

**ATA DA 98ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
Realizada em 28 de março de 2012 – 09h 15'  
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**

WALTER PIRES - representante suplente

**3. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

MARCELO DE M. BERNARDINI - representante suplente

**4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC**

MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

**5. CENTRO GASPAR GARCIA**

FABIANA ALVES RODRIGUES - representante titular

**6. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**

SUELY MANDELBAUM - representante suplente

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

CELSO OXANDO – representante suplente

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

ORIODE JOSÉ ROSSI- representante titular

**9. SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADM.  
DE IMÓVEIS DE SP**

EDUARDO DELLA MANNA - representante titular

**PARTICIPANTES**

**SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO:**

Jair Zanelato / GOU / DDG

Kátia Canova /GOU/ DDG

**CONVIDADOS**

Marcos Ferreira Gavião – da Marcos Ferreira Gavião - Arquitetos Associados –  
SCL (convidado pelo SECOVI)

Heloisa Alberge Masuda – COHAB

Cristina Brito – COHAB

Daniela Tunes Zilio - COHAB

**1. Expediente**

**ATA DA 98ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
Realizada em 28 de março de 2012 – 09h 15'  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO

**1.1. Aprovação da Ata da 97ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.**

A reunião teve o início às 9h 15', e a Arq.<sup>a</sup> Eneida Heck colocou em votação o item 1 da pauta anteriormente divulgada, referente à aprovação da ata da 97ª reunião realizada em 29/02/2012. A ata foi aprovada pelos presentes por unanimidade.

**2. Ordem do Dia:**

**2.1. Deliberação sobre a RESOLUÇÃO 001/2012 que trata da aplicação de incentivos permitidos pelo artº 3º da Lei 12.349 / 1997 em empreendimentos de uso misto, combinada com a RESOLUÇÃO 105/08 - CEUSO/SEHAB;**

Em continuidade com a pauta, teve início a discussão sobre a aplicação de incentivos gratuitos propiciados pela Lei 12.349/1997 (artº 3º) aos empreendimentos de uso misto no perímetro da OU Centro. Eneida Heck propôs a retirada da resolução encaminhada, tendo em vista a necessidade de uma avaliação mais detalhada da proposta, por parte da Assessoria Jurídica da SMDU, para determinar a qual órgão caberia a responsabilidade de expedição de tal resolução, quando o objetivo é o de indicar uma orientação para SEHAB (conforme previsto no § 1º do artº 3º da Lei 12.349/1997) de aprovação direta do uso misto combinado com os incentivos da OU Centro. Marco Antônio Ramos de Almeida citou que já existe uma recomendação para a SEHAB, contida na lei da OU Centro, e sugeriu que a resolução – conforme o texto sucinto encaminhado - fosse feita de forma itemizada e com citações completas. Eduardo Della Manna concorda com o encaminhamento de uma resolução pela comissão para facilitar as aprovações na SEHAB, no entanto, considerou que adotar a Resolução 105/08 para as especificidades da OU Centro pode ser precipitado. A retirada da pauta é aceita por todos.

**2.2. Apresentação do tema “Intervenções e Empreendimentos na Área Central (2009-2012)”**

**ATA DA 98ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
**Realizada em 28 de março de 2012 – 09h 15’**  
**Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /**  
**SP - URBANISMO**

A reunião prosseguiu, Eneida Heck iniciou uma breve apresentação de um mapa básico com o mesmo tema, elaborado em final de 2009, e esclareceu que, esse documento deverá ser atualizado e como resultado, tal mapa deverá conter um resumo atualizado das principais intervenções e políticas urbanas, bem como dos investimentos privados na área central, com sua respectiva localização, e incluir a situação do desenvolvimento dos projetos e da execução das obras. Informou que, se necessário, os responsáveis pelos principais programas e intervenções deverão ser convidados para apresentações específicas em reuniões da OU Centro. Marco Antonio Ramos de Almeida propôs que no lugar de uma atualização do mapa seja feito - por contratação de empresa especializada - um estudo das maiores necessidades de intervenção na área central incluindo a proposição de diretrizes, bem como uma consolidação de projetos e de obras. Eneida Heck solicitou a Marco Antonio Ramos De Almeida o detalhamento da proposta de contratação externa desse trabalho, sugerindo que a encaminhasse à Comissão OU Centro para futura discussão. Eneida Heck finalizou a apresentação do mapa.

