

GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

ATA DE REUNIÃO Nº. 04

Em 07 de julho de 2009, no auditório do 24º andar do Edifício Martinelli, às 15h40min, após verificação de quórum regimental, o Coordenador da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, Sr. Rubens Chammas, deu início a 4ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, realizando a leitura da pauta do dia.

Esclarece sobre a periodicidade das reuniões que são trimestrais, conforme regimento interno aprovado.

1. Expediente

Aprovação da ata da 3ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Os membros presentes, já tendo conhecimento prévio da ata da 3ª reunião, deliberaram unanimemente por sua aprovação sem ressalvas.

2. Ordem do Dia

2.1. Informes sobre aspectos financeiros da Operação Urbana

O coordenador iniciou as atividades relatando a composição do Grupo de Gestão e fez uma exposição detalhada dos seguintes assuntos: estoque de metros quadrados por setor, estoque de CEPACs e analisou os relatórios financeiros da Operação Urbana Faria Lima. Ressaltou que a CVM atua como uma guardiã dos interesses dos investidores e por esta razão a Emurb precisa indicar onde foi e onde serão aplicados os recursos arrecadados.

A última autorização para distribuição de CEPACs (3ª distribuição) ocorreu em dezembro de 2008 e tem validade por dois anos ou até que se esgotem os títulos desta distribuição. O último leilão realizado foi em 05/03/2009 (2º leilão da 3ª distribuição).

Foram listadas as principais Intervenções Urbanas previstas na Lei que serão realizadas com os recursos arrecadados na venda dos títulos CEPACs.

No relatório Resumo Geral de Estoque de m², que é publicado no site da Operação Urbana Faria Lima, houve a inserção da coluna "Propostas Pendentes por Insuficiência de Estoque". O coordenador informa que o objetivo desta inserção foi dar uma maior transparência aos empreendedores do andamento dos processos que não poderemos dar prosseguimento por falta de estoque no setor para o uso solicitado.

Com isso, é possível informar aos empreendedores que os processos nesta situação não poderão ser aprovados porque naquele setor não há mais disponibilidade de estoque para o tipo de uso solicitado. O prosseguimento da análise desses processos só seria possível em caso de desistência de uma proposta aprovada ou se houver uma alteração dos estoques definidos pela lei vigente.

Existem dois tipos de situação para as propostas pendentes por insuficiência de estoque: os processos que já vincularam seus CEPACs quando havia estoque disponível e solicitam uma vinculação complementar ao terreno e aqueles que ainda não realizaram a vinculação. No primeiro caso, os empreendedores só poderão solicitar alteração do tipo de uso desde que haja estoque disponível para o novo uso desejado. No segundo caso, os empreendedores, além da opção anterior apresentada, poderão optar em utilizar seus CEPACs em outros setores com estoque disponível para o tipo uso pretendido.

Para finalizar este item, o coordenador pede que todas as Secretarias encaminhem à EMURB as ações realizadas dentro da Operação Urbana, pois independentemente de quem irá custeá-la, a EMURB é a gestora da Operação Urbana e precisamos conhecer todas as ações para que possamos planejar nossas ações. Com isso, a EMURB poderá trazer informações atualizadas ao Grupo de Gestão, que é o fórum para debater os assuntos relativos à Operação Urbana.

2.2 Informes sobre projetos em andamento

O coordenador esclareceu que a apresentação visa manter informados os representantes sobre o andamento dos projetos e das desapropriações. Fazem parte da apresentação são os seguintes: intervenções viárias Boulevard JK e prolongamento da Av. Hélio Pelegrino, Reurbanização do Largo da Batata, Habitação de Interesse Social (Intervenção na favela Real Parque e Sistema de Transporte Coletivo: ciclovias.

Feitos os esclarecimentos iniciais o Sr. coordenador transmitiu a palavra ao Sr. Vládir Bartalini, Suplente EMURB, para apresentar os projetos em andamento.

Intervenções Viárias

Sr. Vládir Bartalini mostrou o andamento dos projetos, das obras e as desapropriações. O alargamento e prolongamento da Rua Funchal estão com as obras concluídas. O prolongamento da Av. Hélio Pelegrino e o Boulevard da Av. Juscelino Kubitschek já possuem um projeto básico e sua última configuração foi apresentada aos representantes. A extensão da Av. Hélio Pelegrino está em execução, aguardamos conclusão das desapropriações que estão em curso, esperando a imissão na posse.

As passagens em desnível (túnel) da Av. Juscelino Kubitschek com a Av Faria Lima e Rua Clodomiro Amazonas estão aguardando definição do projeto geométrico. Os túneis serão utilizados pelo tráfego de passagem e a superfície pelo tráfego local.

