



SP URBANISMO

ATA DA 9ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OP. URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
REALIZADA EM 28/10/2010
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 26º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI

REPRESENTANTES PRESENTES

1. SP URBANISMO – SÃO PAULO URBANISMO

RUBENS CHAMMAS - representante titular - coordenador

2. SMDU – SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA – representante suplente

3. SF – SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

HÉLIO CAMPOS FREIRE – representante titular

MARIO ROBERTO CREVATIN – representante suplente

4. SMT – SECRETARIA MUNICIPAL DOS TRANSPORTES

DAPHNE SAVOY – representante suplente

5. SVMA – SECRETARIA DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE

PATRÍCIA MARRA SEPE – representante titular

6. SIURB – SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS

ROSANGELA VERISSIMO DA COSTA SARTORELLI - representante titular

7. FAU/USP – FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO / UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

MARLY NAMUR - representante titular

8. IE – INSTITUTO DE ENGENHARIA

ARISTEU ZENSABURO NAKAMURA - representante titular

9. SECOVI

RICARDO YAZBEK - representante titular

10. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

IÊNIDIS BENFATI VERDASCA DOS SANTOS - representante suplente

11. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE FAVELA

ANTONIO DE AZEVEDO SODRÉ - representante titular

CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES

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

VLADIMIR AVILA – Gerente de Operações Urbanas - DDG/GOU

ROSA MARIA MIRALDO – Assessora da Diretoria de Desenvolvimento e Gestão– DDG

PEDRO PEREIRA EVANGELISTA – Diretor de Desenvolvimento de Projetos – SP Obras

NORBERTO DURAN – Gerente de Obras - SP Obras

OMAR AYUB – Engenheiro - SP Obras

AGENOR DE NORONHA MENDONÇA – Engenheiro - SP Obras

HORÁCIO C. GALVANESE – SEMDET

JULIO ANDRADE G. FILHO – Cia. do Metropolitano de São Paulo – METRÔ

LUIZ SÉRGIO C. VILARINHO - Cia. do Metropolitano de São Paulo – METRÔ

MARIA SILVIA MARIUTTI – Superintendência de Habitação Popular – SEHAB/ HABI

ELIA A. ROCHA – CET

Em 28 de Outubro de 2010, no auditório do 26º andar do Edifício Martinelli, às 15h30 min, Domingos Pires de Oliveira Dias Neto, Diretor de Desenvolvimento e Gestão da SP Urbanismo, em nome do Sr. Rubens Chammas, coordenador do Grupo de Gestão, verificado o quorum regimental, deu início a 9ª 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 8ª 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

Domingos Pires passou a palavra ao Sr. Vladimir Ávila, Gerente de Operações Urbanas da Diretoria de Desenvolvimento e Gestão da São Paulo Urbanismo que deu início à pauta fazendo uma exposição detalhada dos seguintes assuntos: estoque de potencial construtivo adicional por setor, colocação dos CEPACs e uma breve análise dos relatórios financeiros da Operação Urbana Faria Lima.

Foram apresentadas na seqüência as intervenções integrantes do Suplemento da Operação Urbana para a 1ª, 2ª e 3ª Distribuições Públicas de CEPAC. As intervenções são as seguintes:

- Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho;
- Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso;
- Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso;
- Reconversão Urbana do Largo da Batata (realizado projeto executivo e iniciadas as desapropriações);
- Boulevard Juscelino Kubitschek;
- Passarela JK;
- Ciclovias;
- Transportes Públicos.

A seguir foi exposto o mapa geral das desapropriações atualizado que estão ocorrendo dentro do perímetro da Operação Urbana Faria Lima. Essas desapropriações se concentram basicamente em dois lugares: na região do Largo da Batata e na região da Av. Helio Pelegrino.

Na seqüência, o Eng. Omar Ayub da SP Obras passou a discorrer sobre o andamento das obras no âmbito desta Operação Urbana.

2.2 Informes sobre as intervenções em andamento

2.2.1 – Intervenções Urbanísticas – Largo da Batata

Foram apresentados os dados gerais do contrato e seus aditamentos, assim como a situação de cada uma das obras que compõem o complexo. Foi feito um breve relato do histórico da obra e das ações futuras necessárias que incluem nova licitação para conclusão do terminal e complementação do sistema viário de apoio.

