



EMURB

ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OP. URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
REALIZADA EM 20/09/2011
AV. SÃO JOÃO Nº 473 – 3º ANDAR – EDIFÍCIO OLIDO

REPRESENTANTES PRESENTES

1. EMURB – EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

RUBENS CHAMMAS - Representante Titular

2. SMDU – SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

FERNANDO HENRIQUE GASPERINI – Representante Suplente

3. SF – SECRETARIA DE FINANÇAS

MARIO ROBERTO CREVATIN – Representante Suplente

4. SMT – SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES

ELIA ALBUQUERQUE ROCHA – Representante Titular

5. SVMA – SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE

LAURA LUCIA VIEIRA CENEVIVA – Representante Suplente

6. SGM – SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL

ÉRICA MASSIS - Representante Suplente

7. FAU-USP – FACULDADE DE ARQUITETURA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

MARLY NAMUR – Representante Titular

8. IAB – INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL

FERNANDO MILLIET ROQUE – Representante Titular

9. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

HEITOR MARZAGÃO TOMMASINI – Representante Titular

10. SECOVI- SIND. DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA E LOCAÇÃO DE IMOVEIS

RICARDO YASBEK – Representante Titular

11. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE FAVELAS

ANTONIO DE AZEVEDO SODRÉ

CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES

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/SP Urbanismo

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

MARCO ANTONIO M. OLIVEIRA – SP Urbanismo

OMAR AYUB – SP Obras

MARIA SILVIA MARIUTTI – SEHAB/HABI SUL

GENI SUGAI – SEHAB/HABI

GUSTAVO PARTEZANI – URBZ Arquitetos

GASTÃO SALES – URBZ Arquitetos

THAIS ABRANTES – SMSP / ATOS

MARCELO BRUNI – SMSP / ATOS

EUGENIO PAVICIC – SMSP

JOSE ARMANDO MANTUAN – Subprefeitura de Pinheiros

ANTONIO LOPES NAVOA NETO – JOFEGE

JOSÉ PAULO F. PITTA - ILUME

Em 20 de setembro de 2011, no auditório do 3º andar do Edifício Olido, Av. São João nº 473, Rubens Chammas, Coordenador Titular do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, verificado o quorum regimental, deu início a 11ª reunião Ordinária as 15:35hs, ressaltando a importância do trabalho do Grupo Gestor, em face da abrangência das propostas e do montante de recursos aplicados em obras extremamente importantes e necessárias para a cidade de São Paulo.

Passou, em seguida, aos assuntos da pauta:

1. Expediente

1.1. Aprovação da Ata da 10ª Reunião

Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata da 10ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, deliberaram por unanimidade de votos pela sua aprovação sem ressalvas.

2. Ordem do Dia

2.1. Apresentação dos Aspectos Gerais e Financeiros:

Rubens Chammas passou a palavra a Arq. 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 e que será oportunamente publicada no site da SP Urbanismo. Com referencia ao Projeto de Lei 425/2011 – Nova Emissão de CEPACs, Rosa Miraldo passou a palavra ao Dr. Antonio Carlos Cintra do Amaral, que passou a discorrer sobre o tema.

2.2. Projeto de lei 425/2011 – Nova Emissão de CEPACs

O Dr. Antonio Carlos informou que a consolidação desse processo cujo objetivo é o lançamento de CEPACs no mercado depende de várias etapas que estão sendo cumpridas. A primeira etapa foi o encaminhamento para aprovação do projeto de lei e a publicação do “fato relevante” no DOC – Diário Oficial da Cidade e no Jornal Valor Econômico no mesmo dia 25/08/2011 . O segundo passo consiste na preparação de uma nova distribuição de títulos ao mercado, atualizando todas as informações do Prospecto e do Suplemento e por ultimo o encaminhamento do prospecto e do Suplemento para deliberação da CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

O Dr. Antonio Carlos esclareceu que não haverá aumento ou re-distribuição dos estoques de potencial adicional de construção disponíveis nos setores da Operação urbana e por esse motivo não será necessária a elaboração de novo Estudo de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) e estudo de capacidade de Suporte. Ressaltou a necessidade de cumprimento rigoroso e temporaneo de todas as etapas acima mencionadas, uma vez que o vazamento da informação sobre o lançamento de mais CEPACs no mercado poderia vir a alterar o preço dos títulos, criando desequilíbrio no mercado secundário.

Passou na seqüência a explicar as diferentes alternativas estudadas para definição do numero de CEPACs a serem emitidos, apresentando dois cenários: um mais conservador e outro mais arrojado, sempre tomando por referencia os estoques de área adicional de construções disponíveis nos diferentes setores da operação Urbana. Apresentou ao final a redação proposta para alteração do artigo 8º da Lei 13.769/04, destacando que é alterado apenas o numero de títulos de 650.000 existentes na lei 13.769/04 para 1.150.000 propostos no PL 425/2011. Destacou ainda a proposta de inclusão no §2º por meio do qual a emissão de certificados de potencial adicional de construção fica condicionada a existência de saldo no limite de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2, ou seja a colocação de CEPACs no mercado sempre será feita mediante existência de lastro nos estoques de área adicional de construção.

O representante do Movimento Defesa São Paulo perguntou se os CEPACs ficam vinculados aos diferentes setores da Operação Urbana. Dr. Antonio Carlos respondeu que CEPACs são títulos lançados no mercado e que podem ser convertidos em área adicional de construção em qualquer setor desde que haja estoque disponível. Os

estoques são distribuídos por setores da operação urbana de acordo com a capacidade de suporte da infra-estrutura e só são convertidos no momento da vinculação.

O representante do Movimento Defesa São Paulo questionou se não ocorre uma certa dificuldade de controle pois não se sabe a priori onde os CEPACs serão aplicados.

O coordenador do G.G Rubens Chammas responde que os CEPACs diferentemente da outorga onerosa praticada pela PMSP, podem ser comprados nos leilões e no Mercado Secundário e se constituem em insumos ao projeto. A Prefeitura só sabe a quem pertencem os CEPACs no momento da vinculação, quando o título é gravado ao imóvel e debitado o estoque de área adicional de construção. O empreendedor que possui CEPACs tem que acompanhar a evolução dos estoques ou vinculá-los ao terreno.

O representante do Movimento Defesa São Paulo manifesta sua preocupação em face das 40 obras que foram recentemente embargadas por conta de incorreções nos cálculos de outorga onerosa.

O Dr. Antonio Carlos esclarece que não há possibilidade de falsificação dos CEPACs pois são títulos escriturais registrados e negociados em Bolsa. Mesmo quando negociados no mercado secundário é necessário comprovar a transferência. Quando é feita a vinculação ao terreno, os títulos são bloqueados no Banco do Brasil que é o operador e por fim os recursos auferidos são aplicados nas obras e intervenções previstas na lei, devidamente aprovadas pelo Grupo Gestor e fiscalizadas quanto ao seu fiel cumprimento pela Caixa Econômica Federal.

O representante do Movimento Defesa São Paulo questiona se o projeto de lei 425/2011 não deveria ter sido preliminarmente encaminhado para deliberação do Grupo Gestor, uma vez que este é o braço do Poder Executivo na consecução dos objetivos da Operação urbana e levanta a necessidade de novo estudo de impacto ambiental, uma vez que gera-se impactos ao trocar usos residenciais por não residenciais.

O coordenador do G.G. Rubens Chammas esclarece que o PL 425/2011 não altera nem a quantidade e nem a distribuição por usos dos estoques disponíveis e ressalta que se a Câmara Municipal não autorizar a emissão de novos CEPACs, os estoques existentes serão cancelados, uma vez que não há, neste momento, instrumento legal que possibilite a sua utilização. Com relação ao questionamento sobre o encaminhamento preliminar do PL 425/2011 para o Grupo Gestor, o Dr. Antonio Carlos esclareceu que sendo os CEPACs títulos mobiliários, tomou-se cuidado para que a divulgação da informação sobre o possível lançamento fosse concomitante ao encaminhamento do PL a Câmara Municipal, evitando-se assim qualquer privilégio sobre a divulgação. Acrescentou que ao Grupo Gestor caberá autorizar todos os gastos com obras e intervenções.

Retomando a continuidade da exposição 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

A Arq. Geni apresentou o andamento das obras em execução na favela Real Parque. Destacou as desapropriações na quadra H e na quadra I além do novo arruamento que possibilitará a interligação da Rua Cesar Vallejo com a Marginal Pinheiros

melhorando as condições de circulação e acesso de todo o conjunto. Apresentou ainda o projeto da quadra A com edifícios diferenciados na rua Conde de Itaguaí.

O representante da Associação dos Moradores de Favela manifestou sua preocupação com os rumores de invasão dos edifícios da quadra H e salientou que já foi solicitada anteriormente a implantação de uma rotatória para as linhas de micro-ônibus existentes, em frente ao bosque P. Bourroul, pois isso permitirá a parada dos ônibus e facilitará o acesso dos moradores.

A representante de SMT esclarece que há uma Comissão especial estudando a circulação de ônibus no interior do conjunto residencial e que a idéia básica é criar um circuito dos ônibus, saindo pela Marginal, entretanto a proposta levantada pelo representante dos moradores de favela será levada a essa comissão para avaliação.

O representante da associação de Moradores de favelas esclarece que os ônibus ficam parte do dia parados e que a rotatória a ser implantada tem como função atender a essa necessidade.

Após discorrer sobre os valores relacionados às transferências de recursos de CEPACs para a conta transporte coletivo a arq. Rosa Miraldo solicitou que o Eng. Eugenio Pavicic da Subprefeitura de Pinheiros fizesse a apresentação da proposta de remodelação dos passeios e implantação de ciclovia ao longo da Av. Faria Lima desde a Rua dos Pinheiros até a Rua Amauri:

4. Transporte Coletivo

4.1. Ciclovia Vila Lobos – Faria Lima – Hélio Pelegrino

O eng. Eugenio iniciou sua exposição salientando que a proposta a ser apresentada pelo Arq. Gustavo Partezani da Urbz Arquitetura refere-se a um conjunto de intervenções para melhoramento dos passeios e implantação de ciclovia no canteiro central da Av. Faria Lima no trecho situado entre a Rua dos Pinheiros e rua Amauri. Esclareceu que nas obras do Largo da Batata foi executado o enterramento das redes aéreas e que se trata de oportunidade imperdível dar continuidade ao processo de requalificação da avenida utilizando os recursos da Operação Urbana para custear parte das intervenções. Os projetos de requalificação dos passeios e de instalações já estão prontos e estão sendo avaliados por SMT e ILUME. O valor preliminar dos investimentos é da ordem de R\$20 milhões de reais, considerando que toda a pavimentação será executada pela Subprefeitura.

Passando a discorrer sobre o projeto propriamente dito, o Arq. Gustavo Partezani da Urbz Arquitetura salientou que a proposta engloba trecho de aproximadamente 1900m de extensão e que nos orçamentos foram considerados o enterramento das redes aéreas (eletricidade e Telcomp), a substituição da pavimentação dos passeios laterais, sinalização e iluminação, além da ciclovia no canteiro central da avenida. Salientou que no projeto da SP Urbanismo, desenvolvido em parceria com a Subprefeitura de Pinheiros, a ciclovia estende-se desde o CEAGESP até a Av. Hélio Pelegrino, mas que na presente proposta o trecho a ser executado vai da Rua dos Pinheiros até a rua Amauri.

Após a exposição do Arq. Gustavo o coordenador do G.G Rubens Chammas evidenciou o esforço da PMSP para implementar melhoramentos urbanísticos dentro das áreas de operações urbanas. Salientou a importância de que todas as intervenções no âmbito municipal estejam compatibilizadas com plano geral de intervenções da Operação Urbana. Esclareceu que, em acordo feito com a Eletropaulo 50% das dívidas existentes podem ser convertidas em obras de enterramento de

redes e que a Av. Faria Lima já havia sido indicada como prioridade. A União dos esforços é fundamental para que se consiga consolidar um ambiente urbano de alta qualidade em que se privilegie a acessibilidade, a mobilidade e o conforto dos usuários.

A representante da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente ressaltou a importância da iniciativa de implementação da ciclovia e questionou quanto ao prazo de conclusão das obras do Largo da Batata que também contempla trecho de ciclovia. Acrescentou que diversas empresas da região têm externado seu interesse em implementar um pólo ciclo turístico na região e que essa diretriz deveria nortear a elaboração do projeto como um todo, considerando inclusive os trechos que não serão executados nesse primeiro momento e também a Rua Olimpíadas.

O coordenador do G.G. Rubens Chammas esclarece que a fase II do Largo da Batata está em licitação e que estão em andamento as desapropriações complementares. Saliu que no período de 1 ano as obras estarão concluídas. Acrescentou que a proposta da rota ciclo turística é bem-vinda e que seria interessante implementá-la desde a Praça Panamericana até a Av. Helio Pelegrino em face dos empreendimentos que estão surgindo na região. Acrescentou que está claro o interesse que a Subprefeitura tem em realizar as intervenções nos passeios da Av. Faria Lima, junto com a ciclovia no trecho proposto e que deve ser colocado para deliberação do Grupo Gestor a utilização dos recursos da Operação urbana para esse fim. Colocado em votação a proposta foi aprovada pelos representantes presentes, solicitada a abstenção do representante do Movimento Defesa São Paulo.

O representante suplente do SECOVI questionou a possibilidade do projeto incluir equipamentos onde se possa alugar bicicletas para complementar parte dos trajetos.

O arq. Gustavo da Urbz esclareceu que nas áreas de transbordo e transferência junto as estações do transporte coletivo está prevista a implantação de paraciclos e que nada impede que bicicletas possam ser locadas nesses equipamentos.

A representante da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente acrescentou que empresa privada poderá cuidar da oferta desse tipo de serviço como em diversas cidades de outros países, salientando o importante aspecto da complementação dos percursos.

A arq. Maria Silvia Mariuti de HABI, retornando ao assunto das HIS, coloca sua preocupação com a falta de acessibilidade dos moradores das favelas do Real Parque e Panorama ao transporte público, em especial as estações da CPTM que se localizam na margem do rio Pinheiros. Questiona a possibilidade de construção de passarelas, mesmo conhecendo que extrapolam o perímetro da Operação urbana.

O coordenador do G.G. Rubens Chammas solicita as equipes técnicas da SP Urbanismo que analisem detalhadamente o assunto, consultando os demais órgãos da Prefeitura, uma vez que as duas favelas mencionadas são objeto de intervenção no programa de obras da lei.

Complementando a fala da Arq. Maria Silvia, a representante da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente ressaltou que a concentração das transposições não motorizadas junto as estações da CPTM incentiva o transporte não motorizado e que investimentos nesse sentido tem sido feitos pela CPTM.

Nada mais havendo a discutir a reunião foi encerrada as 17:35hs.