

**ATA DA 96ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
realizada em 30 de novembro de 2011 / 9 h:30' \_ 11 h:15'  
Rua Líbero Badaró 504 / sala 161 B do 16º 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**

LUÍS OLIVEIRA RAMOS - representante titular

**3. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**

WALTER PIRES - representante suplente

**4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC**

MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

ANTONIO JOSÉ AYRES G. ZAGATTO - representante suplente.

**5. CENTRO GASPARGARCIA**

FABIANA ALVES RODRIGUES - representante titular

**6. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**

SUELY MANDELBAUM - representante suplente

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

ORIODE JOSÉ ROSSI- representante titular

**8. SECOVI**

EDUARDO DELLA MANNA - representante titular

ORLANDO DE ALMEIDA NETO - representante suplente

**PARTICIPANTES**

**SMDU / AJ**

José Antonio Aparecido Junior – procurador do Município / assessor especial

**SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO:**

Vladimir Ávila / GOU / DDG

Kátia Canova /GOU/DDG

Camila Maleronka / ASS / DDG

**1. Expediente:**

**1.1. Aprovação das Atas da 94ª e 95ª Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.**

Às 9 h: 30', verificado o quorum regimental, a coordenação, representada pela Arqª Eneida Heck, deu início aos trabalhos pautados para esta 96ª reunião ordinária, primeiramente, ao concernente às aprovações das atas da 94ª reunião ordinária e da 95ª reunião ordinária pelos presentes.

A representante do Movimento Defenda São Paulo informou que não recebeu as mensagens de convocações das reuniões (96ª ordinária e 16ª extraordinária) e respectivos documentos anexos (atas), tendo encaminhado mensagem à SP – Urbanismo, informando esse fato. Foi informado que não houve recebimento dessa mensagem pela SP - Urbanismo, em tempo hábil. Nesse momento, cópias em papel do documento foram distribuídas à representante. De qualquer forma, foi proposta pela coordenação a inversão de pauta para antecipação da apresentação do **Projeto Consolidado da Nova Luz** pelo arqº Luis Ramos da SMDU. Aceita a proposta, tal apresentação foi iniciada.

**1.2. Apresentação pelo arqº Luis Ramos da SMDU do Projeto Consolidado da Nova Luz.**

Na apresentação realizada, foram abordadas as seguintes questões:

- **Legislação específica para a região**

Foram citadas as seguintes leis:

• **Lei de Incentivos Seletivos 14.096/2005**, que 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**, que dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo;

**ATA DA 96ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
realizada em 30 de novembro de 2011 / 9 h:30' \_ 11 h:15'  
Rua Líbero Badaró 504 / sala 161 B do 16º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO

• **Lei de Concessão Urbanística - Nova Luz 14.918/2009**, que autoriza o Executivo a aplicar a concessão urbanística na área da Nova Luz.

Para a aplicação do instrumento de Concessão Urbanística, nos termos da legislação que a regulamenta, e de forma a interagir com proprietários, investidores, moradores e usuários da área foram adotados os seguintes procedimentos pelo Poder Público:

- **Desenvolvimento do Projeto Urbanístico, no qual foram consideradas intervenções em:**

- Espaços públicos e áreas verdes
- Equipamentos urbanos e sociais
- Infraestrutura urbana
- Áreas para empreendimentos privados

- **Interações com a sociedade**

Após a apresentação do Projeto Preliminar em Audiência Pública, foi aprofundado o debate com a sociedade através de reuniões realizadas com representantes da sociedade ligados aos setores de Comércio e Habitação, apresentações da proposta junto aos seguintes Conselhos: CADES, CONPRES, CONDEPHAAT, CMH, C MPU, C TLU, Comissão Executiva OU Centro, e Conselho Gestor da ZEIS; participação em duas audiências públicas realizadas na Câmara Municipal, além de 1.957 atendimentos e 37 reuniões realizadas no posto de atendimento instalado na área, denominado Espaço Projeto Nova Luz

- **Estratégia de Desenvolvimento**

Foram consideradas como estratégias para desenvolvimento do projeto:

- Atrair novas atividades econômicas (tecnologia, serviços);
- Potencializar atividades comerciais da área;
- Incorporar e potencializar atividades ligadas a cultura e entretenimento;
- Ampliar o uso residencial;
- Criar novos espaços e equipamentos públicos de qualidade;
- Qualificação ambiental e urbanística da área.

