

ATA DA 91ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 18 / 05 / 2011 – 09:00 HORAS  
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 CULTURA**

LIA MAYUMI – representante titular

**3. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

MARCELO BERNARDINI - representante titular

**4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC**

MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

**5. CENTRO GASPAR GARCIA**

FABIANA ALVES RODRIGUES - representante suplente

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

ORIODE JOSÉ ROSSI- representante titular

JOSÉ PAULO F. CASTILHO - representante suplente

**7. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**

CIBELE MARTINS SAMPAIO - representante suplente

**8. SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADM. DE IMÓVEIS DE SP – SECOVI**

PAULO TAUFIK CAMASMIE JUNIOR

#### PARTICIPANTES

**MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**

Suely Mandelbaum – representante indicada

**SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO:**

Jair Zanelato / GOU / DDG

Em atendimento das normas do Regimento Interno foi realizada a contagem dos presentes, verificado o quórum regimental, esta 91ª reunião ordinária da Comissão Executiva se iniciou às 9h:30', presidida pela arquiteta Eneida Heck. Foi dado início aos trabalhos com abertura às sugestões dos representantes. Marco Antonio, da Associação Viva o Centro, pediu para que sejam listados e informados todos os endereços eletrônicos dos membros à todos os participantes da Comissão Executiva, para que se possa criar um canal de comunicação. Paulo Taufik, do SECOVI, ressaltou a importância da medida de correspondência entre os membros, informando que teve problemas de atraso do recebimento do e-mail. A sugestão foi acatada por todos, em seguida foi passada uma lista para inclusão ou atualização de endereços eletrônicos. Eneida Heck informa que conforme foi solicitado, as próximas reuniões passarão a dar início no horário da 09h:15'.

#### 1. Aprovação das atas da 89ª e 90ª Reunião Ordinária

Seguiu-se a pauta para avaliação e votação para aprovação das reuniões anteriores da Comissão Executiva, 89ª e 90ª. Neste momento a contagem de membros presentes eram sete, inferior ao número mínimo para votação. Eneida Heck propôs adiar para o fim da reunião a votação das atas passadas, na espera do número mínimo de quórum para votação, a sugestão é aceita por todos os membros. Oriode, do IAB, perguntou qual a causa para antecipação da data da reunião em virtude da análise do processo do empreendimento. Eneida Heck respondeu que o processo encontra-se

com os dados e documentos completos para análise, e nada mais justo que colocar o interesse público em concomitância com o setor privado, que exige agilidade e eficácia no tramite burocrático, para que as garantias da análise urbanística e os prazos de um empreendimento não seja comprometido por falta de empenho, o intuito foi o de comprovar que quando o interessado apresenta uma proposta completa e devidamente documentada existe uma resposta ágil e eficiente pela administração pública, além de favorecer o aumento do saldo do fundo da Operação Urbana Centro e possibilitar a aplicação nas obras previstas. Oriode propõe que todos os processos sejam tratados sempre com o maior empenho para aprovação. Eneida Heck reforçou que os mecanismos de incentivo da Operação Urbana Centro buscam o incentivo da produção imobiliária seja na reforma ou construção de novas edificações, e que não se pode criar entraves burocráticos que possam desestimular os investimentos privados. Marco Antonio pediu que para os próximos processos - apresentados de forma completa para análise e que possam propiciar uma resposta mais ágil - que sejam marcadas reuniões extraordinárias, e não a antecipação de uma reunião ordinária. Paulo Taufik pediu que fosse respeitado o agendamento das reuniões ordinárias em função de compromissos agendados, e que somente reuniões extraordinárias sejam marcadas fora do calendário pré-agendado. Lembrou que no passado se reclamava de falta de reuniões para análise de empreendimentos, e que, agora é um ótimo sinal o aumento da demanda. Eneida Heck informou sobre os resultados positivos da visita à Biblioteca Mário de Andrade, e informou que novas visitas podem ser agendadas diretamente no local.

