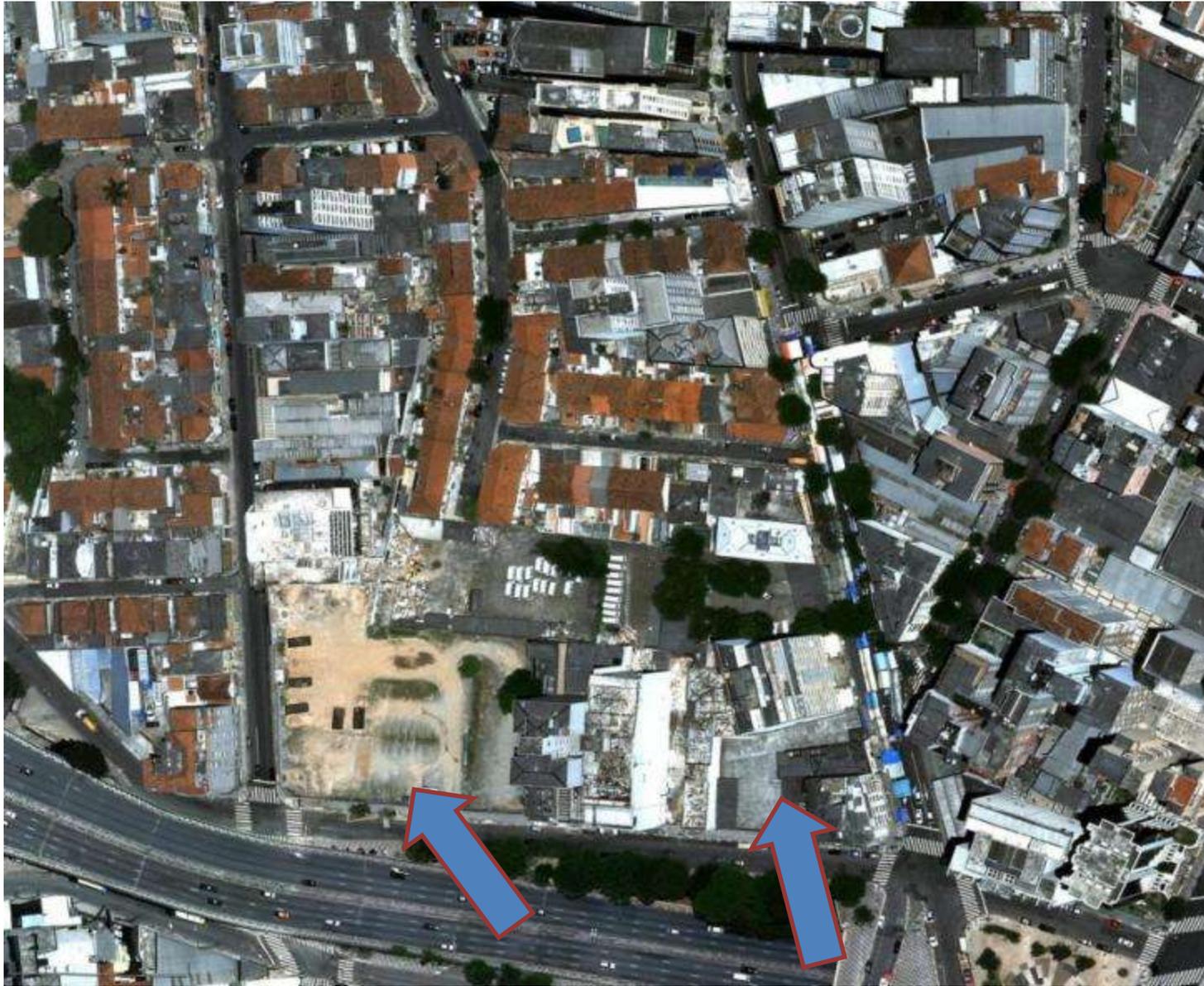
1974

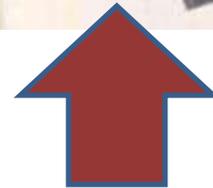
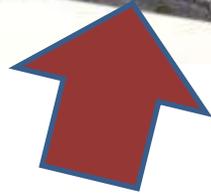
1974

