PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SP-URBANISMO
SÃO PAULO URBANISMO

ATA DA 129ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO
REALIZADA EM 30/03/2016
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFICIO MARTINELLI

1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO
SIMONE GUERESI DE MELLO – Representante Titular
GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES – Representante Suplente
2. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SMC
LIA MAYUMI – Representante Titular
VALDIR ARRUDA – Representante Suplente
3. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
ANDRÉ DE FREITAS GONÇALVES – Representante Titular
CAMILA NASTARI FERNANDES – Representante Suplente
4. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO
MARCELO FLORA STOCKLER – Representante Suplente
5. FEDERAÇÃO BRASILEIRA DOS BANCOS - FEBRABAN
CELSO OXANDO – Representante Suplente
6. CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS
FRANCISCO DE ASSIS COMARU - Representante Suplente
7. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO
SUELY MANDELBAUM – Representante Titular
8. INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL
VIOLETA SALDANHA KUBRUSLY – Representante Titular
9. INSTITUTO DE ENGENHARIA
MARCOS MOLITERNO – Representante Titular
10. SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SECOVI
EDUARDO DELLA MANNA – Representante Titular

CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES
FABIO TEIZO – SP-URBANISMO
VLADIMIR AVILA – SP-URBANISMO
PATRÍCIA SARAN – SP-URBANISMO
ROBERNIZE CHAKOUR – SP-URBANISMO
FRANCILA NATÁLIA DOS SANTOS – SP-URBANISMO
PAULO DE MORAIS JUNIOR – SP-URBANISMO
SYLVIA PARIZ CAMPOS
DIANA T. DI GIUSEPPE
MARCELO FONTE – FB ADVOGADOS
FILIPE CORDEIRO S. ALGOTÃO – SEHAB
RENATA EIRAS
JOÃO CASTRO
GABRIELA HASSAN

Às 10h00, do dia 30 de março de 2016, no Auditório do 10º andar do Edifício Martinelli, sala 102, **Sra. Simone Gueresi**, representante titular da São Paulo Urbanismo, cumprimenta cordialmente os presentes e inicia a 129ª Reunião Ordinária da

Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, apresentando a pauta da reunião previamente enviada a todos os representantes. Discorre sumariamente sobre os itens da pauta e solicita aprovação da Comissão Executiva para inclusão de informe sobre o PIU da Avenida Rio Branco, submetendo-a a aprovação dos presentes, sendo esta aprovada com a inclusão solicitada. Segue com o primeiro item, a aprovação da Ata da reunião anterior, 128º reunião ordinária, informando ter recebido solicitação de modificação do Sr. Marco Antônio, representante da Associação VIVA o CENTRO, que foi lida aos presentes, para as linhas 174, 306 e 311. A ata é aprovada com as alterações sugeridas pelo conselheiro. Em continuidade, inicia os informes gerais, sendo o primeiro ponto a apresentação da portaria de designação dos novos representantes: Portaria 93 de 21 de março de 2016, publicada no DOC em 22 de março de 2016. Procede a leitura da portaria, dando posse e boas vindas aos novos representantes nomeados. A seguir passa a palavra ao Sr. Gustavo Partezani Rodrigues, Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo, para apresentação da proposta de Consulta Pública do PIU Rio Branco, no perímetro da Operação Urbana Centro. **Sr. Gustavo Partezani**, após cumprimentar os presentes, justifica a inclusão tardia deste ponto na pauta por três fatos que expõe a seguir: publicação neste dia do Decreto nº 56.901/2016 que trata da regulamentação dos Projetos de Intervenção Urbana - PIU, previstos na Lei nº 16.050/2014, artigos 134, 136 e 137. Também se refere e agradece à solicitação de inclusão do assunto em pauta, através de e-mail encaminhado logo cedo no dia de hoje pela Sra. Suely Mandelbaum, representante do Movimento Defenda São Paulo, para esclarecimentos sobre o decreto. Projeto de Intervenção Urbana é um instrumento de desenvolvimento de projetos para a transformação urbana na cidade, preferencialmente na Macroárea de Estruturação Metropolitana, junto aos eixos de transporte, rede hídrica, área de estruturação local e é onde se encontram as Operações Urbanas. Informa sobre a diretriz de transformação na área Central para a Avenida Rui Branco, com a intenção de repovoamento da região, pelos investimentos nos transportes e grandes corredores recém-inaugurados e com isso a necessidade de transformação da paisagem urbana. Observa-se também a aplicação do instrumento da função social da propriedade na região da Operação Urbana Centro que reforça a justificativa para o estudo de revitalização para área que ele apresenta. No entanto, para validação do projeto, faz-se necessária uma consulta pública sobre qual seria o programa de interesse público para a região do PIU Rio Branco. Apresenta nos slides, sete pontos que estão em consonância com o conceito da Operação Urbana Centro e com o conceito do PDE e as sete diretrizes propostas. Discorre sobre como viabilizar estas diretrizes, através de incentivos, instrumentos urbanísticos, projetos de mobilidade e requalificação. Informa que algumas dessas ações já se encontram em andamento e se constituindo no conjunto aqui apresentado, que será colocado em consulta pública e melhorado para se chegar a um projeto geral que corresponda ao programa necessário e adequado para o que se quer para o centro, com posterior evolução ao detalhamento de ações e projetos efetivos. **Sra. Simone Gueresi** propõe que se façam todos os informes elencados na pauta com posterior esclarecimento às dúvidas e comentários sobre o exposto. Passa a palavra ao Sr. Eduardo Della Manna para apresentação e defesa da proposta de redução do fator do beneficio, encaminhada formalmente pelo SECOVI e previamente enviada a todos, porém antes disso, comunica aos presentes que a

