

REPRESENTANTES PRESENTES**1. SÃO PAULO URBANISMO**

Eneida Heck - representante suplente.

2. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

Lia Mayumi - representante titular

Valdir Arruda - representante suplente.

3. SECOVI

Eduardo Della Manna - representante titular

4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC

Marco Antonio Ramos de Almeida - representante titular

5. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Suely Mandelbaum - representante suplente

6. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO / ACSP

Marcelo Flora Stockler - representante suplente

7. FEBRABAN

Celso Oxando - representante suplente

8. CENTRO GASPARGARCIA

Francisco de Assis Comaru - representante titular

DEMAIS PRESENTES**SP - Urbanismo**

Mario Reali - DGF- Diretoria Gestão e Finanças

Vladimir Avila – GOU – Gerência de Operações Urbanas

Luís Eduardo Brettas - SDP- Superintendência do Desenho de Paisagem

Patricia Lutz Vidigal - SDP- Superintendência do Desenho de Paisagem

SMT

Edson de O Vianna - CET

Regina Maiello Villela – GTT / CET

CENTRO GASPARGARCIA

Luiz Kohara

1. EXPEDIENTE**1.1. Aprovação da ata da 126ª reunião ordinária.**

Eneida Heck abriu a reunião apresentando o engº **Luiz Kohara** do **Centro Gaspar Garcia** que fará a palestra sobre HIS anunciada em pauta.

Alguns representantes presentes comentaram que a comunicação da convocação desta reunião foi-lhes repassada por colegas da CE e não diretamente pela SP - Urbanismo, incidente que a Coordenação desconhecia. **Eneida Heck** se comprometeu a averiguar as possíveis causas para evitar a repetição desse tipo de ocorrência, e fez outros esclarecimentos: sobre a exclusão da pauta divulgada do item “2.5. *Reavaliação da Resolução CE/01/1998 (restauro de tombados) para deliberação de sua nova versão, em face da Portaria CONPRESP/023/2015*”, tema que está em processo de avaliação pela **Chefia de Gabinete da SP- Urbanismo**, e sobre a proposta de inversão da ordem da apresentação dos itens pautados - que foi aceita – o que ocorreu conforme a sequência que consta nesta ata. Enfim, se desculpou pelas falhas de comunicação e alteração de pauta. A seguir, colocou em votação a ata da 126ª reunião ordinária da CE da OU Centro, que foi aprovada pelos presentes. **Della Manna** manifestou sua preocupação sobre a exclusão do tema da TPC de tombados, que poderá atrasar as deliberações sobre essa questão. A coordenação foi transferida para **Mario**

Reali que justificou tal exclusão pela extensa pauta divulgada, e que o assunto está sob a análise da Chefia de Gabinete da SP – Urbanismo.

2. ORDEM DO DIA

2.1. Deliberação sobre procedimentos para a proposição; discussão e aprovação de propostas para o uso de recursos da conta vinculada da Operação Urbana Centro, conforme proposta da Associação Viva o Centro (AVC) apresentada pelo representante titular Marco Antonio Ramos de Almeida.

Previamente, a proposta havia sido apresentada por Marco Antonio Ramos de Almeida, para discussão dos representantes, através do envio da minuta do texto, abaixo:

RESOLUÇÃO xxx / 2015 / OU Centro

“ A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Artº 17 da Lei

12.349/1997, com base no disposto no Artº 11, parágrafo 1º, da mesma lei, na sua 127ª reunião ordinária, realizada em 25 de novembro de 2015, decidiu estabelecer os seguintes procedimentos para a proposição, discussão e aprovação de propostas de uso de recursos da conta vinculada da Operação Urbana Centro:

1. As propostas deverão ser acompanhadas de Exposição de Motivos que justifiquem o seu caráter estratégico e que especifiquem os impactos econômicos, sociais e motivacionais que o uso proposto do recurso trará para o processo de recuperação e requalificação do Centro de São Paulo e a sua adequação aos objetivos e diretrizes da Operação Urbana Centro;

2. As propostas serão submetidas à análise prévia do Grupo Técnico de Trabalho (GTT);

3. As propostas e o parecer do GTT serão enviados para a Comissão Executiva, anexos à Convocação da Reunião da Comissão Executiva onde a proposta conste da PAUTA/Ordem do Dia para discussão;

4. Depois de discutida e analisada pela Comissão Executiva, a proposta será submetida à votação em reunião ordinária subsequente da Comissão Executiva ou em reunião extraordinária, especialmente convocada para isso, com a Ata da Reunião onde a proposta foi discutida, anexa à Convocação;