1974











n.º EMURB

**104**

DATA

24/11/09

**Ata de Reunião do Grupo de Trabalho**

NATUREZA DA PROPOSTA  
ALTERAÇÃO DE CERTIDÃO 11/00/SEMPA – OUC  
PA 1998-0.167.800-3 / EMURB Nº 25 (encerrado, ora em consulta na EMURB)  
EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL

PROC. ADMINISTRATIVO  
2008 - 0.029.691.1

PROponente  
SISAN / SÍLVIO SANTOS PARTICIPAÇÕES S/C LTDA

LOCAL DO IMÓVEL  
RUA SANTO AMARO, 534 / CONTRIBUINTES: 695.956.6614-7 / 6915-5 / 9461-V/ 6384-4 / 6395-2 / 9461-4 / RESIDENCIAL  
RUA JACQUEL 538 / 996.956.9637-4 E DIVERSOS CONTRIBUINTES

**CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA ORIGINAL (1998)**

Aprovado pela Certidão 11/00/SEMPA – OUC (SHOPPING CENTER)  
PA 1998-0.167.800-3/EMURB/Nº25 / CONTRAPARTIDA QUITADA  
Alvará 2001/00132/02 - PA 2000-0.229.551-9  
ÁREA DO TERRENO = 6.827,73 m² ou 0,21  
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL = 36.882,80 m²  
ÁREA PROJEÇÃO PRETENDIDA = 3.270,88 m²  
CA PRETENDIDO = 280 / TO PRETENDIDO = 8,81%  
ÍNDICE PARA CENTRO DE HABITAÇÃO S/C OUC 0,30 HABIT/m²  
CA = 1 (M) TO = 0,20 (M) razão dependente  
ÁREA DE PROJEÇÃO PRETENDIDA TOTAL = 1.234,88 m²  
ÁREA DE PROJEÇÃO EDIFICADA = 1.286,01 m²  
nº HABITANTES = 1 habitante/apartamento

**SOLICITAÇÃO RECENTE (2008): SHOPPING CENTER**

ÁREA DO TERRENO = 11.874,84 m²  
ÁREA CONSTRUIDA COMPUTÁVEL = 36.877,08 m²  
ÁREA PROJEÇÃO PRETENDIDA = 6.880,08 m²  
CA PRETENDIDO = 280 / TO PRETENDIDO = 0,79%  
nº HABITANTES = 280 habitantes/apartamento  
A OUPA – de análise de CERTIDÃO 11/00/SEMPA – OUC  
deverá ser analisada por meio de alteração de projeto pelo interessado.

**SOLICITAÇÃO ATUAL (2009): USO R2v+ nR2**

Rua Jacquell / CONDOMÍNIO 1 / RESIDENCIAL (R2 v) e COMERCIAL (nR2)  
ÁREA DO TERRENO (M) = 6.828,00 m²  
ÁREA CONSTRUIDA COMPUTÁVEL = 36.888,73 m², CA PRETENDIDO = 4,048  
ÁREA PROJEÇÃO PRETENDIDA = 3.270,88 m², TO PRETENDIDO = 31,61 %  
Terre = 23 apartamentos (2+1) e 2 prédios de uso comercial (residencial)  
3 sublojas (garagens); Total de aptos = 263 + 1 zeladoria;  
Vagas: 408 veículos / 40 metros / 4,08 / 1 zeladoria; Acesso pela Rua Jacquell, 538.

