



ATA DA 123ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Realizada em 29 de julho de 2015/ horário: 10h
Rua Líbero Badaró 504 / sala 104 / 10º andar do Condomínio

REPRESENTANTES PRESENTES

1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO Eneida Heck – representante suplente
2. INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - IAB Luciano Margotto Soares - representante titular
3. SECOVI Eduardo Della Manna - representante titular
4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC Marco Antonio Ramos de Almeida - representante titular
5. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO Sérgio Paulo Livovschi - representante titular
6. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO / ACSP Marcelo Flora Stockler - representante suplente
7. FEBRABAN Celso Oxando - representante suplente

DEMAIS PRESENTES

SÃO PAULO URBANISMO: Mário Reali – Diretor Gestão Finanças/DGF; Vladimir Ávila/GOU; GTT/ SÃO PAULO URBANISMO / GOU/ DGF: Jair Zanelato GTT/SÃO PAULO OBRAS: Jorge Cecin GTT/SMDU: Camila Nastari GTT/SMC/DPH: Raquel F. Schenkman GTT/SMDU/DEINFO: André Freitas Gonçalves

1. *Expediente*

1.1. *Aprovação da ata da 122ª Reunião Ordinária.*

Eneida Heck iniciou a 123ª Reunião da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro as 10h15'. Apresentou a pauta do dia, item 01, aprovação da ata da 122ª Reunião Ordinária. Todos os presentes votaram pela aprovação da ata. Prosseguiu solicitando que todos os presentes se apresentassem em virtude da presença dos novos integrantes do GTT, que foram convidados para acompanhar esta reunião da CE.

2. *Ordem do Dia*

2.1. *Apresentação pelo Arqº Eduardo Della Manna, representante do SECOVI na CE da OU Centro, do tema: “O retrofit na proposta do novo Código de Obras e Edificações”.*

Eneida Heck passou a palavra a **Eduardo Della Manna**, representante do SECOVI, para apresentação do tema.

Eduardo Della Manna abriu a apresentação revisando o Programa de Requalificação Socioeconômico do Centro Novo, resultado da Oficina de Trabalho - Visão Compartilhada de Futuro, ocorrida em 14/abril/2004.

ATA DA 123ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Realizada em 29 de julho de 2015/ horário: 10h

Rua Líbero Badaró 504 / sala 104 / 10º andar do Condomínio

Destacou que os temas desenvolvidos nessa oficina se fixaram em moradia; comércio e serviços de turismo; entretenimento/cultura/lazer, considerando que para enfrentar estes desafios, o grupo na época sugeriu um conjunto de recomendações e propostas, articulado em quatro vetores: **legislação específica (urbana e edilícia), trabalho e renda, fomento e financiamento, informação e gestão**. Resumiu que as ações definidas pelo grupo de natureza de **legislação específica** visaram a criação de um decreto municipal, cujo objetivo seria disponibilizar as condições (específicas) para intervenções em edificações existentes no perímetro da Área Central e, também, sobre um Acordo de Cooperação Técnica (Caixa Econômica Federal/Ministério das Cidades/PMSP/entidades) cujo objetivo seria estimular ações de reabilitação de edificações para fins habitacionais na Região Central; envolvendo **trabalho e renda** com denominações de “*loft produtivo*”; república da terceira idade. No campo do **fomento e financiamento** um acordo de Cooperação Técnica (Prefeitura Municipal de São Paulo/Caixa Econômica Federal/Ministério das Cidades/SECOVI-SP/SindusCon-SP/APEOP/AsBEA), para o estabelecimento de bases para a mútua cooperação técnica entre as partes, com vistas a estimular a ocupação residencial; incentivar a construção, reabilitação, recuperação ou reforma de edificações localizadas na Área Central de São Paulo, prioritariamente, nos distritos Sé e República, para fins habitacionais. Quanto à **informação e gestão**, criação de uma Agência de Desenvolvimento a fim de criar um sistema de informações compartilhado, de caráter público, sobre a demanda e a oferta de habitação, capaz de orientar agentes públicos e privados na formulação de planos e programas habitacionais. Em relação à **moradia insalubre**, foi prevista a realização de um Censo de Cortiços e outras formas de pesquisa que, permanentemente, possam contribuir na formulação de uma política habitacional para a **Região Central**. Concluiu com a apresentação dos **estudos para um projeto de lei do novo Código de Obras e Edificações (COE)**, cujo texto preliminar na seção intitulada como 5.2 trata da questão de requalificação das edificações, citando os seguintes artigos: “*Art. 75. A edificação existente regular e aquela que tenha área regular efetivamente lançada no Cadastro de Edificações do Município, por período mínimo de 10 (dez) anos, independentemente de sua condição atual de regularidade na data do protocolo do pedido, podem ser requalificadas, nos termos desta lei. Art. 76. Na requalificação são aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, não atendam às disposições previstas na LOE, PDE e LPUOS, desde que não comprometam a salubridade nem acarretem redução da acessibilidade e da segurança de uso. §1º. As disposições deste artigo referem-se a condições existentes de implantação, iluminação, insolação, circulação, acessibilidade, estacionamento de veículos e segurança de uso da edificação. §2º. O projeto deve observar soluções de acessibilidade que atendam aos princípios da adaptação razoável. Art. 77. Na requalificação é admitida a ampliação da área construída para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação, ainda que ultrapassados os índices urbanísticos estabelecidos no PDE e LPUOS. § 1º. No caso previsto no caput deste artigo é admitido, a critério da Prefeitura, o acréscimo do coeficiente de aproveitamento em até 10% e da taxa de ocupação em até 20% em*