5. Após discussão final, a proposta será submetida a voto, cabendo até 3 (três) encaminhamentos a favor e 3 (três) encaminhamentos contrários." ¹

Marco Antonio Ramos de Almeida procedeu à leitura do texto. **Eneida Heck** considerou a hipótese de solicitações emergenciais precisarem se submeter à tramitação ora proposta, tais como as pautadas para esta reunião. Em resposta **Marco Antonio Ramos de Almeida** comentou que, a resolução ora apresentada - ainda não aprovada e devidamente publicada - não afetaria as solicitações já

¹ RESOLUÇÃO 003 / 2015 / OU Centro, publicada no DOC em 10/12/2015, pag. 81.

pautadas. **Lia Mayumi** considerou a proposta interessante, tal como um teste piloto e que, se na prática não funcionar, poderá ser alterada no futuro. **A proposta foi aprovada por todos os representantes presentes.**

Mario Reali lembrou que deveríamos aprofundar o debate sobre revisão da lei da OU Centro prevista para um futuro próximo, aproveitando para tecer comentários sobre as ações em andamento no Centro, a exemplo do caso de projetos e obras do calçamento da Rua 7 de Abril, que está sob a coordenação da SMSP/SÉ e sobre os quais não temos governabilidade².

Assim, justificou que não houve possibilidade de montagem de uma exposição de pranchas gráficas e documentos com a devida apresentação técnica para esta reunião, conforme solicitação – enviada por mensagem eletrônica - do representante titular da AVC, **Marco Antonio Ramos de Almeida.**

2.2. Reavaliação de proposta de Seminário – Gestão de Espaços Públicos.

Mario Reali argumentou a importância de entendimento da proposta do Seminário sobre “Gestão de Espaços Públicos” como uma etapa, colocada num contexto de discussão inicial da gestão. **Luís Eduardo Brettas** considerou que as conversas anteriores progrediram, agregando contribuições, tais como a do pessoal da FAU/USP; do Instituto Goethe como parceiro; e que a equipe está ampliando o número de participações com experiências em gestão dos espaços urbanos, conforme os exemplos da cidade de Medelín, do Briant Park e Brooklyn em Nova York. Revelou que dois convidados foram confirmados, e os contatos deverão avançar - com o pessoal da FAU/USP, City Park e Colômbia - e que a equipe está trabalhando para ampliar o número de participações na semana de debates. Fora o apoio e patrocínios, a Prefeitura participaria com 90 mil reais

² Tal intervenção está em andamento sob a coordenação da SMSP que efetivou a Concorrência nº 02/SMSP/COGEL/2015 geradora do contrato nº 11/SMSP/COGEL/2015, firmado com a Empresa Almeida Sapata Engenharia e Construção Ltda com o objeto de “Execução e readequação do viário e obras complementares visando a conversão da Rua Sete de Abril em calçamento, no trecho entre a Rua Gabus Mendes e Marconi”.

advindos da OU Centro. **Suely Mandelbaum** perguntou se houve estudos e como foi o início do processo, bem como a preparação do evento. **Eneida Heck** reforçou a necessidade de realização do seminário para o início da discussão do tema e sequencia ao processo de “Gestão de Espaços Públicos”. **Patrícia Lutz Vidigal** comentou que a ideia será divulgar o material referente ao seminário, previamente. **Della Manna** pediu informações sobre o apoio do Manesco, sobre como e o que deverá fazer. **Luís Eduardo Brettas** informou que será sem cobrança, incluso no trabalho com a FAU/USP, e deverá proporcionar leituras em diversos segmentos: crítica, técnica, jurídica da legislação. **Patrícia Lutz Vidigal** complementou que será um estudo de caso e sobre os instrumentos legais para gestão do Anhangabaú. **Comaru** falou sobre a existência da elevada desigualdade social na cidade, sendo que, em geral, os espaços públicos promovem maior exclusão, e sobre isso deveremos olhar para essa questão que é ignorado por acadêmicos. Comentou que tem contatos na Universidade de Londres, recomendando o nome de Yves Cabanes, que poderá fazer indicações de colegas sul americanos. Sugeriu a inclusão de temas sobre diversidade e projetos participativos com população de rua, catadores, ciclistas, etc. **Brettas** comentou ser perfeita essa contribuição, e que o tema sobre direitos humanos deverá permear todos os segmentos citados.