## **2. Deliberação sobre o Processo: 2011 – 0.070.237 -3 / SP- Urbanismo nº 112.**

**Interessado: Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários / Rua Augusta (parte do imóvel do antigo Hotel Ca' D' Oro) / Edifício de uso misto / Comércio e Serviços de Hospedagem (flats)**

Eneida Heck apresentou o trabalho de análise urbanística, já avaliado pelo Grupo Técnico da Operação Urbana Centro em reunião ocorrida em 12 de maio de 2011. Informou que o projeto passou por aprovação da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS em setembro de 2010, através do processo de solicitação de alvarás na SEHAB, dado que, mesmo que seja composto por usos individualizados denominados nR1, pelo porte e impacto, passaram a ser considerados nR3, fato esse que exige a análise dessa Comissão. Informou-se que CAIEPS fez exigências específicas para aprovação do projeto, dentre elas a taxa de ocupação máxima 0,28. São informados os dados empreendimento: número da proposta SP-Urbanismo / OU Centro 112, interessado é a Brookfield São Paulo

Empreendimentos Imobiliários, o local do imóvel, Rua Augusta, 101 a 185 com Rua Caio Prado, 185; zoneamento ZCPb/05, uso nr3 – edifício misto / comércio e serviços de hospedagem; contribuintes 006.070.0040-6 e 006.070.0004-1 ; área do terreno de 3.713,80 m<sup>2</sup>; área total construída de 42.588,72 m<sup>2</sup>; área computável de 22.177,32 m<sup>2</sup>; Número de pavimentos: térreo mais 27 pavimentos tipos, mais ático e mais 6 subsolos. São apresentados a seguir os quadros resumos iniciais de análise das áreas computáveis e incentivos dados pela Operação Urbana Centro para o uso de flat e de serviços/escritórios. Foram apresentados mapas com a localização do empreendimento no distrito da Consolação, no bairro e na quadra em qual pertence, além do Mapa de zoneamento, da Lei 13.885 de 2004.

A título de localização e entorno, são reapresentados os projetos e as obras previstas para a Praça Roosevelt, foi citada a nova localização da EMEI – Patrícia Galvão, que ocupa hoje uma das edificações a serem demolidas pela proposta do empreendimento em estudo. Em seguida é detalhada a planta da quadra fiscal que mostra a configuração total dos lotes de propriedade do interessado, e a resultante das propostas em análise para aprovação. Uma parcela, que é o empreendimento de uso flat e escritórios, objeto de análise pela comissão, e uma segunda parcela restante, de uso residencial em aprovação em SEHAB, isenta de consulta pela Comissão Executiva OU Centro, pelo fato de aplicação direta dos benefícios e incentivos para uso residencial (inciso I do artº 3º da lei 12.349/1997). Seguiu-se a explanação, apresentando-se imagens áreas das quadras, das ruas e acessos do entorno do empreendimento. Eneida Heck apresenta o projeto completo do empreendimento impresso e colocado a disposição de todos sobre a mesa, para análise e reforça que o mesmo ocupa parte do remembramento/desdobro dos lotes, a segunda parcela sabe-se através de SEHAB que se trata das torres residenciais que por usufruir dos benefícios de gratuidade, são aprovados somente em SEHAB sem análise da Operação Urbana Centro. Lia Mayumi colocou que seria interessante ter acesso ao projeto residencial em análise em SEHAB, como também à maquete eletrônica de todo o conjunto dos empreendimentos, as torres residenciais e as de serviços/flat.

Em seguida Eneida Heck apresentou o Laudo de Avaliação entregue pelo proprietário e analisado/aprovado pelo corpo técnico de SP – Urbanismo. Marco Antonio e Paulo Taufik perguntam sobre o que ocorre quando o valor do laudo é contestado pela Comissão Executiva. Eneida Heck informa que os laudos obedecem todas as normativas vigentes e que as empresas são aptas e possuem autorização para fazê-lo. Marcelo Bernardini informa que a priori todo laudo é feito para se obter o valor real e justo para a contrapartida, e que as empresas que infringem qualquer normativa ou procedimento são descredenciadas. Lia Mayumi contesta por que o fator redutor de contrapartida seja escolhido em 0,7. Eneida Heck informa que ser esse o valor praticado

