

**ATA DA 100ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
Realizada em 30 de maio de 2012 – 09h 30'  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO

**REPRESENTANTES PRESENTES**

**1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**

ENEIDA HECK – representante suplente

**2. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

MARCELO BERNARDINI

**3. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC**

MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

**4. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**

SUELY MANDELBAUM - representante suplente

**5. FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS – FEBRABAN**

CELSO OXANDO – representante suplente

**6. INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – IAB**

ORIODE JOSÉ ROSSI- representante titular

**7. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO**

MARCELO FLORA STOCKLER - representante suplente

**8. SECOVI**

ORLANDO DE ALMEIDA NETO - representante suplente

**PARTICIPANTES**

**TEUBA ARQUITETURA E URBANISMO**

Rita Vaz

Ursula Troncoso

**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA**

Valmir Rossignoli – representante titular da SIURB no GTI da OU Centro.

**SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO:**

Vladimir Ávila / GOU / DDG

Kátia Canova /GOU/ DDG

**1. Expediente**

**1.1. Aprovação da Ata da 99ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.**

A reunião teve o início às 9h 40', sob a coordenação da arq.<sup>a</sup> Eneida Heck, que colocou em votação a aprovação da ata da 99ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, realizada em 25/04/2012. A ata foi aprovada pelos representantes.

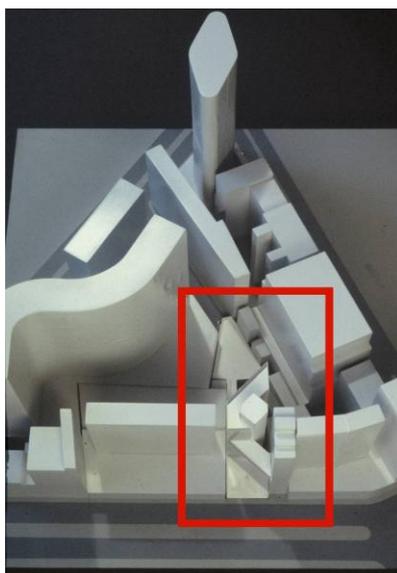
**2. Ordem do Dia:**

**2.1. Apresentação das características da nova proposta de solicitação de OU Centro - PROCESSO 2012-0.100.423-0 / Nº 116 / SP – Urbanismo - edificação nova para atividade sócio cultural da USP pela arq.<sup>a</sup> Rita Vaz da TEUBA Arquitetura e Urbanismo S/C Ltda.**

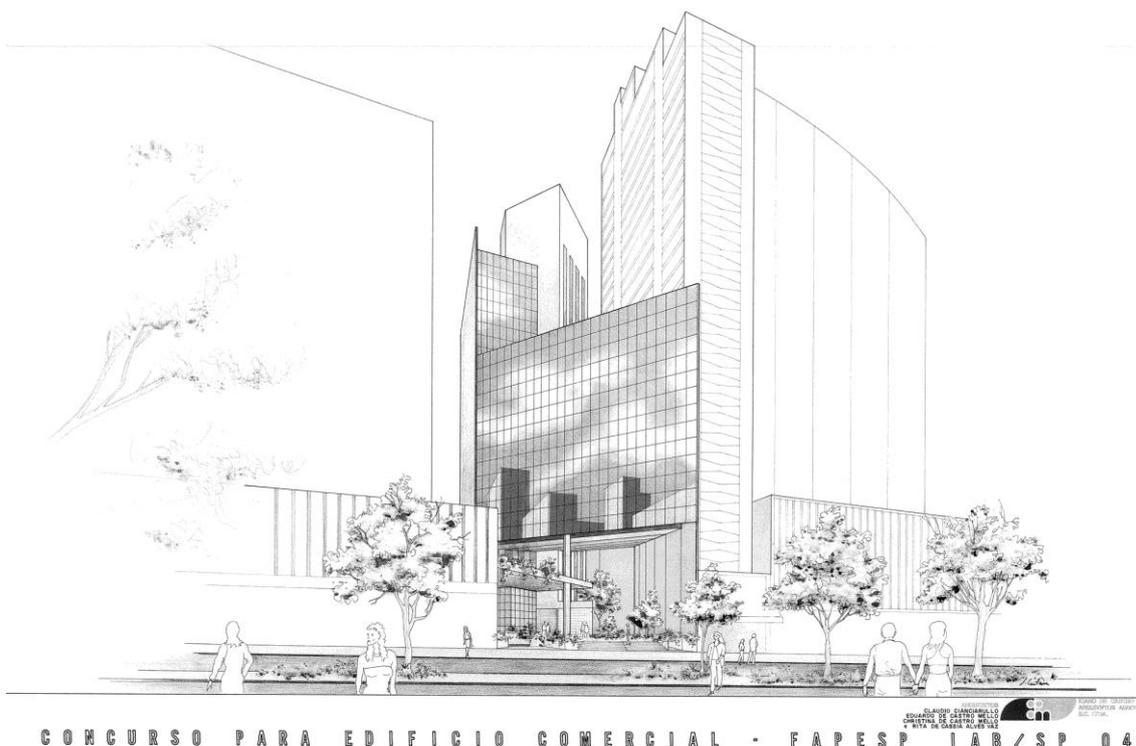
Em continuidade, houve a apresentação da proposta da USP pela arq.<sup>a</sup> Rita Vaz, que de início fez um breve histórico do projeto, originário de um concurso promovido pelo IAB-SP, realizado em fevereiro de 1991, para um edifício de escritórios e sede da FAPESP, em imóvel atualmente adquirido pela USP. O

