



**EMURB**

**ATA DA 78ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 29 / 10 / 2009 - 9 HORAS  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 26º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI**

**REPRESENTANTES PRESENTES**

**1. EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**

RUBENS CHAMMAS – representante titular

ENEIDA HECK – representante suplente

**2. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU**

MARCELO BERNARDINI - representante suplente

**3. CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

WILMA DE OLIVEIRA MENDONÇA – representante titular

**4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO**

MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

**5. CENTRO GASPAR GARCIA**

JOÃO BATISTA ALVES GOMES - representante titular

**6. FEDERAÇÃO BRASILEIRA DOS BANCOS – FEBRABAN**

CELSO OXANDO - representante suplente

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

ORIODE JOSÉ ROSSI - representante titular

**8. INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE**

CAMIL EID - representante titular

**9. SECOVI**

PAULO TAUFIK CAMASMIE JUNIOR - representante suplente

**CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES**

**SEHAB/HABI CENTRO**

ANDRÉ ELIE KALIL; NATÁLIA RIVALTA DE CARVALHO; BEATRIZ MAHLMEISTER

**SMC /DPH**

VALDIR ARRUDA

**EMURB**

GUILHERME ESTANISLAU DO AMARAL – DDI; VLADIMIR D'AVILA – DDI / GOU; RITA GONÇALVES – DDI / GIU

CLÁUDIO TEODORO – DDI / GIU

LUCIANA COSTA SECRETÁRIA EXECUTIVA - DDI / GOU

O Coordenador da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro/OUC e representante titular da EMURB, Rubens Chammas deu início a esta 79ª reunião ordinária.

**1. Expediente:**

**1.1. Aprovação da ata da 78ª Reunião Ordinária**

A ata da 78ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro foi aprovada pelos representantes presentes.

**2. Ordem do Dia:**

**2.1. Pólo Roosevelt: projeto de requalificação da praça e propostas para o entorno**

A apresentação do tema foi feita pela Arqª Rita Gonçalves. A proposta de Requalificação Urbana da Praça Roosevelt (área de 18.000 m²) foi tema de reuniões anteriores da Comissão Executiva da OUC. Contratado em 2006, o Projeto Executivo foi finalizado em dezembro 2008. Desde então, se iniciou o processo de aprovação do projeto junto aos órgãos públicos, bem como da aprovação do edital de licitação pelo BID - que financiará a obra, juntamente com a PMSP - o que motivou a ocorrência de pequenas alterações, tal como a retirada do Telecentro dessa licitação.

Basicamente, o projeto prevê a demolição do Pentágono e de construções anexas. Serão eliminadas todas as estruturas implantadas acima da laje de cobertura do estacionamento existente e, apenas, preservadas as estruturas da via de Ligação Leste-Oeste e dos dois subsolos de estacionamento. Nesse sentido, prevaleceu a diretriz de promover a integração dos dois lados da praça (lindeiros às ruas Martinho Prado e Guimarães Rosa). Os dois pisos do estacionamento serão recuperados (640 vagas) e serão edificadas, em subsolo, as novas instalações da Guarda Civil Metropolitana e da Polícia Militar (1.700 m²). No principal



**EMURB**  
**ATA DA 78ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
**REALIZADA EM 29 / 10 / 2009 - 9 HORAS**  
**RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 26º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI**

nível da praça, haverá um percurso arborizado com 216 espécies nativas, sendo que a área verde permeável será ampliada. Serão instaladas 137 luminárias e, de acordo com os parâmetros da acessibilidade universal, construídos novos conjuntos de escadas e rampas que permitirão articular a Esplanada Consolação à Esplanada Augusta. Ainda, serão instalados sanitários públicos; quiosques de floriculturas (articulados por um pergolado), playground e espaço exclusivo para cães, bancos e outros elementos de mobiliário urbano.

As obras da praça foram estimadas em R\$ 40 milhões e está em fase de elaboração a proposta de gestão da praça. Pretende-se compartilhar as responsabilidades entre o poder público, associações civis e instituições atuantes naquela vizinhança, com o aval da Subprefeitura da Sé, que é responsável pela conservação dos espaços públicos na área central de São Paulo.