relação aos índices da edificação existente a ser requalificada. § 2º. Será considerado não computável o aumento de área quando destinado à melhoria das condições de segurança de uso, acessibilidade e higiene da edificação existente". Concluindo a palestra, Della Manna agradeceu os presentes.

Eneida Heck agradeceu a apresentação e abriu a palavra para dúvidas e sugestões.

Marco Antonio Ramos de Almeida perguntou o que significa a edificação existente estar regularizada, por período mínimo de 10 anos.

Eduardo Della Manna respondeu que seria comprovar que o imóvel esteve regular, por um período mínimo de 10 anos, não necessariamente, nos últimos anos. Ressaltou que o texto poderá ser aprimorado, para evitar diversas interpretações.

Marco Antonio Ramos de Almeida pediu esclarecimento sobre "o que se entende por não atender a legislação".

Eduardo Della Manna respondeu que "o objetivo é não agravar o que já existe, sem a necessidade de desagrar".

Marcelo Flora perguntou como seriam as adaptações da edificação às normas de acessibilidade exigidas, no presente.

Eduardo Della Manna comentou que será difícil imaginar que a maioria dos edifícios consiga se adaptar às normas de acessibilidade, pois isso vai variar muito de caso a caso. Será importante definir o conceito de **adaptação razoável**, para ficar claro que os objetivos não visam adaptação da edificação a todas as normas. Ele acredita que todas as demandas por "**retrofit**" possam ser atendidas por esses três artigos apresentados, que seriam detalhados através de um decreto. Considerou a necessidade de participação de todos na melhoria do texto do projeto de lei, pois existe espaço para essa contribuição.

Mario Reali disse que pela manifestação dos presentes percebe-se que existe uma série de dúvidas e, ao mesmo tempo, um grande potencial de contribuição. Propõe que o texto circule pelos representantes e na próxima reunião todos exponham suas considerações.

Luciano Margotto comentou que, de maneira geral, o texto está ótimo. Disse que considerar a possibilidade de estudar, caso a caso, será muito bom, pois significa que poderá flexibilizar e, levar em conta a boa fé, contribuindo para que os imóveis façam "**retrofit**". O espírito geral é não detalhar.