Lia Mayumi, se revelou preocupada sobre a predominância de diretrizes voltadas ao tema cultura e arte a serem abordadas no seminário de gestão proposto; comentou que, majoritariamente, os eventos que ocorrem nos espaços públicos são promovidos pela Prefeitura e pelo Governo do Estado, e não são sobre os temas de cultura e arte. Portanto, considera elitista direcionar seminário para os temas de cultura e arte porque diria respeito a somente um segmento da sociedade, sendo importante alargar o espectro da discussão e focar os demais problemas que ocorrem, por exemplo, no Vale do Anhangabaú. Respondendo, **Patrícia Lutz Vidigal** esclareceu que o Anhangabaú será um estudo de caso, mas com foco na zeladoria e desenvolvimento de instrumentos de gestão, e portanto, não será exclusivo à cultura e arte. **Mário Reali** falou da

importância do seminário no contexto de modelo de gestão; que os recursos financeiros da OU Centro deverão acrescentar e agregar contribuições neste momento, de forma a intensificar esse processo; ampliar seu escopo e possibilitar novas participações. **Celso Oxando** colocou ser importante rever a questão do agendamento do seminário, principalmente pela proximidade de datas (fevereiro de 2016). **Marco Antonio Ramos de Almeida** sugeriu fazer um seminário com técnicos, voltado à discussão do calçadão para recuperamos o trabalho exaustivo da CE, que foi interrompido há mais de anos e ignorado. Criticou o fato de que, agora se chegou a um projeto pronto de calçadão, sem a participação da CE. **Mário Reali** rebateu as críticas considerando injusto falar sobre a falta de participação, de vez que para os estudos, bem como para as propostas foram feitas apresentações e discussões, em várias reuniões da CE. **Marco Antonio Ramos de Almeida** concordou em termos, alegando que a participação ocorreu de uma forma bastante desconfortável, sem discussões suficientes. **Edson Vianna** pediu a palavra para comentar que participou pela CET das discussões que ensejaram as propostas do Calçadão da Rua 7 de Abril, juntamente com a SP – Urbanismo e a Sub Prefeitura e, considera muito oportuno o seminário, que poderá propiciar debates; novas participações e resultados. Considera importante desenvolver um modelo de gestão para a Região Central, que é crítica, e possui um grande número de atores e, além disso, a Sub Sé que é responsável pela zeladoria da área, hoje, tem técnica e orçamento limitados e carece de capacidade de gestão. Na sua visão o seminário poderá discutir a eficácia da OU Centro; propiciar visitas; conhecimento de experiências internacionais interessantes, ter aportes de políticas; saber se são viáveis, etc. Sobre a questão de discussão do espaço público com convidados internacionais, **Della Manna** considerou que as experiências nacionais deveriam servir de referência. Continuou, dizendo que a CE é pautada pela Coordenação e que, para coisas importantes não são dadas as devidas respostas exigidas pela comissão, como é o caso das Transferências de Potencial Construtivo (TPC) de imóveis tombados. Comentou que acredita que os representantes da CE, pelo menos uma vez por semana, estariam

disponíveis para participar da discussão de assuntos importantes relativos à OU Centro. Sobre o custo do seminário, perguntou se a Prefeitura entrará com recursos financeiros, e por fim, concluiu que faltam respostas e dados consolidados. **Mário Reali** esclareceu que **Fábio Teizo** deverá dar respostas sobre as TPC, em tempo hábil. Enfatizou que para o avanço dessa questão há esforços junto ao DPH/CONPRESP da SMC. Quanto ao seminário, considerou que, de fato, precisamos de uma previsão de recursos financeiros e **Marco Antonio Ramos de Almeida** propôs uma reunião extraordinária da CE para que, através de uma comissão especial, **organizadora** - com a participação da CE, caso a OU Centro seja promotora do evento – de forma que possa ser feito um acompanhamento da montagem do seminário e dos trabalhos para a definição dos temas; dos participantes, bem como dos patrocinadores junto à Prefeitura. Além disso, nesse caso, ressaltou a necessidade de clareza na definição dos objetivos; das formas de divulgação do evento e principalmente, do público participante. Ou, mesmo, considerou a hipótese de ser adotado o sistema de teleconferências. Comentou que tem dúvidas sobre se a OU Centro poderia promover esse tipo de evento, que a seu ver foge do papel de divulgação dessa operação.

