

## **REPRESENTANTES PRESENTES**

<b>1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO</b> <b>Gustavo Partezani Rodrigues</b> - representante titular <b>Eneida Heck</b> – representante suplente
<b>2. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO</b> <b>Tereza Beatriz Ribeiro Herling</b> - representante titular
<b>3. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA</b> <b>Valdir Arruda</b> - representante suplente
<b>4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC</b> <b>Marco Antonio Ramos de Almeida</b> - representante titular
<b>5. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO</b> <b>Suely Mandelbaum</b> - representante suplente
<b>6. SECOVI</b> <b>Eduardo Della Manna</b> - representante titular
<b>7. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO</b> <b>Marcelo Flora Stockler</b> - representante suplente
<b>8. FEBRABAN</b> <b>Celso Oxando</b> - representante suplente

## **DEMAIS PARTICIPANTES**

<b>SÃO PAULO URBANISMO</b> <b>Mário Reali</b> – GOU / DGF <b>Jair Zanelato</b> - GOU / DGF <b>Luis Eduardo Brettas</b> - SDP
---

### **1. Expediente**

#### **1.1. Aprovação da ata da 117ª reunião ordinária da Comissão Executiva (CE) da Operação Urbana Centro (OUC).**

**Gustavo**, coordenador da CE da OUC, deu início a reunião apresentando o novo diretor de gestão e finanças da Spurbanismo, o arquiteto e urbanista Mário Reali, destacando sua carreira técnica e política e seu importante papel que se inicia na gestão das quatro operações urbanas vigentes na cidade.

**Mário Reali** agradeceu e falou da importância e os desafios de trabalhar com desenvolvimento urbano e sua experiência como prefeito de Diadema. Informou que é paulista de nascimento, morador e conhecedor dos problemas e desafios da cidade de São Paulo.

Verificado o quorum regimental **Gustavo** iniciou a reunião submetendo aos membros a aprovação da Ata da 117ª Reunião Ordinária,

**Marco Antonio** solicitou alteração no último parágrafo da ata, em sua fala, na qual propôs a coordenação disponibilizar os e-mails dos membros da CE.

**Gustavo** acatou a sugestão de inclusão e informou que é possível disponibilizar os contatos da CE no site Gestão Urbana. Na sequência, os membros presentes aprovaram a ata da 117ª Reunião Ordinária, e passou à ordem do dia.

**Gustavo** solicitou a arquiteta Eneida que apresentasse a proposta de participação na OUC.

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

**2.1 Empreendimento localizado na Rua Barão de Duprat, 339 e 341 fundos, contribuintes 001.051.0040-1 e 0124-9 - Shopping Oriental, objeto do PA nº 2013-0.371.184-9.**

**Eneida** descreveu a proposta de participação do interessado denominada Shopping Mundo Oriental (apresentação anexa). Detalhou as alternativas formuladas pelo Grupo Técnico de Trabalho (GTT) como subsídio à CE para escolha e indicação do valor da cobrança de Contrapartida a ser apresentada à Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU). Destacou que, anteriormente, a Gerência de Estudos Econômicos (GEE) da SP - Urbanismo havia atestado que o Laudo de Valor de Mercado do Terreno apresentado pelo interessado fora elaborado de acordo com a metodologia exigida pelas normas vigentes da ABNT e do IBAPE, e contava com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em outubro/2014, por orientação do GTT, a Gerência de Operações Urbanas (GOU) da SP - Urbanismo solicitou ao perito avaliador a confirmação do valor de mercado do terreno apurado no referido Laudo. Em resposta, o perito informou que o Laudo apresentado atendia às normas vigentes e confirmou o valor apurado. Novamente, encaminhada a proposta ao GTT (no último dia 23/02), foi calculado o Benefício e foram indicadas as alternativas de aplicação do fator de desconto, tendo em vista a obtenção do valor da Contrapartida a ser paga pelo interessado. Eneida ressaltou que a CE deverá indicar o fator de desconto a ser adotado ao valor da Contrapartida, elaborando-se em sequência uma Resolução, mas lembrou que a confirmação e aprovação final desse valor é de competência da CTLU.