Eneida Heck comentou sobre o que pesaria mais no **retrofit**: atender ao Código de Obras ou às exigências de acessibilidade, tal como acontece no caso do Mosteiro de São Bento, imóvel tombado, para as quais a Comissão de Acessibilidade exige a colocação de um corrimão e de uma rampa de acesso ao altar, o que tem levado ao

impedimento da aprovação dos trabalhos finais pelo CONPRES P e obtenção do auto de conclusão a ser emitido pela Sub Prefeitura Sé.

Eduardo Della Manna enfatizou a necessidade do entendimento da questão da **adaptação razoável**.

Eneida Heck comentou sobre a necessidade de regulamentação dos artigos da lei, específicos para o “**retrofit**”, por um decreto e de criação de um grupo de trabalho que possa avaliar o que seja a **adaptação razoável**.

Eduardo Della Manna comentou que esse grupo já existe e poderia ser a Comissão de Edificações e Uso do Solo (CEUSO) pela sua tradição na análise dessas especificidades, e possuem representantes do governo e sociedade civil. A lei não menciona isso, e nem deveria, mas o decreto certamente o fará.

2.2. *Apresentação de proposta de utilização de “Ferramenta de Acompanhamento de Tarefas” (follow up), conforme definido na 122ª reunião da CE da OU Centro*

Eneida Heck prosseguiu a pauta convidando o Engº Jair Zanelato da GOU para apresentar a pesquisa sobre as possibilidades de aplicação da ferramenta de controle “follow up”.

Jair apresentou pontos do processo de gerenciamento de tarefas e atividades realizadas através das técnicas e ferramentas do *follow up*. Destacou que se trata da comunicação que envolve o monitoramento de objetivos e metas estabelecidos. Quando se realiza um *follow up*, significa que há uma avaliação de algo que foi planejado, para obter o status das entregas e atividades do projeto; de uma maneira mais ampla, pode-se considerar que se é importante manter um efetivo *follow-up* para atingir um maior grau de segurança, confiança e transparência nas ações da Área Central. As tabelas são criadas com toda a liberdade de escolha diante de múltiplas escolhas, determinadas pelo grau de detalhamento e controle, em função dos dados disponibilizados. Para cada tarefa, cada atividade abre-se um campo para recursos disponibilizando nomes ou órgãos responsáveis, prazos planejados, prazos obtidos, obtendo-se gráficos de barra que indiquem o cumprimento das metas estabelecidas.

Marco Antonio Ramos de Almeida disse que como a proposta de acompanhamento foi de sua iniciativa, gostaria de retomar a ideia de algo muito mais simples, que coubesse numa folha de papel.

Eduardo Della Manna lembrou o caso do terminal na Praça Pedro Lessa, no qual ficou a pendência da entrega do projeto para análise do CONPRES P, logo é um tema que requer acompanhamento.

Mario Reali disse que há um trabalho para revisão que envolve todas as operações urbanas. De um lado os estudos de previsão de arrecadação de recursos, do outro a

ATA DA 123ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Realizada em 29 de julho de 2015/ horário: 10h
Rua Líbero Badaró 504 / sala 104 / 10º andar do Condomínio

necessidade das obras. No caso da OU Centro não há um cardápio prévio definido na lei da operação para cumprir, o que não dispensa um cronograma de ações e controle. Na OU Centro existe o saldo das contrapartidas financeiras e, como cada governo municipal acaba por impetrar uma nova iniciativa em relação às prioridades da Área Central, sempre houve alterações, exclusões e inclusões de tarefas. Portanto faz-se pertinente o acompanhamento para perceber qual o estágio, e ter referência do que está se discutindo; criar um “estado da arte” e alinhamento de projetos. É importante que em toda reunião seja atualizada a lista de todos os temas com seu respectivo acompanhamento. Pode-se partir da proposta da listagem que o Marco Antônio já elencou, anteriormente.

Marco Antonio Ramos de Almeida disse que é dispensável o detalhismo matemático, mas o que se precisa é de informações gerais, de preferência numa folha de papel.