**ATA DA 100ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 30 de maio de 2012 – 09h 30'  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO**

projeto vencedor foi o apresentado pelo escritório Ícaro de Castro Mello Arquitetos Associados, cuja equipe era formada pelos arquitetos Rita Vaz, Christina de Castro Mello e Eduardo de Castro Mello. Rita Vaz comentou que participar e ganhar esse concurso foi muito honroso e gratificante para a equipe, pois desde a composição do júri assim como os escritórios convidados e respectivos projetos apresentados foram de alto nível. Elogiou a organização do concurso que, como regra impôs aos participantes a apresentação de uma maquete, de forma a possibilitar a avaliação da edificação inserida na quadra, o que privilegiou o projeto vencedor, principalmente por compor um volume contínuo na fachada da quadra, propiciando uma interligação com as fachadas lindeiras, de um lado, recuada, e de outro lado, no alinhamento. A quadra em questão se destaca pela proximidade à Biblioteca Mario de Andrade, e o imóvel com formato irregular (lembra uma flecha), faz frente para a Rua da Consolação, e fundos para uma rua privada, integrante do condomínio do edifício COPAN.

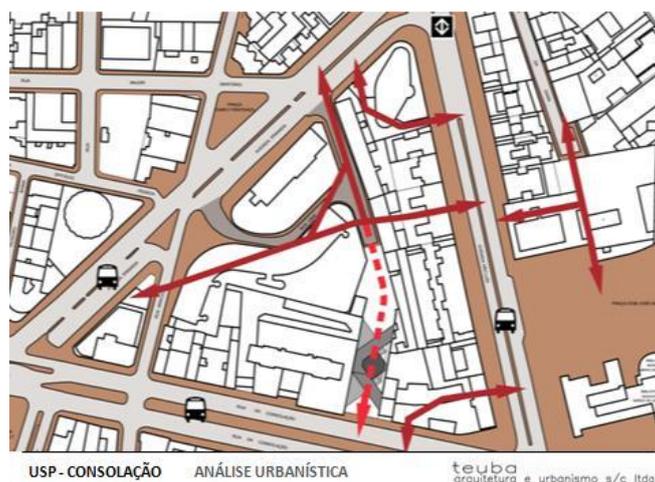


**ATA DA 100ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
Realizada em 30 de maio de 2012 – 09h 30'  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO



Quanto ao projeto, segundo Rita Vaz, o edifício proposto é compatível com a massa volumétrica construída existente no entorno, apresentando um bloco de altura razoável (8 pavimentos) e outro mais elevado (15 pavimentos). Originalmente, fora proposto vidro duplo na fachada. Atualmente, por se caracterizar como elemento condutor de fumaça, essa vedação deverá ser alterada para propiciar aberturas, prevendo exaustão de fumaça. Além de tecnologia sofisticada, o projeto propõe alternância de materiais (concreto e tijolo) e inova com uma interessante solução de implantação dos blocos do edifício no terreno (de formato irregular, extenso no comprimento, mas com largura exígua), ao mesmo tempo em que garante fruição de passagem para pedestres no pavimento térreo. A massa edificada consolidada na quadra dispõe de boas condições de fruição de pedestres, em diversos sentidos, através das galerias existentes, e o projeto da USP visa completar essa acessibilidade propiciando acesso de público ao jardim interno no térreo e uma ligação com a rua existente nos fundos do terreno, o que poderá ocorrer mediante entendimento da USP com o condomínio COPAN. Na época do concurso, essa rua fora considerada como de domínio público, mas, atualmente, juridicamente, foi definida como privada, integrante do condomínio COPAN (e do arruamento da antiga Vila Normanda).

**ATA DA 100ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
Realizada em 30 de maio de 2012 – 09h 30'  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO



Terreno e projeto da FAPESP foram vendidos para USP, que pretende fazer ocupações na cidade para uma maior imbricação da entidade na malha da cidade com a criação de pequenos centros de formação cultural continuada, e com a instalação de sua procuradoria jurídica. Nos cinco primeiros pisos do edifício estão previstos auditórios, restaurantes, salas de convenção para a promoção de exposições, e eventos, bem como - por meio de negociação com o Centro Maria Antônia, existente - a instalação de centro cultural a ser gerido por organismo da USP, a ser aberto ao público, além de área para residência de professores visitantes. No pavimento térreo o projeto apresenta diversas portarias, que não permitem fruição completa, mas deverá haver negociação com a USP para alteração dessa condição. Foi lembrada pelos representantes a necessidade do estabelecimento de um termo de compromisso para garantir a retirada das portarias e a permanência de fruição de público.

Também, surgiram questões sobre a opção do edifício proposto apresentar número limitado de pavimentos. Rita Vaz explicou que, o terreno é estreito, mas tal como está proposto, compõe com a quadra e respeita os recuos laterais necessários. E, há os fatores limitadores – acima de 69 m de altura, há implicações outras, tais como o atendimento de dispositivos diferenciados para o número de

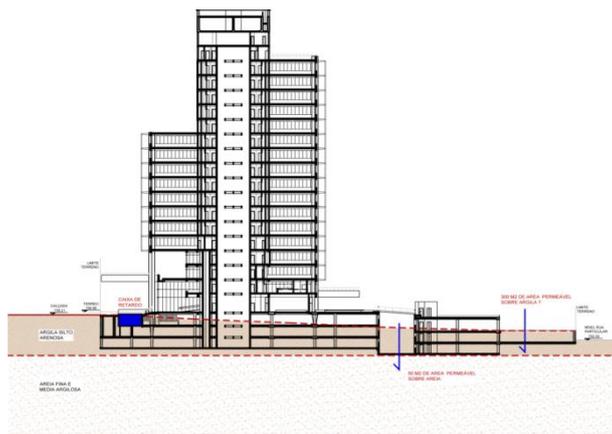
4

(\*) Os desenhos e imagens constantes desta ata da 100ª reunião da Comissão Executiva da OU CENTRO são partes integrantes da apresentação “TEUBA ARQUITETURA E URBANISMO” sobre solicitação de OU Centro - PROCESSO 2012-0.100.423-0 / Nº 116 / SP – Urbanismo - edificação nova para atividade sócio cultural da USP pela arqª Rita Vaz da TEUBA Arquitetura e Urbanismo S/C Ltda.

**ATA DA 100ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 30 de maio de 2012 – 09h 30’  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO**

elevadores; sistema de exaustão de fumaça; ar condicionado; número de vagas de estacionamento e, portanto, de subsolos - que encarecem o empreendimento. Além de que, a ideia nunca foi a de subir o prédio com mais andares. Enfim, foi mantido o conceito do projeto vencedor do concurso que, a par de pequenas adequações, está adequado às necessidades da USP.

