

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

PAUTA

1. Expediente:

1.1. Aprovação da Ata da 87ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

2. Ordem do Dia:

2.1. Apresentação do Projeto Nova Luz pelo arqº Luís Ramos da SMDU;

2.2. Hotel Atlântico: utilização do edifício pelo SMADS e uso do recurso financeiro existente (cessão de potencial construtivo de tombado pela OU Centro) para obras complementares;

2.3. Finalização do processo de revisão e atualização das Normas de Apresentação de Propostas de OU Centro (versão simplificada do documento sugerida por representantes).

3. Assuntos Diversos

3.1. Calendário de reuniões ordinárias;

3.2. Seminário para divulgação da OU Centro – continuação da discussão sobre as propostas de temas, datas e locais para o evento;

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

1. Expediente:

1.1. Aprovação da Ata da 87ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro

2. Ordem do Dia:

2.1. Apresentação do Projeto Nova Luz pelo arqº Luís Ramos da SMDU;

2.2. Hotel Atlântico: utilização do edifício pelo SMADS e uso do recurso financeiro existente (cessão de potencial construtivo de tombado pela OU Centro) para obras complementares;

2.3. Finalização do processo de revisão e atualização das Normas de Apresentação de Propostas de OU Centro (versão simplificada do documento sugerida por representantes).

2.1. Apresentação do Projeto Nova Luz pelo arq^o Luís Ramos da SMDU;

2.2. Hotel Atlântico: utilização do edifício pelo SMADS e uso do recurso financeiro existente (cessão de potencial construtivo de tombado pela OU Centro) para obras complementares
COMUNICADO

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

- 1. Solicitação do interessado – Marcelo Souza Aranha - para liberação de recursos financeiros da conta referente ao imóvel tombado denominado HOTEL ATLÂNTICO para obras de conservação do restauro.**
- 2. Recursos foram obtidos pela cessão de potencial construtivo do imóvel através da Operação Urbana Centro.**
- 3. A Lei 12.349/1997 tem como diretriz a conservação e restauro do imóvel tombado (inciso V do artº 2º) estabelece que a restauração e conservação sejam feitas de acordo com os projetos aprovados pelo CONPRES (5º e 6º do artº 7º).**

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

4. Tais recursos foram utilizados em sua maior parte na execução de obras de reforma e restauro do edifício – conforme projeto aprovado pelo CONPRES/2005, e com fiscalização da EMURB e do DPH//SMC - quando a obra foi interrompida em 2006, por problemas com a BANCOOP, empreiteira contratada pelo interessado.

5. Em final de 2010, a obra foi retomada tendo em vista sua adequação pela SMADS – locatária do edifício, desde setembro de 2010 - para implantação as Morada São João, com investimentos próprios.

6. Os valores solicitados montam em R\$ 48.714,48 e referem-se à recuperação dos 2 elevadores do edifício que se deterioraram, ao longo dos anos que o imóvel ficou fechado.

OPERAÇÃO URBANA CENTRO MOVIMENTAÇÃO DOS RECURSOS FINANCEIROS OBTIDOS PELA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEIS TOMBADOS QUADRO 3

Termo de Compromisso nº 016-051/2001/EMURB/Operação Urbana Centro

Cedente: MARCELO ARANHA DE SOUZA PINTO E OUTROS

Processo nº 1999-0.096.044-0 - Proposta aprovada conforme publicação no D.O.M. de 29/12/2000

Cessionário: COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP

Processo nº 1998-0.093.770-6 - Proposta aprovada conforme despacho SEMPLA/CNLU 922 E 923/2000 publicados no D.O.M. em 18/10 e 29/12/2000, respectivamente

Valor da contrapartida financeira = 751.809,04 UFIR's

Conta - Poupança nº 013-86574-1 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ag. 1004

Conta Corrente nº 0003-174-0 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Ag. 1004

Valores em R\$

PARCELAS	840.579,32
RENDIMENTO	253.694,13
TOTAL ENTRADA	1.094.273,45
SERVIÇO	942.354,05
TAXA ADM. EMURB	37.693,73
CPMF	66,00
TOTAL SAÍDA	980.113,78
SALDO 30/06/2010	114.159,67

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

7. O atual saldo da conta é de R\$ 118.258,87 em 10/01/2011

8. Esta conservação foi contratada pelo interessado para possibilitar a locação do edifício ao SMADS, que após a instalação da Morada São João assumiu a conservação dos elevadores .

9. Providências adotadas pela SP – Urbanismo .

9.1. solicitação ao interessado de envio de carta ao CONPRESP comunicando a reforma executada pelo SMADS, solicitando agendamento de vistoria;

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

9.2. solicitação ao interessado de apresentação de documentação expedida pela ATLAS /SHINDLER em seu nome – contrato com especificação dos serviços, nota fiscal – para liberação dos recursos financeiros da conta do imóvel tombado;

9.3. apreciação da documentação pela SJU e pela SFA da SP-Urbanismo;

9.4. comunicação da solicitação e das providências à Comissão Executiva;

9.5. após vistorias, parecer de GOU/DDG (e DPH/SMC) aceitando os serviços executados, em conformidade com o projeto aprovado pelo CONPRESP /2005.

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

9.2. solicitação ao interessado de apresentação de documentação expedida pela ATLAS /SHINDLER em seu nome – contrato com especificação dos serviços, nota fiscal – para liberação dos recursos financeiros da conta do imóvel tombado;

9.3. apreciação da documentação pela SJU e pela SFA da SP-Urbanismo;

9.4. comunicação da solicitação e das providências à Comissão Executiva;

9.5. após vistorias, parecer de GOU/DDG (e DPH/SMC) aceitando os serviços executados, em conformidade com o projeto aprovado pelo CONPRESP /2005.

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão



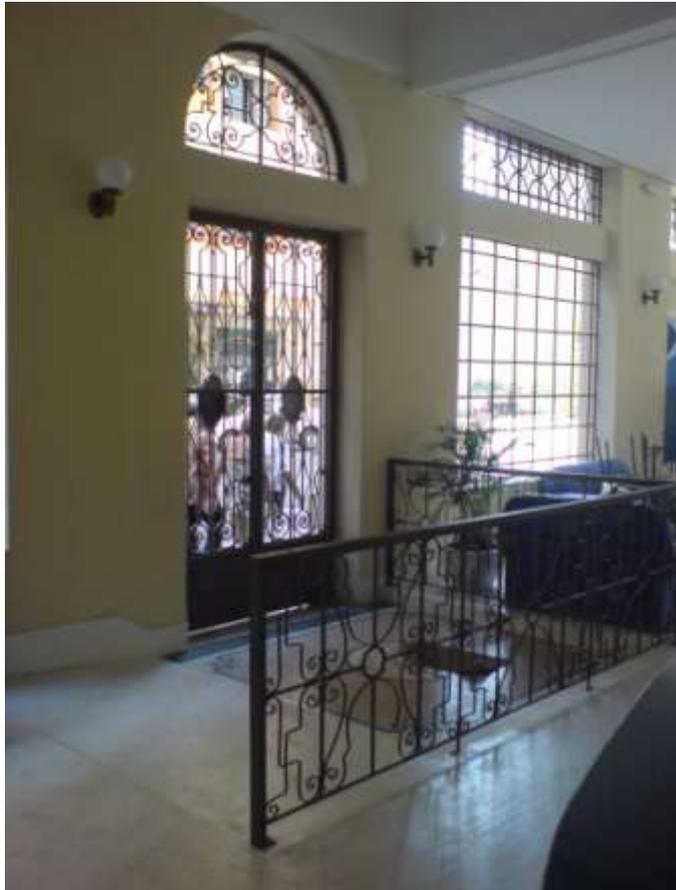
Visita efetuada em 27/01/2010 com a presença de técnicos da SMADS e SP- Urbanismo

Vista geral

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão



Visita efetuada em 27/01/2010 com a presença de técnicos da SMADS e SP- Urbanismo

Vista do Térreo



88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão



Visita efetuada em 27/01/2010 com a presença de técnicos da SMADS e SP- Urbanismo

Vista do Gazebo na cobertura

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

Visita efetuada em 27/01/2010 com a
presença de técnicos da SMADS e
SP- Urbanismo

Vista externa do
terraço, tomada do
interior do gazebo



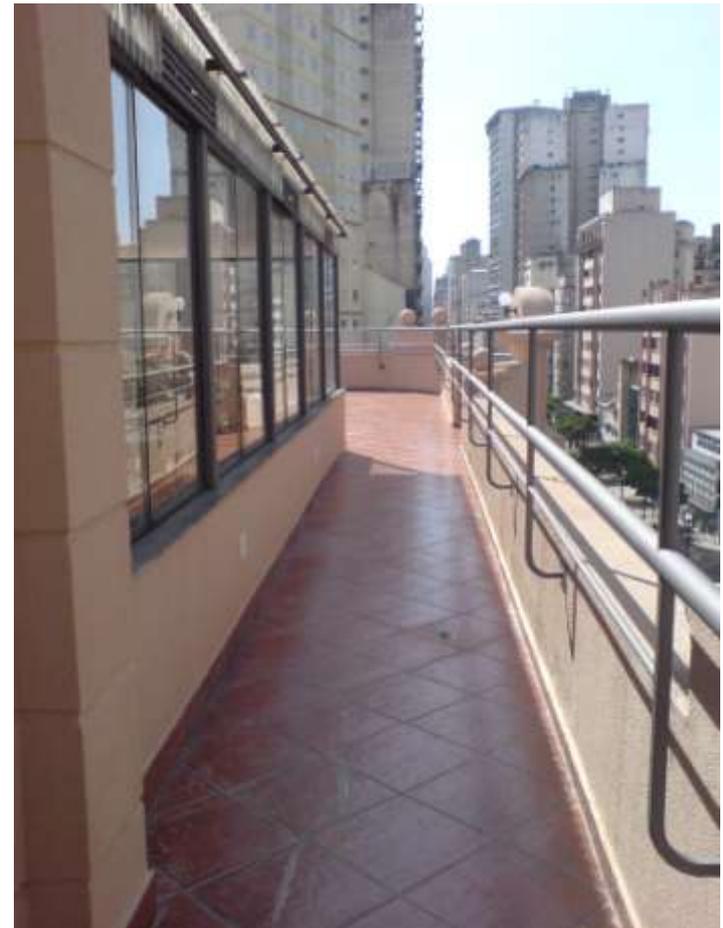
88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

Visita efetuada em 27/01/2010 com a presença de técnicos da
SMADS e SP- Urbanismo

Vista do terraço



88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

Visita efetuada em
27/01/2010 com a
presença de
técnicos da
SMADS e SP-
Urbanismo

foto das
placas dos
dois
elevadores



**2.3. Finalização do processo de
revisão e atualização das Normas de
Apresentação de Propostas de OU
Centro (versão simplificada do
documento sugerida por
representantes).**

**2.3. Finalização do processo de
revisão e atualização das Normas de
Apresentação de Propostas de OU
Centro (versão simplificada do
documento sugerida por
representantes).**

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

ANEXO I / Requerimento

Excelentíssimo Senhor Prefeito da Cidade de São Paulo

Em atenção ao disposto na Lei 12.349/1997

.....(n)
Nome do proprietário ou procurador devidamente autorizado)
RG.....CPF.....
Residente.....
(rua, praça, avenida)
nº.....Bairro.....CEP.....
Telefone.....Email.....
.....