reunião está sendo gravada num novo sistema para facilitar a elaboração da ata e disponibilização do áudio para os conselheiros. **Sr. Eduardo Della Manna** registra a presença do Sr. Marcos Moliterno, representante do Instituto de Engenharia, enaltecendo a volta desta entidade à Comissão Executiva e a tradição desta entidade no urbanismo da cidade de São Paulo. Sobre o PIU Rio Branco, comenta sobre a conservação e restauro do patrimônio histórico no âmbito da OU Centro como sendo a "pedra de toque" da lei da Operação que, desde sua concepção, já previa a importância de se fortalecer o instrumento da transferência de potencial do construtivo. Acredita que ao longo dos últimos 20 anos, pela dificuldade de aplicação do instrumento, paira sobre ele um sentimento misto de "amor e ódio", pois entende que prática não se tornou viável. Apresenta um histórico dos instrumentos legais que trataram da transferência de potencial construtivo, começando na década de 70 na França e Estados Unidos e países da Europa, passando pela Lei nº 9.725/84. Informa que o único imóvel que se valeu desta transferência, que é primeira lei no município de São Paulo, foi a Casa das Rosas, dada a dificuldade de aplicação da própria lei. A Lei nº 12.349/97 - OU Centro traz novamente o instrumento e o Estatuto da Cidade o regulamenta em nível nacional, acolhido também nos Planos Diretores Estratégicos – PDE de 2002 e 2014, onde este último traz regras interessantes para a transferência de potencial, estabelecendo livre negociação entre as partes, com responsabilidade para o proprietário do imóvel cedente quanto à execução do restauro. Esta responsabilidade é estabelecida na Resolução/CONPRESP/Nº 23/2015, que estabelece um rito formal muito definido e rigoroso que especifica o que proprietário do imóvel tombado deve apresentar. Desta feita, o PDE de 2014 regulamenta de forma efetiva a possibilidade de transferência de potencial construtivo de imóvel tombado na cidade de São Paulo, com exceção dos imóveis pertencentes ao perímetro da Operação Urbana Centro, que devem obedecer às regras específicas da Operação, identificando neste ponto a existência do problema. O PDE de 2014 permite a livre negociação entre as partes, sem que o poder público entre no mérito da transação entre os particulares. Ele permite que a compra de potencial de imóvel tombado seja competitiva frente a outorga onerosa da prefeitura. Entretanto, a Lei nº 12.349/97 estabelece, em seu art.10º, que a contrapartida para efeito de transferência de potencial construtivo não pode ser inferior a 50% do valor econômico atribuído ao benefício concedido. Ainda no art.10º, na hipótese de solicitação de aumento de potencial construtivo, inclusive nos casos de regularização, calcula-se o valor do benefício concedido como sendo o valor da área de terreno necessária para construir a área excedente. Então o art. 10º deixa claro, em seu parágrafo 2º, o critério para o cálculo do benefício econômico – critério do terreno virtual. Também deixa claro no parágrafo 3º do mesmo artigo 10º, que o benefício concedido será estabelecido pela antiga CNLU (atual CTLU) a partir de estudos e propostas da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, ficando clara a necessidade de aprovação dos valores frente à Comissão Executiva e referendada pela CTLU. Esclarece que a metodologia para o cálculo do benefício econômico não está prevista em instrumento legal, tendo sua origem nas operações interligadas. Sendo prática estabelecida pela antiga SEMPLA e EMURB e realizada há anos, sugere alteração para casos específicos e apresenta ensaios para que seja adotada uma nova metodologia. Coloca que a proposta do SECOVI é adotar, para o cálculo do benefício, um fator menor, baseado