Em seguida, esclareceu que, em resposta à solicitação de SP-Urbanismo, a COHAB enviou informações atualizadas sobre o Programa Renova Centro, o que motivou o convite à equipe de técnicos para apresentação da situação desse programa na área da OU Centro. Dessa forma, as arquitetas Cristina Brito, Daniela Zilio e Heloisa Masuda da COHAB passaram à apresentação dos principais imóveis – que foram visualizados através das ferramentas do Google Earth e Street Views - objeto de estudos para criação das unidades habitacionais que constituirão o Programa. Heloisa Masuda informou que o **Renova Centro** partiu de um levantamento de imóveis subutilizados existentes no centro (em 2009), para os quais, baseados em estudos de viabilidade financeira, posteriormente, foram feitos os DIS (Decretos de Interesse Social). O Renova Centro levantou um total de 53 imóveis subutilizados, sendo que destes, 8 imóveis foram adquiridos. Nesse processo se inclui o edifício Cineasta, localizado na Av. São João, 605 (em parceria com a entidade o Retiro dos Artistas), que será composto por 50 Unidades Habitacionais, financiados por recursos da COHAB/Caixa (PEP). Há ainda a opção pelo aluguel social, como no caso do edifício Cambridge Hotel, Lord Hotel. Heloisa Masuda ressaltou que no processo de análise foram descartados os imóveis muito pequenos e com situação física de difícil aprovação. Suely Mandelbaum perguntou se existe alguma situação especial para a aprovação desses projetos na prefeitura e Oriode Rossi perguntou qual o papel de uma

**ATA DA 98ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
**Realizada em 28 de março de 2012 – 09h 15’**  
**Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /**  
**SP - URBANISMO**

gerenciadora nesse processo. Cristina Brito, da COHAB, respondeu que existe legislação específica para HIS e ZEIS e que o Consórcio de Empresas é uma forma de agilizar o desenvolvimento da fase de projeto, e que são escolhidas as que apresentarem alternativas de projeto, por concorrência, por menor preço e prazo. Eneida Heck perguntou como a COHAB trata dos empreendimentos de uso misto. Heloisa Masuda respondeu que é extremamente viável a opção de uso de HIS com térreo comercial ou serviços, possibilitando, inclusive, a redução de subsídios. Walter Pires afirmou que é indiscutível a importância dessa iniciativa para o Centro e seus moradores, e perguntou se existe algum incentivo especial na OU Centro para tais ações da COHAB? E, sugeriu a amarração do inventário de patrimônio histórico – em andamento, contratado pela SMC - e dos imóveis levantados pela COHAB. Marcelo Bernardini colocou a importância de atrelar os imóveis tombados ao uso de HIS, no sentido de rever a lei e atualiza-la para adequação aos usos e situação imobiliária atual. Eneida Heck lembrou que na OU Centro já existe o incentivo para HIS, através do Coeficiente de Aproveitamento igual a 6, de forma gratuita, mas que é importante regulamentar por resolução/decreto a utilização desse incentivo às demandas habitacionais com uso misto. Sucederam-se questões técnicas sobre a aprovação de projetos específicos que teoricamente poderiam ser beneficiados pelos incentivos da Lei 12.349/1997. Oriode Rossi solicitou que seja destacada a importância de ser montado um seminário sobre a OU Centro para abrir discussões técnicas sobre as situações reais, que envolvam os limites exigidos pelo Código de Obras e Edificações e Zoneamento, e que impedem um acréscimo do CA incentivado. O Arqº. Marcos Gavião responsável por alguns projetos da TPA na área da OU Centro descreveu a importância da flexibilização de normas para aplicação em imóveis construídos fora do padrão do COE, e apontou a existência de demandas frente às limitações para se usar CA maior ou acima de 6. Eneida Heck convidou ao Arq.º Marcos Gavião para a apresentação de um anteprojeto da empresa TPA, que adota um CA = 6 para o uso de R2v. Marcos Gavião explicou as principais características do projeto, baseados em possibilidades de uma futura aplicabilidade de incentivo de uso R2v com uso misto, nR1 ou nR2, para o pavimento térreo. Eduardo Della Manna ressaltou que não poderemos esquecer que a natureza da OU Centro é poder se aplicar um parecer técnico caso a caso, podendo uma resolução - em discussão na OU Centro - para o Centro como um todo inviabilizar alguns projetos.

**ATA DA 98ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
Realizada em 28 de março de 2012 – 09h 15’  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli /  
SP - URBANISMO

### **2.3. Proposta de Estudo: Critérios para Definição de Fatores de Cálculo de Contrapartida**

Devido ao avanço do horário, Eneida Heck propôs que o terceiro item da pauta, Fatores de Cálculo de Contrapartida, fosse apresentado em data oportuna.

Eneida Heck fez o seguinte resumo sobre os encaminhamentos desta reunião:

- 1) Apresentação de uma proposta para contratação de trabalho externo com o objetivo de atualização de dados das intervenções urbanísticas na área central, bem como das políticas públicas implementadas ou em vias de implementação, para criação de um arcabouço de diretrizes, objetivos e metas a serem alcançadas pela OU Centro;
- 2) Dar continuidade aos estudos e consultas sobre a elaboração de uma resolução para aplicação do uso misto com incentivos da OU Centro;
- 3) **Dar continuidade à avaliação dos mecanismos de cobrança da contrapartida financeira da OU Centro.**

Às 11h50’ esta reunião foi dada como encerrada.

***Ata elaborada por Jair Zanelato / Kátia Canova / Eneida Heck / ata 98ª ord. / março 2012 / DDG / GOU***

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