Vem requerer a V. Excia. A análise e aprovação da proposta de participação na Operação Urbana CENTRO ora encaminhada.

Nestes Termos
P. Deferimento

São Paulo...../...../.....



Anexo II

Quadro Resumo dos Benefícios Pleiteados

1. **Dados do Terreno**
2. **Índices Pretendidos / Existentes**
3. **Características do Projeto / Imóvel**
4. **Exceções às disposições do COE e Zoneamento**
5. **Informações Complementares**
6. **Resumo de: áreas existentes / a demolir / a construir / a reformar/**
7. **Potencial construtivo a adquirir / a transferir**
8. **Data / contatos (fones; fax) / assinatura do responsável**
9. **Em regularizações e reformas: quadro resumo das áreas construídas existentes, computável e não computável, e das áreas a serem acrescidas, demolidas e reconstruídas.**

87a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

novembro / 2010

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

DOCUMENTAÇÃO BÁSICA NECESSÁRIA

ETAPA 1 - Análise Urbanística / No ato do protocolamento do processo

- . **Título de propriedade do imóvel, ou imóveis**, objeto da proposta, devendo ser providenciado o registro imobiliário, se não houver para a fase posterior.
- . Em se tratando de **pessoa jurídica: Ato constitutivo e alterações subsequentes**, devidamente registradas; em se tratando de **sociedade comercial**, exige-se ainda, **no caso de sociedade por ações, a ata arquivada da Assembléia da última eleição da Diretoria;**
- . **Inscrição do Ato Constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhada de prova da diretoria em exercício;**
- . **Decreto de autorização, devidamente arquivado em se tratando de firma ou sociedade estrangeira em funcionamento no país;**
- . **Documento comprobatório de competência legal de pessoa física que requer pela pessoa jurídica;**
- . Em se tratando de **consórcio ou assemelhados, documento comprobatório da sua constituição;**
- . **PROPOSTA TÉCNICA (continua)**

87a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

novembro / 2010

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

DOCUMENTAÇÃO BÁSICA NECESSÁRIA

ETAPA 1 - Análise Urbanística / No ato do protocolamento:

PROPOSTA TÉCNICA

- .Peças gráficas adequadas à localização e análise da implantação e do projeto
- . Levantamento Planialtimétrico do imóvel;
- . Plantas de todos os pavimentos do empreendimento, bem como cortes e elevações
- .Corte esquemático contendo o número de pavimentos, inclusive subsolos;
- .Para Regularização, reformas e demolições com reconstrução peças gráficas e alvarás, se existirem, da edificação existente; certificado de regularidade e identificação clara da irregularidade;
- . quadro resumo de áreas do empreendimento, padronizado, caracterizando os benefícios pleiteados nos termos da lei.

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

ETAPA 2 - PROCEDIMENTOS BÁSICOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO

. Laudo de avaliação do valor de mercado do metro quadrado do imóvel objeto da proposta quando se tratar de benefício oneroso, a ser apresentado mediante solicitação do Grupo Técnico Intersecretarial, após concluída a análise urbanística da proposta

Atender às Normas Avalia tórias da ABNT e IBAPE vigentes

Os elementos de pesquisa utilizados deverão conter:

data da pesquisa, foto, setor, zona, índice fiscal, fonte de informação, os dados físicos do imóvel;

Fundamentar metodologia não prevista na Norma

Apresentar a memória de cálculo;

Trabalho deverá atender às exigências das Normas de Avaliação; grau de precisão e número de elementos de pesquisa mínimo exigido pelas Normas Avalia tórias;

Anexar ART do profissional responsável pelo trabalho



88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO
Fevereiro/2011
Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

PROPOSTA

COMPLEMENTAR RESOLUÇÃO 007/99 DE 21 / JUNHO / 1999

AVALIAR A POSSIBILIDADE DE INCLUIR NA RESOLUÇÃO O SEGURO GARANTIA

(LEI 8.666/ 1993; ARTº 6º / “VI - Seguro-Garantia - o seguro que garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas por empresas em licitações e contratos”)



88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

AVALIAR A POSSIBILIDADE DE INCLUIR NA RESOLUÇÃO O SEGURO GARANTIA

(LEI 8.666/ 1993; ARTº 6º / “VI - Seguro-Garantia - o seguro que garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas por empresas em licitações e contratos”)

DIFERENÇA ENTRE CARTA DE FIANÇA E SEGURO FIANÇA?

A **carta de fiança**, = seguro-fiança - modalidades de garantia ao credor.

“A carta de fiança bancária equivale a dinheiro para efeito da gradação dos bens penhoráveis, estabelecida no art. 655 do CPC” (1). Nos termos do artigo 585, II do Código de Processo Civil, “A carta de fiança é um crédito extrajudicial, apto a garantir a execução de execução forçada”.

“O Seguro Garantia é um tipo de seguro com o objetivo de garantir o fiel cumprimento das obrigações contratuais estipuladas pelas partes. Em órgãos públicos, o Seguro Garantia é usado em garantias de manutenção de oferta (concorrência) e de fiel cumprimento dos contratos. Nas empresas privadas encontramos o seguro em relações contratuais feitas com terceiros que desejam anular o risco de descumprimento com seus fornecedores, prestadores de serviços etc.”

carta de fiança bancária equivale ao depósito em dinheiro, o seguro fiança equivale à penhora dos bens em uma execução fiscal.

[Jordana Righetti Dias Alves](http://academico.diretorio.fgv.br/ccmw/) / <http://academico.diretorio.fgv.br/ccmw/>



88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

AVALIAR A POSSIBILIDADE DE INCLUIR NA RESOLUÇÃO O SEGURO GARANTIA

(LEI 8.666/ 1993; ARTº 6º / “VI - Seguro-Garantia - o seguro que garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas por empresas em licitações e contratos”)

Art. 56. A critério da autoridade competente, em cada caso, e desde que prevista no instrumento convocatório, poderá ser exigida prestação de garantia nas contratações de obras, serviços e compras.

§ 1º São modalidades de garantia:

;[Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994](#))

"Art. 56.

§ 1º Caberá ao contratado optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

I - caução em dinheiro ou títulos da dívida pública; II - **seguro-garantia**; III - fiança bancária. § 2º A garantia a que se refere o caput deste artigo não excederá a cinco por cento do valor do contrato e terá seu valor atualizado nas mesmas condições daquele, ressalvado o previsto no § 3º deste artigo. § 3º Para obras, serviços e fornecimentos de grande vulto envolvendo alta complexidade técnica e riscos financeiros consideráveis, demonstrados através de parecer tecnicamente aprovado pela autoridade competente, o limite de garantia previsto no parágrafo anterior poderá ser elevado para até dez por cento do valor do contrato.



3. Assuntos Diversos

3. Assuntos Diversos

3.1. Calendário de reuniões ordinárias;

3.2. Seminário para divulgação da OU Centro – continuação da discussão sobre as propostas de temas, datas e locais para o evento;

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

3.1. Calendário de reuniões ordinárias

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

Agenda de reuniões da Comissão Executiva da OU Centro / ano 2011

últimas quartas de cada mês / 9 horas

auditório do 26º andar / condomínio martinelli / são bento 405

jan	fev	mar	abr	mai	junho
	23	30	27	25	29
jul	ago	set	out	nov	dez
27	31	28	26	30	



SP-URBANISMO

3.2 Seminário para divulgação da OU Centro – continuação da discussão sobre as propostas de temas, datas e locais para o evento;

87a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

novembro / 2010

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

Seminário: divulgação da OU Centro - apresentação de propostas

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 empreendedores imobiliários.

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 reformar imóveis, / Escritórios de arquitetura e urbanismo e engenharia / Empresas de marketing / Empresas de ventos e turismo / Estudantes universitários

87a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

novembro / 2010

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

Seminário: divulgação da OU Centro - apresentação de propostas

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 empreendedores imobiliários.

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 reformar imóveis, / Escritórios de arquitetura e urbanismo e engenharia / Empresas de marketing / Empresas de ventos e turismo / Estudantes universitários

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

Seminário: divulgação da OU Centro - apresentação de propostas

1. OU Centro: Incentivos e Resultados

1.1. 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.

1.2.. Aspectos Urbanísticos e Financeiros - comparados às demais OUs sob a gestão da EMURB/SP - Urbanismo

2. Caracterização de resultados de intervenções públicas e demandas privadas

2.1. Atendimento de população usuária e moradora do centro;

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

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

Seminário: divulgação da OU Centro - apresentação de propostas

3. Condições de reformulação da lei da OU Centro e exigências a serem atendidas:

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

3.2. Instrumentos a serem incentivados; adequados e alterados

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

b. Propostas: diretrizes; políticas públicas e instrumentos.

4. Debates e Conclusões

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

Seminário: divulgação da OU Centro - apresentação de propostas

EXEMPLO



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

tem a honra de convidar para a palestra

“O papel dos grandes projetos de requalificação urbana e dos grandes eventos internacionais na construção das cidades”,

com Greg Clark, autoridade internacional em Desenvolvimento Urbano, Investimento e Estratégias para as cidades frente à globalização.

Contamos com a sua participação para enriquecer o evento.

Data: 24/11, quarta-feira, às 15h
Local: Edifício Matarazzo – Viaduto do Chá, auditório do 7º andar



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

tem a honra de convidar para a palestra

“O papel dos grandes projetos de requalificação urbana e dos grandes eventos internacionais na construção das cidades”,

com Greg Clark, autoridade internacional em Desenvolvimento Urbano, Investimento e Estratégias para as cidades frente à globalização.

Contamos com a sua participação para enriquecer o evento.

Data: 24/11, quarta-feira, às 15h

Local: Edifício Matarazzo – Viaduto do Chá, auditório do 7º andar

2.3. Publicação da Cartilha da OU Centro, no site da SP – Urbanismo e do Comunicado 02/2010 OU Centro no DOC

88a REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Fevereiro/2011

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão

Assuntos Diversos

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 31/12/2010

Elaborado em : 21/02/2011

ENTRADAS R\$ 26.148.167,06

Outorga Onerosa R\$ 18.232.446,23

Receita Financeira Líquida R\$ 7.915.720,83

SAÍDAS (R\$ 7.738.187,90)

Obras e Serviços (R\$ 2.790.692,42)

Taxa de Administração EMURB (R\$ 1.020.858,27)

Desapropriação (R\$ 4.017.192,93)

Despesas Bancárias, CPMF e Outros (R\$ 138.515,33)

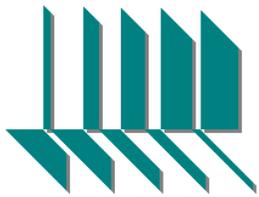
SALDO FINAL EM 31/13/2011 R\$ 18.180.908,11