Della Manna lançou como encaminhamento a proposta de condicionar a liberação de recursos financeiros da OU Centro à avaliação da referida **comissão organizadora**. A proposta de Resolução deverá incluir os seguintes itens: autorização de liberação de recursos financeiros da conta vinculada da OU Centro condicionada à inclusão de que seja montada uma **comissão organizadora**, a ser formada por membros da CE, que terá paridade com a Prefeitura e com a sociedade civil; com caráter deliberativo para poder negociar com os demais integrantes e promotores; com poder de indicar nomes de participantes e ou palestrantes e definir prazos para a realização do seminário. **Mário Reali** colocou a proposta de **Della Manna** em votação, e a resolução foi aprovada por todos os representantes.

RESOLUÇÃO 00X / 2015 / OU Centro

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Artº 17 da Lei 12.349/1997, com base no disposto no Artº 11, parágrafo 1º, da mesma lei, na sua 127ª reunião ordinária, realizada em 25 de novembro de 2015, decidiu pela aprovação de autorização para a utilização de até 90.000,00 reais (noventa mil reais) de recursos financeiros vinculados à Operação Urbana Centro / OU Centro para a realização do Seminário GESTÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS DA CIDADE DE SÃO PAULO, condicionada à constituição de uma Comissão Organizadora, a ser integrada por representantes da CE que, em caráter deliberativo e em condições de paridade poderá negociar com os demais integrantes e promotores; definir prazos para a realização do evento; indicar nomes de participantes, bem como indicar nomes de palestrantes.

2.3. Deliberação sobre Resolução da CE para a utilização dos recursos financeiros da Conta Vinculada da OU Centro, já aprovados pela Resolução CE/03/2013, em despesas realizadas pela SP - Urbanismo (taxas e emolumentos), decorrentes de licenciamentos dos “Projetos Básico e Executivo e Modelo de Gestão para a Requalificação e Reurbanização do Vale do Anhangabaú e entorno”.

ATA DA 127ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Realizada em 25 de novembro de 2015/ horário: 10h
Rua Líbero Badaró 504 / sala 104 / 10º andar do Condomínio

DESPESAS REALIZADAS			
DATA	FORNECEDOR	VALOR	
07/07/2015	Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente - Pagamento de taxa para emissão do Parecer Técnico nº 184/DEPAVE-DPAA/2015 da SVMA - OUCENTRO	3.052,00	PAGTO COM RECURSOS SP URBANISMO EM 08/07
19/08/2015	CREA SP Cons. Reg. de Eng. Arq. e Agronomia SP. - Valor ref. taxa de cadastramento no Crea-SP do Engº. Milton Tadeu Mota responsável técnico do EVI de captação de recursos hídricos subterrâneos no projeto de Requalificação e Reurbanização do Vale do Anhangabaú e Entorno. - STD 66593	67,68	PAGTO COM RECURSOS SP URBANISMO EM 26/08
04/09/2015	Departamento de Águas e Energia Elétrica - taxa de autorização para implantação de empreendimentos para captação dos recursos hídricos subterrâneos com finalidade paisagística no projeto de Requalificação do Vale do Anhangabaú e Entorno.	106,25	PAGTO COM RECURSOS SP URBANISMO EM 08/09
04/09/2015	Departamento de Águas e Energia Elétrica - taxa de licença de execução de obras de extração de águas subterrâneas no projeto de Requalificação do Vale do Anhangabaú e Entorno.	212,50	PAGTO COM RECURSOS SP URBANISMO EM 08/09
TOTAL		3.438,43	

Mario Reali apresentou os dados acima e argumentou sobre a necessidade de deliberação de nova resolução da CE para a incorporação das despesas realizadas pela SP – Urbanismo, referentes às taxas e emolumentos decorrentes de licenciamentos dos “**Projetos Básico e Executivo e Modelo de Gestão para a Requalificação e Reurbanização do Vale do Anhangabaú e entorno**” que foram contratados com recursos da Conta Vinculada da OU Centro, conforme as aprovadas Resoluções **CE/03/2013** e **CE/01/2014**. **Eneida Heck** lembrou que, pela Resolução **CE/03/2013** o recurso financeiro foi estimado em **R\$ 2.890.000**, destinado

à contratação de empresa ou consórcio de empresas especializadas em engenharia e arquitetura e urbanismo para a elaboração de projetos, no entanto, omitindo as pequenas despesas relativas às taxas e emolumentos (inerentes ao licenciamento dos citados projetos), porém a serem pagas pela SP - Urbanismo. Esclareceu que, efetivamente, o valor contratado para a elaboração do projeto foi de **R\$ 2.225.442,10**, portanto, disponibilizando um saldo remanescente de **R\$ 664.557,90**, compatível com as despesas de licenciamentos e taxas já realizadas pela SP – Urbanismo, que foram apresentadas no quadro apresentado acima.