**Marco Antonio** questionou que o GTT não indicou a proposta de cobrança de valor escolhido.

**Eneida** esclareceu que segundo a lei da OUC, o GTT tem a atribuição de fornecer como subsídios elementos necessários que possibilitem o entendimento e a análise da proposta por parte da CE que, por sua vez - com as informações trazidas pelo GTT – delibera o encaminhamento à CTLU, que tem caráter deliberativo final sobre o conjunto da proposta apresentada e sobre o valor de contrapartida financeira a ser cobrada.

**Gustavo** propôs que considerando as informações trazidas pelo GTT, o fator de contrapartida seja arbitrado solicitando que cada membro comente a proposta apresentada, expondo suas justificativas, contrárias ou a favor, e sendo favorável mencione o fator de redução da contrapartida para que, ao final se determine o valor final a ser apresentado à CTLU para deliberação.

**Valdir** informou que o projeto foi analisado pela Secretaria de Cultura (SC). Disse que o empreendimento encontra-se na área envoltória de tombamento da Casa da Dona Marieta, mas que não se constatou interferência direta, tendo sido aprovado. Esclareceu que é prática no GTT a indicação de fatores de descontos de 50%, 30% ou sem desconto, considerando, portanto arbitrário aumentar ou diminuir os benefícios sem critérios objetivos pré-estabelecidos. Optou assim por indicar o valor que mais vem sendo praticado, ou seja, o desconto de 30% (fator 0,7).

**Marco Antonio** perguntou se o interessado tem conhecimento da escolha desse fator.

**Eneida** respondeu que o interessado tem uma expectativa de cálculo de valor, mas sabe que a deliberação final caberá à CTLU. Destacou que o texto da lei da OUC consta do site desta empresa, e as possíveis dúvidas podem ser esclarecidas nos plantões de atendimento pessoal na GOU/SP - Urbanismo ou mediante consultas por e-mail.

**Eduardo** esclareceu que não entraria no mérito do laudo de avaliação, pois foi atestado pelo responsável, nem com relação ao uso proposto, pois esta de acordo com a LPUOS. Disse que avalia o empreendimento como adequado ao padrão comercial do local, importante para região, mas que não necessita de incentivo. Votou pelo fator 1,0 – 100% - sem desconto. Levantou ainda, dúvida sobre a forma de cálculo da Contrapartida Financeira baseada na diferença do CA básico da zona igual a 2,0 já que o CA Máximo dessa zona é igual a 4,0.

**Eneida** esclareceu que dentro dos perímetros das operações urbanas, o empreendimento cujo CA seja superior ao básico (gratuito), exige o pagamento de

contrapartida pelas regras da lei da respectiva operação urbana. A proposta em análise deve, portanto, atender a metodologia de cálculo da Contrapartida financeira estabelecida na lei da OU Centro. Lembrou que para cálculo de outorga onerosa, nas áreas fora dos perímetros de operações urbanas há uma tabela na Lei 16.050/14, com valores diferentes do valor venal do terreno.

**Tereza** concordou com as colocações apresentadas e disse que não cabem questionamentos sobre o valor, e que esta de acordo com a avaliação urbanística. Votou pelo fator 1,0 – sem desconto.

**Marcelo** concordou com as argumentações apresentadas e votou pelo fator 1,0 - sem desconto.

**Marco Antonio** disse que a proposta tem o interesse econômico, mas que o uso pleiteado já é consolidado na área, portanto, sem a necessidade de incentivo. Destacou como ressalva, que em casos que a CE entender que o empreendimento prejudica o local há a possibilidade de recusa, mas que não é este o caso. Concordou que para cada proposta de participação pode ser indicado um fator redutor de contrapartida específico para o caso independente do praticado nas propostas anteriores. Votou pelo fator de redução de contrapartida igual a 1,0 – sem desconto.

**Celso** disse que se trata de uma proposta de participação na operação urbana para uso comercial, não havendo, portanto necessidade de incentivo. Votou pelo fator de redução igual a 1,0.