OU Centro

DDG / GOU

Fevereiro de 2011



SP-URBANISMO



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto Nova Luz

Projeto Preliminar

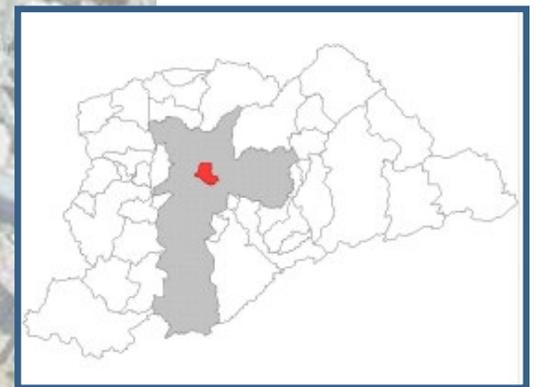


Fevereiro 2011

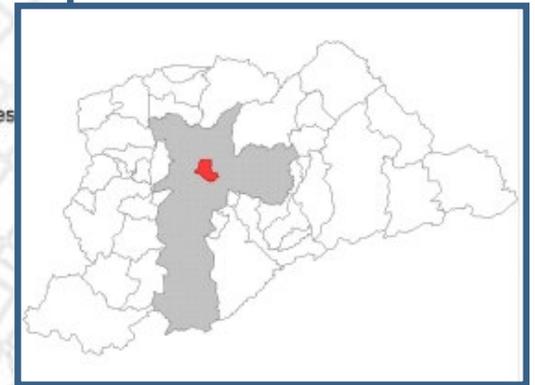
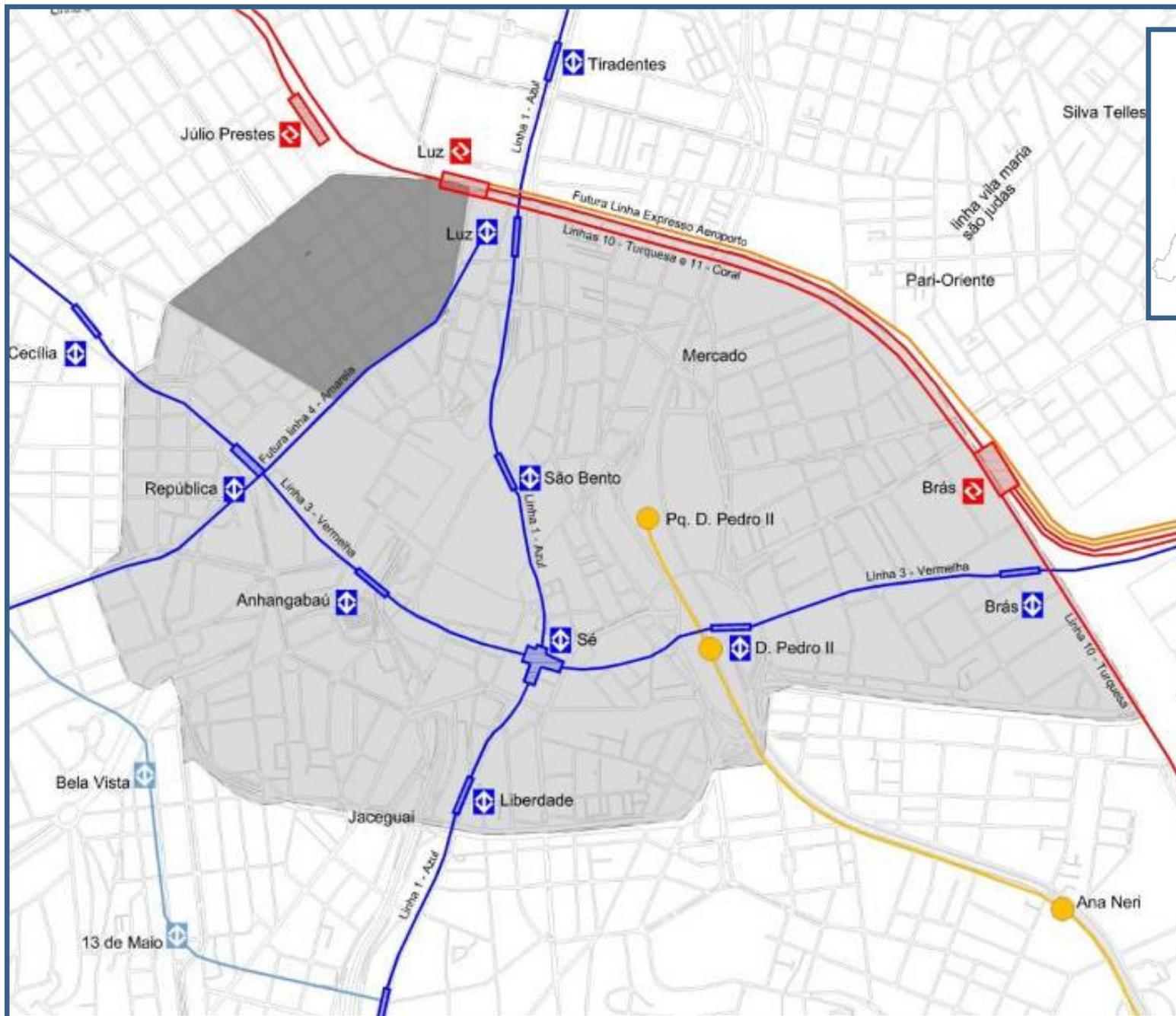
Nova Luz

Um bairro sustentável, dinâmico e diversificado, para morar, trabalhar e se divertir. Um local onde as pessoas estarão cercadas por elementos históricos e culturais, entretenimento, espaços abertos convidativos, passeios e parques. Um bairro que oferece oportunidades de estudo e trabalho, é facilmente acessível de toda a cidade e tem mobilidade privilegiada para o pedestre e o ciclista.

PERÍMETRO DA NOVA LUZ



LOCALIZAÇÃO DA ÁREA



-  Perímetro da Operação Urbana Centro
-  Perímetro da Concessão Urbanística Nova Luz
-  Linha Metrô
-  Linha Metrô (2014)
-  Linha CPTM
-  Expresso Tiradentes
-  Expresso Aeroporto

- **Determinação da Administração desde 2005 de transformar e desenvolver a área**
 - Ações multisetoriais: saúde, social, segurança, infraestrutura entre outras
- **Lei de Incentivos Seletivos 14.096/2005**
 - Dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, na área central do Município de São Paulo
- **Lei de Concessão Urbanística 14.917/2009**
 - Dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo
- **Lei de Concessão Urbanística - Nova Luz 14.918/2009**
 - Autoriza o Executivo a aplicar a concessão urbanística na área da Nova Luz

PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano realizou licitação visando a contratação de Consórcio de empresas para desenvolvimento do Projeto Urbanístico Específico e Estudos Complementares, coordenados por SMDU, incluindo:

- ✓ **Projeto Urbanístico Específico**
- ✓ **Plano de Urbanização de ZEIS**
- ✓ **Estudos de Viabilidade, econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área**
- ✓ **Estudo de Impacto Ambiental**
- ✓ **Plano de Comunicação**

O vencedor da licitação foi o consórcio formado pelas empresas: AECOM; Concremat; Cia. City; FGV

INTERVENÇÕES NO INTERIOR DAS QUADRAS

Premissa:

- **Criar as condições para que permaneçam na área os que nela moram, trabalham, têm comércio ou negócios**

Como assegurar o atendimento da premissa:

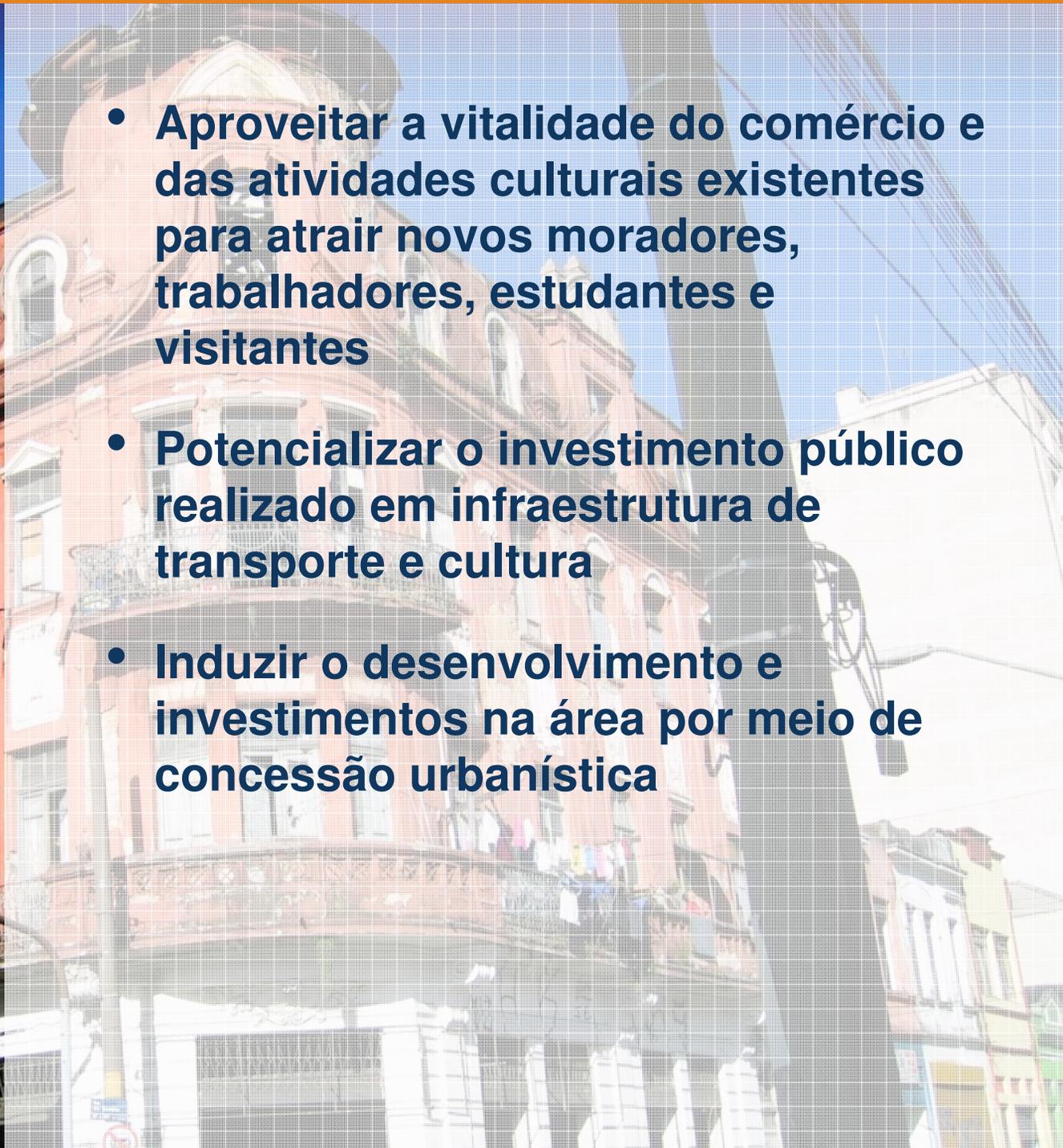
- **Por meio do edital de licitação da concessão, garantir que concessionário ofereça uma oportunidade na área para aqueles afetados pela intervenção**

Cenários: atual e futuro

	ATUAL		FUTURO	
	População	Área construída [m2]	Área construída [m2]	População
RESIDENCIAL	11.680	535.148	830.848	20.527
NÃO RESIDENCIAL	23.374	680.908	1.004.225	43.602
TOTAL		1.216.056	1.835.073	

OPORTUNIDADES DE PROJETO

- **Aproveitar a vitalidade do comércio e das atividades culturais existentes para atrair novos moradores, trabalhadores, estudantes e visitantes**
- **Potencializar o investimento público realizado em infraestrutura de transporte e cultura**
- **Induzir o desenvolvimento e investimentos na área por meio de concessão urbanística**



