



**EMURB**

ATA DA 10ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OP. URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA  
REALIZADA EM 29/03/2011  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 26º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI

#### **REPRESENTANTES PRESENTES**

##### **1. EMURB – EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO**

VLADIR BARTALINI - representante suplente

##### **2. SMDU – SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

JOSE GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA – representante suplente

##### **3. SF – SECRETARIA DE FINANÇAS**

MARIO ROBERTO CREVATIN – representante suplente

##### **4. SIURB – SECRETARIA DE INFRA-ESTRUTURA URBANA**

ROSANGELA VERISSIMO DA COSTA SARTORELLI -representante titular

##### **5. SGM – SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL**

GIOVANI PALERMO -representante titular

##### **6. IE – INSTITUTO DE ENGENHARIA**

ARISTEU ZENSABURO NAKAMURA – representante titular

##### **7. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**

IÊNIDES BENFATI VERDASCA DOS SANTOS – representante suplente

##### **8. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE FAVELAS**

ANTONIO DE AZEVEDO SODRÉ

##### **9. UNIÃO DOS MOVIMENTOS DE MORADIA**

JOSÉ ABRAÃO

#### **CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES**

DOMINGOS PIRES DE O. DIAS NETO – Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas / DDG

ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Chefe de Gabinete da SP Urbanismo

VLADIMIR AVILA – Gerente de Operações Urbanas SP Urbanismo

ROSA MARIA MIRALDO – Assessora da Diretoria de Desenvolvimento – DDG

FABIO TEIZO B. DA SILVA – Assessoria Jurídica SP Urbanismo

LUCIANA COSTA - secretária executiva - DDG/GOU

MARIA DE FATIMA DO NASCIMENTO NIY – Analista Administrativo SP Urbanismo

HORÁCIO C. GALVANESE – SVMA

MARIA SILVIA MARIUTTI – SEHAB/HABI SUL

GENI SUGAI – SEHAB/HABI

AMANDA CORTEZ – SEHAB/HABI-SUL

CAROLINA MORETTI DA FONSECA – SP-OBRA

ELIA A. ROCHA – CET/SMT

ERICA MASSIS – SGM

LUCILA LACRETA – MOV. DEFENDA SP

Em 29 de março de 2011, no auditório do 26º andar do Edifício Martinelli, às 15h30 min, Vladir Bartalini, Coordenador Suplente do Grupo de Gestão, verificado o quorum regimental, deu início a 10ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com os representantes presentes.

## **1. Expediente**

Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata da 9ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, deliberaram por unanimidade de votos pela sua aprovação.

## **2. Ordem do Dia**

### **2.1. Informes sobre aspectos financeiros da Operação Urbana**

Vladir Bartalini passou a palavra a Sra Rosa Maria Miraldo, Assessora da Diretoria de Desenvolvimento e Gestão da SP Urbanismo que deu início a pauta fazendo uma

exposição detalhada dos aspectos financeiros e operacionais da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com base na apresentação que passa a ser parte integrante da presente ata.

Encerrada a apresentação a Sra Rosa Miraldo convidou a Arq. Geni de SEHAB-HABI para discorrer sobre o andamento das obras construção de HIS na favela do Real Parque, em fase de execução.

### **3 - Habitação de Interesse Social – HIS**

A Arq. Geni fez uma apresentação detalhada dos projetos e das obras em execução na favela Real Parque, com base em PA apresentação que passa a fazer parte da presente ata.

Na seqüência a Ar. Rosa Miraldo abriu a palavra para questões e colocações dos membros presentes:

#### **Questionamentos:**

1. O Sr. Sodré representante dos Movimentos de Moradia cumprimenta os técnicos de SEHAB pelo bom trabalho elaborado e ressalta que 99% do moradores da região são favoráveis a implantação do projeto, mas cerca de 1%, que são pessoas influentes e formadores de opinião, estão contrários e deveriam ser ouvidos para que não haja contratempos futuros. Salienta que a maioria das famílias que ocuparão o conjunto têm automóvel e que no projeto não houve previsão de vagas de estacionamento. As mesas de xadrez que fazem parte do projeto não deveriam ser colocadas , além das árvores que estão sendo derrubadas e não deveriam.
2. A arq. Geni de SEHAB-HABI esclarece que, no caso das árvores, a SVMA está acompanhando a implantação dos conjuntos, pois será necessário manter um distanciamento entre as árvores e os edifícios o que acarretará a relocação de algumas árvores. A Arq. Silvia Mariutti de SEHAB acrescentou que, no caso das vagas de estacionamento, optou-se por mantê-las, dentro dos conjuntos, apenas para veículos de socorro e operacionais, uma vez que no Conselho Gestor das ZEIS o representante de SMT está avaliando a viabilidade de reforço das linhas de transporte que atendem o bairro e que são deficitárias. Além disso, atualmente não entram automóveis na favela e a população que será atendida é a mesma que está lá hoje.
3. O Sr. Sodré argumenta que os moradores que estão contra a implantação do projeto argumentam que não foi feito Estudo de Impacto de transito e nem estudo de impacto ambiental.
4. A Arq. Silvia Mariutti esclarece que não haverá incremento populacional e nem serão trazidas famílias de fora para ocupar as unidades assim sendo não haverá incremento de transito e as condições ambientais serão melhoradas, pois a favela será inteiramente removida e substituída pelo conjunto.