Na última reunião do Grupo de Gestão foi aprovada a utilização de recursos para as intervenções propostas pela SPtrans e já iniciaram as obras em 06/07/2009.

Reurbanização do Largo da Batata

Sr. Vladir informa que estão em andamento as seguintes obras: terminal de ônibus, integração com CPTM e METRÔ, garagens subterrâneas, ligação da Rua Baltazar Carrasco e Rua Sumidouro, alargamento das Ruas Capri e Eugênio de Medeiros, a nova praça Pinheiros, onde será criada de uma esplanada, e o deslocamento da Av. Faria Lima e sua reurbanização. Estão em andamento os processos de desapropriação.

Desapropriações

As desapropriações concentram-se basicamente na região do Largo da Batata e da Hélio Pelegrino e boa parte dos imóveis já foram imitidos na posse. Foram ajuizadas ações para a desapropriação de 185 imóveis no Largo da Batata, já foram pagos R\$ 62.589.268,77 e ainda restam pagar R\$ 26.389.667,96. No prolongamento da Av. Hélio Pelegrino foram ajuizadas ações para desapropriação de 72 imóveis e já foram pagos o R\$ 70.000.000,00. Os processos de desapropriação na região do Terminal Capri foram acelerados devido o acidente ocorrido.

Habitação de Interesse Social – HIS

Serão implantados 1.300 HIS para atender as famílias da favela do Real Parque. As plantas expropriatórias foram concluídas e encontram-se em DESAP para avaliação dos custos de desapropriação.

Ciclovía

O projeto básico da ciclovía está pronto e no momento estamos aguardando o parecer final da CET e SPtrans para que possamos iniciar os procedimentos licitatórios de contratação do projeto executivo e da obra. Serão necessários seis meses para elaborar o projeto executivo e quatro meses para realização das obras. O investimento previsto é de R\$ 6.000.000,00.

Questionamentos e esclarecimentos

Após a apresentação, a palavra foi aberta aos representantes. Foram levantadas algumas dúvidas e abaixo estão relacionadas as perguntas e os esclarecimentos prestados.

Questão: O valor destinado à HIS é calculado pela soma dos valores arrecadados com a outorga onerosa e CEPAC?

Esclarecimento: Os 10% incidem sobre o valor arrecadado em leilão de CEPAC, pois isto é prerrogativa da nova lei.

Questão: Por que as ciclovias não estão incluídas nos informes das principais intervenções?

Esclarecimento: O fato das ciclovias não estarem relacionadas no slide não significa que ela não é importante. A implantação da ciclovia é uma exigência da Licença Ambiental Prévia. Solicita que na próxima apresentação as ciclovias e as ações de transportes públicos sejam relacionadas.

Questão: A Av. Faria Lima continuará tendo cruzamentos?

Esclarecimento: Sim, pois existirão intersecções com viário local.

Questão: O tráfego local não terá acesso à Av. Faria Lima?

Esclarecimento: Sim, em algum ponto que serão definidos.

Questão: Em relação ao Largo da Batata, haverá alguma integração com mercado?

Esclarecimento: Houve uma solicitação para realizar a reforma do mercado, mas esta interligação não foi prevista no contrato com o Consórcio Pinheiros e no concurso realizado não estavam previstas intervenções. Estão surgindo algumas necessidades específicas e quando possível, estamos realizando as adequações. Para exemplificar, podemos citar o caso da desapropriação de uma área verde próxima ao SESC. Esta necessidade apareceu durante a realização das obras.

Questão: Os valores que já foram pago nas desapropriações são referentes às imissões na posse ou pelos precatórios?

Esclarecimento: Todos os valores são referentes às imissões na posse. No momento que solicitamos à CVM para realizar uma nova distribuição dos CEPACs, a aplicação de recursos nas desapropriações já estavam previstas.

Questão: Haverá remanejamento das áreas verdes nos locais onde serão implantadas as Habitações de Interesse Social (HIS)?

Esclarecimento: Houve uma alteração do DIS para que estas áreas verdes não fossem afetadas.

Questão: Existe algum problema se a ciclovia extrapolar o perímetro da Operação Urbana?

Esclarecimento: Não, visto que inclusive existe uma solicitação da LAP.

MEMBROS PRESENTES:

EMURB

Rubens Chammas- titular, coordenador
Vladir Bartalini - suplente

SF

Mário Roberto Crevatin – suplente

SMT

Maria Flávia Reimão de Deo Fragoso – titular

SIURB

Rosangela Veríssimo da Costa Sartorelli – titular

SGM

Giovanni Palermo – Titular

FAU/USP

Marly Namur – Titular

IAB

Fernando Milliet Roque – Titular