Mario Reali ressaltou que existe uma governabilidade nas áreas das Operações Urbanas, atribuída pela sociedade aos grupos gestores das Operações Urbanas, elegendo-os como um canal de controle entre a sociedade e o governo e, complementou que, não que seja essa a sua função precípua, mas que desencadeia certa cobrança.

Eduardo Della Manna ressaltou a diferença da OU Centro em relação às outras Operações, dado que apesar de ter recursos financeiros, não possui projetos definidos pela lei da OU Centro, o que leva à pulverização desses recursos e, na maioria das vezes, parcialmente suprirem alguns projetos definidos, o que não exige a Comissão Executiva ter uma posição mais proativa, para que a sociedade saiba qual o seu pensamento.

Mario Reali disse que se responde às demandas elencadas pelos membros, mas o que precisa ficar claro, pela própria característica da OU Centro, é a necessidade de interlocução com outros órgãos do governo. Ressaltou que não resta dúvida que estamos passando por dificuldades ao trabalhar com a lei existente, o que se converte num desafio. É consenso que existe um papel que está pré-definido na lei, mas que outros precisam se renovar. O PDE trouxe novas demandas, como a preservação do patrimônio, necessitando realinhar a política de preservação no Centro. Concluiu que ao cumprir o papel da CE da OU Centro, cria-se um protagonismo legítimo dessa comissão.

Marco Antonio Ramos de Almeida perguntou em que estágio encontra-se o processo do Shopping Oriental.

Mario Reali reforçou o que já foi debatido nas reuniões anteriores, no qual não é papel da CE da OU Centro e nem do GTT entrar no mérito da avaliação do valor do terreno apresentado pelo perito, mas, sim, nos assuntos urbanísticos. Como houve dúvidas com os novos valores lançados pela PGV, foi chamado o técnico para

ATA DA 123ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Realizada em 29 de julho de 2015/ horário: 10h

Rua Líbero Badaró 504 / sala 104 / 10º andar do Condomínio

esclarecimentos. Lembrou o que foi dito pelo representante do SECOVI, Eduardo Della Manna, de que a nova PGV lançou valores acima dos praticados pelo mercado.

2.3. Apresentação da situação atual e de questões pertinentes ao mecanismo de Transferência de Potencial Construtivo de imóveis

Eneida Heck prosseguiu com a pauta e iniciou a apresentação da proposta de trabalho – em pesquisa preliminar – sobre a transferência de potencial construtivo (TPC) dos imóveis tombados pertencentes à OU Centro, para dentro e para fora da área da operação.

Mario Reali propôs que dado o avanço do horário e a complexidade do assunto, que o material elencado fosse enviado aos membros para leitura, e que fosse aberto ao debate, para críticas e sugestões numa próxima reunião. A proposta foi aceita por todos.

2.4. Apresentação de informes financeiros referentes aos recursos da Conta Vinculada da OU Centro

Eneida Heck apresentou o quadro resumo – situação de junho 2015 - da Conta Vinculada da OU Centro, em anexo.

Mario Reali fez menção à questão da lei da paridade de gênero, implementada recentemente, que motivou a devolução pela Secretaria do Governo Municipal (SGM) das indicações de representantes enviadas pelas entidades e órgãos públicos para a composição da CE, fato que acarreta o atraso da publicação de nova Portaria de nomeação. Fez um breve relato sobre a necessidade de deliberação dos representantes da CE para alteração do texto da Resolução 003/2013/OU Centro tendo em vista incorporar as despesas que envolvem os pagamentos de: taxas para a emissão de parecer técnico do DEPAVE/SVMA; emolumentos para análise de Estudo de Viabilidade (EVI) e obtenção de outorga de licença ao Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE) para execução de poço, além de pagamento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente ao Estudo de Viabilidade para captação de águas subterrâneas. Esses dois assuntos deverão retornar na próxima reunião.

Em seguida foi encerrada a reunião as 12h30'.

ata elaborada por Jair Zanelato / Eneida Heck / ata 123ª ord / julho de 2015 / gou / dgf / sp urbanismo_ fonte: /arquivo de áudio/ www.spurbanismo.sp.gov.br