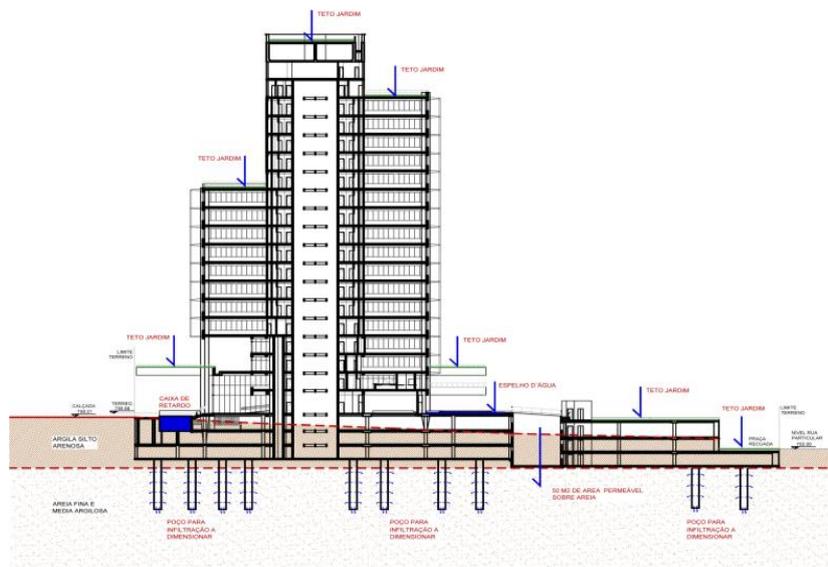
Rita Vaz prosseguiu com a descrição do projeto, pavimento por pavimento, esclarecendo que o projeto está em processo de detalhamento. Além do aumento de potencial construtivo, acima do CA básico permitido na zona de uso atual (ZCP b) - solicitação que está sujeita à avaliação técnica e urbanística e, se aprovada, ao pagamento de contrapartida financeira pelo inciso I do artº 4º da Lei 12.349/1997- como caso específico foi apresentada a questão de dispensa do atendimento da taxa de permeabilidade mínima de 15%, dispositivo exigido para garantir as condições naturais de absorção das águas pluviais no lote, previsto no quadro 04 – Características de Uso e Ocupação do Solo - anexo à Lei 13.885/2004/PRE da Sub Sé. Rita prosseguiu argumentando que, em 1991,<sup>1</sup> essa exigência não existia e, o terreno com área de 2.389,33 m<sup>2</sup> teria que deixar como área permeável mínima 361,57m<sup>2</sup>. Dadas às condições físicas do terreno (camada superficial argilosa – impermeável) e as características do projeto a área a ser deixada permeável no terreno é de apenas 50 m<sup>2</sup>, menor do que a atualmente exigida. Situação complicada para adequação do projeto se for considerada a necessidade de atendimento na íntegra do dispositivo o que, por exemplo, cortaria a integração dos estacionamentos, ou seja, a solução de implantação dos blocos no terreno teria que ser alterada. Assim, Rita Vaz contou que a equipe se debruçou para achar uma solução alternativa para garantir que a água penetre no subsolo, necessariamente, sem a reserva do total de área permeável de 15%. Dessa avaliação, através de sondagem, constatou-se que o subsolo do terreno possui uma camada de 10 m de profundidade de argila – condição que dificulta a absorção de águas - e abaixo disso, uma camada de areia de 20 m – condição que facilita a absorção de águas. A experiência da equipe com projetos envolvendo questões de drenagem e mediante consultoria com a HIDROSTUDIO foram propostos: poços drenantes nos subsolos, com paredes permeáveis para armazenar chuva de 60 mm durante 1 h, com capacidade de 100% de reserva, sendo parte para retenção, parte para o espelho d’água e parte para o sistema de teto jardim – formado por manta agrícola, substrato, impregnando a terra em 33 litros / m<sup>2</sup>.



<sup>1</sup> O COE/Lei 11.228/1992 estabeleceu em seu item 10.1.5. que, para garantir as condições naturais de absorção de águas pluviais no lote deverão ser executadas um ou mais dos dispositivos: a) reserva de 15% mínimo de área de terreno livre de pavimentação e construção; b) construção de reservatório ligado ao sistema de drenagem.