CUSTOS E BENEFÍCIOS: TECIDO SOCIAL



Custos ATUAIS

- Questões de segurança + percepções negativas da área
- Falta de vitalidade em muitas ruas (sobretudo à noite)
- Falta de equipamentos públicos e sociais

Benefícios FUTUROS

- Criação de um ambiente 24 horas
- Implantação de áreas verdes e espaços públicos de qualidade
- Novo centro comunitário: biblioteca, escola e áreas de convivência

CUSTOS E BENEFÍCIOS: MEIO AMBIENTE



Custos ATUAIS

- Falta de espaços públicos abertos
- Falta de áreas de lazer
- Ruas e calçadas em mau estado
- Biodiversidade quase inexistente
- Níveis inadequados de poluição sonora e do ar
- Ilha de calor

Benefícios FUTUROS

- 2 hectares de novas áreas verdes e praças
- Tratamento diferenciado para as ruas e calçadas
- Aumento da massa arbórea
- Estratégia microclimática para melhorar o conforto ambiental

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

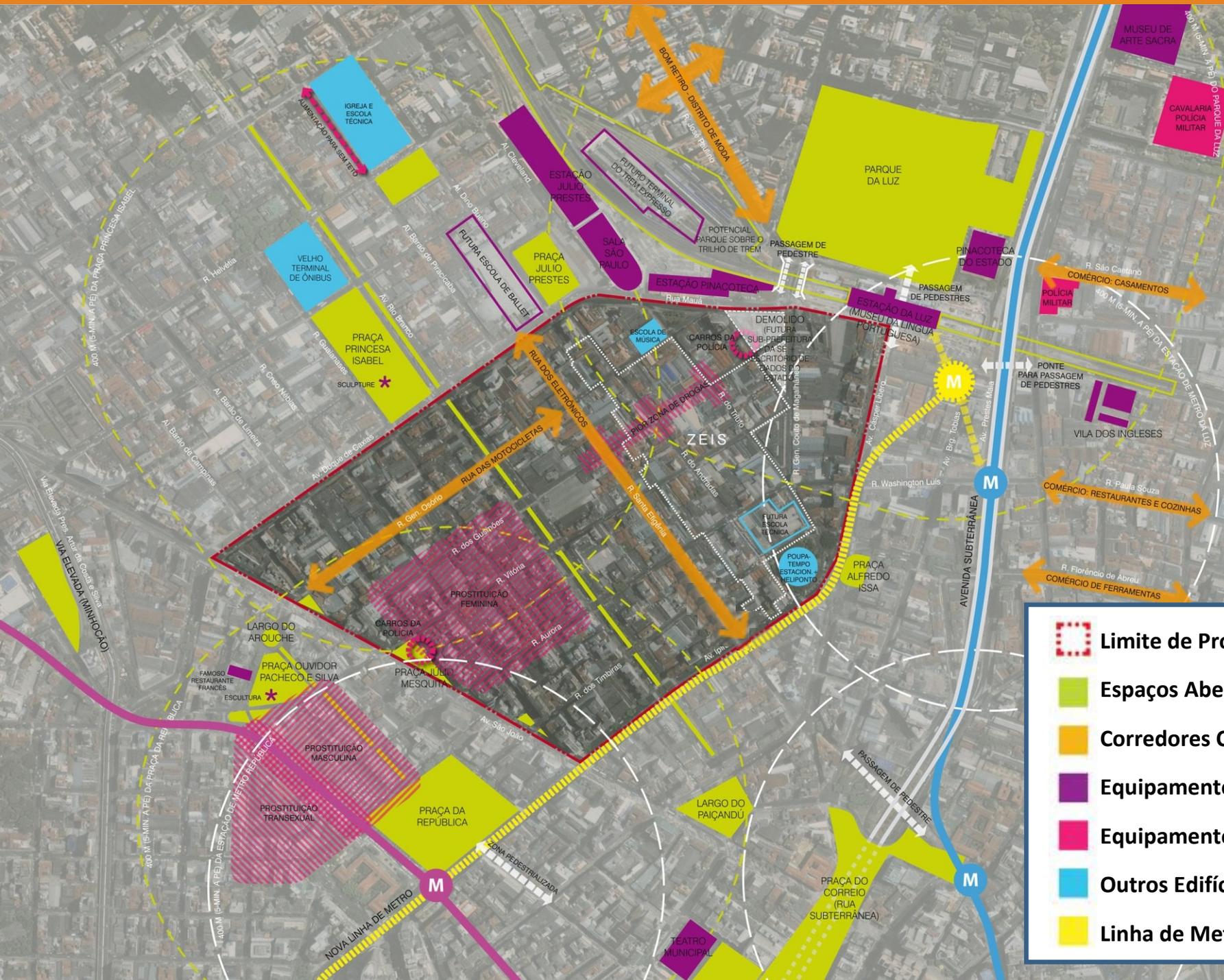


- **Comércio de Eletrônicos (Rua Santa Ifigênia) + Escola Técnica + Empresas de Tecnologia da Informação = Centro de Tecnologia**
- **Comércio de Moto Peças + Show rooms + Novos modos de transporte + Eventos Comerciais = Centro de Mobilidade**
- **Museus + Sinfônica + Ballet + Escola de Música + Centro Comunitário + Cinema + Centro de Compras e de Entretenimento = Centro Cultural e de Entretenimento**

PERFIS



UMA PRIMEIRA LEITURA DA ÁREA



-  Limite de Projeto
-  Espaços Abertos
-  Corredores Comerciais
-  Equipamentos Culturais
-  Equipamentos Comunitários
-  Outros Edifícios Notáveis
-  Linha de Metrô Futuro

Os critérios básicos de análise que levaram a permanência das edificações:

- **Incidência de legislação de preservação**
- **Porte da edificação, considerando:**
 - **Coeficiente de aproveitamento utilizado**
 - **Área construída (referência 2000 m²)**
 - **Existência de mais de 20 unidades habitacionais na edificação no caso de edifícios residenciais**
- **Características paisagísticas e/ou arquitetônicas que justifiquem a permanência**
- **Permanência não compromete a implantação do projeto urbanístico**