- **Âncoras existentes & Conexões propostas**

Foram apresentados os elementos considerados âncora para a intervenção proposta, como: os espaços livres de uso público; o conjunto de equipamentos culturais e de entretenimento; as áreas residenciais e o pólo de comércio e serviços, bem como o sistema de conexões que estrutura a intervenção: os corredores comerciais; as vias primárias e secundárias para pedestres e as vias de conexão com o resto da cidade.

- **Setores do projeto**

Foram definidos no perímetro da Nova Luz, 4 setores com características distintas em relação à sua ocupação, a saber: Setor Nébias; setor Rio Branco; setor Triunfo e setor Mauá

- **Planta de intervenções com definição de imóveis sujeitos à Concessão (a renovar)**

Foi prevista a renovação de 23% da área construída em 54% da área de terrenos (ou da superfície da área, inserida no perímetro), totalizando um acréscimo de cerca de 1 milhão de m<sup>2</sup> construídos.

- **Imóveis sujeitos à Concessão (incluindo protegidos pelo patrimônio)**

Foi apresentada proposta para os imóveis protegidos pelo patrimônio histórico, localizados no perímetro do Projeto Nova Luz, indicados para recuperação, segundo a qual estes poderão ser restaurados pelos proprietários, usando incentivos como a transferência de potencial construtivo, até o décimo ano da Concessão. A partir do décimo ano, caso os proprietários não implementem a restauração, o Concessionário assumirá esta obrigação e, nesse caso, procederá a aquisição do imóvel.

**ATA DA 96ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
realizada em 30 de novembro de 2011 / 9 h:30' \_ 11 h:15'  
Rua Líbero Badaró 504 / sala 161 B do 16º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO

- **Implantação Proposta**

Foram apresentados:

- **Os usos propostos** pela intervenção, como a previsão de predominância de usos comerciais nos pavimentos térreos, e de usos residenciais e de escritórios em pavimentos superiores.(slide 17).
- **O cenário atual**, considerando a população de 11.679 (uso residencial/moradores) e 23.373 (uso não residencial) e área construída de 533.735 m<sup>2</sup> para usos residenciais e 682.321 para usos não residenciais, totalizando 1.216.056 m<sup>2</sup>.
- **O cenário futuro, estimando** uma população de 23.657 (uso residencial/moradores) e 42.758 (uso não residencial) e área construída de 879.745 (uso residencial) e 131.277 (uso não residencial), totalizando 2.011.022 m<sup>2</sup>.
- **Hierarquia Viária Proposta**, considerando circulação de: veículos; pedestres; bicicletas; transporte coletivo (slide 20 a 23);
- **Elementos dos Espaços públicos:** pavimentação; infraestrutura verde; arborização; iluminação; mobiliário urbano (slide 24 a 37);
- **Tipologias propostas para espaços públicos:** bulevar (Cásper Líbero e Rio Branco) ; passeio cultural (Mauá / Lgo. Gal. Osório ) Rua comercial com prioridade para pedestres (Rua Santa Ifigênia) ); mini anel viário (quadrilátero formado pelas Ruas Gel Osório, Triunfo, Timbiras, Cons. Nébias ); ruas locais A (Ruas Guaianazes, Andradas, Aurora, Gusmões, Barão de Campinas) e B ( Barão de Limeira); ruas compartilhadas (Rua Vitória); espaços livres verdes e pavimentados (Largo Júlio Mesquita, Gen Osório, Praça Nébias);
- **Tipologias propostas para as quadras:** permeável; não permeável; com inserção; especial, quadras mantidas; espaços livres (slides 47 a 58);

- **Plano da ZEIS**

A discussão das propostas desenvolvidas para o perímetro da ZEIS, tem sido realizada junto ao Conselho Gestor da ZEIS na Nova Luz formado por representantes de Associações (moradores, movimentos de moradia, população em situação de rua); comerciantes e moradores da área e pelo poder público. Este Conselho elaborou um conjunto de diretrizes para a intervenção na área, e discute as propostas do Plano de Urbanização para a ZEIS localizada na área.