Marco Antonio Ramos de Almeida e **Della Manna** fizeram perguntas sobre as referidas despesas, e **Mario Reali** as detalhou, novamente, também, esclarecendo que outras taxas referentes a

eventuais licenciamentos do projeto poderão ser incorporadas a esse total. A proposta de nova resolução foi a seguinte:

RESOLUÇÃO XX / 2015 / OU Centro

“ A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Artº 17 da Lei 12.349/1997, com base no disposto no Artº 11, parágrafo 1º, da mesma lei, na sua 127ª reunião ordinária, realizada em 25 de novembro de 2015, decidiu pela aprovação da utilização dos recursos financeiros da Conta Vinculada da OU Centro, já aprovados pela Resolução CE/03/2013, em despesas realizadas pela SP - Urbanismo (taxas e emolumentos) decorrentes de licenciamentos dos “Projetos Básico e Executivo e Modelo de Gestão para a Requalificação e Reurbanização do Vale do Anhangabaú e entorno”.³

A resolução foi aprovada por 6 votos. Marco Antonio Ramos de Almeida votou contra; Della Manna se absteve de votar. Suely Mandelbaum se declarou favorável à proposta considerando apenas as despesas ora apresentadas, o que suscitou a resposta de Mario Reali esclarecendo que outras, eventuais e futuras despesas dessa ordem, deverão ser previamente, apresentadas à CE para liberação e ressarcimento à SP – Urbanismo. Após esse esclarecimento Suely Mandelbaum votou a favor.

2.4. Apresentação do tema “Problemática, políticas e projetos de Habitação Social na Região Central de São Paulo” a ser apresentado pelo Engº Luiz Kohara do Centro Gaspar Garcia.

Mario Reali passou a palavra para Luiz Kohara⁴ que iniciou a apresentação do tema citado acima. Dentre os diversos pontos levantados por Luiz Kohara sintetizamos e destacamos:

³ RESOLUÇÃO 002 / 2015 / OU Centro, publicada no DOC em 10/12/2015, pg 81.

⁴ Mediante solicitação de Francisco Comaru foi incluída na pauta da reunião da CE de novembro a apresentação do Eng. Dr. Luiz Kohara (Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos) sobre a “Problemática, Políticas e Projetos de Habitação Social na Região Central de São Paulo”. Luiz Kohara é engenheiro, mestre e doutor pela USP. Fundador do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, educador, trabalha e pesquisa sobre o Centro de São Paulo, há cerca de 30 anos. Atua como assessor dos movimentos populares da Região Central nos setores de moradia; política urbana; população em situação de rua; catadores e reciclagem; trabalhadores informais. Presta assessoria e consultoria para órgãos

- Na sua origem, em 1997, a OU Centro teve preocupação com a questão de moradia nas áreas Centrais, o que não avançou muito;
- Houve avanços e retrocessos, de fato e será importante a retomada dessa discussão para entendimento das contradições; do processo de assentamento e da lógica de mercado para a produção e implantação de habitação, que provoca a segregação socioterritorial, violência e gera grande exclusão social;
- Será importante saber das possibilidades da OU Centro no enfrentamento desses problemas;
- A desigualdade social está expressa na ocupação de territórios, o que não atende ao direito à cidade e às questões de sustentabilidade;
- Moradia e mobilidade urbana são problemas que estão intrinsecamente ligados;
- Há falta de preocupação com a situação ambiental das periferias: é notória a degradação socioambiental que ocorre com a ocupação de áreas de mananciais; o exemplo disso está na ocupação no entorno da Represa Billings, na Região Metropolitana de São Paulo (Braço do Cocaia).

Ocupação em áreas de mananciais Represa Billings, Região Metropolitana de São Paulo – Braço do Cocaia

- A habitação é de grande importância e determinante para a requalificação do Centro: mas, na região consolidada da cidade, há espaços mal aproveitados, subutilizados; prédios ociosos há décadas e imóveis subaproveitados (terrenos e galpões) em áreas providas de infraestrutura (principalmente, em áreas próximas às redes de transportes coletivo de alta capacidade).