no quadro 5 do PDE, que estabelece índice de fator social bastante baixo (0,3) para entidades mantenedoras sem fins lucrativos, entre elas, templos religiosos, universidades, escolas, creches e equipamentos culturais e afins. A seguir apresenta estudos de casos para dois imóveis tombados: Mosteiro de São Bento e Igreja de Santo Antonio, cujos representantes estão presentes na reunião – Sr. Marcelo Fontes e Sra. Silvia Campos respectivamente, para ao quais há empreendedores com interesse real na compra de potencial. Na demonstração do estudo, apresenta os slides com os cálculos hipotéticos para a compra de potencial construtivo pelo cálculo tradicional e pela proposta apresentada, deixando claras as vantagens em viabilizar as tratativas e a transferência de potencial construtivo de bens tombados. Enfatiza que a transferência de potencial pelo critério historicamente adotado pela Emurb/SP-Urbanismo não vai vingar como instrumento, uma vez que o interessado pode pagar um valor muito mais baixo pela outorga onerosa da Prefeitura. Infelizmente o método de cálculo da operação urbana, mata este instrumento e, mantendo-o como está, não será possível atingir os objetivos para os quais foi criado. Conclui que, a partir do estudo de casos concretos, para a compra de potencial construtivo se tornar viável dentro do perímetro da Operação Urbana Centro o fator desvalorizante para o cálculo do terreno virtual tem que ser 0,4; sendo esta a proposta do SECOVI. Reitera que, pelo fato do fator 0,7 não estar estabelecido em lei, a comissão poderia deliberar pela adoção de novo fator desvalorizante. **Sra. Simone Gueresi,** encerrando os informes, abre a sessão para os comentários e perguntas sobre os pontos apresentados pelo Sr. Gustavo Partezani e Sr. Eduardo Della Manna, sugerindo para a sequência dos trabalhos a fala do Sr. Fabio Teizo - primeiro ponto da ordem do dia, uma vez que abarca as questões apresentadas pelo Sr. Eduardo Della Manna. **Sra. Suely Mandelbaum** comenta sobre o imposto progressivo, que é um direito inalienável inscrito no Estatuto da Cidade. Recorda-se conhecer uma lei, salvo engano do Vereador Police Neto, que estabelece o imposto progressivo para São Paulo, excluindo-se a área do projeto Nova Luz. Preocupa-se com a aplicabilidade do PIU Rio Branco, que tem grande parte inserido no perímetro da área da Nova Luz, entendendo ser importante solucionar esta questão e apoia a proposta apresentada pelo SECOVI. **Sr. Gustavo Partezani** agradece a contribuição e coloca que o projeto ainda é um programa a ser formulado a partir da consulta pública e que, somente quando o programa estiver consolidado de uma maneira bastante expressiva é que se iniciara a fase de projeto. Sobre a lei citada, solicita que a Sra. Camila Nastari do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade, preste os esclarecimentos. **Sra. Camila Nastari** informa que a lei foi alterada com o PDE 2014, assim como também o respectivo decreto. Assim, a área da Nova Luz já faz parte do perímetro onde vigora a aplicação do instrumento, o mesmo ocorrendo com toda a área da OU Centro. **Sra. Simone Gueresi**, conforme proposto anteriormente, passa para o primeiro ponto da "ordem do dia", a deliberação sobre a Norma de Procedimentos para Avaliação e Aprovação de Propostas. Informa que a discussão da Norma abrangerá tanto a questão da transferência de potencial e das faixas de desconto na contrapartida, considerando os critérios para sua escolha, como abrangerá a discussão sobre o novo índice proposto pelo SECOVI. Coloca que, como a minuta já havia sido apresentada na reunião anterior, foram feitas considerações pela equipe técnica e apresentação da proposta do SECOVI. Abre então para as perguntas passando a palavra para Sra. Lia

Mayumi. **Sra. Lia Mayumi** declara que a preocupação na Secretaria de Cultura é semelhante à apresentada pelo SECOVI quanto às exigências na lei que atualmente inviabilizam a transferência de potencial de bens tombados no perímetro da OU Centro. Esclarece o raciocínio elaborado para a sanção da Resolução nº 23/2015 pelo CONPRESP; onde o dono do imóvel tombado faz negociação e acorda valores diretamente com o interessado. O referido valor não será questão a ser regulada pelo CONPRESP. Fala ainda que a resolução foi formulada à luz do PDE 2014, não prevendo intervenção da prefeitura no negócio. O DPH mantém cadastro dos valores acordados apenas para registro e estatísticas, mas nunca visando fazer o controle do valor negociado. No caso da minuta do termo de compromisso, dentro do perímetro da OU Centro, identifica dificuldades e pede alguns esclarecimentos relativos ao item 8.1 e 8.3 quanto ao momento de obtenção da certidão e conclusão do restauro. Entende que o empreendedor não se interessará em investir recursos no imóvel a ser restaurado a fim de obter a certidão de conclusão do restauro, que cede o potencial construtivo, antes de garantir a certidão do referido potencial a ser transferido. Refere-se à necessidade do comprador fazer o pagamento no ato da convocação, mas somente obter a certidão após o término da obra de restauro, ficando assim inviável, porque nenhum empreendedor vai investir um dinheiro, e usar o potencial transferido só depois de executada a obra de restauro. Indaga se sua interpretação está correta. Pergunta também se, na lei de zoneamento que acabou de ser sancionada, isso foi mantido e o que isso implica. Refere-se ao parágrafo, artigo 24 da Lei nº 16.402/2016. Considera mais um entrave encontrado na legislação. **Sr. Marcos Moliterno,** representante do Instituto de Engenharia, desculpa-se pelo atraso, e fala sobre o fator desvalorizante. Reitera a posição do SECOVI, a fim de que seja revisto uma vez que não é previsto em instrumento legal. Entende se tratar de um valor inviável para a transferência de potencial visto que até hoje só houve um único caso de utilização: a Casa das Rosas. Considera que a mudança do fator 0,7 pode ser uma alternativa para viabilizar o valor final da a compra de potencial mais atrativo dentro dos dispositivos legais em vigor. Finalizada a fala, a coordenação passa a palavra ao Sr. Fabio Teizo, Chefe de Gabinete da São Paulo Urbanismo. **Sr. Fabio Teizo** cumprimenta os presentes e esclarece que, diante da consulta feita pelo SECOVI, houve uma análise de toda legislação e se verificou a dificuldade na aplicação desse instrumento, sendo necessária sua revisão. Concorda com os pontos apresentados pelo Sr. Eduardo Della Manna que, resumidamente, considera ser uma sugestão para aplicação do artigo 117 do PDE, ao invés do art. 7° e 10° da Lei da OU Centro. De fato, o fator de cálculo da contrapartida não tem previsão legal. A lei apresenta o cálculo do potencial cedido e cessionário, mas não apresenta a formula do cálculo. A grande dúvida seria quanto à aplicação integral do art. 117º, não só a questão do quadro específico do fator de redução, pois o art. 117º do PDE expressa claramente como se calcula essa contrapartida, esclarecendo não apenas o uso do fator de interesse social, mas também o fator de planejamento. Conclui que a decisão final é da CTLU, cabendo a esta comissão o encaminhamento de consulta em manter o fator 0,7 ou aplicar o art. 117º do PDE, em todos os pontos ou apenas em alguns pontos. Faz-se necessário verificar quanto ao valor de equivalência, esclarecendo ser referencial ou obrigatório. Particularmente, entende não ser obrigatório, sendo este de referência onde os particulares poderiam negociar entre si por outro valor. Outra questão a ser