- Em relação aos **Moradores diretamente afetados** pela intervenção, está previsto que estes terão atendimento em unidades habitacionais produzidas dentro da Nova Luz, através política habitacional desenvolvida junto à SEHAB a fim de garantir a permanência desta população na área. Os **moradores indiretamente afetados** deverão se beneficiar com a **oferta adicional de unidades habitacionais na área**, que poderá atuar como fator de equilíbrio de oferta em relação à pressão sobre o preço de aluguéis. A produção pública e privada destinada a habitação de interesse social e de mercado popular está estimada em mais de 2.100 unidades em todo o perímetro e aquela sem destinação prévia, atendendo a públicos diversos está estimada em mais de 2.800 unidade que serão somadas ao parque residencial na Nova Luz. Ressalta-se ainda que só o programa Renova Centro trará para a região central mais 2.500 unidades.

- **Fases de Implementação**

Foram previstas as seguintes fases:

- **FASE 1** (ano 2,5 a 5)
- **FASE 2** (ano 5 a 7,5)
- **FASE 3** (ano 7,5 a 10)
- **FASE 4** (ano 10 a 12,5)
- **FASE 5** (ano 12,5 a 15)

- **Formas de implementação da Concessão**

As oportunidades de participação previstas serão:

- **Implementação Voluntária:** realizada por 100% dos proprietários de imóveis indicados à Concessão para cada empreendimento previsto;

**ATA DA 96ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
realizada em 30 de novembro de 2011 / 9 h:30' \_ 11 h:15'  
Rua Líbero Badaró 504 / sala 161 B do 16º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO

- **Implementação Compartilhada:** realizada com a participação de 70 % dos proprietários, de imóveis indicados à Concessão para cada empreendimento previsto, e participação de 30% por meio do Concessionário;
- **Implementação Exclusiva:** aquela na qual 100% dos imóveis tenham sido adquiridos pelo Concessionário.

Para viabilizar a Implementação Voluntária, haverá o prazo de 6 meses para vincular-se à participação na concessão, 1,5 anos para desenvolvimento de projetos e aprovações e mais 2,5 anos para execução de obras. No caso de Implementação Compartilhada ou Exclusiva serão 2 anos para aquisições, projetos e aprovações, mais 2,5 anos para obras.

Estas informações e textos foram tiradas do arquivo digital, que contém a apresentação realizada na 96ª reunião ordinária da Comissão Executiva da OU Centro na íntegra e, estará disponível no site [www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br)

Ao término da apresentação da Proposta Consolidada da Nova Luz pelo Arq.º Luis Ramos, a Arq.ª Eneida Heck abriu espaço para comentários. O tema suscitou uma série de indagações referentes ao projeto. Destacaram-se as questões sobre:

- a compatibilização das etapas da concessão com as fases das obras públicas (Suely Mandelbaum).
- a transferência dos negócios da concessionária para particulares, no caso de implementação voluntária (Antonio Zagatto)
- a análise do EIA-RIMA, ainda não concluída; a forma como se dará o estudo de viabilidade com o aporte econômico vindo da PMSP; comentários sobre o andamento das licitações, o trâmite de aprovação dos projetos pela prefeitura e o processo de avaliação dos proprietários no caso da implementação voluntária, que poderão não se tornar atrativos para o concessionário (Eduardo de La Manna);
- as vantagens oferecidas ao concessionário, considerando que diversas interfaces poderão acontecer na implementação de um projeto, incluindo os inevitáveis problemas jurídicos, de forma que seria necessário um prazo muito longo, para que a iniciativa privada seja atraída (Oriode Rossi);
- a importância de ser criada uma estratégia para imóveis tombados não diretamente envolvidos na concessão e, que, por ventura, tenham problemas e dificuldades de conservação (Walter Pires);
- o fato de que o projeto ao longo do tempo poderá sofrer mudanças de pautas, fazendo que perca o seu sentido (Oriode Rossi);
- se as concessionárias de serviços públicos operariam a infraestrutura a ser executada pelo concessionário da Nova Luz (Suely);
- a legislação específica a ser aplicada nas intervenções de reforma em imóveis existentes (Suely).