pela Comissão Executiva. Marcelo Bernardini coloca a preocupação em relação ao proprietário cumprir após o habite-se, em manter o uso que recebeu gratuidade nos flats, ele ressalta dúvidas de má fé em transformar flats em uso de escritórios na cidade de São Paulo. O mesmo pede que a Comissão Executiva reforce em nota, na ata, que o uso dado de gratuidade total somente pode ser utilizado para o uso flat; o pedido foi acatado. Lia Mayumi propõe que seja utilizado como fator de redução do valor do Benefício, o valor 1,0; deixando de ser redutor e passando a ser um fator neutro, sem redução e nem acréscimo da contrapartida. Paulo Taufik coloca a dificuldade hoje da cidade de São Paulo em viabilizar empreendimentos hoteleiros, que a proposta em análise é uma atitude corajosa dos empreendedores, dado que as edificações que antes abrigaram o antigo Hotel Ca'd'Oro são um conjunto decadente, que a proposta do novo uso vai trazer melhoria para o local, e merece portanto todo o apoio, e que não cabe aumento de impostos numa cidade em que já se paga demais em impostos. Marco Antonio pergunta sobre quais implicações seriam decorrentes se fosse adiada a votação para uma data futura. Eneida Heck reafirma que o interesse público está acima, e que o empreendimento que se apresenta em condições de análise não existe motivo para adiar, pelo contrário, por que não mostrar a iniciativa privada respostas efetivas e ágeis numa cidade que pede ações eficazes e rápidas como resposta aos problemas urbanos. Eneida Heck informa que o Grupo de Trabalho analisou o empreendimento, reafirmando a importância do parecer do CAIEPS, e acrescentaram no bojo da análise a necessidade de afastamento do gradil em 1,50 m, exigido em ata do grupo. Marco Antonio pergunta se é obrigatório o cumprimento do pedido do afastamento feito pelo GT, se o interessado pode contestar. Eneida Heck informa que o proprietário tem direito em contestar, mas que além da melhoria de condições na acessibilidade ao pedestre - colocada pelo GT - aprimora também as condições de acesso ao próprio empreendimento. Assim, o pedido vai de encontro aos objetivos do empreendimento. Marco Antonio coloca que a necessidade de discussão junto ao interessado antes de definir como obrigatório, a fim de negociar e discutir alternativas, e pergunta se o interessado já sabia dessa exigência do afastamento do gradil. Eneida Heck informa que o interessado ainda não tinha sido informado, mas que o faria agora. Eneida Heck telefonou ao interessado e passou a informação da exigência do afastamento do gradil. Marco Antonio pediu que para próximas análises sejam sempre convidados os interessados e responsáveis pelo projeto para discutir junto com a Comissão Executiva, possíveis exigências feitas ao empreendimento, reforçou que toda mudança tem que ter informação e participação do interessado. Eneida Heck colocou que a mudança do gradil não prejudica ou altera o projeto apresentado, mas é o instrumento da Operação Urbana que busca contrapartidas não somente financeiras, mas medidas mitigadoras que possam melhorar o desenho urbano da cidade.

Lia Mayumi propõe a votação do fator de redução do benefício, considerando a manutenção do fator em 0,7 ou alterar para 1,0. Lia Mayumi defendeu a necessidade de arrecadar um valor justo, que transformado em obras públicas possam trazer benefícios a cidade, e que diante o valor do empreendimento e os benefícios já dados pela Lei da Operação Urbana Centro, seria justo não reduzir o benefício, e utilizar o fator 1,0. Paulo Taufik discorda da alteração do fator 0,7 e acha importante reduzir ao máximo os impostos a fim de estimular de forma mais acelerada os investimentos privados na cidade. Lia Mayumi defende de que nada adianta mais investimentos em empreendimentos privados se não houver condições do setor público em melhoria da infraestrutura urbana da cidade, e que mais verbas são importantes para financiar os projetos públicos.