É importante salientar que essa intervenção pública não se limita ao espaço da praça, propriamente dito, mas, também, objetiva incentivar a transformação de suas áreas adjacentes. Há ações do Governo Estadual, em andamento, para a recuperação do Teatro Cultura Artística e outras, atualmente em estudo, pela Prefeitura com a iniciativa privada local, que objetivam consolidar a área como pólo de atrações culturais (voltadas à gastronomia e teatro).

Os representantes da Comissão Executiva manifestaram críticas a algumas alterações ocorridas no projeto, principalmente, com relação às que envolvem circulação e acesso de veículos aos pisos de estacionamento em subsolo. Foi esclarecido que, essas alterações não foram definidas isoladamente pela EMURB, mas que, principalmente, no caso de obras desse porte, são adotadas após estudos; consultas e deliberação de órgãos de diversas esferas governamentais.

## **2.2. PROGRAMA DE CORTIÇOS: situação atual**

O Programa de Cortiços da SEHAB para as Subprefeituras da Sé e Mooca foi apresentado por Daniel Elie Kalil da Superintendência de Habitação Popular / HABI – Centro. Os principais tópicos do tema apresentado foram: primeiramente, a contextualização do surgimento do cortiço na cidade de São Paulo, ocupado por famílias de baixa renda, desde o final do século XIX; conceituação dada pela Lei Moura - Lei Municipal 10.928/91<sup>1</sup> - a essa tipologia de habitação subnormal, denominada de cortiço; os dados existentes (levantamento FIPE/1993, quando foram contabilizados 23.688 imóveis encortiçados, total que corresponde a 160.841 famílias e 595.110 pessoas); os distritos (áreas) de maior concentração de cortiços do centro da cidade de São Paulo e o respectivo mapeamento. Ainda, a definição das condições mínimas a serem requeridas para os cortiços (ventilação; iluminação; área mínima; adensamento; pé direito; condições de banheiros, de circulação), conforme a Lei Moura, bem como as sanções previstas pela lei para os exploradores dessa tipologia sem as mínimas condições de habitabilidade.

<sup>1</sup> O artº 1ª da Lei Moura - Lei Municipal 10.928/1991 - define cortiço como sendo: “*unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características:*

*Constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano; subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; várias funções exercidas num mesmo cômodo; acesso e uso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias; circulação e infra-estrutura, no geral precárias; superlotação de pessoas. Já o artº 3º dessa mesma lei define as condições mínimas de habitação, dentre outras, como sendo: “Segurança do imóvel: instalação elétrica e estrutura; ventilação e iluminação mínimas; adensamento máximo de 2 pessoas por 8 m²; banheiros dotados de sanitários, lavatórios e chuveiros, em compartimentos independente”.*

A Lei 10.928/91 estabelece os parâmetros mínimos para a habitação. A saber: “

- Área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5,00 m² com sua menor dimensão não inferior a 2,00 m;
- Segurança do imóvel, no tocante à sua instalação elétrica e estrutura;
- Iluminação mínima por cômodo de 1/7 da área de piso;
- Ventilação mínima por cômodo de ½ da área de iluminação;
- Adensamento máximo de 2 pessoas por 8,00 m², considerando toda a área construída da edificação e vedado o revezamento;
- Banheiro revestido de piso lavável e barra impermeável;
- Banheiro com abertura para o exterior, dotado de vaso sanitário, lavatório e chuveiro;
- Um tanque, uma pia e um banheiro completo para cada grupo de 20 moradores;
- Pé direito mínimo de 2,30 m;
- Escada e corredores de circulação com no mínimo 0,80 m de largura.”