Para tais indagações foram esclarecidos que:

- os períodos de obras indicados no faseamento estão concentrados por áreas com intuito de que não ocorram intervenções em todas as quadras simultaneamente ao longo dos próximos nove anos, e as intervenções em infraestruturas serão realizadas de forma compatível a cada sistema de infraestrutura. (Luis Ramos);
- a obrigação da implementação do projeto é do concessionário, sendo que no caso da implementação voluntária haverá necessariamente uma negociação entre as partes para viabilizá-la (Luis Ramos);
- o que se concede é a execução de reurbanização, tanto pública como privada, sendo que a obrigação do concessionário será a de trazer para a região a renovação prevista no plano da prefeitura. No caso da implementação voluntária, também, o proprietário deverá implantar o plano da PMSP, sob o acompanhamento do concessionário para avaliar a fidelidade ao projeto, aos prazos e ao cumprimento das metas (José Antonio Aparecido Junior);
- foram realizadas duas grandes etapas na elaboração do projeto urbanístico: a primeira relativa ao projeto preliminar e a segunda ao projeto consolidado, que inclui a elaboração do EIA-RIMA, e que envolve a necessidade de análise e manifestação de diversos órgãos, como o CADES e o DECONT da SVMMA, atualmente, em andamento, assim como, houve o encaminhamento do plano ao CONPRESP e ao CONDEPHAAT, com o propósito de análise e manifestação destes órgãos em quanto à proposta desenvolvida e sua relação com imóveis tombados (Luis Ramos);

**ATA DA 96ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
realizada em 30 de novembro de 2011 / 9 h:30' \_ 11 h:15'  
Rua Líbero Badaró 504 / sala 161 B do 16º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO

- nos estudos, estão sendo cogitadas algumas hipóteses que deverão ser consideradas para se conseguir uma melhor avaliação das intervenções a serem implementadas, tendo em vista prever ou evitar eventuais conflitos (Camila Maleronka)
- a licitação dependerá da aprovação dos projetos pelos órgãos com atribuição de análise, e após esta fase a ideia é a de desenvolver o projeto e, posteriormente, divulgá-lo para toda a população. Essas possibilidades de ação já estão previstas para o próximo ano. Sobre a licitação foi esclarecido que o processo deverá ser promovido pela SIURB com apoio de SP-OBRAS, e que nesse procedimento não deverá ser priorizada apenas o critério de menor preço, mesmo considerando que, nesse caso, o aporte municipal possivelmente seria menor (José Antonio);
- os projetos privados possuem prazo para inicializar e finalizar e cada intervenção será executada por uma Sociedade de Propósito Específico – SPE (prevista no Estudo de Viabilidade Econômica e Mercadológica de Situação Fundiária –Consolidados da Nova Luz), dado que as metas são importantes para a consecução do negócio e do projeto urbanístico em si; caso a SPE não consiga cumprir as metas, cairá na regra de concessão, segundo mecanismo a ser disciplinado no Edital de licitação. Sendo assim, será obrigação do poder público implantar o projeto e do concessionário assumi-lo. O concessionário será o parceiro do poder público (José Antonio);
- cada fase terá a duração de cinco anos, sendo que serão 2,5 anos para composição entre as partes, desenvolvimento de projetos e aprovações e 2,5 anos para as obras, considerando tempo suficiente para que haja segurança para as ambas as partes (Camila);
- todas as intervenções terão que estar previstas no projeto urbanístico, pois no final das contas o concessionário será o responsável pela sua consecução (José Antonio);
- será preciso equilibrar as forças do interesse público com as do interesse privado, já que as áreas serão beneficiadas pela requalificação do espaço público. Para tanto, estão em estudo formas para garantir o alinhamento de interesses público e privado no caso da implantação voluntária (Camila);
- não foram definidas pelo projeto a alteração, ou criação de normas além daquelas em vigor para reforma de edificação existentes (Luis Ramos);
- o “faseamento” das obras públicas é função de requisitos técnicos, há itens que precisam ser executados conjuntamente e outros que podem ser divididos. De qualquer forma, o concessionário deverá se responsabilizar pela zeladoria da área durante todo o período de concessão (Camila);
- no caso de edificações existentes há a possibilidade de regularizá-las na Secretaria de Habitação através da Lei 8.382/76, se estiverem de acordo com a legislação vigente. Entretanto, na área central, em geral, os coeficientes de aproveitamento das edificações existentes são maiores que os (básico e máximo) permitidos pela atual lei de zoneamento. A alternativa será a de utilização do mecanismo de regularização pela Operação Urbana Centro, Lei 12.349/1997, que aceita coeficientes maiores do que os permitidos pelo zoneamento vigente, desde que seja comprovado que a irregularidade tenha sido praticada, antes da data de aprovação da lei, o que é um fator limitante. Na região da Nova Luz diversos prédios são irregulares e para tanto precisariam ser feitas normativas especiais para que se possibilite a recuperação dessas edificações (Eneida);
- o prazo de 10 anos para imóveis tombados é o limite para que o proprietário se utilize do potencial construtivo a ser transferido, sendo que, após esse prazo, não conseguindo atingir esse objetivo, o imóvel será passível de desapropriação, com a utilização do potencial construtivo transferível pelo concessionário (José Antonio);
- há um programa no EIA-RIMA que prevê uma consultoria jurídica para ajudar os particulares na busca das melhores formas de financiamento para a recuperação do imóvel; além do que alguns imóveis vazios estão ingressando no programa de reforma de edifícios sob a responsabilidade da COHAB (Camila);
- a expectativa é de que a área fique boa e que o concessionário saiba identificar os aportes necessários para as obras estratégicas, pois o interesse é dele mesmo (Eduardo de La Manna).