considerada na discussão, é que os valores na Operação Urbana são maiores, ficando mais caro para adquiri-los, porém em contrapartida, o potencial adicional de construção adquirido também é maior dentro da OU Centro. Sobre a dúvida apresentada pela Sra. Lia Mayumi, quanto à necessidade de apresentação prévia da certidão para a liberação do potencial construtivo é de se garantir a realização do restauro, uma vez que o cedente pode não cumprir com as obrigações. A proposta do termo é que o cessionário só poderá utilizar o potencial após a emissão do atestado pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC. **Sra. Lia Mayumi** rebate, informando que a SMC somente emite o atestado após a execução, sendo na prática, o que havia mencionado: o atestado e a certidão só serão fornecidos ao empreendedor após o final das obras. **Sr. Fabio Teizo** contesta dizendo que "não para o cedente". Isso é só para o cessionário. **Sra. Lia Mayumi,** pergunta se neste caso o cessionário não preferirá comprar a outorga. Entende que a proposta colocada inviabiliza a transferência dos imóveis tombados. **Sr. Fabio Teizo** pergunta então qual a solução para o caso do não cumprimento das obrigações junto ao imóvel tombado. **Sra. Lia Mayumi** esclarece que no caso da Resolução do CONPRESP, como é uma declaração emitida e assinada pelas duas partes, é um documento com fé pública, ficando o cedente sujeito à sanções, caso não cumpra o termo de compromisso que ele assinou. Pergunta se o mesmo procedimento não poderia ser adotado para a OU Centro. Entende que deva ser usado, dentro da Operação Urbana, o mesmo princípio que é usado para o restante da cidade, sem criar diferenciação nem penalidades para quem está dentro da operação. **Sr. Fabio Teizo** concorda com a ideia de uniformizar o máximo possível dentro da legalidade. **Sra. Lia Mayumi,** frisa que é justamente nessa região que estão concentrados os imóveis de maior interesse, perfazendo um total de 600 imóveis. Assim não gostaríamos de dificultar ou inviabilizar essas transferências aqui no centro. A resolução do CONPRESP se preocupou em não criar essa barreira e gostaríamos de refletir isso nesta minuta. **Sra. Simone Gueresi** pergunta ao Sr. Vladimir Ávila se há alguma questão técnica a acrescentar. **Sr. Vladimir Ávila** manifesta ser essa discussão extremamente rica, sendo o que motivou esse trabalho todo. Informa que a norma foi elaborada com base na legislação pertinente, mantendo as práticas que historicamente vem sendo exercidas e que, não restam dúvidas, criaram dificuldades e se faz necessário contorná-las. O que está colocado são as coisas que historicamente foram sempre praticadas. Historicamente, se exigia sim que o cessionário tivesse o direito de construir somente depois que a obra de restauro acontecesse. O cálculo era feito com base nos valores apresentados na proposta do SECOVI, que não surgiram do nada. São valores históricos que vinham sendo praticados pela operação interligada e que tinham aceitação do mercado e do Tribunal de Contas, respaldando as ações aplicadas. É necessária a revisão da Lei da OU Centro em todos os seus aspectos. Esclarecendo quanto ao cálculo da contrapartida, da fase do referido pagamento – se antes ou depois da obra de restauro, entre outros. Esta Comissão Executiva analisa e apresenta considerações, cujas decisões não podem partir daqui. Instruímos para decisão da CTLU ou de outro fórum. Vale observar que as declarações tanto do Mosteiro de São Bento quanto da Igreja de Santo Antônio constam expressamente que se deve respeitar a Lei da OU Centro. É necessária a clara definição para realização dos cálculos. Outro ponto importante é a argumentação da alteração em discussão junto ao Tribunal de Contas, a fim de