5. O Sr. Giovani Palermo, representante da Secretaria de Governo questiona que a estação ferroviária está do outro lado do rio Pinheiros e que seria oportuno estabelecer uma ligação entre o novo bairro e a estação.
6. A Arq. Silvia Mariutti de SEHAB – HABI esclarece que a solução dessa questão ultrapassa a competência de HABI, mas que o Grupo de Gestão poderia consultar a SMT sobre essa possibilidade. A Arq. Geni de SEHAB-HABI complementa que já houve conversa com o Secretário de SEHAB no sentido de disponibilizar um serviço de van que faça a ligação entre o conjunto e a Estação ferroviária atravessando a Ponte Estaiada.
7. O Arq. Horacio Galvanese, relata que uma das maiores críticas feitas as Operações Urbanas é que não se atende a população de baixa renda. No presente caso é necessário ter o cuidado de oferecer juntamente com a moradia as condições necessárias de transporte já que os imóveis serão financiados, em sua maior parte, a famílias que ganham até cinco salários mínimos, por outro lado é bom ter em mente que a realidade econômica possibilita mesmo as famílias de baixa renda, de possuírem automóvel.
8. O Sr. Giovani Palermo representante da Secretaria de Governo informa que no presente momento há uma parceria bastante consistente entre o governo do Estado e a Prefeitura e que o assunto ( item 6) deve ser colocado em pauta para que se defina quem vai implantar seja o sistema Ponte Orca ou integração. Recomenda que a equipe responsável pelo projeto consulte o Secretário Miguel Bucalem e o Secretário de SEHAB para que a opção de transporte público seja oferecida antes do termino da construção do conjunto.
9. A Arq. Rosa Miraldo, assessora da diretoria de desenvolvimento e gestão da SP Urbanismo esclarece que embora o assunto extrapole o âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima serão feitas consultas junto aos secretários para encaminhar o assunto.
10. A representante do Movimento Defenda São Paulo, Sra Iêndes, informa que estão completando cinco meses que o Movimento Defenda São Paulo indicou novo membro para a Comissão e até este momento ele ainda não foi nomeado, questiona quando será publicada a portaria de nomeação. Questiona também que a previsão de HABI é oferecer 1300 unidades HIS, mas que na quadra H serão implantadas cerca de 10% do total. Salieta a necessidade de priorizar a implantação das HIS para dar mais credibilidade a Operação Urbana. Questiona se haverá recursos suficientes para cumprir o cronograma e qual o prazo de entrega das unidades.
11. O Arq. Vladimir, Gerente de Operações Urbanas da SP Urbanismo, informa que as portarias com indicação dos novos membros das comissões de todas as operações urbanas estão com a publicação prejudicada em virtude da falta de resposta de diversas secretarias e

entidades, mas acredita que até a próxima reunião do grupo gestor a portaria já estará em vigor.