IMPLANTAÇÃO PROPOSTA



SÍNTESE DE ÂNCORAS





Parque de Vizinhança Nébias

Rua Vitória

Parque Linear Rua Timbiras

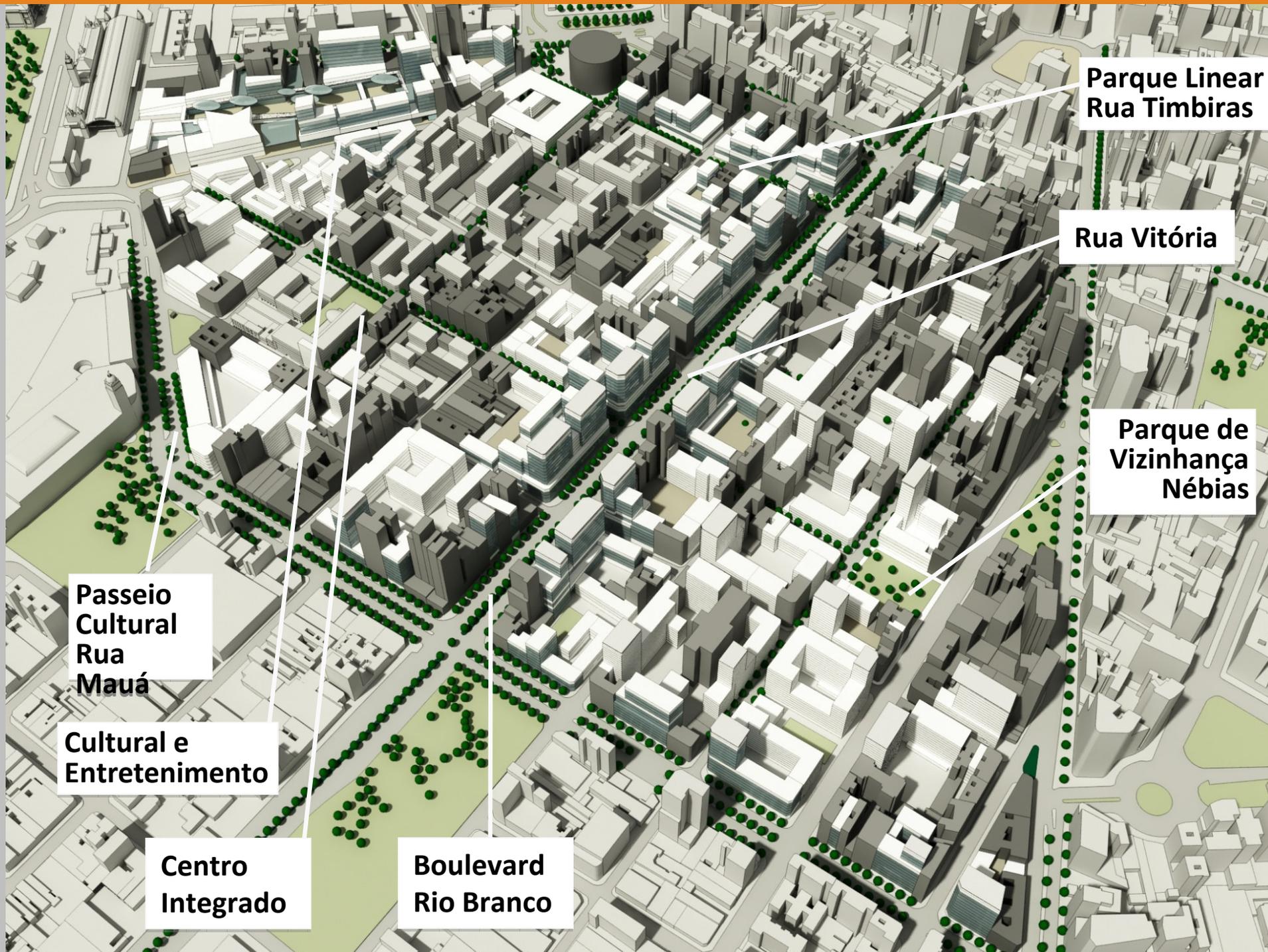
Cultural e Entretenimento

Boulevard Rio Branco

Centro Integrado

Passeio Cultural Rua Mauá

PERSPECTIVAS



**Parque Linear
Rua Timbiras**

Rua Vitória

**Parque de
Vizinhança
Nébias**

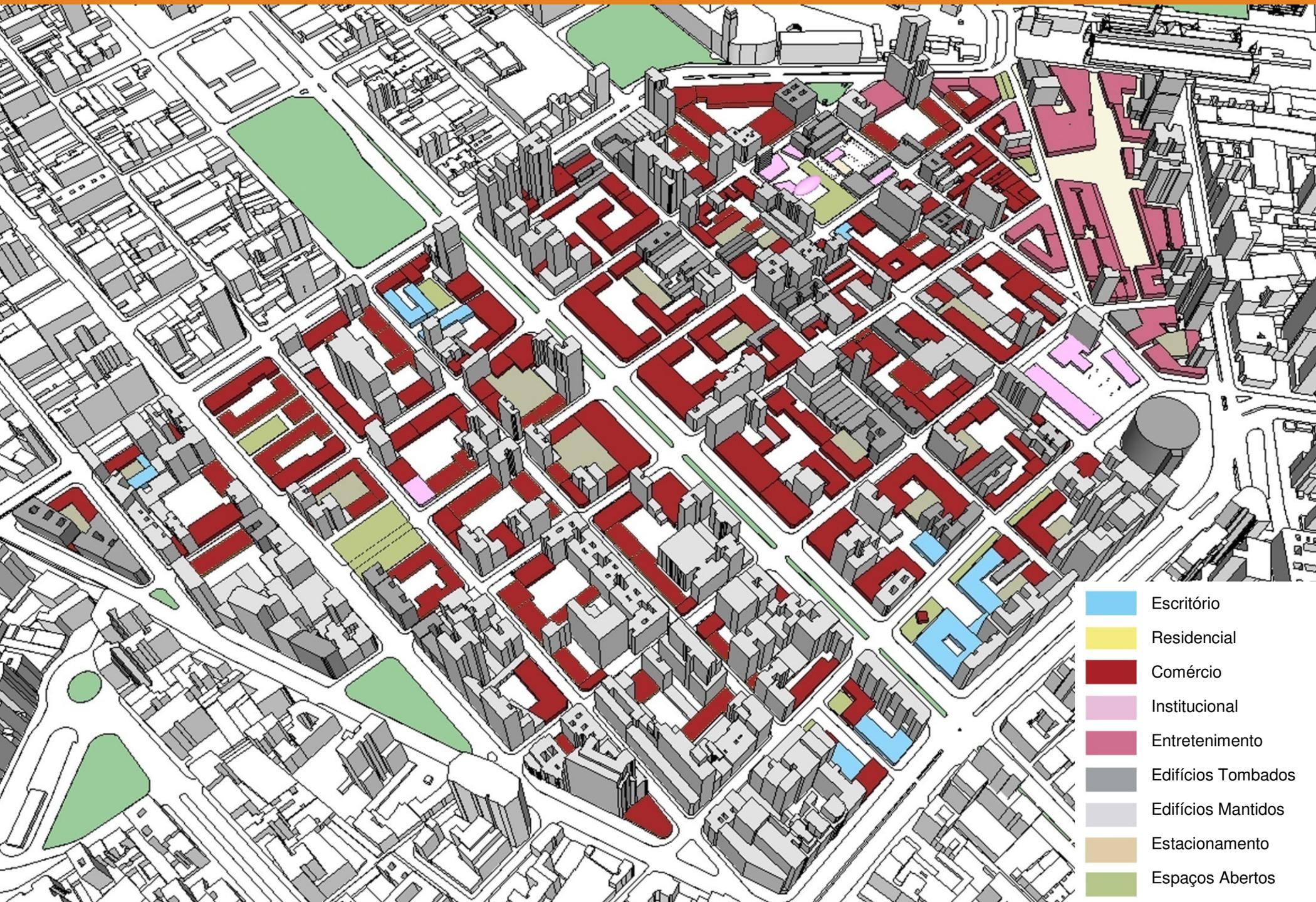
**Passeio
Cultural
Rua
Mauá**

**Cultural e
Entretenimento**