Imóveis e áreas subutilizadas na região consolidada: terrenos e galpões próximos a redes de transportes

- Nas Áreas Centrais cresceu o número de habitações precárias e o de ocupação de cortiços (com base na pesquisa de 1998 comparada a uma pesquisa própria do palestrante, de 2 anos atrás) em condições precárias e o valor do aluguel sofreu aumento, estando na faixa de 80 reais / m², valor considerado um dos mais caros da cidade.



Cortiços: habitação precária nas regiões centrais

- Por outro lado, a Mooca teve lançamento de 4.423 unidades em edificações verticais entre 1998 a 2004, mas, entre 1980 e 2000, perdeu 25% de sua população permanente; a Bela Vista perdeu 26 % da população entre 1980 e 2000 e teve lançamento de 2.494 unidades entre 1998 e 2004; o Cambuci perdeu 36% da população e lançou 1.523 unidades, nos respectivos períodos;
- Fotos da região da Mooca demonstram a predominância do olhar imobiliário, sem sustentabilidade, onde as intervenções são apropriadas pelo investimento imobiliário privado;
- Grandes políticas habitacionais tal como “Minha Casa Minha Vida” propagam a diminuição do déficit de moradias, o que não ocorre na realidade;

- Houve aumento de ocorrências de **ocupações** realizadas por movimentos independentes (por falta de respostas concretas do Poder Público) em busca do atendimento das funções: social da propriedade; econômica; ambiental e cultural da cidade;

Ocupações realizadas por movimentos



- Apresentação de alguns projetos públicos (que obtiveram sucesso) de Habitação Social na Região Central de São Paulo dos últimos anos: Celso Garcia (1991), na gestão Luiza Erundina; Mutirão e autogestão; Projeto Olarias (2004); Vila dos Idosos; Pirineus e Maria Paula; Projetos Rua Conselheiro Crispiniano; Senador Feijó;
- Destacou a importância da habitação com inclusão para o equilíbrio social;
- A realidade do Centro da cidade, no quesito habitação interfere na vida das crianças; é determinante ao seu desenvolvimento escolar, conforme dados comparativos sobre educação e habitabilidade. Em geral, a habitação em cortiço (além da “exploração” do morador pelos preços elevados) possui condições precárias (quarto sem janela), traz problemas à educação das crianças, contribuindo para o aumento do índice de reprovação. Apesar da habitação estar situada perto da escola, hoje, há 4 vezes mais chances da criança moradora de cortiços ser reprovada (conforme pesquisa própria do palestrante);

- No Centro, há projetos da CDHU nos quais prevaleceu a preocupação com melhores condições de moradia. Dentre outros, foram citados: Vila dos Idosos (acerto no projeto); a **Locação Social**⁵ na Rua Maria Paula e na Rua Senador Feijó (com citação de fala de criança moradora depois de se mudar para uma dessas habitações: “*eu me considerava burrinha antes, mas agora posso fazer uma faculdade*”);
- Um bom projeto de cidade (e de Centro) torna-se realmente exitoso se for bom e digno para 100% dos residentes e trabalhadores.
- **Alguns projetos de Habitação Social na região central de São Paulo dos últimos anos**



Projeto Olarias (2004) – Locação Social
Celso Garcia (1991), Luiza Erundina / Mutirão e autogestão
Vila dos Idosos Habitação Pública Locação Social
(PMSP/2004)

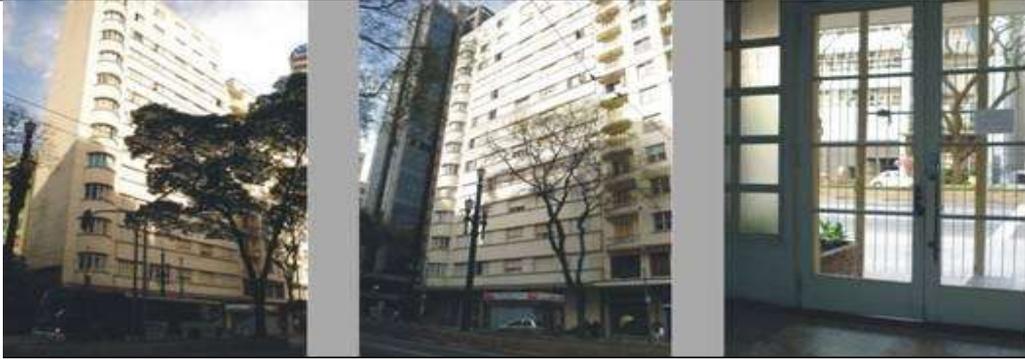


⁵Ver:

<http://www.gaspargarcia.org.br/noticia/pesquisa-aponta-loca%C3%A7%C3%A3o-social-como-alternativa-de-habita%C3%A7%C3%A3o-para-popula%C3%A7%C3%A3o-de-baixa-renda-n>. “Hoje existem cinco experiências do programa. São elas: Residencial Parque do Gato, 486 famílias; Olarias, com 137 famílias; Vila dos Idosos, com 145 famílias; Asdrúbal do Nascimento, com 40 famílias; e Senador Feijó, com 45 famílias.”