**Suely** votou pelo fator de redução igual a 1,0, mas ficou em dúvida com relação às imagens do prédio existente apresentadas: se existem de fato quatro pavimentos além do térreo, como no projeto apresentado.

**Eneida** respondeu que em vistoria de campo foi constatado que o prédio possui o mesmo número de pavimentos apresentados no projeto, tal como o projeto apresentado na SEL.

**Gustavo** concordou com os motivos expostos e votou pelo fator de redução igual 1,0 – sem desconto. Confirmou os votos dos membros, tendo Valdir mantido seu voto pelo fator 0,7 e os demais: Eduardo, Tereza, Marco Antonio, Marcelo, Celso, Suely e Gustavo, mantido seus votos pelo fator 1,0. Aprovado, portanto o fator de redução igual 1,0, sem desconto. Concluiu a apresentação da proposta ratificando o valor da contrapartida de R\$ 9.210.024,59 (nove milhões, duzentos e dez mil e vinte e quatro reais e cinquenta e nove centavos), calculado com base no valor do m<sup>2</sup> do terreno apresentado no Laudo de Avaliação de Mercado verificado pela Gerência de Estudos Econômicos (GEE) da Superintendência de Estruturação de Projetos (SEP) da SPUrbanismo e na legislação vigente do empreendimento conforme descrito na minuta de resolução 001/2015.

**Eneida** informou que a Resolução será oportunamente publicada no DOC dando prosseguimento ao encaminhamento da proposta à CTLU.

**Gustavo** prosseguiu com os itens da pauta, solicitando a Eneida para apresentar a próxima proposta de participação.

## **2.2 Empreendimento localizado na Rua Gal Couto de Magalhães, Timbiras, Andradas e Aurora – ETEC – Nova Luz, contribuintes 008.090.0003-2; 0002-4 e outros, objeto do PA 2013-0.104.418-7.**

**Eneida** apresentou o projeto da ETEC (ilustrações anexas) e caracterizou as exceções solicitadas pelo interessado. Informou tratar-se de projeto do Governo do Estado, já construído, que necessita da certidão da OUC para obtenção de Alvará de Aprovação junto à Secretaria de Licenciamento (SEL). Reforçou que em consulta sobre os aspectos legais da proposta, o então Diretor de Desenvolvimento e Gestão, Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho, que também é Procurador Municipal informou que não cabe a CE manifestar-se sobre a situação atual do edifício público, e sim avaliar a procedência do pedido de Certidão de Participação na Operação Urbana Centro, com vistas à obtenção do Alvará de Aprovação pelo empreendimento, o que é

de competência da SEL. Eneida reforçou que o projeto atendeu as orientações da SMC/Departamento de Patrimônio Histórico (DPH), além de possibilitar fruição pública do pavimento térreo. Destacou que a principal questão a ser avaliada pela CE é a ocupação de 2,00 m do recuo exigido de 5,00 m para a Rua dos Andradas, já que o edifício manteve o recuo de 3,00 m. Acrescentou, ainda que Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo (CAIEPS) informou que essa exceção somente poderia ser concedida pela OUC.

**Valdir** informou que houve diversas reuniões no Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP) para definição dos recuos, tendo-se concluído que no passado a quadra apresentava ocupação no alinhamento e por esse motivo foi permitido pelo DPH que o empreendimento não atendesse ao recuo de 5,00 m de frente.

**Eneida** reiterou que a única solicitação de exceção é o recuo de frente para a Rua dos Andradas, sendo o papel da CE discutir e deliberar se haverá ou não cobrança de contrapartida financeira, e caso haja como deverá ser calculada a contrapartida financeira. Informou que o GTT analisou as possibilidades e apresentou as seguintes opções: a) cobrança por área total edificada sobre o recuo, incluindo todos os pavimentos, menos o térreo e b) cobrança por uma única faixa de terreno virtual necessária ao atendimento do recuo mínimo. Quanto à forma de pagamento foi levantada a possibilidade de compensação referente ao desconto pelo remembramento dos lotes, já que o empreendimento teria o direito de pleiteá-lo. Concluiu informando que as propostas apresentadas pelo GTT consideraram as alternativas de pagamento e não pagamento de contrapartida financeira; e caso a CE delibere pelo pagamento - as alternativas para quantificar a exceção e a forma de pagamento - em dinheiro ou por compensação decorrente do benefício/incentivo pelo remembramento dos lotes (vide apresentação anexa).