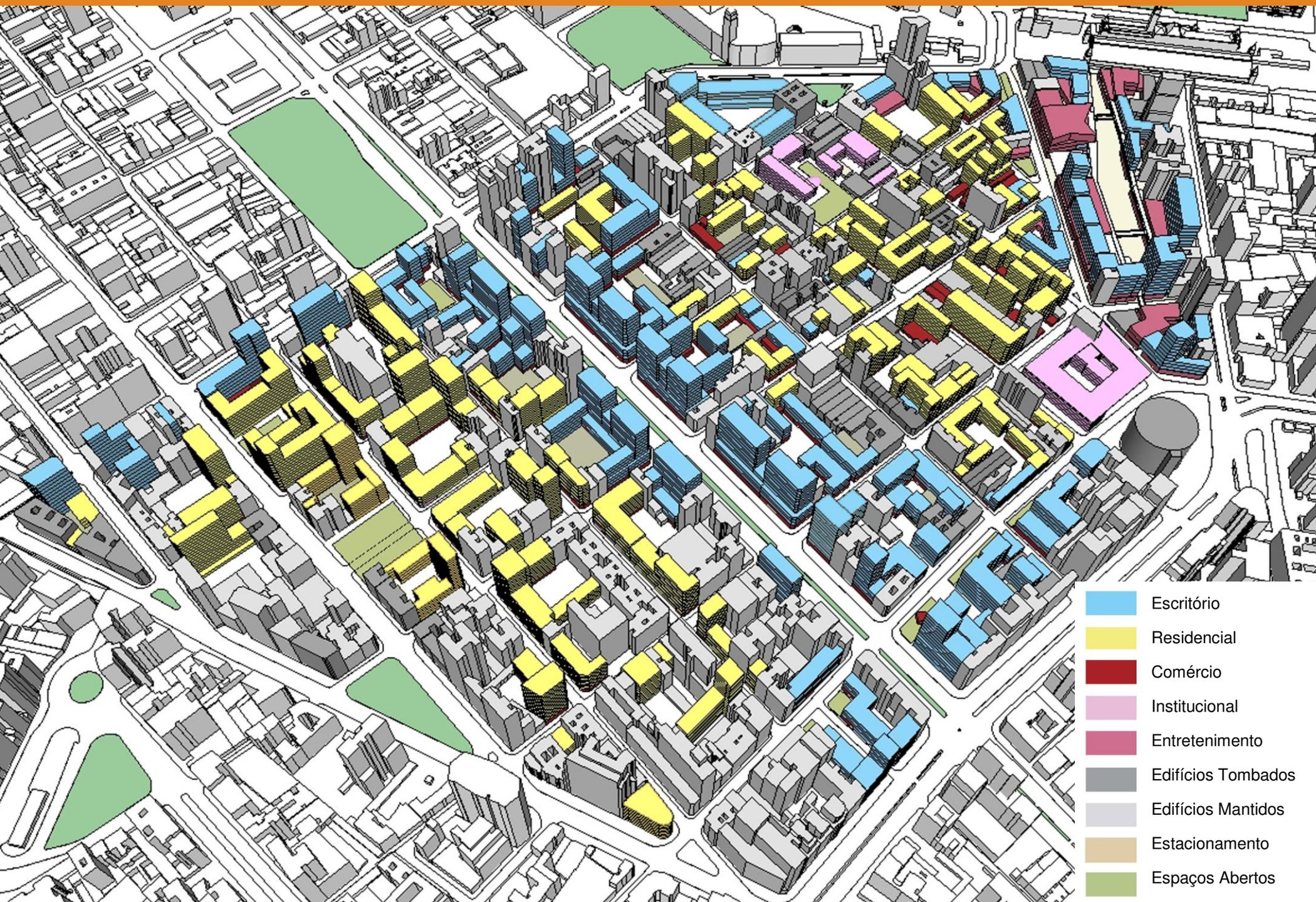
**Centro
Integrado**

**Boulevard
Rio Branco**

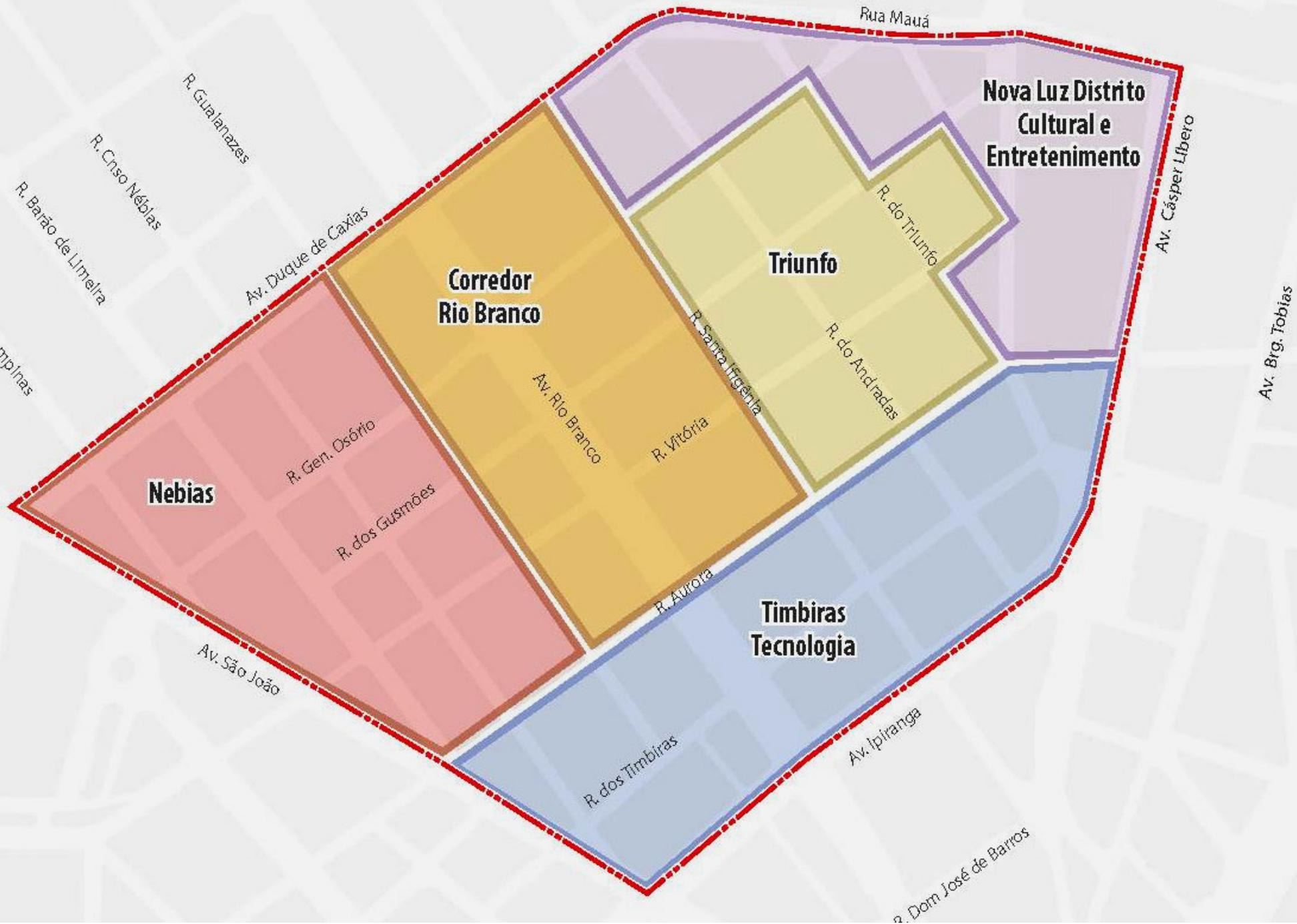
USOS PROPOSTOS - PAVIMENTO TÉRREO



USOS PROPOSTOS - PAVIMENTOS SUPERIORES



SETORES DA NOVA LUZ



SETOR TIMBIRAS TECNOLOGIA



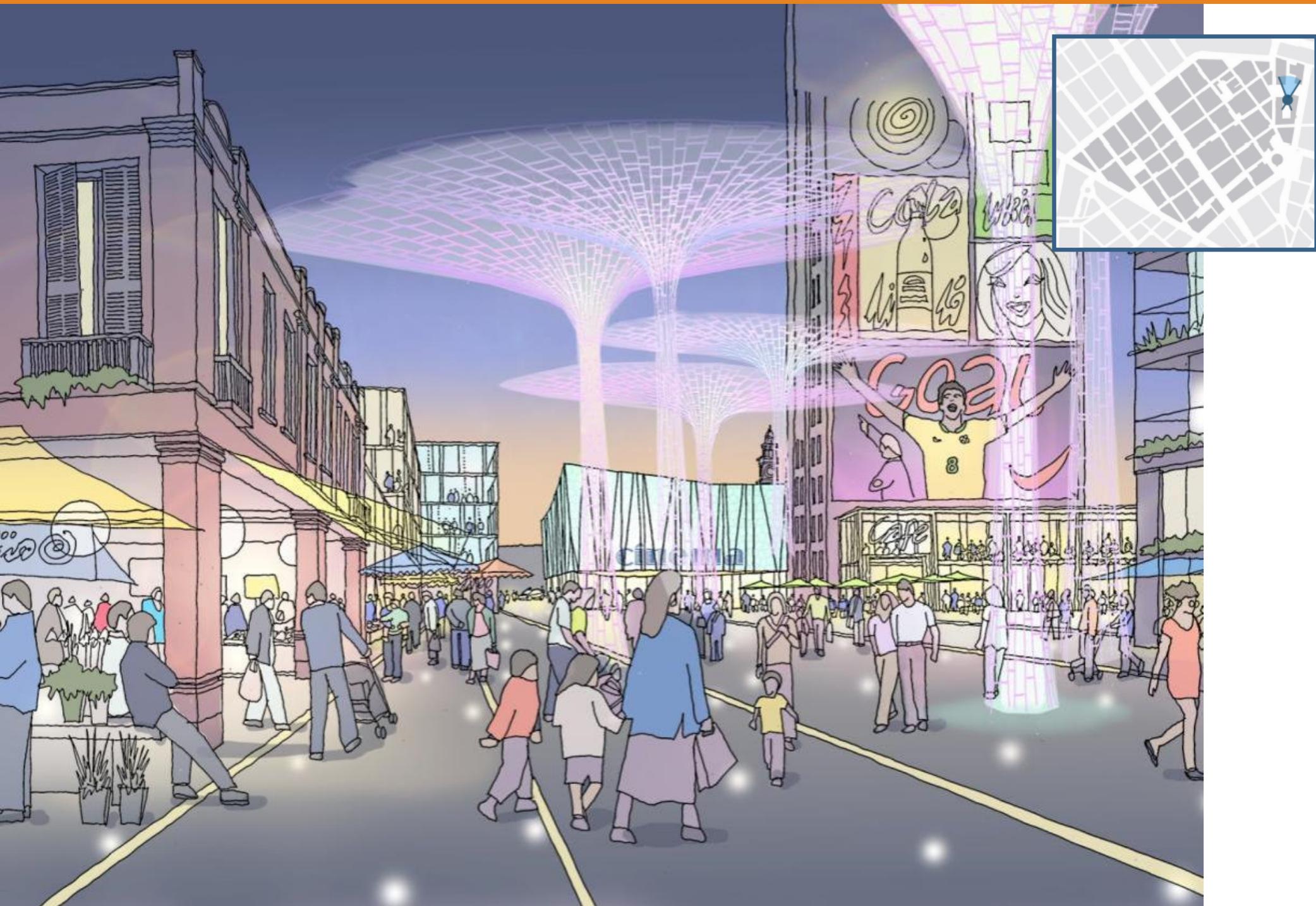
SETOR TIMBIRAS



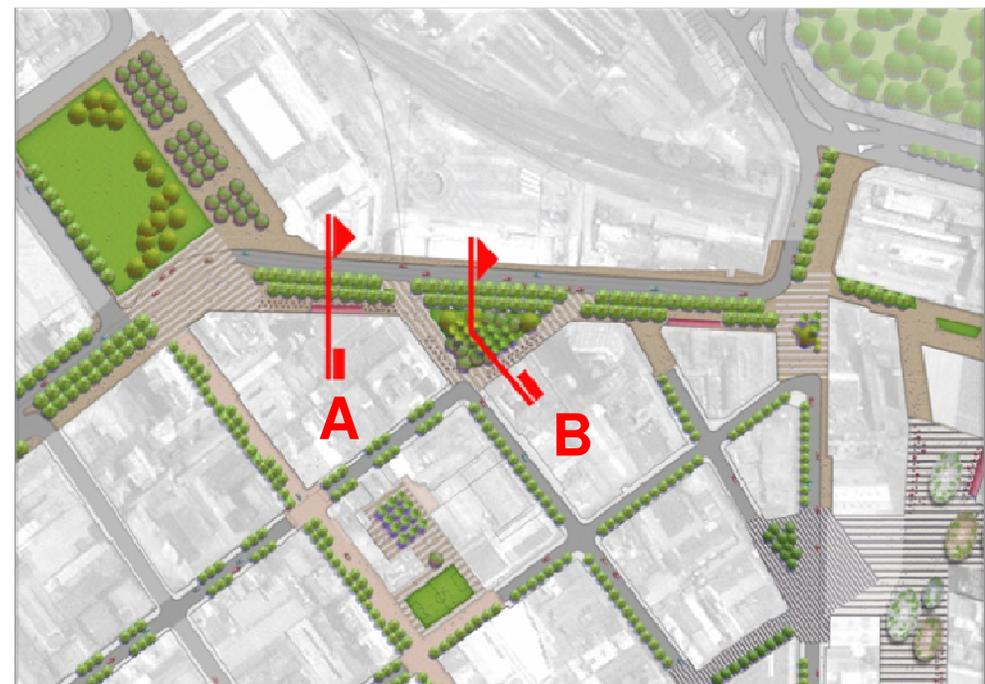
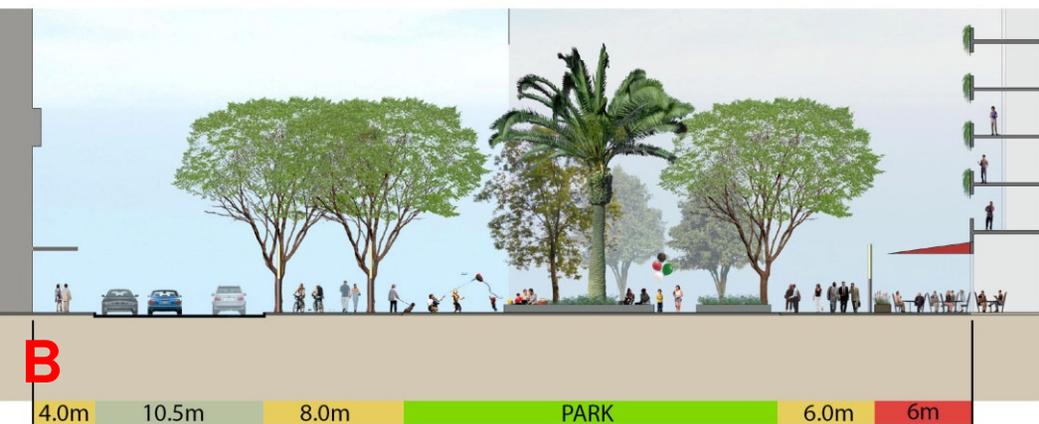
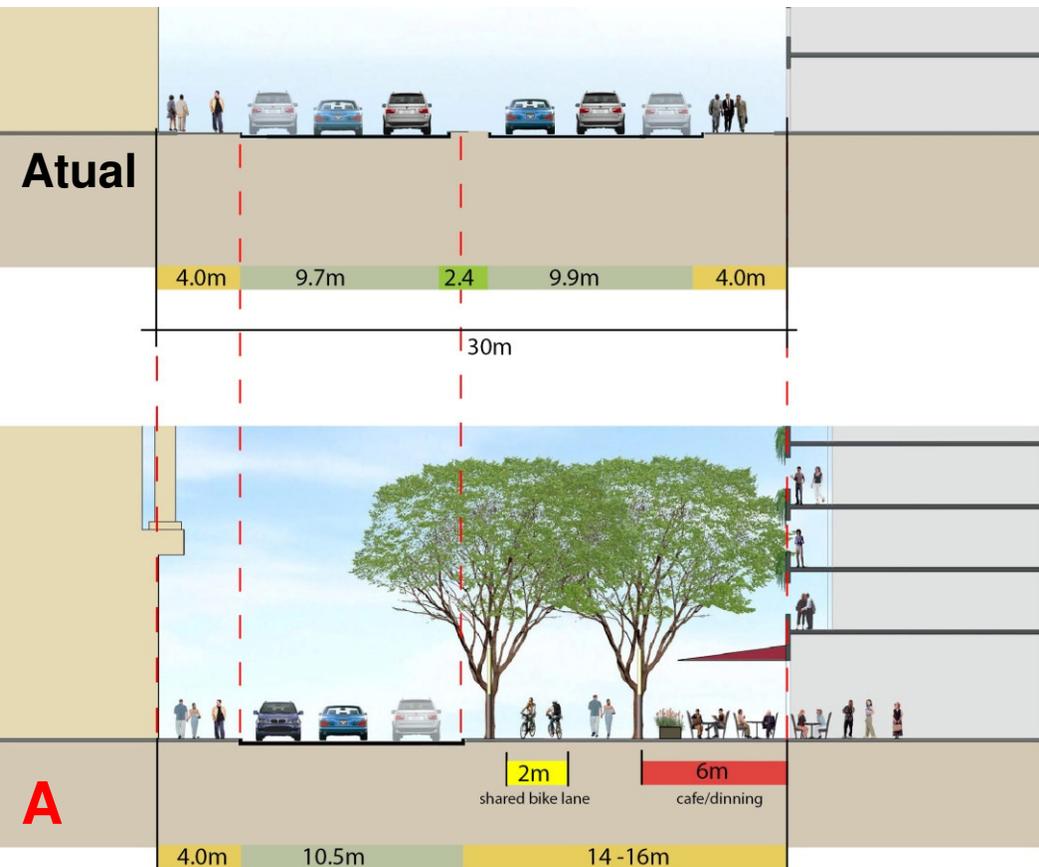
SETOR CULTURAL E ENTRETENIMENTO