Para executar essas intervenções, estão sendo realizadas desapropriações envolvendo aproximadamente 185 imóveis. Já foram pagos R\$ 72.602.491,31. Nesta área, os imóveis desapropriados enquadram-se nas seguintes situações:

- a) Requerida imissão na posse;
- b) Imóvel da municipalidade;
- c) A pagar depósito inicial;
- d) Pagamento inicial efetuado;
- e) Pagamento de resíduo;

- f) Em preparação de novo DUP;
- g) Em desapropriação para o Metrô;
- h) Imóveis em ordem cronológica de precatório.

Outro aspecto importante do projeto é o melhoramento das condições ambientais e paisagísticas do local com o incremento de áreas verdes.

3 – Intervenções Viárias

As intervenções viárias já realizadas são: a passagem em desnível das Av. Faria Lima x Av. Cidade Jardim; passagem em desnível das Av. Faria Lima x Av. Rebouças x Av. Eusébio Matoso e o alargamento e prolongamento da Rua Funchal. Atualmente estão em execução o prolongamento da Av. Hélio Pelegrino e o alargamento e prolongamento das Ruas Olimpíadas e Gomes de Carvalho. O Boulevard da Av. Juscelino Kubitschek está em fase de elaboração do projeto executivo.

A extensão da Av. Hélio Pelegrino está em execução, aguardamos conclusão das desapropriações que estão em curso, aguardando a imissão na posse. Essas intervenções envolvem a desapropriação de 72 imóveis e já foram pagos R\$ 73.293.356,63. Os imóveis desapropriados podem estar nas seguintes situações:

- a) Requerida imissão na posse;
- b) Imóvel da municipalidade;
- c) Pagamento inicial efetuado.

Outro aspecto importante do projeto é o melhoramento das condições ambientais e paisagísticas do local com a criação de mais 4.987,68 m² de áreas verdes.

Foram apresentados dados dos contratos das obras em andamento, a relação dos serviços executados e a executar.

Na seqüência, a Sra. Maria Silvia Mariutti, Arquiteta de HABI/SUL, SEHAB-HABI, tomou a palavra e passou a relatar o andamento dos projetos e obras de HIS na favela Real Parque.

4 – Habitação de Interesse Social – HIS

Com os recursos da Operação Urbana foi efetuada a desapropriação de parte da área necessária para consecução das HIS (quadras 300.047 e 300.048). Foi feita a demarcação urbanística para se utilizar os terrenos.

Em junho do corrente a licitação para execução das obras sofreu impugnação por ação que partiu de uma das empreiteiras desqualificadas, resultando em liminar que impediu o início das obras. Solucionada a pendência, foi dada ordem de início para a OAS/Constran.

O projeto concebido contempla, além das unidades habitacionais destinadas à demanda da Favela Real Parque, Áreas Verdes, Praça e Creche.

Tendo em vista a declividade do terreno o projeto foi desenvolvido com várias tipologias, apresentando apartamentos com 55m², com dois ou três dormitórios. A intenção é realizar um empreendimento funcional.

Esclarece que foi escolhida a favela do Real Parque, e não Coliseu ou Panorama para esta primeira intervenção voltada à HIS pela Operação Urbana Consorciada Faria

Lima, em razão da solicitação do Ministério Público para atendimento das famílias que se encontram em área de risco e da possibilidade de reassentamento em área nas proximidades.

5 – Transporte

Omar Ayub da SP Obras relatou que a estação Faria Lima esta concluída e que foram repassados 120,5 milhões ao Metrô. Esse recurso foi aplicado no trecho da obra localizado entre as estações Pinheiros e Faria Lima, incluindo o trecho dos túneis. A obra deverá estar concluída e em operação até meados do próximo ano.

O Gerente de Operações Urbanas Vladimir Ávila informou que o Projeto Básico da ciclovia, foi concluído e encaminhado à CET, ainda não retornou com manifestações; a partir daí será possível iniciar os procedimentos licitatórios de contratação do projeto executivo e da obra.

Na seqüência, foi aberta a palavra aos representantes e ao público presente e foram levantados os seguintes questionamentos:

Questionamentos:

1. Eduardo de La Manna questiona se os recursos arrecadados pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima serão suficientes para custear todas as intervenções previstas.
2. A representante do Movimento Defenda São Paulo, Sra Iênidis questiona a demarcação urbanística, a área de risco existente na favela Real Parque e os terrenos de propriedade do DER.
3. A representante de SVMA Sra Patrícia salientou que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima teve importantes avanços nos quesitos habitação e meio ambiente, contrapondo a argumentação de que as operações urbanas são voltadas exclusivamente para o mercado imobiliário.
4. O representante da Associação dos Moradores de Favelas, Sr. Antonio Azevedo Sodré solicita registrar em ata que os moradores de condomínios próximos as HIS do Real Parque pleiteiam a modificação dos projetos, pois os blocos 6 e 7 serão construídos muito próximos de seus imóveis.
5. Horacio Galvanese da SEMDET esclarece que até que sejam solucionadas as questões relacionadas aos CEPACs, praticamente esgotados no ultimo leilão, não será feita nova distribuição com o saldo remanescente, visando manter a transparência e a credibilidade dos títulos. Salientou que é papel do Grupo Gestor acompanhar o processo.
6. A Representante da Universidade de São Paulo, Sra Marly parabenizou o inicio das obras de HIS no Real Parque e questionou se haverá recursos para intervenções nas outras duas favelas previstas no plano de obras da Operação Urbana.
7. A representante do Movimento Defenda São Paulo, Sra Iênidis levanta fatos que marcaram a visão da população em outra gestão e ressalta a necessidade de que a produção de HIS para atendimento as famílias moradoras em favelas seja prioridade em todas as demais operações urbanas. Em contraposição o Sr. Horácio da SEMDET esclarece que quando a Avenida Jornalista Roberto Marinho foi implantada não havia

- operação urbana e demorou-se a atender a população removida. Com a implantação do empreendimento de HIS no Real Parque a Operação Urbana está resgatando um passivo da implantação da obra da avenida.
8. O representante da Associação dos Moradores de Favelas, Sr. Antonio de Azevedo Sodré, elogia o projeto e questiona se ele atenderá a 100% dos moradores do Real Parque.
 9. O representante do SECOVI, Ricardo Yazbek ressalta a necessidade de divulgação do início das obras no Real Parque para desfazer a idéia de que o atendimento a população de baixa renda pela operação urbana foi deixado por último.
 10. A representante do Movimento Defenda São Paulo, Sra Iênidis reitera a necessidade de que se divulgue que as obras estão se iniciando.
 11. Horacio Galvanese da SEMDET informa que está sendo contratado parecer jurídico visando o aprimoramento das leis de operações urbanas e que vai solicitar recursos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima para isso. Acrescenta que não havia assessoria jurídica para orientação dos procedimentos no caso de não pagamento dos CEPACs, como ocorreu no ultimo leilão, e que teve-se de acatar as determinações do Banco do Brasil. O representante do SECOVI, Sr. Ricardo Yazbek acrescentou que embora os CEPACs tenham praticamente acabado ainda há estoques que poderiam estar sendo utilizados de alguma forma, acrescentou ainda que o Ministério Público tem convocado membros dos Conselhos Municipais como aconteceu na CTLU e que a assessoria jurídica poderia inclusive ser uma salvaguarda para os membros do grupos de gestão, caso isso venha a ocorrer.
 12. Horacio Galvanese da SEMDET informa que todo o acompanhamento das futuras distribuições e leilões necessita do suporte jurídico e que o contrato com a consultoria deverá ser feito por demanda específica.
 13. Horácio Galvanese da SEMDET manifesta sua preocupação em relação ao item transporte público, com destaque para a linha do Monotrilho Caxingui-CEASA. Sugere que seja feita uma ampla discussão, pois a implantação dessa linha só poderia ser realizada dentro das diretrizes da Operação Urbana. Reitera que devem ser aperfeiçoados os instrumentos e as diretrizes de cada Secretaria sob a ótica da operação urbana para que a credibilidade dos CEPACs não seja afetada. Ressalta que é indispensável fortalecer a lógica da integração e das soluções compartilhadas entre todas as Secretarias e órgãos municipais.
 14. Eduardo Della Manna do SECOVI solicita verbalmente resposta sobre consulta feita anteriormente por essa entidade sobre a aplicação do CA básico=2,0, com redução da taxa de ocupação, nos setores da Operação Urbana Consorciada Faria Lima em que os estoques de potencial adicional já se esgotaram.

Esclarecimentos:

Resposta 1.

Domingos Pires, Diretor de Desenvolvimento e Gestão da SP Urbanismo responde que os recursos existentes são suficientes para custear as obras em execução.

Resposta 2.

Maria Silvia Mariutti, de SEHAB-HABI **responde** que a demarcação urbanística foi feita para garantir que os terrenos sejam utilizados, uma vez que há possibilidade de alguns terrenos particulares estarem em processo de usucapião. Esclareceu que a área pertencente ao DER foi concedida sem ônus para a Prefeitura e que foi dada a ordem de início para a OAS e Constran.

Resposta 3

Domingos Pires, Diretor de Desenvolvimento e Gestão da SP Urbanismo ressaltou que a SMDU está pensando a cidade de forma integrada a fim de que as intervenções atendam todas as necessidades previstas. Salientou que no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreada está ocorrendo o mesmo.

Resposta 4

Maria Silvia Mariutti de SEHAB-HABI esclarece que os projetos atendem a lei de uso e ocupação **do solo** e o código de obras, mas que levará a demanda dos moradores aos técnicos que estão elaborando o projeto.

Resposta 6

O diretor de desenvolvimento e Gestão da SP Urbanismo, Domingos Pires esclarece que primeiramente será necessário quantificar as intervenções a serem realizadas nas duas favelas para posteriormente viabilizar os recursos.

Resposta 8

Maria Silvia Mariutti de SEHAB-HABI, informa que uma parte das 1300 famílias inicialmente previstas para serem atendidas já foram encaminhadas para outros programas. Acrescentou ainda que a renda da população local é bastante diversificada e que houve muitas discussões para definir se seria possível atender o número total de moradores sem elevador, considerado também o elevado custo de manutenção posterior desse equipamento. Outro fator importante foi o custo do terreno. Considerou-se por fim utilizar tipologias com menos vagas de garagens, pois encontram-se em local com disponibilidade de transporte público de qualidade. A SP Trans deverá implantar ainda linhas de ônibus para atendimento do conjunto, tudo isso dentro do conceito de cidade compacta, produzindo inclusive uma mescla de classes sociais.

Resposta 9

O Coordenador do Grupo Gestor, Rubens Chammas desculpa-se pelo atraso em virtude de reunião no Gabinete do Prefeito, resalta a importância do Grupo Gestor como fórum de discussão e aprimoramento da operação urbana, agradece a presença de todos e salienta que o grupo gestor vem cumprindo sua função. Informa ainda que as HIS não foram deixadas para o final, HABI

vem trabalhando continuamente para atender o previsto na lei. Ressalta que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima possui 4 eixos de intervenção: o urbanístico, áreas verdes, viário e HIS no qual devem ser aplicados no mínimo 10% dos recursos arrecadados. Esclareceu que há duas favelas que ficam fora do perímetro da operação urbana nas quais haverá também investimentos, mas por empenho pessoal do Secretário da Habitação o reassentamento das famílias da favela do Real Parque tornou-se prioridade da administração e que as obras para construção das HIS estão se iniciando e se desenrolarão em ritmo bastante acelerado.

Resposta 11

O Diretor de Desenvolvimento e Gestão da SP Urbanismo, Domingos Pires esclarece que os CEPACs precisam ser entendidos como valor mobiliário. Tudo que acontece com CEPACs tem interferência direta com a CVM e por esse motivo a assessoria jurídica é muito importante para que se tomem todas as decisões dentro do arcabouço legal. A CVM já publicou diversas normativas, mas ainda há muito a inovar e modernizar. A transparência e a credibilidade dos títulos é fundamental para o sucesso das operações urbanas, especialmente daquelas que estão chegando ao final como a OUC Faria Lima, pois será necessário definir de que forma a operação será encerrada.

Resposta 12

O Diretor de Desenvolvimento e Gestão da SP Urbanismo, Domingos Pires esclarece que o contrato com as assessorias jurídicas será feito por Operação e custeadas pelos respectivos fundos.

Resposta 14

O Diretor de Desenvolvimento e Gestão da SP Urbanismo, Domingos Pires esclarece que ainda não há posição formal sobre o assunto, pois a Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano está analisando a questão.

A apresentação no formato PowerPoint durante a reunião é parte integrante desta ata.

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