12. A arq. Geni de SEHAB-HABI informa que as primeiras 140 unidades serão entregues em Julho de 2011 e a Sra. Amanda de SEHAB-HABI/SUL acrescenta que assim que forem entregues as unidades poderão ser ocupadas pelas famílias. O processo de seleção das famílias está em andamento.
13. O Sr. Domingos Pires, diretor de Desenvolvimento e Gestão da SP Urbanismo, acrescenta que os recursos para construção das HIS estão garantidos, pois conforme dita a lei da operação urbana serão gastos, no mínimo 10% da arrecadação, em HIS, não há impedimento para que se gaste mais se for necessário.
14. O representante dos moradores em favelas José Abraão questiona a proporção de 1 vaga de estacionamento para cada três unidades habitacionais no processo condominial e salienta que o transporte da região é deficitário.
15. A Arq. Silvia Mariutti de SEHAB-HABI esclarece que a obrigatoriedade de oferecer 1 vaga para três unidades é disposição de lei antiga, na lei vigente pode-se inclusive não oferecer vagas. Argumenta que deixar muitas vagas de estacionamento é perpetuar o círculo vicioso de mais vagas, mais automóveis, mais trânsito. Acrescenta que as 140 unidades a serem entregues em julho são unidades sem elevador, mas que 30% do total de unidades terá elevador e que as faixas de maior renda deverão ocupar estas unidades para custear o condomínio. São as próprias famílias que deverão definir qual a prioridade de ocupação das unidades. Nas quadras onde há previsão de unidades servidas por elevador está havendo conversas com as lideranças no sentido de avaliar a conveniência de colocar os elevadores posteriormente a entrega das unidades.
16. O Sr. José Abraão ressalta que o trabalho social deverá ser muito intenso para evitar comparações e conflitos entre os moradores.
17. O representante da SMDU, Sr. José Geraldo, coloca que mesmo não atendendo o desejo de uma vaga de estacionamento por unidade está se garantindo a permanência dessa população em área próxima ao centro da cidade, diferentemente do que vinha sendo praticado que era levar a população para o extremo da periferia e disponibilizar muitas vagas de estacionamento. Acrescentou que não havia obrigação da Operação Urbana atender esse condicionante social, pois não havia projeto urbanístico e que no caso da Operação urbana Vila Sonia está sendo prevista a reserva de 20% da arrecadação para HIS, considerando sempre sua inserção urbanisticamente equacionada com a disponibilização de equipamentos.

- 18.O arq. Horácio Galvanese coloca que o problema não é a posse do automóvel mas a sua circulação.
- 19.O Eng. Giovani Palermo da SGM acrescenta que não se trata apenas da circulação, mas também da segurança e da acessibilidade já que o conjunto tem sua saída para a Marginal do rio Pinheiros. Reitera que o automóvel é um mal urbano e a acessibilidade do conjunto não é apenas preocupação de quem vai morar no conjunto.
- 20.A arq. Geni de SEHAB/HABI reforça que a lei permite inclusive não disponibilizar vagas de estacionamento para os conjuntos de HIS.
- 21.O Sr. Sodré da Associação de Moradores em Favelas esclarece que não haverá saída direta para a Marginal Pinheiros.
- 22.A Arq. Silvia Mariutti de SEHAB/HABI-SUL reitera que não se trata de novo empreendimento e que as pessoas que morarão no conjunto são as mesmas que ocupam atualmente a favela.
- 23.A Sra Iênídes do Movimento Defenda SP coloca que no caso dos HIS os interesses particulares não devem se sobrepor aos da comunidade como um todo. Sugere a adoção de bolsão de estacionamento com custo de manutenção rateado entre os usuários. Acrescenta que os conflitos entre os moradores das unidades com elevador e sem elevador mencionados pelo representante José Abrão devem ser equacionados uma vez que se trata de equipamento cuja manutenção é cara e o uso delicado. Questiona se as famílias teriam disponibilidade financeira para arcar com essa despesa. Questiona ainda se não seria possível vincular a manutenção dos elevadores por pelo menos 10 anos.
- 24.O Sr. José Abraão, representante dos movimentos de moradia, esclarecendo sua colocação anterior ressalta que os favelados são discriminados porque grande parte das pessoas não acredita que os favelados sejam capazes de utilizar um elevador. Defende a prioridade para o transporte público, mas esclarece que o automóvel pode ser uma necessidade já que no Jaraguá, por exemplo, a população não tem acesso aos trens da CPTM. O trabalho social, nesse sentido é fundamental para conscientizar os ocupantes a pagar o condomínio e manter as instalações funcionando. Acrescenta que o percentual das pessoas inadimplentes é pequeno, o que possibilita a instalação e manutenção dos elevadores.
- 25.A Sra Iênídes do Movimento Defenda São Paulo questiona se não é possível incorporar ao projeto e a execução das obras a manutenção dos equipamentos.
- 26.O Arq. José Geraldo, representante da SMDU, esclarece que há garantia de cinco anos dada pelo fabricante dos elevadores para os elevadores que tem custo de manutenção menor.

27. A arq. Geni de SEHAB/HABI informa que a garantia não cobre a reposição de peças por roubo ou vandalismo, que nos conjuntos da COHAB a faixa de renda dos moradores é maior, mas que o custo do condomínio para edifícios sem elevador é da ordem de R\$100,00.
28. O Sr. Jose Abraão sugere que no projeto seja previsto o poço do elevador para instalação posterior.
29. O arq. Horácio Galvanese reitera a expectativa do mercado relacionada ao leilão dos CEPACs ainda existentes.
30. Antonio Carlos Cintra do Amaral, chefe de gabinete da SP Urbanismo, respondeu que a PMSP está estudando como proceder com os CEPACs remanescentes e que para isso foi contratada consultoria jurídica para nos assessorar junto à CVM.

Nada mais havendo a ser tratado, o coordenador encerrou a reunião às 17h00 min.