**EMURB**

**ATA DA 78ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 29 / 10 / 2009 - 9 HORAS  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 26º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI**

Numa segunda parte da apresentação constaram os tópicos seguintes: forma de atuação do programa da SEHAB, definido como Programa de Cortiços - Reabilitação da Moradia Coletiva. Instituído pela Resolução CMH n.º 15 de 07/12/2004 e baseado nas disposições da Lei Moura. Nesse sentido, o programa tem o objetivo principal de propiciar moradias multifamiliares com condições adequadas de habitabilidade e segurança jurídica, através de uma abordagem em larga escala, com levantamento e cadastramento de casos, incluindo intimação via Subprefeitura com interdições, em caso de risco. Além da Prefeitura há o Programa de Atuação em Cortiços da CDHU, em casos localizados em áreas pré-determinadas dos municípios do de São Paulo e Santos. Na cidade de São Paulo foram escolhidas 9 (nove) áreas para atuação, tais como: Pari, Brás, Belém, Mooca, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Santa Cecília e Barra Funda, compreendendo um total de 1.643 cortiços.

Conforme indicadores de andamento apresentados por HABI/SEHAB, na Subprefeitura Sé há um total de 1.278 imóveis encortiçados cadastrados, sendo: 267 no Distrito Liberdade; 258 no Distrito Santa Cecília; 257 no Distrito Bela Vista; 168 no Distrito Bom Retiro; 121 no Distrito Cambuci; 116 no Distrito República; 86 no Distrito Sé; e 5 no Distrito Consolação. Na Subprefeitura Mooca há um total de 800 imóveis encortiçados cadastrados, sendo: 275 localizados no Distrito Brás; 208 no Distrito Belém; 180 no Distrito Mooca; 96 no Distrito Pari; 40 no Distrito Tatuapé e 35 no Distrito Água Rasa. Esses imóveis, em maioria, estão em fase de intimação e de vistoria prévia; menos de ¼ está em fase de mudança de uso e de negociação com proprietários para obras de adequação à Lei Moura; outros foram extintos e houve encaminhamento de demanda ao CDHU. Tendo como público alvo os proprietários, intermediários e moradores de cortiços, essa metodologia prevalece como política de HABI /SEHAB para, quando possível, converter os cômodos em unidades autônomas, com capacitação dos moradores de cortiços. Complementarmente, ocorre ação educativa para construção da cidadania, participação dos moradores envolvidos nas decisões dos planos voltados à melhoria das condições de moradia; promoção de oficinas, cursos, seminários, cartilha com direitos e deveres do morador. Essa atuação é articulada com a Secretaria Municipal da Assistência e Desenvolvimento Social através do "Projeto Nós do Centro".

Se as reformas de adequação à Lei Moura são consideradas como primeira meta do programa – houve exposição de casos, antes e depois das reformas, com estimativa de custo de quase R\$ 33 milhões para adequação de 1.673 unidades visando beneficiar 17.927 famílias - a segunda meta é a *de construção de H.I.S. em cortiços*. Nesse sentido, HABI/SEHAB apresentou propostas que demonstram a *viabilidade econômica de intervenções* em alguns imóveis encortiçados a serem transformados em HIS, que apresentam *lucro líquido*, considerando as receitas e as despesas envolvidas. O financiamento ao morador foi considerado como *receita*, pois conforme suas faixas de renda, os moradores podem obter financiamento por meio de *cartas de crédito*, que contam com subsídio de R\$ 20 mil (sem recursos próprios ou FGTS), podendo ser financiadas em até 360 meses. Como *despesas*, foram consideradas o total resultante da soma do valor do imóvel com o valor das obras.

Por fim, o Programa de Cortiços de HABI/SEHAB recebeu o Prêmio São Paulo Cidade 2007, eleito como uma das melhores iniciativas de gestão na PMSP. Esse prêmio foi elaborado pela Secretaria Municipal de Gestão, da Coordenadoria de Gestão de Pessoas e da Escola de Formação do Servidor Público Municipal e foi considerado *"um projeto bem estruturado, com diagnóstico e planejamento de execução. Possui critérios de avaliação de desempenho bem definidos e acompanhados. Bom exemplo de gestão com práticas adequadas."*

A seguir esta 78ª reunião ordinária foi encerrada.

Os dados das apresentações constarão do site:

[http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas\\_autarquias/emurb/operacoes\\_urbanas/operacao\\_centro/0004](http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/operacao_centro/0004)

**Ata elaborada por Eneida Heck / ata 78ª ord / novembro de 2009 / DDI / GOU**