**Gustavo** ratifica que a discussão e posterior deliberação da CE serão: inicialmente se isenta ou não o pedido de exceção de recuo de frente do pagamento da contrapartida financeira e em segundo lugar, caso não haja isenção de pagamento, qual a forma de cálculo de pagamento: em dinheiro, com base em valor apurado em laudo de avaliação ou por compensação referente ao benefício do remembramento. Disse que a atribuição da CE é de deliberar sobre a contrapartida financeira e não se houve de fato a exceção do recuo, sendo os responsáveis por licenciamento e aprovação é que fazem isto.

**Marco Antonio** disse que gostaria de receber um parecer do GTT, com justificativa técnica, onde seja feita a indicação de uma única opção. Questionou que estando o edifício construído, se não caberia a regularização?

**Eneida** informou que o GTT cumpriu seu papel, subsidiando os membros da CE com as diferentes alternativas técnicas viáveis, no intuito de ampliar a discussão e possibilitar a escolha mais adequada por parte da CE para posterior deliberação da CTLU.

**Gustavo** ressaltou que o edifício ainda não possui habite-se e necessita de regularização. Disse que não cabe a CE discutir o processo de regularização, cuja atribuição é da Secretaria de Licenciamento (SEL), mas sim analisar o pedido de exceção do recuo de frente para posterior aprovação dessa secretaria. Se os membros da CE entenderem que não há dados suficientes para análise, sugeriu que a discussão fosse interrompida e solicitados novos pareceres com - análises técnica e jurídica, para posterior prosseguimento.

**Valdir** destacou a importância do empreendimento na recuperação de uma área degradada da cidade, e que incentivar a instalação deste empreendimento público é coerente com as diretrizes do plano diretor.

**Eduardo** disse acreditar que a escolha pela isenção pode levar a um embate jurídico que poderá se arrastar por tempo indeterminado.

**Gustavo** reforçou que, a primeira análise restringe-se a isenção ou não da contrapartida financeira pela exceção pleiteada, e que não havendo isenção, se a forma de pagamento a ser adotada pela CE, for por compensação relativa ao remembramento, haverá uma avaliação mais aprofundada da legalidade. Em seguida deu início a votação.

**Eduardo** votou pela cobrança por faixa de terreno virtual para atendimento do recuo.

**Tereza** perguntou se a ETEC está funcionando no edifício e declarou que é a favor da isenção da contrapartida financeira, tomando por base o parecer do DPH. afirmou que há uma lacuna na legislação que impossibilita a aprovação do projeto, mas que esta poderia ser contestada, e que mesmo com o risco do processo arrastar-se por longo tempo essa poderia ser outra opção. Concluiu acrescentando que existem formas de questionar a aplicação da legislação, embora isso leve tempo.

**Marcelo** declarou que, segundo sua avaliação, faltam elementos para uma análise mais consistente e solicitou um parecer jurídico sobre a questão.

**Marco Antonio** reafirmou que segundo seu entendimento trata-se de proposta de regularização da edificação. Reforçou que o Governo do Estado de São Paulo atendeu as orientações da PMSP. Entende que o GTT deve elaborar um parecer técnico que fundamente a sua escolha e envia-lo para os membros da CE poderem inteirar-se do assunto e poder decidir. Caso não se encontre nenhuma alternativa técnica, que atenda ao requerido, que se opte pela regularização do edifício por meio de lei municipal específica para tal fim.

**Suely** lembrou que quando o arquiteto responsável pelo projeto apresentou o empreendimento à CE, citou que o DPH indicou o não cumprimento do recuo de frente.

**Gustavo** esclareceu que o parecer técnico está no processo administrativo e que não existe parecer jurídico sobre as alternativas de cobrança. Em que pese o edifício estar construído, há uma dúvida sobre a orientação dada pelo DPH, já que este orientou pela construção no alinhamento - e o projeto observou recuo de 3,00m. Propôs a retirada do processo de pauta para consulta ao Depto jurídico e assim, agregar novos elementos de tragam maior segurança para análise da exceção. Proposição aceita por unanimidade o processo foi retirado de pauta.

### **3.1 Informes financeiros**

**Eneida** deu continuidade à pauta do dia apresentando os informes financeiros detalhando a tabela resumo (anexa).

**Marco Antonio** levantou dúvida sobre o valor do saldo financeiro.

**Gustavo** explicou que o valor do saldo corresponde a diferença entre o dinheiro em caixa menos o valor empenhado nos contratos, pois quando cada valor de contrato é aprovado, define-se um teto do valor a contribuir; caso seja menor, haverá uma sobra de recursos. Disse que o intuito é proporcionar maior controle e transparência nos gastos, pois alguns empenhos dependem da resposta de órgãos que poderiam se utilizar de recursos. Destacou que as informações do resumo financeiro são fornecidas pelo poder público, portanto somente quando oficializada a contratação será feita a publicação, excluindo-se os contratos que não foram aprovados. Sugeriu que seja elaborado um quadro considerando a margem de manobra na previsão dos custos, indicando quais seriam as possibilidades de sobra de caixa para cada contrato. A seguir passou a palavra para os informes sobre os contratos em andamento.

**Luis Eduardo (Dado)** informou que a Intervenção no Vale do Anhangabaú encontra-se na fase de contratação do Projeto e que brevemente deverá ocorrer uma entrega técnica, prevista nas fases do contrato. Informou que esta sendo preparada uma apresentação com a atualização do andamento dos projetos. Destacou também que Órgãos de preservação aprovaram o "Projeto Piloto de Recuperação dos Calçadões" para a Rua Sete de Abril pelos e que, possivelmente na próxima reunião poderá ser apresentado a CE, um cronograma das obras previstas.

**ATA DA 118ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO**

Realizada em 25 de fevereiro de 2015 / horário: 09h30'

Rua Líbero Badaró 504 / sala 104 / 10º andar do Condomínio Martinelli / SP-URBANISMO

**Marco Antonio** disse que gostaria de conhecer as etapas que já foram cumpridas, e quais as próximas a serem iniciadas. Ressaltou que não acredita que a escolha desse local para execução do projeto piloto possibilitará a definição de um modelo real a ser implantado nas outras áreas, já que não se trata de uma área de calçada- portanto defendeu que a escolha do local onde será implantado o projeto piloto seja uma via já consagrada como calçada, como a Rua XV de Novembro. Propôs ainda, que os relatórios de análise das propostas de participação na OU Centro sejam encaminhadas antecipadamente a CE, com a possibilidade de intercâmbio de informações com os representantes do GTT antes da reunião da CE, e dessa forma agilizar a votação na reunião da CE.

**Marcelo** propôs que a convocação das reuniões do CE seja feita por meio de telefonemas, confirmando a recepção dos e-mails de convocação das mesmas. Disse que aguarda a disponibilização do espaço na web, citado pelo Gustavo, para que seja possível a troca de informações e opiniões entre as entidades participantes da CE.

**Eduardo** sugeriu para pauta da próxima reunião da CE discutir a destinação da Galeria Prestes Maia em face da sua importância como espaço público para realização de eventos e atividades culturais.

**Gustavo** reafirmou a possibilidade de apresentação na próxima reunião de uma apresentação elaborada pelo Luis Eduardo (Dado) dos projetos técnicos em andamento com recursos da OU Centro. Agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião as 12h15'.

ata 119ª preparada por Jair Zanelato/aprovação Mário Reali/ revisão Vladimir Ávila/118ª ordinária/março /2015.