**ATA DA 100ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 30 de maio de 2012 – 09h 30’  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO**

A água captada no teto jardim fica retida por 3 a 20 dias, permitindo o cultivo de suculenta ou grama, que já é adotado em locais mais quentes. Um sistema de gotejamento permite a irrigação do jardim, ou seja, garante a área permeável, além de melhorias das condições termoacústicas e de paisagismo. Poderá ser adotado no pavimento da praça ao nível da rua do COPAN. Foi esclarecido que o dispositivo proposto no projeto não se caracteriza como o de “água de reuso”, que implica em outras exigências e questões para a sua certificação, tais como: tinta, iluminação.



Na proposta apresentada os cálculos para a infiltração e armazenamento de águas foram os seguintes:

**Caixa de Retardo**

$v = 0,15 \times 2394,89 \times 0,06 = 21,55 \text{ m}^3$  - localizada na frente do lote com descarga por gravidade

**Espelho d' Água**

Profundidade normal = 10 cm/profundidade total para retenção de chuva=50 cm / volume armazenado = 14,8 m<sup>3</sup> com descarga por gravidade

**Área Permeável em Solo Arenoso**

Área permeável existente = 50,93 m<sup>2</sup> / poços de drenagem com paredes permeáveis (1,20 m de diâmetro com 10m de profundidade)  
Capacidade de armazenamento = 11,30 m<sup>3</sup> / área permeável = 38,83 m<sup>2</sup> / com 8 poços temos:  
Capacidade de armazenamento = 90,43m<sup>3</sup>/área permeável = 310,64 m<sup>2</sup>/área permeável total=361,57m<sup>2</sup> (15% da área do terreno)

**Teto Jardim**

Capacidade de armazenamento 33 litros por m<sup>2</sup>/volume armazenado = 22,2 m<sup>3</sup> /considerando evaporação e consumo temos: para suculentas 20 dias para grama 3 dias

**Área Permeável em Solo Arenoso**

área permeável existente = 50,93 m<sup>2</sup> / poços de drenagem com paredes permeáveis (1,20 m de diâmetro com 10m de profundidade)  
capacidade de armazenamento = 11,30 m<sup>3</sup> / área permeável = 38,83 m<sup>2</sup>  
com 8 poços temos: capacidade de armazenamento = 90,43m<sup>3</sup> / área permeável = 310,64 m<sup>2</sup>  
**Área Permeável Total = 361,57m<sup>2</sup>** (15% da área do terreno)

(\*) Os desenhos e imagens constantes desta ata da 100ª reunião da Comissão Executiva da OU CENTRO são partes integrantes da apresentação "TEUBA ARQUITETURA E URBANISMO" sobre solicitação de OU Centro - PROCESSO 2012-0.100.423-0 / Nº 116 / SP – Urbanismo - edificação nova para atividade sócio cultural da USP pela arqª Rita Vaz da TEUBA Arquitetura e Urbanismo S/C Ltda.

**ATA DA 100ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 30 de maio de 2012 – 09h 30’  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO**

**Volume Total Armazenado**

Caixa de retenção - 21,55 m<sup>3</sup>/espelho d'água-14,80 m<sup>3</sup>/teto jardim - 22,20 m<sup>3</sup>/poços de drenagem - 90,43 m<sup>3</sup> / total - 148,98 m<sup>3</sup>

**Para reter 100% de uma chuva de 60 mm em 1 hora (\*)**

$v = 2.394,89 \times 0,06 = 143,69 \text{ m}^3$  / (\*) parâmetro utilizado para o cálculo do volume da caixa de retenção



Rita relatou sobre a solicitação de CET para que o projeto apresentasse uma vaga de caminhão, porém para entrada de caminhão no subsolo, haveria necessidade de rampa de declividade máxima de 12% e um pé direito livre de 3,5 m e não o normal de 2,80 m, o que, implicaria em alteração de projeto total e ainda, haveria problemas para a estruturação do prédio. A alternativa apresentada e que está sendo avaliada pela CET é a de programação da entrada de caminhão para o período noturno, com parada no recuo frontal e saída pelo rebaixo da rampa.

