

# **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

## **ATA DE REUNIÃO Nº. 15**

No dia 25 de novembro de 2008, no auditório do 24º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, às 15h00min iniciou-se a 15ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

### **1. Expediente**

Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata, deliberaram por unanimidade de votos pela sua aprovação.

### **2. Ordem do Dia**

#### **2.1. Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana**

O coordenador, Sr. Rubens Chammas – Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas da EMURB, informou os dados relativos à última atualização financeira, conforme apresentação que integra a presente ata (anexo).

Não havendo dúvidas ou comentários por parte dos presentes, o coordenador passou à exposição de segundo item da ordem do dia.

#### **2.2. Informes sobre o andamento das propostas aprovadas pelo Grupo de Gestão**

O coordenador disse que o objetivo desses informes é mostrar o quanto se avançou desde a última reunião. Iniciou a apresentação mostrando o elenco de intervenções aprovadas, lembrando que a ordem não significa a priorização de uma sobre outra. Da apresentação, que integra a presente ata (anexo), constam as informações relativas ao andamento dos investimentos em áreas verdes (Parque Chuvisco e programa de arborização), em HIS (Jardim Edith e outras intervenções), em projetos (vias locais e planos urbanísticos), obras (extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho ) e transporte coletivo.

O representante de SEHAB, Alonso Lopez da Silva, complementou a exposição, informando que:

- o projeto do Jardim Edith continua em andamento; houve atualização do cadastro e por 15 dias os trabalhos foram suspensos, mas já foram retomados, prosseguindo a mudança das famílias que optaram por outro tipo de atendimento;
- o projeto a ser implantado nos terrenos da rua das Corruínas e da Washington Luis estão finalizados;
- o projeto básico para o conjunto de três terrenos foi entregue e deverá passar por análise, inclusive de EMURB.

Gerônimo Henrique Neto, União dos Movimentos de Moradia, perguntou se o projeto do Jardim Edith sofreu alguma alteração.

Alonso, SEHAB, esclareceu que as alterações solicitadas já foram realizadas, permanecendo pendente a questão sobre adoção de projeto com comércio no terreno. Como se trata de pequena alteração, ela poderá ser realizada no momento da elaboração do projeto executivo.

Mamoru Tinone, Movimento Defenda São Paulo, reclamou que foram discutidas no Grupo de Gestão obras e intervenções que irão ocorrer no perímetro da Operação Urbana, e, sem que houvesse retorno, foi realizada uma pré-qualificação, significando que há um projeto pronto, acabado, que o Grupo de Gestão não conhece. Quer conhecer o detalhamento do projeto, pois as vias locais são importantes. Também indagou se o documento pode ser disponibilizado.

O coordenador esclareceu que a pré-qualificação não se refere às vias locais e que as áreas técnicas de EMURB poderão disponibilizar os estudos e projetos existentes.

Mamoru Tinone indagou ainda se a análise de impacto ambiental não deve ser atualizada.

Luiz Carlos Lustre, gerente de projetos da EMURB esclareceu que foi apresentado à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA documento de atualização ambiental da Chucrí Zaidan e extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho e a análise está em andamento.

Cibele Sampaio, Movimento Defenda São Paulo, perguntou sobre o “Puxadinho”, se a obra ainda vai acontecer.

Luiz Carlos Lustre informou que a licitação relativa à obra conhecida como “Puxadinho” foi cancelada. Será realizada toda a extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho. A transposição da av. Pedro Bueno será em desnível, por meio da via Parque (extensão da via em superfície). O traçado expresso após a av. Pedro Bueno será em túnel até o encontro com a Rodovia dos Imigrantes. Algumas travessias serão eliminadas e, em função de pequenos ajustes, o Edital de pré-qualificação será republicado.

Eduardo Moreira, Jardim Aeroporto, pergunta se pode ser feita novamente a licitação do Puxadinho e se existe um planejamento da ação.