resguardar todos os integrantes desta Comissão Executiva. Estudos técnicos aprofundados colaborarão na questão. **Sr. Eduardo Della Manna**, com a palavra, concorda que a SP-Urbanismo, ao preparar a minuta, se baseou na história, porém lembra que a Lei da OU Centro é de 1997, quando ainda não existia o marco regulatório que hoje existe. O PDE em vigor responsabiliza claramente o proprietário pelo imóvel tombado sobre a aplicação do recurso. A Resolução 23/CONPRESP fortaleceu esse entendimento. Reconhece a preocupação da SP-Urbanismo quanto a completa conclusão das intervenções, mas identifica fortalecimento legal para este resguardo. Sugere um novo olhar aos procedimentos antigos face às legislações em vigor. Caso seja mantida a amarração da conclusão do restauro para a utilização do potencial, mataremos o instrumento, uma vez que o empreendedor não se responsabilizará pelo restauro, muito menos pelo seu tempo de execução. Refere-se à explanação do Sr. Fábio Teizo, que mencionou o potencial construtivo comprado pela Operação poderia ser Coeficiente de Aproveitamento – CA = 4, mas esclarece que o cessionário pode usar o CA Máximo da zona de uso onde ele está, com índice 4 para os Eixos de Estruturação Urbana ou 2 para os demais. Entende que não se deve esperar a mudança da lei para trabalhar: Mosteiro São Bento, Igreja de Santo Antônio e outros bens tombados não podem esperar, uma vez que esse tipo de revisão legal necessita de tempo de estudo e desenvolvimento. Esclarece que a proposta do SECOVI neste momento, não é para mudar a lei ou seu artigo 10º, que diz que a contrapartida mínima é 50% do benefício - isto está mantido. A solicitação do SECOVI é para mudar o cálculo do benefício econômico que isto não tem previsão legal e é adotado critério histórico há mais de 20 anos. Considera ser responsabilidade desta Comissão Executiva que tem que assumir e votar sobre a proposta apresentada. Ou viabilizamos a transferência adotando um fator menor que 0,7 e somos responsáveis por esta decisão junto inclusive ao Tribunal de Contas ou vamos esquecer a transferência de potencial construtivo. Entende ser temerário que esta comissão delibere simplesmente pela aplicação do art.117º do PDE, pois dessa forma estaremos infringindo a lei. A proposta é de alteração do benefício econômico que não tem dispositivo legal. **Sr. Fabio Teizo** esclarece que não se está falando em alteração da Lei. Fala-se em níveis de competência e coloca que a competência da comissão é preparar, estudar e propor alterações de entendimentos, de dúvidas na aplicação da lei posta. Ou seja, preparar um arrazoado para submeter à CTLU, sem alteração da lei. Nossa proposta é que a Comissão apresente essas ideias para a CTLU. **Sra. Simone Gueresi** consulta a comissão e abre a palavra aos convidados. **Sra. Sylvia Pariz Campos** se apresenta como representante da Igreja de Santo Antonio, cuja construção é de 1592 e se encontra em condições precárias. Fala da existência de um projeto aprovado e acompanhado pelo CONPRESP/DPH que versa sobre sua restauração. Refere-se ao instrumento de transferência de potencial construtivo como a única forma de se manter e preservar um bem histórico desta importância para a cidade de São Paulo. Aponta que a proposta apresentada pelo SECOVI viabilizará a negociação do potencial construtivo entre particulares, uma vez que o preço ofertado deverá ser mais atraente que o valor da outorga onerosa adquirida diretamente na prefeitura. Entende que o proprietário do bem tombado é que deve assinar o termo de compromisso junto à SP-Urbanismo, com posterior encaminhamento ao DPH para cumprimento do acordado, como se faz na Resolução 23 do CONPRESP. Argumenta

que não faz sentido vincular este compromisso ao comprador do potencial, sendo que esta condição poderá inviabilizar a utilização do instrumento. Entende também que os recursos oriundos da venda do potencial construtivo devam ir diretamente ao cedente, pois não faz sentido depositar os valores numa conta vinculada a Operação Urbana Centro da SP-Urbanismo. O cedente deverá abrir uma conta específica, vinculada ao orçamento que foi entregue ao DPH, junto com cronograma físico-financeiro a ser cumprido, sendo este fiscalizado pelo DPH e sujeito às sanções previstas na legislação vigente. Finalizada a obra do restauro, o DPH emite o atestado de conservação. Sem a solução destas questões, o instrumento não será viável e o patrimônio histórico de São Paulo se deteriorará. **Sra. Diana T. Di Giuseppe** cumprimenta os presentes e inicia sua fala concordando e complementando as colocações do Sr. Eduardo Della Manna. Acrescenta um histórico sobre o fator 0,7 que nasceu como um fator empírico, no âmbito das operações interligadas, quando surgiu a necessidade de se criar uma fórmula para calcular o valor do terreno virtual. O fator desvalorizante é aplicado em conjunto com o desconto da contrapartida que resulta num desconto aproximado de 50% sobre o valor real do terreno, equilibrando os ganhos entre o setor privado e o poder público. Em função da evolução da legislação, entende que esse fator poderia ser revisto, mas precisaria ser fundamentado. Com relação à certidão, refere-se à sua origem nas operações interligadas, quando a venda de potencial era vinculada a construção de habitação popular, mas não tem sentido manter isso agora. **Sra. Simone Gueresi** retoma a fala e sistematiza dos pontos tratados. Verifica-se a necessidade de esclarecimento entre os valores da contrapartida referente à imóveis tombados, onde o depósito dos recursos é tratado entre particulares, ao contrário das demais situações, onde os valores são depositados em conta vinculada à OU Centro, muito bem abordada pela Sra. Lia Mayumi. Outro ponto trata do processo de restauro do bem tombado, que deverá ser tratado e responsabilizado pelo proprietário do bem tombado, aproveitando a prática já realizada pela Secretaria Municipal de Cultura através da Resolução nº 23 CONPRESP. Sugere colaboração na redação do item 8 da minuta da Norma de Procedimentos, diferenciando as transações de potencial construtivo entre privado e prefeitura; e entre privados, no caso da transferência do potencial construtivo entre privados, objetivando o restauro do bem tombado. Quanto ao item 1.3 do anexo 2: proposta objetiva do SECOVI apresentada nesta e que trata do cálculo da contrapartida entre particulares - transferência de potencial construtivo, sendo o entendimento jurídico da SP-Urbanismo, o encaminhamento da matéria para deliberação pela CTLU, uma vez que não está explícito na lei da OU Centro. Outro assunto apresentado é relativo ao item 5.12, que sugere a criação e estabelecimento de critérios baseados nos princípios estratégicos estabelecidos no PDE; norteando assim, a escolha do desconto na contrapartida a ser paga pelo empreendedor. Abre a palavra para manifestações relativas às propostas colocadas à serem deliberadas. **Sra. Lia Mayumi** propõe adiamento na deliberação da norma para corrigir os pontos e aprimorando a redação, apresentando na próxima reunião para apreciação. **Sr. Eduardo Della Manna** aborda a proposta relativa ao cálculo do benefício econômico, entendendo não ser necessário aguardar a deliberação da próxima reunião, mas sim ser encaminhado ofício de consulta à CTLU quanto à adoção do fator desvalorizante 0,4. Considera importante que o ofício seja encaminhado com uma recomendação veemente da Comissão