Eneida Heck propõe duas votações antes da análise final do empreendimento, a primeira sobre o fator de redução do benefício e a segunda sobre a exigência do afastamento do gradil. É colocado em votação o primeiro tema: 1ª votação; Proposta (a1) seja mantido o fator de redução do benefício B em 0,7

Proposta (b1) seja alterado o fator para 1,0; As duas propostas foram colocadas em votação. Foi aprovada a proposta (a1), por 7 votos a 1, que mantém o fator em 0,7. O único voto a proposta (b1), que altera para 1,0, foi dado pela Secretaria Municipal de Cultura. Em seguida é colocado em votação o segundo tema: 2ª votação; Proposta (a2) – manter a exigência pelo GT: *Em toda a extensão do alinhamento o gradil deverá ser recuado no mínimo em 1,50 m sem prejuízo da área permeável ajardinada*; Proposta (b2) – adiar a votação e rever a exigência feita pelo GT junto ao interessado, de forma a negociar qualquer alteração no projeto em relação ao gradil. As duas propostas foram colocadas em votação. Foi aprovada a proposta (a2), por 7 votos a 1, manter a exigência pelo GT: *Em toda a extensão do alinhamento o gradil deverá ser recuado no mínimo em 1,50 m sem prejuízo da área permeável ajardinada*. O único voto a proposta (b1), que adia a votação e revê a exigência feita pelo GT, foi dado pela Associação Viva o Centro. Eneida Heck pergunta se existe algo mais a acrescentar a análise e aprovação do projeto, todos os membros decidem por aprovação: a análise do projeto é aprovada e dada como encerrada. Em seguida é colocada em pauta a votação das atas passadas, da 89ª Reunião da Comissão Executiva e 90ª Reunião da Comissão Executiva, e ambas são aprovadas por unanimidade.

As 12h18' foi dada como encerrada a reunião.

## RESOLUÇÃO 01/2011/OUC

A **COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO** pelas atribuições que lhe são conferidas pelo artº 17 da Lei 12.349/1997, na sua 91ª reunião ordinária, realizada em 18 de maio de 2011, ratificou o encaminhamento à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU do Processo 2011- 0.070.237-3, anteriormente, publicado no DOC em 17/05/2011, pg. 73, e aprovou a proposta de participação na Operação Urbana Centro, abaixo descrita:

### **Processo Administrativo nº 2011- 0.070.237-3; Proposta de OUC/SP-Urbanismo / nº 112:**

**1) Interessado:** Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários, Ltda; **2) Local do Imóvel:** Rua Augusta, 101 a 185 com Caio Prado, 185; Sub Sé / Distrito Consolação; Contribuinte nºs 006.070.0040-6 e 060.070.0004-1; **3) Dados do Imóvel objeto da Proposta:** **a) Zoneamento** (Lei 13.885/2004): ZCPb/05; CA básico vigente: 2,0; Subcategoria de uso: nR3 - Serviços de escritórios e serviços de hospedagem/flats; **b) Número de pavimentos da edificação:** térreo + 27 + ático + 6 subsolos; **c) Índices e Áreas propostas:** Área do terreno: 3.713,80 m²; Área total a construir: 42.588,72 m²; Área computável total: 22.177,32 m²; Área não computável: 20.306,29 m²; Área computável para o uso flat: 6.883,13 m² ; Área computável para o uso escritório: 15.294,19 m²; CA: 5,972; TO: 28%; Taxa de permeabilidade mínima: 15%; **4) Benefício Pleiteado:** Concessão de modificações da lei de uso e ocupação do solo, nos termos do inciso I do artigo 4º e utilização dos incentivos do inciso III do artº 3º da Lei nº 12.349/1997; **5) Benefício Aprovado:** Área Construída Computável Adicional: 9.587,38 m² para a subcategoria de uso de serviços/escritórios; **6) Valor da Contrapartida Aprovada:** a contrapartida indicada é de R\$ 5.449.513,77 (cinco milhões quatrocentos e quarenta e nove mil, quinhentos e treze reais e setenta e sete centavos) valor resultante da aplicação do fator de redução do benefício, igual a 0,7, em conformidade com o inciso II do artº 10 da Lei 12.349/1997 e praticado pela Comissão Executiva da OU Centro; **7)** Em toda a extensão do alinhamento o gradil ou obstáculo deverá ser recuado no mínimo em 1,50 m, sem prejuízo da área permeável ajardinada; **8)** Deverão ser atendidas as demais exigências das legislações de uso e ocupação do solo e do código de obras e edificações.

Para encaminhamento à deliberação final da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU da Secretaria Municipal Desenvolvimento Urbano - SMDU.

**RUBENS CHAMMAS**

**Coordenador titular da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro**