

## REPRESENTANTES PRESENTES

### 1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

ENEIDA HECK – representante suplente

### 2. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

JOSÉ ROBERTO SADEK – representante titular

### 3. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC

MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

### 4. FEDERAÇÃO BRASILEIRA DOS BANCOS – FEBRABAN

CELSO OXANDO - representante suplente

### 5. INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – IAB

ORIODE JOSÉ ROSSI- representante titular

JOSÉ PAULO F. CASTILHO - representante suplente

### 6. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

SUELY MANDELBAUM – representante suplente

## PARTICIPANTES

### SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO:

Antonio Carlos Cintra do Amaral - Chefe de Gabinete da SP - Urbanismo

Vladir Bartalini – Superintendente DDG

Vladimir Avila – Gerente / GOU / DDG

Jair D. Zanelato – equipe técnica / GOU / DDG

Kátia Kanova – equipe técnica / DOU / DDG

## 1. Expediente:

### 1.1. Aprovação das Atas da 92ª e 91ª Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro e apresentação da Resolução OU CENTRO 001/2011.

Eneida Heck iniciou a reunião às 09h 30min, com o quorum de 5 representantes presentes, o que pelo regimento permite para o início dos trabalhos, primeiramente com a apresentação da Ata da 91ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva, para análise e aprovação, informando sobre a participação de Antonio Carlos Cintra do Amaral, Chefe de Gabinete da SP - Urbanismo.

Suely Mandelbaun solicitou alteração do texto da ata da 91ª reunião para registro das considerações, que enviou por mensagem eletrônica à SP – Urbanismo, em 31/08, e na presente data, através de carta protocolada, para duas questões: uma, que considerou como sub-avaliado - em função de sua localização e elevada superfície, única na região – o valor de mercado do terreno do empreendimento adotado para o cálculo da contrapartida onerosa auferida pela outorga de potencial construtivo concedido ao empreendimento da Brookfield, processo 2011 – 0.070.237 -3, cuja proposta de solicitação de OU Centro foi aprovada naquela reunião. Outra questão foi referente à anexação à ata da 91ª dos documentos referentes à solicitação de modificação do voto de aprovação para o de abstenção, alterando o voto proferido naquela reunião pela então representante do Movimento Defesa São Paulo, Cibele M. Sampaio. Eneida Heck esclareceu que se trata do ofício MDSP 33 /11, enviado após a realização da 91ª reunião pela representação do MDSP à SP - Urbanismo, por mensagem eletrônica documento que foi respondido através de carta SP-Urbanismo / OUC-069/11, datada de 14/06/2011, explicando a impossibilidade de alteração do voto proferido.

Antonio Carlos Cintra do Amaral esclareceu que os adendos pleiteados pelo MDSP não poderão ser incluídos no texto da ata da 91ª, e que os mesmos só poderão constar como anexos à ata da presente reunião (93ª). Quanto ao questionamento do valor de mercado adotado na contrapartida, Eneida Heck reafirmou que o laudo técnico de avaliação que fundamenta o cálculo de contrapartida passa por análise de técnicos da SP - Urbanismo e atendem rigorosamente em Normas Técnicas da ABNT e do IBAPE. Suely Mandelbaun sugere que, nas próximas reuniões onde sejam necessárias deliberações do mesmo teor, sejam feitas apresentações antecipadas, pelo técnico da SP – Urbanismo e/ou avaliador responsável, sobre a metodologia e valores adotados. Por conta dessas solicitações, a deliberação para aprovação da ata da 91ª reunião ficou adiada para o próximo encontro.

**ATA DA 93ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 31 / 08 / 2011 – 09:15 HORAS  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli / SP URBANISMO**

Antonio Carlos reforçou que a peritagem dos valores são realizados por técnico especializado e devidamente preparado da SP – Urbanismo. Eneida esclareceu que os cálculos são complexos, pois, em geral, envolvem análises de regiões vizinhas contrastantes, como, por exemplo, no Largo da Concórdia, que apresenta alto grau de variabilidade, caso que constitui uma solicitação de Operação Urbana Centro, há alguns meses, sob análise da SP – Urbanismo, que será apresentada em futuro próximo à Comissão, assim que se consolide o processo de análise do último laudo técnico apresentado – pela localização, heterogeneidade de valores apurados, houve necessidade de apresentação de pesquisa complementar - e, atendendo à solicitação do MDSP, antecipadamente, à deliberação.

Eneida prosseguiu com a análise e propôs deliberação da comissão para aprovação da ata da 92ª reunião, informando que nessa reunião não houve nenhuma deliberação, somente discussões, propondo. Nesse momento os representantes presentes, aprovaram a ata da 92ª reunião.

Eneida Heck informou que no próximo mês deverá ocorrer reunião extraordinária cujo tema específico será o Regimento Interno, tendo em vista deliberação da comissão sobre as alterações propostas a esse documento. Oriode propôs que, anteriormente, à reunião de aprovação do regimento seja feita uma reunião de discussão dos itens do regimento. Marco Antonio colocou que já foram encaminhadas na convocação desta reunião as sugestões para consolidação dos itens a serem modificados no texto do regimento, alterações que por não serem estruturais, apenas visam esclarecer dúvidas e efetuar correções gramaticais. Oriode defendeu que há itens que engessam mais ainda as atividades da Comissão Executiva. Antonio Carlos encerrou sua participação e pede licença para se retirar em virtude de compromisso para participar de reunião do Conselho Fiscal da SP - Urbanismo.

## **2. Ordem do Dia**

### **2.1. Relato dos projetos em desenvolvimento; das ações em andamento para a implementação do Plano Urbanístico do Parque D. Pedro II, e sobre a situação do contrato com a FUPAM**

Eneida prosseguiu com a ordem do dia, item 2.1, que se trata do relato dos projetos em desenvolvimento; das ações em andamento para a implementação do Plano Urbanístico do Parque D. Pedro II, e sobre a situação do contrato com a FUPAM, pelo arquiteto da SP - Urbanismo, Vladir Bartalini. Eneida informou que todo material apresentado encontrar-se-á à disposição dos presentes no site da empresa, em cópia anexa a esta ata. Vladir iniciou a apresentação com um retrospecto histórico da região e o quanto as intervenções viárias desconfiguraram o projeto original do parque, além de prejudicar a circulação dos pedestres e agravando problemas de segurança e acessibilidade. Foram apresentados os pontos principais do estudo e a área de intervenção, além de um cronograma que elenca a ordem das ações e as datas de início e término. Vladir explicou que tais escolhas foram em função de ajustes para aproveitar a sinergia de projetos do Governo do Estado e do Município de São Paulo já previstos e direcionados para a região. A idéia segundo ele foi de somar os esforços e traçar diretrizes que assegurem a melhor forma de recuperar e otimizar os recursos, para assim garantir, em um curto de espaço de tempo, a implementação das ações que, hoje, se fazem urgentes, dada a degradação a região. Os presentes pediram a palavra para tirar dúvidas; nesse momento Marco Antonio propôs a continuidade de estudos para levantamento de qual seria a melhor maneira de gerir espaços urbanos complexos, como o Parque D. Pedro II – exigindo adequação e/ou inovação da legislação - a fim de agilizar as ações para não comprometer, no futuro, o partido urbanístico adotado, bem como manter o nível de conservação. José Roberto Sadek enfatizou a importância da gestão da área como equipamento público, inserido num contexto de diversos organismos e órgãos públicos que aportam infra-estrutura para o local, fazendo-se necessário um estudo de gestão adaptada, que permita a soma e o sincronismo de ações. Segundo Sadek, caberá buscar experiências externas, de como e quando essas ações se fazem pertinentes; qual a melhor estrutura e qual a gestão ideal; considerando que a complexidade do equipamento urbano que constituía o Parque D. Pedro II exigirá uma gestão destacada. Vladir discorreu que o estudo da gestão do parque é primordial para prosseguimento e definição dos projetos básicos. Eneida destacou a importância da participação da comunidade no sucesso da gestão. Vladir prosseguiu com a apresentação do plano de drenagem, apontando a função da lagoa projetada para o local, cuja principal função será a de regular e controlar os riscos de enchente, mas que terá uma função suplementar de melhorar o micro clima, resultado da umidificação do ar gerada pela superfície do espelho d'água a ser criado. Suely perguntou se o as águas do rio Tamanduateí são beneficiadas pelo processo de purificação e filtragem. Vladir explicou que o processo de tratamento está previsto somente para as águas pluviais da microbacia da região, sendo que a parcela de contribuição ao rio será a descarga de uma água com aspecto de limpa, isenta de materiais contaminantes.

**ATA DA 93ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 31 / 08 / 2011 – 09:15 HORAS  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli / SP URBANISMO**

Jair Zanelato sugeriu uma otimização do sistema de drenagem previsto, através da ampliação do projeto para os períodos de estiagem, a fim de coletar e recuperar a água do rio Tamanduateí nesse período, no qual todo o complexo de purificação da lagoa estaria subutilizado. Sadek reforçou a importância da gestão no controle dessas ações, já que se trata de um parque com diversos órgãos, nos moldes do Parque do Ibirapuera. Oriode e Sadek levantaram dúvidas na previsão dos novos fluxos de pedestres, em função da nova conformação do parque. Katia Canova ressaltou que a conformação apresentada é resultado de estudos e de pesquisas realizados por técnicos. Marco Antonio levantou a dúvida se a gestão de um equipamento como o Parque D. Pedro II, teria a necessidade e obrigatoriedade de fechamento tal como nos moldes de qualquer parque municipal. Sadek colocou a questão de quem e como seria contratado o estudo para análise das alternativas de gestão do parque. Marco Antonio citou que a FUPAM subcontratou técnicos especialistas para realização do anteprojeto e, que, neste sentido, poderia subcontratar uma consultoria especializada para tratar das alternativas de gestão, para avaliar a possibilidade de uma gestão autônoma para o parque. Oriode ressaltou a importância de uma administração independente dos mandatos políticos para não comprometer as ações de médio e longo prazo. Vladir levantou a questão das alternativas para levantamento dos recursos financeiros, destacando a importância da parceria público-privada. Sadek concordou que seria importante a constituição de um “pool” de empresas com a prefeitura, a fim de financiar e viabilizar a conservação do parque. Marco Antonio apontou a concessão como uma forma de viabilização, criando uma estrutura de gestão em paralelo com a implantação do projeto, com intuito definir as competências. Eneida elencou como fundamental a garantia de preservar os ganhos urbanísticos e ambientais do projeto. Marco Antonio perguntou se foi feito plano diretor do parque e do entorno, e no caso do parque se já existe um anteprojeto consoante às diretrizes do Plano Diretor Estratégico da cidade, que trata do bairro do Pari e da Zona Cerealista. Vladir respondeu que no setor a oeste do plano, pelo presente contrato, foi realizado um desenvolvimento maior nos estudos e propostas; já a parte correspondente ao bairro do Pari foi objeto de estudos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Oriode defendeu que a área do Glicério e do Cambuci, no entorno do projeto constitui uma região com alto grau de deterioração, a qual mereceria uma ação preferencial, devendo o projeto de parceria do SESC/SENAC ter suas instalações transferidas para o quartel, cujas instalações encontram-se dentro da área projeto do Parque D. Pedro II, como também existe, ainda, o conceito de revitalização que, ao deslocar a centralidade para a Rua Tabatinguera e o quartel, propiciaria uma conexão do bairro do Cambuci com o eixo do Ipiranga até o museu. Vladir colocou que o plano urbanístico do parque D. Pedro II é uma leitura do entorno imediato e que a utilização das áreas dos antigos edifícios Mercúrio e São Vito foram ao encontro das obras já determinadas para a demolição - as quais já se encontram em fase final de remoção - e, segundo Vladir, o intuito, foi o de aproveitar a oportunidade para intensificar uma ação local que mais ofereceria condições de aplicação imediata, respondendo de maneira mais eficaz aos problemas. Já a proposta de utilizar o quartel demandaria tratativas com o Governo do Estado, pois tal opção não ofereceria as mesmas condições de prazos para atingir uma negociação. Sadek analisou que faz sentido a escolha do terreno ao lado do Mercado Municipal para a instalação dos edifícios do SESC/SENAC, pois o conjunto configurar-se-á um pólo de gastronômico desde o ponto de vista turístico até a formação de profissionais que garantam a expansão e qualificação dos serviços necessários para todo o conjunto. Oriode afirmou que, antes de determinar o projeto executivo é necessário considerar outras situações, elencando o quartel como uma possibilidade de investimento imediato. Marco Antonio descreveu que uma coisa é o que já está sendo feito, e que precisa ser assegurada, outras são as possíveis ações futuras, dependentes de novas articulações, e caberia a Comissão Executiva da OU Centro estabelecer diretrizes para áreas ainda não contempladas por projetos locais, como no caso da região do Brás. Vladir destacou que já foi feita uma leitura da parte-leste ao projeto do parque, região predominantemente de ZEIS em terrenos privados, o que implica em desapropriações, e que os estudos estão nas mãos da Secretaria de Habitação, o que não impede, por parte da comissão cooperar com um conjunto de diretrizes. Marco Antonio alertou que cabe por lei a atribuição da comissão em definir diretrizes, o que não se deseja é que as ações resultem em uma colcha de retalhos, sendo necessário para evitar tal dano, que se abra diálogo com a Secretaria de Habitação e a Câmara Municipal. Vladir discorreu que não há intenção por parte da Secretaria da Habitação de se criar uma nova lei, mas que será preciso a elaboração um plano de ZEIS complementar, embasado nas diretrizes do Plano Diretor Estratégico. Por outro lado, ressaltou que as peças fundamentais para a implementação do grande plano do parque são as obras estruturais previstas e, uma eventual paralisação dessas obras poderá travar todo conjunto. Sadek afirmou a importância de serem respeitadas as vocações já existentes na cidade, para o que se torna fundamental fazer uma leitura das tendências que a cidade indica, avaliando suas demandas e pensando soluções, conjuntamente, de forma a identificar e fortalecer as conexões do projeto com o restante da cidade e, no caso, desse com regiões do Glicério, Brás. Marco Antonio lembrou que, ao longo da história, está comprovado que grandes obras executadas na região

**ATA DA 93ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 31 / 08 / 2011 – 09:15 HORAS  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli / SP URBANISMO**

central provocaram grandes cicatrizes, com intuito de se resolver problemas deslocados do centro. Vladir alertou sobre a necessidade de complementação e aprofundamento dos estudos nas franjas da região do Brás, além da atuação conjunta com as Secretarias Municipais da Habitação/SEHAB e do Desenvolvimento Econômico e do Trabalho/SEMDET na busca de diretrizes e soluções. Suely propôs convidar a SEMDET para equacionar propostas para o circuito de compras. Vladir Bartalini informou a necessidade do aditamento do valor do contrato original da FUPAM com a SP – Urbanismo, explicando que houve dois estudos iniciais para o terreno antes ocupado pelo edifício São Vito, primeiro, um estudo já descartado que foi a proposta da midiateca e, o segundo, que foi consolidado, em função dos acordos de uso e ocupação da área pelo SESC/SENAC. Quanto ao aditamento, Vladir referiu-se ao valor de R\$ 124.776,36 (cento e vinte e quatro mil, setecentos e setenta e seis reais e trinta e seis centavos). Segundo ele, esse total refere-se ao pagamento, ainda não efetuado, do reestudo complementar ao escopo do contrato original do Arco-Norte, recursos estes a serem pagos pela OU Centro. Vladir ressaltou que, para os demais estudos indicados pelos presentes se fará necessária a elaboração de termos de referência; de orçamentos e respectivas contratações. Sadek reafirmou a importância de que seja dado prosseguimento aos estudos atinentes à vocação e às diretrizes, além da contratação de um plano de gestão para o parque. Marco Antonio colocou a importância de esses novos estudos incorporarem uma análise da região

da Zona Cerealista, com o intuito de equacionar os conflitos do circuito de caminhões; o trânsito de veículos em geral e o de pedestres e, também, da ocupação adequada da área. Vladir propôs que a SP – Urbanismo elabore um estudo preliminar que tenha o papel de traçar diretrizes básicas para serem discutidas pela Comissão Executiva da OU Centro, abrangendo os novos setores elencados nesta reunião. Sadek expôs que teme pela demora nas respostas a serem obtidas para o quartel; para a questão da gestão do parque e para os projetos a serem desenvolvidos para a região sul/leste, considerando importante a análise desses três grandes blocos de ações que precisam de uma base de estudos, referindo-se aos setores do Glicério, Brás e à gestão do novo Parque D. Pedro II. Marco Antonio destacou a necessidade de viabilizar e acelerar a contratação desses estudos. Para encerrar, Vladir comunicou que espera que na próxima reunião da Comissão Executiva as discussões prossigam para consolidar o escopo para um novo contrato. Eneida agradeceu a qualidade das discussões apresentadas e encerrou a reunião às 12h e 25 min.

**Ata elaborada por Jair Zanelato / Eneida Heck / ata 93ª ord. agosto 2011 / DDG / GOU**

[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br)