Executiva e citando os vários debates realizados sobre a questão. Desta forma, se desvincula os assuntos que serão tratados paralelamente. Sobre o item 5.1, entende que os respectivos fatores caberiam aos imóveis tombados também. **Sra. Simone Gueresi** conclui o entendimento da proposta do Sr. Eduardo Della Manna como encaminhar a proposta do SECOVI, agora como proposta da Comissão Executiva, à CTLU. **Sra. Lia Mayumi** concorda desde que seja encaminhado apenas a questão do fator desvalorizante. O aprimoramento da normativa continuará em desenvolvimento. A Secretaria Municipal de Cultura concorda com a proposta sobre o fator desvalorizante e deve ser mencionada também a questão da competitividade dos dois instrumentos de incentivo, a outorga onerosa e a contrapartida da transferência do potencial construtivo de imóvel tombado a fim de estimular e tornar interessante a utilização do instrumento. Entende ser necessário esclarecer quanto ao depósito dos valores no caso da transferência de potencial construtivo. **Sr. Eduardo Della Manna** coloca que tem que ser adotado o procedimento estabelecido pelo PDE, sendo realizado da conta do cessionário para a conta do cedente. **Sra. Lia Mayumi** coloca que deve ser discutido com mais clareza o papel do interveniente. **Sr. Eduardo Della Manna** se coloca à disposição para colaborar na redação deste ponto, colaboração aceita pela Lia. **Sra. Simone Gueresi** coloca em votação as propostas citadas. Sobre o fator desvalorizante apresentado pelo SECOVI, aprovado, por unanimidade, o encaminhamento da consulta à CTLU, sendo a proposta agora desta Comissão Executiva cabendo a SP-Urbanismo a elaboração do ofício de encaminhamento. Sobre a deliberação da Norma de Procedimentos, coloca em votação a proposta oferecida pelos representantes da Secretaria Municipal de Cultura, onde sugerem aprimoramento da redação para apreciação em próxima reunião. **Sra. Violeta Kubrusly** inaugurando sua representação pelo IAB, pede a palavra e se manifesta não contemplada. Entende, com escusas ao Sr. Fabio Teizo, que não há uma definição/entendimento bastante claro da SP-Urbanismo. Considera que essa discussão deva amadurecer. Também defende que a comissão não deva se contrapor a uma resolução do CONPRESP para imóveis tombados. Fala da possibilidade real, dentro da cidade de SP, de preservar e restaurar nossos imóveis históricos não cabendo à comissão criar paradoxos. Verifica que se trabalha, e aqui ressalta a explicação da Diana, baseados num cálculo que não está normatizado. Quanto à preocupação referente à possíveis questionamentos do Ministério Público, reforça que o questionamento pode ser realizado de uma forma retroativa, pois se faz cálculo em cima de uma norma que não está legislada, que não é um apêndice e que não derivou de legislação. Solicita então, que o texto da normativa seja aprimorado, concordando com a proposta apresentada. **Sra. Simone Gueresi** formaliza a deliberação sobre a Norma de Procedimentos, sendo remeter o assunto para a próxima reunião, condicionado revisão e aprimoramento de sua redação, em especial ao item 8, onde a Secretaria Municipal de Cultura se compromete a encaminhar proposta de redação com posterior encaminhamento aos demais membros desta Comissão Executiva para ciência e contribuições. A proposta foi aprovada por unanimidade. **Sra. Lia Mayumi** reforça que, além do item 8, também deverá ser elaborada nova minuta do anexo 2 - Termo de Compromisso. **Sra. Simone Gueresi** encaminha o próximo ponto da pauta, a Proposta nº 127 – Lotti & Lotti Uma Assessoria Especial, que já foi apresentada na última reunião. Passando a palavra para apresentação da proposta, o **Sr. Vladimir**