Luiz Carlos Lustre esclareceu que a solução que foi adotada é abrangente, já inclui a via Parque e estão sendo feitos os ajustes necessários; serão eliminados alguns viadutos, onde a travessia será feita em nível. Não se trata de uma nova

licitação, apenas alguns ajustes. A obra está dividida em cinco fases e a primeira será a extensão até a av. Pedro Bueno.

Gerôncio, União dos Movimentos de Moradia, perguntou sobre a construção de passarelas nas ruas Guaraiúva e Nova Iorque.

Cibele, Movimento Defenda São Paulo, respondeu à pergunta, informando que já um TAC eliminando essas passarelas.

Mamoru, Movimento Defenda São Paulo, perguntou se há definição sobre o traçado do metrô leve, tendo o coordenador do Grupo de Gestão esclarecido que ainda não existe tal definição.

Maria Elvira, SARJAB, indaga sobre o andamento do projeto de drenagem da Bacia do Cordeiro.

Marcos Rodrigues Penido, representante de SIURB, esclareceu que o projeto foi encaminhado à EMURB e está na fase de finalização do orçamento.

### **2.3. Deliberação sobre proposta de ajuste de estoque de potencial adicional de construção no setor Berrini**

O coordenador expôs dados relativos ao estoque de área adicional computável para cada setor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, apontando especialmente os dados referentes ao setor Berrini, cujo estoque de área adicional está muito próximo ao limite (apresentação integra esta ata). Também esclareceu que a Lei da Operação Urbana não definiu o estoque de potencial adicional de construção para usos residenciais e não residenciais; ao invés, determinou que, no mínimo 30% do estoque definido para cada setor deve ser destinado ao uso residencial e no máximo 70% para o uso não residencial. Porém, a lei previu que a demanda poderia ocorrer de modo distinto e delegou à EMURB, ouvido o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e a Câmara Técnica de Legislação Urbanística –CTLU, o eventual ajuste dos percentuais permitidos em cada setor ( §2º do artigo 6º da Lei 13.260/01 e art. 6º do Decreto 44.845/04).

Considerando:

- a tendência histórica de ocupação na região Berrini, para usos não residenciais, que se reflete na Operação Urbana;
- que ao setor Berrini, não obstante tal tendência foi atribuído o menor total de potencial adicional de construção para uso não residencial, dentre os demais setores;
- que a demanda real, constatada pelos pedidos em análise, supera as quantidades previstas na lei;
- que a própria legislação propôs eventual ajuste;
- que, em se efetivando o ajuste, será mantida ainda a mescla de usos, que é o objetivo da li.

Propõe-se o remanejamento de parte do saldo de potencial adicional de construção para usos residenciais no Setor Berrini para usos não residenciais, de modo a contemplar a tendência verificada.

Finalizada a exposição, o coordenador abriu a palavra aos presentes.

Felipe Antonoff, IAB, manifestou-se, dizendo que a capacidade de infra-estrutura deveria ser analisada, frente ao impacto que essa alteração poderá causar.

Cibele, Movimento Defesa São Paulo, afirmou que a região não suportaria o impacto ocasionado pelo aumento de estoque para uso não residencial; além disso, o bairro já está se tornando fantasma, com imóveis desocupados.

André Goldman, representante de SVMA, indagou sobre a necessidade de ajuste do estoque.

Rubens Chammas, coordenador, esclareceu que não há exatamente uma necessidade. Ocorre que o estoque está chegando ao limite e a própria legislação previu esta possibilidade de ajuste. Se o Grupo de Gestão entender que o ajuste não é adequado, não será feito.

Bruno Padovano, representante da FAU USP afirmou que o aumento de estoque de área adicional de construção para uso não residencial reforça um quadro já crítico, não é aconselhável o incentivo.