Ao longo da exposição de Rita, os representantes se manifestaram sobre os problemas levantados no projeto apresentado. A discussão sobre a possibilidade de dispensa dos 15% de área permeável foi intensa. A proposta alternativa de se obter a permeabilidade do solo, ou, o conjunto de medidas que funcionalmente poderão dar maior efeito à absorção e retenção de águas e diminuir o impacto do empreendimento no sistema público foi considerada inovadora e, tecnicamente, bem mais eficiente do que os exigidos pelos parâmetros legais. Portanto a proposta foi considerada interessante e sustentável. Foi lembrado que o uso proposto se caracteriza como nR3 e será objeto de deliberação da SEHAB/Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e Parcelamento do Solo (CAIEPS), para avaliação do atendimento aos índices e parâmetros urbanísticos e dos fatores de incomodidade, conforme previsto na Lei de Zoneamento. Caso a CAIEPS não aceite a utilização do dispositivo apresentado como alternativa à substituição da área permeável mínima de 15% caberá à OU Centro avaliar a questão como exceção pelo inciso I do artº 4º da Lei 12.349/1997.

Sobre isso prevaleceram as seguintes questões: em qual instância deveria ser aprovada a dispensa dos 15% a partir da adoção de outro dispositivo? A lei da OU Centro permite que seja dispensado os 15% e a Comissão poderia aprovar esse quesito? Estaria no rol das dispensas propiciadas pela lei da OU Centro (inciso I do artº 4º da Lei 12.349/1997), pois é sabido que as tais modificações de índices urbanísticos de características de uso e ocupação do solo e exigidas pelo COE não poderão implicar em riscos de segurança e salubridade. Houve sugestão para que o assunto seja devidamente tratado nas áreas competentes, tais como SVMA/Departamento de Controle da Qualidade Ambiental (DECONT); SEHAB/CAIEPS; SMDU/Assessoria Jurídica (AJ) e avaliar se houve precedentes quanto a essa dispensa. Apesar de ter sido considerada como uma alternativa inovadora – antes da deliberação da Comissão

(\*) Os desenhos e imagens constantes desta ata da 100ª reunião da Comissão Executiva da OU CENTRO são partes integrantes da apresentação “TEUBA ARQUITETURA E URBANISMO” sobre solicitação de OU Centro - PROCESSO 2012-0.100.423-0 / Nº 116 / SP – Urbanismo - edificação nova para atividade sócio cultural da USP pela arqª Rita Vaz da TEUBA Arquitetura e Urbanismo S/C Ltda.

**ATA DA 100ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
Realizada em 30 de maio de 2012 – 09h 30'  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO

Executiva - deverão ser avaliadas as implicações jurídicas que essa solicitação de exceção poderá acarretar. A intenção é salvaguardar e amparar juridicamente as decisões. A argumentação do interessado deverá demonstrar que não há condições de atender o dispositivo de liberação de 15% do terreno como permeável e apresentar a alternativa tecnicamente, justificada. Para concluir, e em resposta aos questionamentos as arquitetas da TEUBA presentes argumentaram que a proposta foi tecnicamente fundamentada visando a adequação do projeto às questões supervenientes. Esclareceram que, apesar se caracterizarem mais como um problema particular ou por uma necessidade objetiva, prevalece uma preocupação com a cidade, com a retomada do centro e, principalmente, com a possibilidade de serem propostos novos parâmetros de absorção de águas pluviais, mais eficientes e adequados à situação do subsolo que caracteriza a área central e grande parte da cidade.

### **3. Assuntos Diversos**

#### **3.1. Comentários sobre os estudos em andamento na GOU/SOU/DDG:**

- **Mapeamento das solicitações de OU Centro e levantamento das Intervenções na área Central;**
- **Outros estudos e consultas.**

A coordenação propôs a apresentação pela arqª Kátia Canova do estudo em andamento sobre a construção de um Banco de Dados da Operação Urbana Centro, georreferenciado através do sistema MAPINFO, contendo informações históricas da evolução urbana dentro de seu perímetro, além das propostas de participação na Operação, bens tombados, projetos de intervenção urbanística e edilícia de iniciativa pública e privada de grande porte.

Às 11h:45' esta reunião foi dada como encerrada.

**Ata elaborada por Eneida Heck / Katia Canova / ata 100ª ord. / JUNHO 2012 / DDG / SOU / GOU**  
[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br)