ATA DA 127ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Realizada em 25 de novembro de 2015/ horário: 10h
Rua Líbero Badaró 504 / sala 104 / 10º andar do Condomínio



Pirineus / Maria Paula – Centro SP



Locação Social – Centro SP



- **Questões importantes levantadas e a serem discutidas:**
- ✓ Como a OU Centro poderia pensar em formas de intervenções de HIS que promovam o equilíbrio social e urbano?
- ✓ Como garantir que não haja prejuízo à população mais vulnerável com a expulsão de moradias?

- ✓ Como poderão ser previstos e utilizados os recursos financeiros da OU Centro para habitação, de forma a garantir melhores condições de moradia?
- ✓ Como poderíamos agregar o recurso financeiro da OU Centro para possibilitar e melhorar a **Locação Social**, em que o Estado produza e mantenha a propriedade, e não simplesmente a apropriação pela especulação imobiliária, evitando que a população que recebe o imóvel o repasse a um menor custo de mercado.

Eneida Heck complementou que na lei da OU Centro existe um artigo, que prevê a obrigação ao empreendedor em se responsabilizar pelo remanejamento das habitações sub-normais, preexistentes no terreno, citando o caso da proposta (aprovada em 2005) do Tribunal de Justiça de São Paulo que, até então não teve continuidade, apesar das providências junto à CDHU com intervenções do Centro Gaspar Garcia. Também, se lembrou da contribuição da OU Centro para a desapropriação de lotes visando a implantação de HIS, em duas quadras (ZEIS) da área do Projeto Nova Luz, intervenções que até hoje não se concluíram. **Kohara** confirmou que esse mecanismo da lei da OU Centro não impede a antecipada expulsão (da população mais vulnerável) pelos empreendedores e, portanto, é um instrumento desconectado da realidade e difícil de ser operacionalizado.

Mario Reali agradeceu a apresentação e considerou oportuna a discussão de como estruturar o Centro e favorecer o processo de implementação da **Locação Social**. Propôs a montagem de um bloco de questões dos representantes para, em sequência, serem respondidas pelo Kohara:

Suely Mandelbaum perguntou por que nos trabalhos da COHAB e, principalmente, nos casos de imóveis “invadidos” não foi adotada a **Locação Social**.

Marco Antonio Ramos de Almeida considerou a discussão do tema da *Locação Social* como fundamental e necessário. Citou o Censo de Cortiços. **Della Manna** complementou, esclarecendo que, para tanto, apenas foi efetuado o Termo de

Referência para contratação desse Censo de Cortiços, mas que o mesmo ficou relegado, quando houve mudança de gestão administrativa na Prefeitura.

Marco Antonio Ramos de Almeida continuou falando sobre a *Locação Social* como possibilidade para as questões de HIS, à medida que até em cidades menores (deu o exemplo de Bragança Paulista) há setores que controlam o setor habitacional, tipo máfia, onde, até os proprietários são expulsos de suas moradias; do micro empreendedor que, irresponsavelmente, atua em áreas da cidade criando guetos para depois jogar o problema para o Estado resolver. Citou a necessidade de manutenção e conservação das habitações, ao longo do tempo, que requerem desocupação e reforma. Complementou que, hoje, a CE na OU Centro se limita a deliberar sobre o uso dos recursos financeiros da operação. Comentou sobre a necessidade o estabelecimento de políticas de elaboração de pautas, calendário de reuniões normais e outras para a discussão de temas importantes. Segundo ele, temos que equacionar e propor políticas factíveis, com base em experiências daqui e de fora, principalmente, promovendo reuniões (marcadas de 15 em 15 dias) para aprofundamento dos temas.