Rua Santo Amaro 534 / CONDOMÍNIO 2 / RESIDENCIAL (R2 v)  
ÁREA DO TERRENO – ÁREA DE ESCRITURA = 4.932,68 m²  
ÁREA DO TERRENO (M) = 4.820,73 m²  
ÁREA CONSTRUIDA COMPUTÁVEL = 15.183,22 m², CA PRETENDIDO = 3,2661  
ÁREA PROJEÇÃO PRETENDIDA = 922,21 m², TO PRETENDIDO = 19,16%  
Terre = 20 apartamentos (2+1) e 2 prédios de duplex (duplex e subloja); 3 sublojas  
(garagens); Total de aptos = 212 + 1 zeladoria / Vagas = 262 veículos/02 metros/  
2,94 / 1 zeladoria; Acesso pela Rua Santo Amaro, 534.

**NOTAS:****PARECER DO GTI da OU Centro**

Ficou decidido:

- Encaminhar à CTLU/SMDU consulta sobre a possibilidade de combinação de incentivo gratuito que inclua o uso misto, na aplicação da Lei 12.349/1997 para o Condomínio 2, conforme minuta apresentada.
- No caso do Condomínio 1, se mantido o projeto apresentado, não haverá necessidade de participação na OU Centro, nos termos do parágrafo 1º do artº 3 da Lei 12.349/1997.

ENTIDADES

REPRESENTANTES

Empresa Municipal de Urbanização

Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Secretaria Municipal de Coordenação das Sub-Prefeituras –

Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras

Secretaria Municipal de Cultura

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Secretaria Municipal de Transportes



n.º EMURB

**104**DATA  
18/10/2010**Ata de Reunião do Grupo de Trabalho****NATUREZA DA PROPOSTA**  
ALTERAÇÃO DE CERTIDÃO 11/00/SEMPLA – OUC  
PA 1998-0.167.800-3/ EMURB Nº 25 (encerrado, ora em consulta na EMURB)  
EMPRENDIMENTO RESIDENCIAL**PROC. ADMINISTRATIVO**  
2008 - 0.029.691.1**PROponente**  
SISAN / SÍLVIO SANTOS PARTICIPAÇÕES S/C LTDA**LOCAL DO IMÓVEL**  
RUA SANTO AMARO, 554 / CONTRIBUINTES: 006.056.0014-7 / 0015-6 / 0401-1/ 0304-4 / 0395-2 / 0441-1 / RESIDENCIAL  
RUA JACEGUAL, 530 / 006.056.0037-6 E DIVERSOS CONTRIBUINTES**CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA ORIGINAL (1998)**  
Aprovado pela Certidão 11/00/SEMPLA – OUC /SHOPPING CENTER  
PA 1998-0.167.800-3/EMURB/Nº25 / CONTRAPARTIDA QUITADA  
Alvará 2001/00132/02 - PA 2000-0.229.551-9  
ÁREA DO TERRENO = 2.027,72 m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>;  
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL = 3.828,00 m<sup>2</sup>;  
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL = 17.784,00 m<sup>2</sup>;  
CA PRETENDIDO = 1,52 TO PRETENDIDO = 8,64;  
ÍNDICE PRELIMINAR DE OCUPAÇÃO DO SOLO E TERRENO:  
CA = 1,56 TO = 8,57% (razão aprovada) /  
ÁREA PROJEÇÃO APROVADA TO = 1.504,00 m<sup>2</sup>;  
ÁREA DE PROJEÇÃO RECONSTRUÍDA = 1.504,00 m<sup>2</sup>;  
# PARCELOS 15 unidades - 40 vagas  
**SOLICITAÇÃO RECENTE (2008): SHOPPING CENTER**  
ÁREA DO TERRENO = 1.504,00 m<sup>2</sup>;  
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL = 38.378 m<sup>2</sup>;  
ÁREA PROJEÇÃO PRETENDIDA = 1.504,00 m<sup>2</sup>;  
CA PRETENDIDO = 0,96 TO PRETENDIDO = 0,19 m<sup>2</sup>;  
# PARCELOS 05 UNIDADES 05 AR ARCOND.  
# DORMIT. - ALTERAÇÃO DA CERTIDÃO 11/00SEMPLA - OUC  
Análise não concluída por motivo de alteração do projeto pelo interessado.**SOLICITAÇÃO ATUAL (2009): USO R2v+ nR2****Rua Jacuqui / CONDOMÍNIO 1 / RESIDENCIAL (R2 v) e COMERCIAL (nR2)**  
ÁREA DO TERRENO (e) = 6.620,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL = 36.808,73 m<sup>2</sup> CA PRETENDIDO = 4,049  
ÁREA PROJEÇÃO PRETENDIDA = 2.079,80 m<sup>2</sup> TO PRETENDIDO = 31,41 %;  
Térreo = 23 pavimentos tipo + 2 pavimentos de uso comercial (resíduos)  
3 subsolos (garagem); Total de apartamentos = 380 + 1 zeladoria;  
Vagas: 458 veículos / 46 motos / 4 del / 1 zeladoria; Acesso pela Rua Jacegual, 530.  
**Rua Santo Amaro 554 / CONDOMÍNIO 2 / RESIDENCIAL (R2 v)**  
ÁREA DO TERRENO = ÁREA DE ESCRITURA = 4.935,00 m<sup>2</sup>;  
ÁREA DO TERRENO (v) = 4.520,73 m<sup>2</sup>  
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL = 15.193,22 m<sup>2</sup> CA PRETENDIDO = 3,281  
ÁREA PROJEÇÃO PRETENDIDA = 922,31 m<sup>2</sup> TO PRETENDIDO = 19,90%;  
Térreo = 25 pavimentos tipo + 2 pavimentos duplex (superior e inferior) / 3 subsolos (garagem); Total de apartamentos = 212 + 1 zeladoria / Vagas = 352 veículos/52 motos/ 2 del / 1 zeladoria; Acesso pela Rua Santo Amaro, 554.**NOTAS:**

Análise da solicitação de PARSOLO 3/SEHAB através dos PAs 2008-0.307.736-6 e 2008-0.307.732-3 (acompanhante) para determinação de prosseguimento da análise técnica quanto à aplicação do art.º 231 da Lei 13.885/2004. Este artigo é pertinente às restrições ao uso e ocupação, inclusive, ao remembramento de lotes remanescentes das demolições de edificações tombadas pela Resolução 022/CONPRESP/02 e enquadrados como ZEP(CE)UR nº 188 da 13.430/02 e 115 da 13.885/2004. A viabilidade do empreendimento – especificamente, Condomínio 1 – depende do remembramento e posterior desdobro desses lotes. Há pronunciamentos da SMDU/DEUSO informando sobre a impossibilidade da utilização desses lotes da Rua da Abolição, 461 e 473, contribuintes 006.056.00351 e 006.056.0036 no empreendimento.

Nesta reunião pretendemos definir os seguintes pontos:

1. O interessado alega que teve autorização do CONPRESP para as demolições e que em contrapartida deverá promover intervenções de recuperação dos Baños do Viaduto Julio de Mesquita Filho, assumidas mas não realizadas.
2. Analisar os alvarás de demolição emitidos.
3. Confirmação das restrições ao Remembramento e Desdobro previstas no PDE e na LUOS, em decorrência das demolições de ZEPEC

**PARECER DO GTI da OU Centro**

Com base nos dados apresentados no PA 2008-0.307.736-6 o GTI concluiu que as questões relativas à emissão dos alvarás de demolição, em data posterior à efetiva execução da demolição deverão ser objeto de consulta e manifestação de SMDU / AJ, e ratificou a aplicação das restrições ao Remembramento e Desdobro, acima referidas.

ENTIDADES

REPRESENTANTES

SP Urbanismo

-

Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano

-

Secretaria Municipal de Coordenação das Sub-Prefeituras –

-

Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras

-

Secretaria Municipal de Cultura

-

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

-

Secretaria Municipal de Transportes



**SP-URBANISMO**

**OUTUBRO 2010**