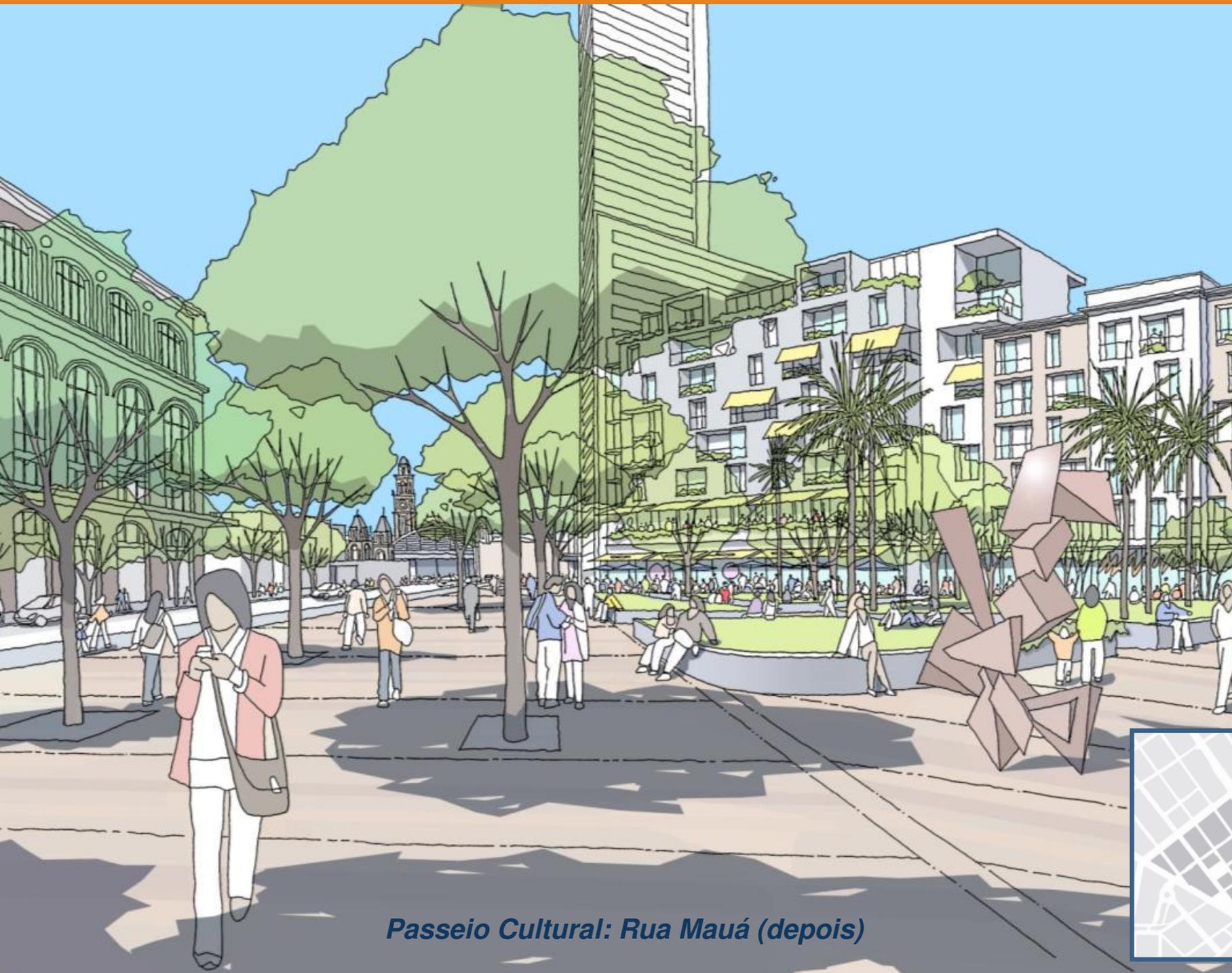
SETOR CULTURAL E ENTRETENIMENTO



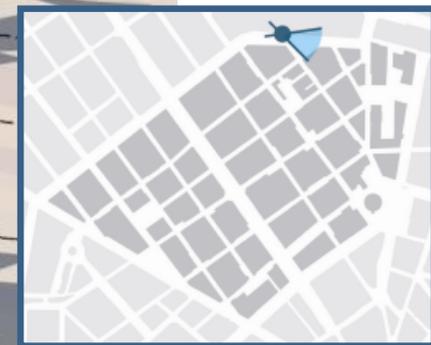
PASSEIO CULTURAL DUQUE DE CAXIAS-MAUÁ



PASSEIO CULTURAL DUQUE DE CAXIAS-MAUÁ



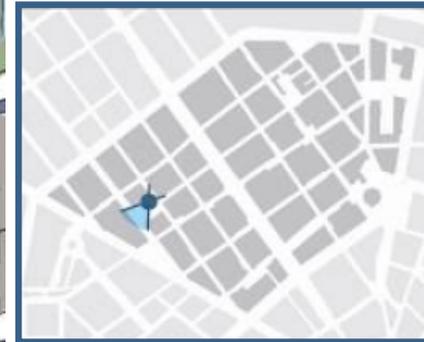
Passeio Cultural: Rua Mauá (depois)



SETOR NÉBIAS



SETOR NÉBIAS



SETOR NÉBIAS

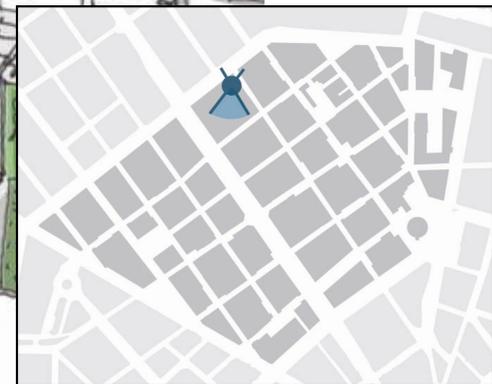


Rua de uso misto no Setor Nébias

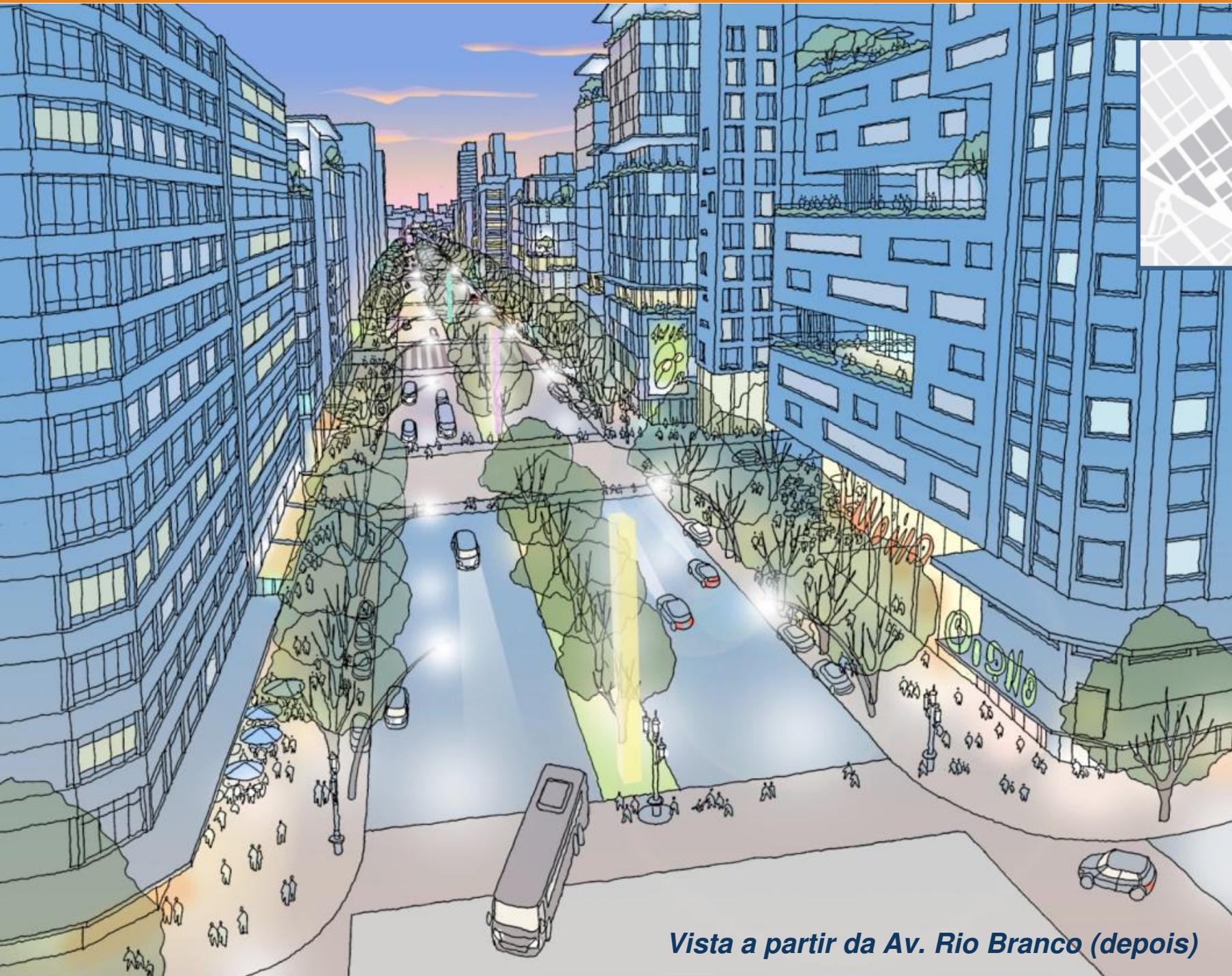
SETOR CORREDOR RIO BRANCO



Corredor Rio Branco



CORREDOR RIO BRANCO

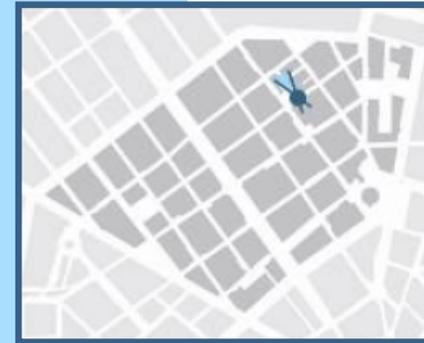


Vista a partir da Av. Rio Branco (depois)