Eduardo della Manna afirmou que, em seu entendimento, a Operação Urbana Água Espreada já conseguiu reverter um pouco a tendência predominante de ocupação não residencial. O estoque no setor Berrini está esgotado, o que indica a necessidade de revisão da lei, num futuro próximo. Quanto ao ajuste do estoque, a questão é que estamos lidando com o fato de existirem expedientes já protocolados, visando à edificação de empreendimentos não residenciais, cujos interessados não foram comunicados do iminente esgotamento do estoque. O mais adequado é fazer o ajuste.

Bruno Padovano, FAU/USP. solicitou esclarecimentos quanto à possibilidade de protocolamento de propostas, quando não há mais estoque disponível para o uso no setor. Outra indagação é como se dá a relação entre as áreas a serem certificadas e montagem dos processos imobiliários. Também acredita ser importante que se realizem estudos sobre a capacidade de infra-estrutura para melhor posicionamento.

O coordenador esclareceu, primeiramente, que a EMURB tem divulgado mensalmente, na Internet, os dados referentes às Operações Urbanas, inclusive quanto ao estoque. Ainda, que não há como impedir o protocolamento de propostas, este é um direito legalmente assegurado. Também informou que a legislação prevê duas formas distintas de vinculação de CEPACs ao lote. Uma

delas é mediante o protocolamento, junto à SEHAB, do projeto de aprovação da edificação; realizada a análise, são encaminhados à EMURB os dados necessários ao cálculo da quantidade de CEPACs que deverão ser disponibilizados para obtenção dos benefícios desejados. EMURB procede à baixa dos títulos, emite a Certidão de vinculação o processo segue em SEHAB. A outra forma é a vinculação de títulos ao lote, sem existência de projeto prévio. Da mesma forma, procede-se à vinculação dos CEPACs ao lote. Após a vinculação, a área adicional “adquirida” é abatida do estoque. Alguns empreendedores optam por esta alternativa, e se tiverem todos os documentos em ordem, obtém o direito ao potencial adicional de construção anteriormente a outros casos, que embora protocolados anteriormente, não apresentaram toda a documentação ou não tinham CEPACs. Esses procedimentos para vinculação de CEPACs e documentação necessária estão no site da EMURB.

Finalizando, o coordenador propôs que este assunto não fosse deliberado nesta reunião, mas em reunião futura, na qual deverão ser trazidos estudos para melhor subsidiar a discussão e eventual decisão do Grupo de Gestão.

### **3. Assuntos Gerais**

Mamoru Tinone pede novamente a presença de representante do CET na reunião, para discussão de diversos problemas relativos ao tráfego na região.

Eduardo, Jardim Aeroporto, disse que foram discutidas várias intervenções, que considera importantes. Pergunta se o Grupo de Gestão não pode priorizar as intervenções.

O coordenador informou que alguns projetos demandam mais tempo que outros, em função de sua própria natureza; a priorização será um processo natural. Comprometeu-se em trazer à próxima reunião os projetos em andamento, com seus respectivos custos.

André, SVMA, pede que se tragam também informes sobre o corredor Berrini.

Nada mais havendo a ser tratado, a reunião encerrou-se às 17h00min

#### **MEMBROS PRESENTES:**

##### **EMURB**

Rubens Chammas- titular, coordenador  
Marilena Fajersztajn - suplente

##### **SEMPLA**

Miguel Luiz Bucalem

##### **SEHAB**

Alonso Antonio Lopez da Silva

**SVMA**

André Goldman

**SF**

Luis Alberto Cardoso de Melo

**SIURB**

Marcos Rodrigues Penido

**SMT**

Tácito Pio da Silveira

**SUBPREFEITURA DO JABAQUARA**

Rui Roberto Lemos de Almeida

**SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO**

Gilberto Ulanin

**FAU/USP**

Bruno Padovano

**IAB/SP**

Felipe Antonoff

**MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**

Mamoru Tinone - titular

Cibele Martins Sampaio-suplente

**UNIÃO DOS MOVIMENTOS DE MORADIA**

Gerônimo Henrique Neto