Eneida Heck agradeceu a participação de Luis Ramos e dos demais técnicos participantes.

## **2. Ordem do Dia:**

### **2.1. Apresentação e deliberação sobre o Calendário de 2012 para as reuniões ordinárias da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.**

A seguir, a coordenação colocou em votação as atas da 94ª e 95ª Reunião; as atas são aprovadas presentes, com uma abstenção, de Suely, justificada por não ter recebido o material de forma antecipada.

**ATA DA 96ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
realizada em 30 de novembro de 2011 / 9 h:30' \_ 11 h:15'  
Rua Líbero Badaró 504 / sala 161 B do 16º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO

Eneida passou para o assunto de ajuste de calendário, onde foram apresentadas duas propostas: a) reuniões ordinárias a serem realizadas nas últimas quartas feira de cada mês e b) na penúltima quarta feira de cada mês, para possibilitar encaminhamento de propostas às reuniões da CTLU, em tempo hábil, considerando o prazo de publicação exigido por lei (12.349/1997) e o de recebimento por aquela comissão. Colocadas em votação, a proposta aprovada foi a de reuniões nas últimas quartas feira do mês, por unanimidade.

### **3. Assuntos Diversos**

Não houve tempo hábil para a discussão dos demais temas previstos na pauta e concernentes aos estudos em andamento sobre a aplicação de incentivos permitidos pelo artº 3º da Lei 12.349/1997, da OU Centro. Eneida Heck lembrou a importância desses estudos elaborados pela equipe técnica que estão sendo discutidos com o Grupo Técnico /GT da Operação Urbana Centro, especialmente dos incentivos a serem utilizados em casos de empreendimentos de uso misto. Até o momento, há hipóteses levantadas e as regras de cálculos estão em fase de avaliação. Os temas previstos para o ano de 2012 envolverão as propostas de trabalho e revisões das Normas de participação na OU Centro e Transferência de tombados: incentivos e normas de liberação de recursos.

Eneida dá como encerrada a reunião às 11h: 15'.

***Ata elaborada por Eneida Heck / revisão Katia Canova e Jair Zanelato / ata 96ª ordinária / novembro 2011 / DDG / GOU***

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