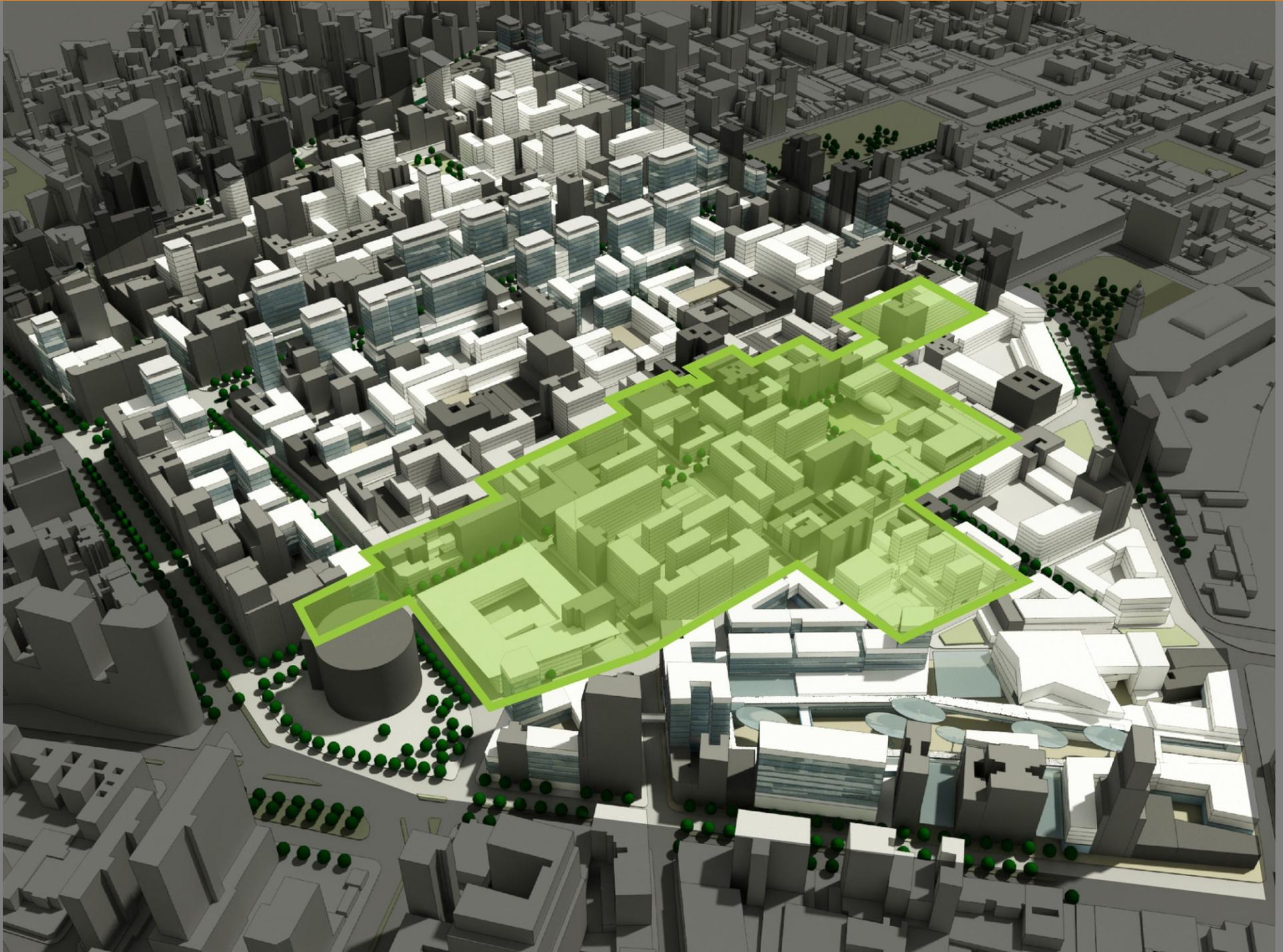
SETOR TRIUNFO



SETOR TRIUNFO / PRAÇA DE VIZINHANÇA ZEIS



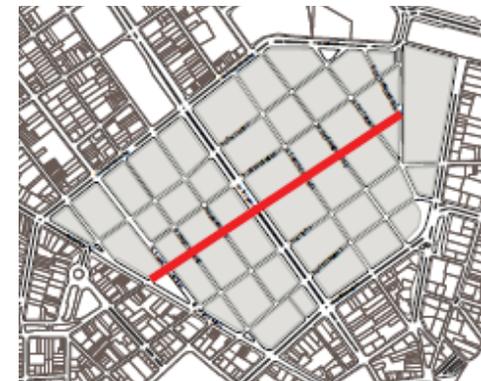
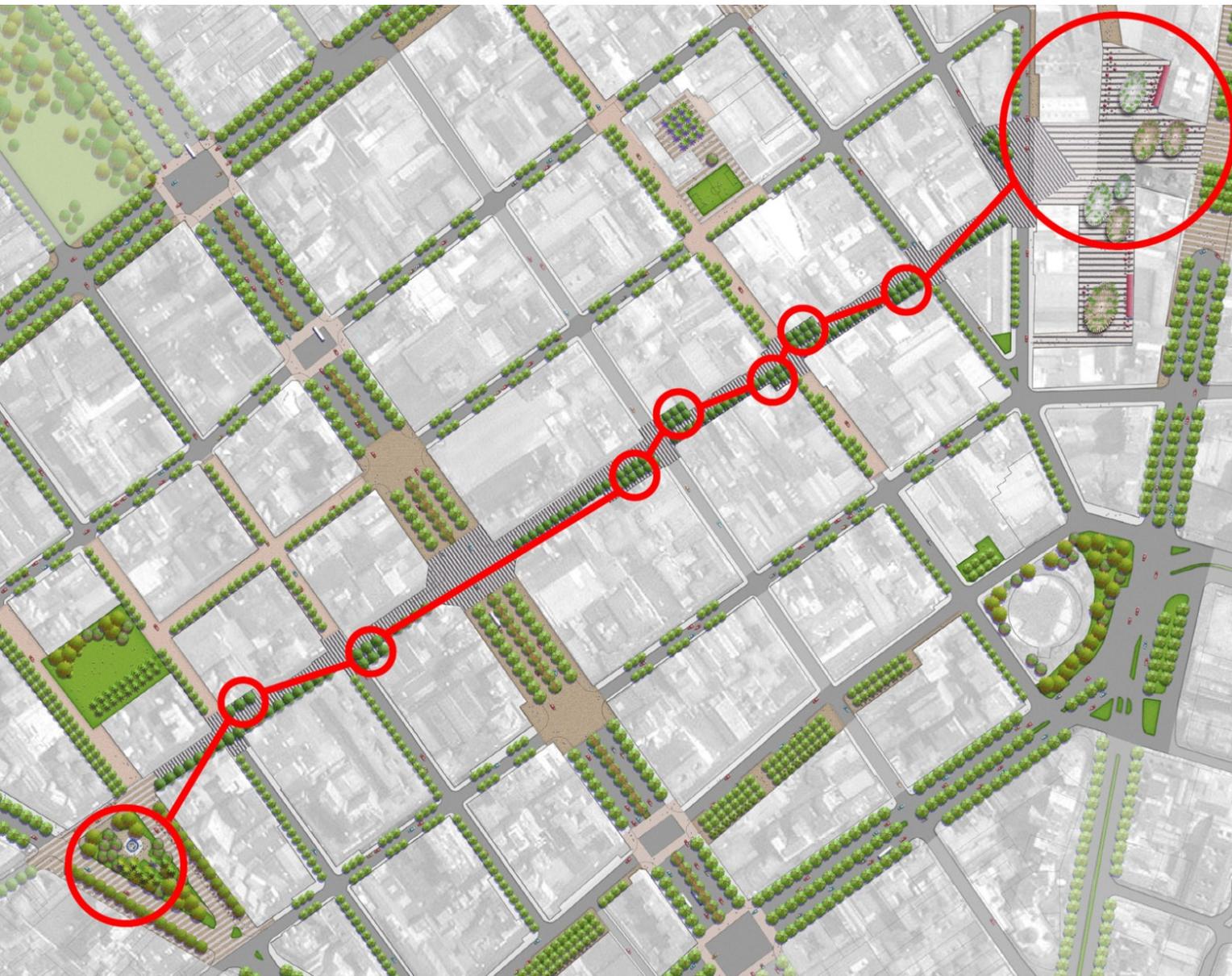
ZEIS - IMPLANTAÇÃO PROPOSTA

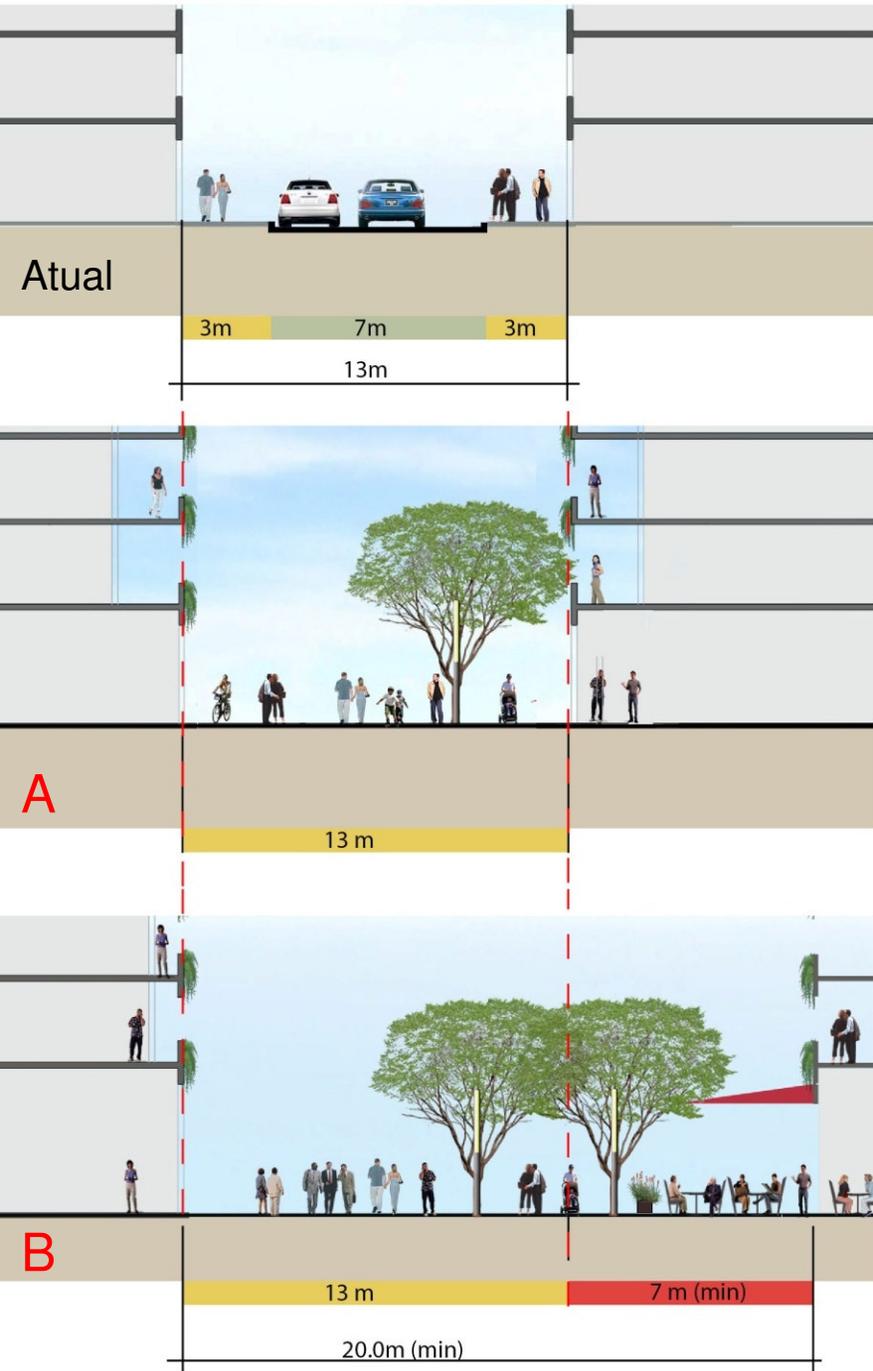


Nas quadras que contém a área de ZEIS está previsto:

- **Atendimento a demandas de HIS e HMP**
- **1.971 novas unidades habitacionais**
- **Área construída prevista de 90.019 m²**
- **Estimativa de 5.125 novos moradores**
- **Possibilita acolher a população situada em imóveis a serem transformados**

Eixo Vitória

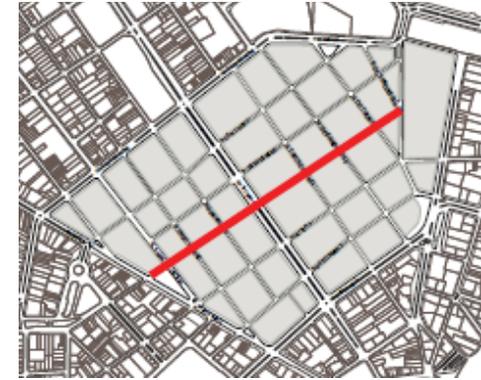




Rua Vitória - Nova Luz



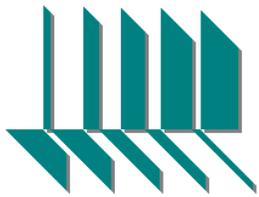
La Rambla - Barcelona



EIXO VITÓRIA



- **Divulgação e consulta do Projeto Urbanístico Preliminar**
- **Audiência Pública do Projeto Urbanístico Preliminar**
- **Continuidade do processo de discussão**
- **Consolidação do Projeto, incorporando críticas e sugestões do processo de consulta pública**
- **Divulgação do Projeto Urbanístico Consolidado**
- **Audiência Pública do Projeto Urbanístico Consolidado**



SP-URBANISMO



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto Nova Luz

Projeto Preliminar



Fevereiro 2011