Della Manna parabenizou **Kohara** pelas pesquisas e trabalho de anos e por sua produção acadêmica com pesquisas fundamentais nessa área de HIS. Comentou que a questão do atendimento do morador e das HIS foram preocupações da lei da OU Centro e da CE, na sua gênese. Daí, inclusive, a presença do Centro Gaspar Garcia na CE, pois já se pensava nos problemas dos cortiços. Novamente, falou da ideia e dos

diversos esforços e procedimentos para contratação do Censo de Cortiços, o que não aconteceu e, que, hoje, talvez, não fosse mais necessário, porque os sistemas de informação da Prefeitura melhoraram. Pediu para que fossem repassados os slides da apresentação do **Kohara** mostrando os cortiços e prédios da Mooca, que mostram a realidade do Centro da cidade. Lembrou que a produção imobiliária do setor privado tem um ritmo diferente das ações do Poder Público que, mesmo, em diferentes esferas e em diferentes gestões, não dá conta disso. Portanto, para ele, a nova lei da OU Centro poderia tentar contribuir, vinculando recursos especiais para as HIS, tal como foi previsto na lei da OUC Água Branca, em que 25% dos recursos arrecadados são destinados a essas habitações. Ou, mesmo, atualmente, considerar a possibilidade de disponibilização de recursos financeiros da OU Centro para viabilizar as necessárias reformas e manutenção das habitações de HIS, existentes (desde que, comprovado que não ocorreu “vandalização”).

Finalizando, **Kohara** lembrou que será importante não formar guetos, e evitar situação de discriminação; usar prédios existentes em experiências pontuais, salientando que os pequenos empreendimentos pulverizados no Centro são os melhores (Senador Feijó, por exemplo), com relatos de maior inserção. Disse ele que projetos pequenos são mais fáceis de administrar e com maiores chances de dar certo, permitindo melhor atuação e a realização de trabalhos sócioeducativos. Sobre a questão da gestão, comentou que esta é um desafio ao poder público que foge, porque não quer assumir o que está errado: moradia é um serviço público e a OU Centro poderia discutir uma política geral para o Centro e, não só, projetos pontuais. Continuou afirmando que há acúmulo de importantes experiências, que poderiam ser avaliadas, bem como seus resultados e melhorias em termos de economia urbana e inclusão social. Segundo ele, há várias contradições, como por exemplo: a Prefeitura trabalhar com o programa “Minha Casa,

Minha Vida” que não permite locação social, e que não há sentido nisso. As HIS deverão visar e dar garantia de inclusão social, de sustentabilidade e não apenas propiciar (ao morador) a obtenção da propriedade individual, prevalecendo a questão do investimento financeiro.

Della Manna considerou importante desenvolvermos estudos nessa escala mencionada pelo **Kohara** e, que, teremos que tentar estudar, avaliar casos reais, avançar para definir onde, em qual terreno intervir. Portanto, deveremos procurar focar e dar concretude à *Locação Social*; e gastar recursos financeiros com coisas boas, ações que poderão ser feitas em 2016.

Comaru se considerou feliz pelas manifestações sobre as questões discutidas, entendendo que a CE poderá ter condição de inovar, sem compromisso político e, principalmente, ter autonomia para o debate. Assim, poderá permitir informações; trabalhos; inovar e avançar em compromissos para o ano de 2016 e na agenda de ações para as HIS, considerando os aspectos: social, de localização, de escala, de gestão, de repasses de dinheiro; inclusive condições de avaliar a questão da inadimplência; possibilitar a avaliação de variáveis e obtenção de parâmetros, de boas experiências realizadas como a Vila de Idosos; bem como outras nacionais e internacionais, principalmente, contando com a experiência do **Kohara** para avaliar distorções. **Della Manna** sugeriu a montagem de um seminário com temas voltado a essa área.

Mário Reali fez um comentário final sobre a necessidade de adotarmos ações mais interativas, citando as especificidades da OU Centro em comparação com as demais operações urbanas, salientando que no Centro se faz necessário o diálogo com o **Retrofit**. Citou a existência de problemas que envolvem alguns empreendimentos, tais como o da Av.

Ipiranga onde talvez seja necessário pensar na aplicação da *Locação Social*. Como desafio lançou a ideia da elaboração de um **projeto piloto**, em escala menor, para a criação de um novo modelo, destacando que será muito importante contar com a colaboração e experiência do **Kohara**.

3. Assuntos Diversos

Della Manna deixou clara a necessidade de agendamento de uma reunião extraordinária para dezembro, a ser definida e confirmada para o dia 02 ou 09 /12 / 2015.

Mario Reali agradeceu a presença de todos e **Eneida Heck** encerrou a reunião às 13h.

Ata 127ª ord / novembro de 2015 / gou / dgf / sp urbanismo/ / eneida heck / fonte: audio/ www.spurbanismo.sp.gov.br