Ávila procede à breve reapresentação da mesma. Apresenta o cálculo do Benefício que corresponde ao valor de R$ 4.078.638,95 para a compra de 2.499,84m² de potencial construtivo, tendo sido utilizado o fator 0,7 para o cálculo do valor do terreno virtual. Chegando ao ponto em que a Comissão Executiva deve estabelecer o índice de desconto para o cálculo da contrapartida, apresenta o parecer do Grupo Técnico de Trabalho GTT com relação ao empreendimento. Foi considerado que o projeto agrega valores pela renovação do patrimônio imobiliário, agrega qualidades estéticas à região, sendo sua contribuição para a Operação Urbana e seu impacto de caráter local. Apresenta os valores da contrapartida obtidos a partir das três possibilidades de desconto, utilizando-se os índices 0,5, 0,7 e 1. Procede também a leitura da minuta de resolução para aprovação do empreendimento para aprovação, se a comissão assim entender. **Sr. Eduardo Della Manna** considera interessante a colocação do Sr. Vladimir Ávila com relação à contribuição trazida pelo empreendimento em termos de renovação, contribuição estética a nível local, entendendo que, indiretamente, isto sugere o índice de desconto 0,7; com o qual concorda pelos mesmos fatores que considera qualificarem o centro da cidade, mas acrescenta que o empreendimento tem ainda uma componente pedagógica muito importante, pois sinaliza para o resto do mercado a importância de atuar no centro. **Sr. André de Freitas Gonçalves** também manifesta opção por 0,7 como índice de redução, porém coloca que os critérios agora referidos são distintos dos sugeridos na reunião passada para revisão da norma, que apesar de ainda não aprovada, mas sem pareceres contrários, incluíam contribuições urbanísticas, no âmbito econômico, cultural e ambiental, para definição desses descontos, ou pelo não desconto. Coloca que, em consonância com a norma não aprovada considera importante para este empreendimento específico a questão econômica e apesar dele não seguir os parâmetros e diretrizes do Plano Diretor aprovado, pois está sendo analisado pela Lei nº13.885/2004, mas ainda assim, segundo o que aqui foi colocado, ele se enquadra nas contribuições de cunho econômico. Entende que não seria o caso do fator 0,5 pois não se enquadra completamente no critério, e da mesma forma não poderia ser penalizado sem nenhum tipo de desconto porque, de fato, ele contribui localmente para a região. **Sr. Francisco Comaru,** representante do Instituto Gaspar Garcia, cumprimenta os presentes desculpando-se pelo atraso e manifesta apreço por discutir casos como este para a região do centro. Reporta-se a uma questão discutida na última reunião do ano passado, sob a coordenação do Sr. Mario Reali - a importância da locação social no centro para a população de baixa renda. Então, olhando um empreendimento deste tipo pergunta se não haveria condições, ou se já está assegurado, o direcionamento da contrapartida para produção de habitação de interesse social no centro. Aí sim poderemos dizer com certeza que este empreendimento estará gerando um benefício social para a cidade e para a população que trabalha no centro. Acrescenta ainda que o próprio empreendimento atrairá trabalhadores como faxineiras, copeiras, secretarias e outros que certamente irão trabalhar neste prédio. Argumenta que, em países avançados da Europa, empreendimentos deste tipo já preveem habitação para os futuros trabalhadores a uma distância próxima. Coloca também que o PDE apresenta alguns dispositivos nesse sentido, como cota de solidariedade, etc. Assim gostaria de solicitar a destinação dos recursos deste empreendimento que está no âmbito da Operação Urbana Centro, para produção de habitação de interesse social.,

preferencialmente para locação social, de propriedade pública. Aponta que, desta forma, realmente se gera um benefício duradouro permanente para a população de baixa renda. Quanto ao questionamento apresentado sobre o desconto, entende que deveria estar vinculado a alguma contrapartida, pois em alguns casos isso apareceu como uma negociação. **Sr. Fabio Teizo** responde à pergunta com o que está previsto em lei, sendo o desconto gratuito pelas contribuições que o empreendimento traz para o planejamento urbano da cidade, correspondendo aqueles benefícios previstos no PDE, citados pelo Sr. André anteriormente. Também esclarece que não há como amarrar esse desconto em alguma outra contraprestação, uma vez que não há previsão legal. Quanto ao uso dos recursos para habitação, este deverá ser matéria de pauta prévia, a ser deliberada para um projeto específico, não sendo possível aprovar algo genérico como aluguel social para atender famílias no centro. Observa que se o recurso é gasto com o aluguel social não sobra recurso para a construção de habitação de interesse social. **Sr. Eduardo Della Manna** diz que gostaria de voltar ao tema da destinação vinculada de recursos, porém solicita que isto seja feito após a votação deste ponto de pauta. **Sra. Simone Gueresi** acata a solicitação feita pelo representante do SECOVI e esclarece que a proposta deve ser votada discutindo-se o valor da contrapartida a ser paga, conforme previsto na norma que pretende discutir os critérios para aplicação desses valores, ponto adiado para a próxima reunião. Falando em nome da SP-Urbanismo, pela apresentação técnica da proposta e ainda que a norma não tenha sido aprovada hoje, em coerência com a nossa proposta, também apresentamos o fator 0,7 repetindo os motivos já expressos. Pergunta se há alguma outra proposta para o índice além do 0,7. **Sr. Francisco Comaru** levanta uma questão de ordem solicitando que os pontos sejam colocados em votação formalmente, perguntando-se quem é a favor, contra ou quem se abstém. **Sra. Simone Gueresi** retoma a votação da proposta nº 127 Lotti & Lotti Uma Assessoria Especial e, por não haver manifestações contrárias, pergunta se há alguma abstenção, e quantos se manifestam a favor. A proposta é aprovada por nove votos a favor e uma abstenção do representante do Instituto Gaspar Garcia de Direitos Humanos. **Sra. Simone Gueresi** propõe a deliberação do ponto 3.3 da pauta - aprovação do calendário das reuniões, e se houver interesse, abre-se a discussão sobre destinação dos recursos da OU Centro. **Sra. Patrícia Saran** apresenta o próximo ponto da pauta: Calendário de Reuniões. Discorre brevemente sobre os novos procedimentos administrativos propostos para todos os conselhos das Operações Urbanas vigentes. Informa que as datas propostas para as reuniões atendem também o pedido da Associação Viva o Centro que solicitou que as reuniões acontecessem às quartas quartas-feiras de cada mês. Informa que a Gerência de Participação das Operações Urbanas deu encaminhamento à renovação dos representantes desta Comissão Executiva, baseada no Decreto de paridade de gênero, e fará agora um estudo de revisão de todos os Regimentos Internos de todas as Operações Urbanas. Colocado em votação, o calendário é aprovado por unanimidade. **Sra. Simone Gueresi** abre a discussão sobre a destinação dos recursos da operação Urbana Centro, solicitação do Sr. Francisco Comaru. **Sr. Eduardo Della Manna,** lembra que o tema foi discutido no final do ano passado e é uma ideia muito interessante. Coloca que estamos discutindo a antiguidade da lei de 1997, que não deu tratamento especial para esta questão, ao contrário das outras Operações Urbanas que preveem uma porcentagem de

investimentos em Habitação de Interesse Social - HIS. Considera ser possível criar, no âmbito desta comissão, uma rubrica de 10% ou 15%, por exemplo, disponibilizando recursos da OU Centro para HIS. Solicita a apresentação, por SEHAB ou mesmo pela SP-Urbanismo, de projetos para a área do centro. Sobre o ofício a ser encaminhado à CTLU, referente ao fator desvalorizante, solicita que seja dado acesso prévio aos membros desta comissão. **Sra. Simone Gueresi** confirma que será encaminhado por e-mail. **Sr. Francisco Comaru** considera importante a presença de representantes da SEHAB na próxima reunião e esclarece ao Sr. Fábio Teizo que, quando se referiu a locação social, não estava se referindo à bolsa moradia, mas sim à algumas experiências que se deram em São Paulo de habitação pública, que não é comercializada, mas sim locada. Entende que há mais projetos desenvolvidos que não foram implementados do que dinheiro e vontade política de se implantá-los. Sugere a realização de fazer o balanço da função econômica do centro e da função social do centro, considerando que as outras Operações já dispões de rubricas específicas para HIS, conforme falou o Sr. Eduardo Della Manna e considerando ainda que esta Operação Urbana está com seu marco muito defasado. **Sra. Simone Gueresi** sugere a inserção deste assunto na pauta da próxima reunião, a discussão sobre habitação de interesse social na Operação Urbana Centro com apresentação de propostas existentes em SEHAB e com a presença dos respectivos representantes. **Sr. Marcelo Flora Stockler** coloca que ouviu uma pesquisa que trabalhadores de poucas posses não preferem morar no centro, por questões de segurança, falta de escola, posto de saúde, o que o surpreendeu. Aponta a região do Cambuci que está muito degradada e há áreas abandonadas que poderiam ser empreendidas HIS. Coloca também a dificuldade na aquisição de imóveis, os juros altíssimos que a Caixa Econômica Federal pratica, sugerindo chamar um representante da entidade para participar de reunião desta comissão. Sugere trazer para a reunião exemplos de bons projetos de requalificação urbana de áreas centrais em outros países ou mesmo cidades Brasileiras. **Sra. Simone Gueresi** encerra a reunião às 12h05min, encaminhando os assuntos pendentes desta ata para a próxima reunião que será realizada em 27 de abril de 2016 sendo encaminhada convocação prévia.

SÃO PAULO URBANISMO

SIMONE GUERESI DE MELLO
Representante Titular

GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES
Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ANDRÉ DE FREITAS GONÇALVES
Representante Titular

CAMILA NASTARI FERNANDES
Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

LIA MAYUMI
Representante Titular

VALDIR ARRUDA
Representante Suplente

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

AUSENTE
MAURA ICLEA BAGNATORI
Representante Titular

AUSENTE
CELSO SAMPAIO
Representante Suplente

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

AUSENTE
PAULO FRANGE
Representante Titular

AUSENTE
JULIANA CARDOSO
Representante Suplente

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO

AUSENTE
ROBERTO MATEUS ORDINE
Representante Titular

MARCELO FLORA STOCKLER
Representante Suplente

FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - FEBRABAN

AUSENTE
LUIZ SÉRGIO BARBOSA
Representante Titular

CELSO OXANDO
Representante Suplente

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO

AUSENTE
MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA
Representante Titular

AUSENTE
ANTÔNIO JOSÉ A. G. ZAGATTO
Representante Suplente

CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS

AUSENTE
DÉBORA SANCHES
Representante Titular

FRANCISCO DE ASSIS COMARU
Representante Suplente

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

SUELY MANDELBAUM
Representante Titular

AUSENTE
SERGIO PAULO LIVOVSCHI
Representante Suplente

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL

VIOLETA SALDANHA KUBRUSLY
Representante Titular

AUSENTE
VITO MACCHIONE FERREIRA
Representante Suplente

INSTITUTO DE ENGENHARIA

MARCOS MOLITERNO
Representante Titular

AUSENTE
MIRIANA PEREIRA MARQUES
Representante Suplente

SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS E FINANCIÁRIOS DE SÃO PAULO, OSASCO E REGIÃO - CUT

AUSENTE
MARCELO GONÇALVES
Representante Titular

AUSENTE
ANATIANA ALVES ROSA
Representante Suplente

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SECOVI

EDUARDO DELLA MANNA
Representante Titular

AUSENTE
HELENA D. DE OLIVEIRA CAMARGO
Representante Suplente