

**ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**
Realizada em 06 de NOVEMBRO de 2012 – 10 h
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO

REPRESENTANTES PRESENTES

1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

ENEIDA HECK – representante suplente

2. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

LIA MAYUMI – representante titular

3. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

HELOISA HUMPHREYS ALBERGE MASUDA

4. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

LUÍS OLIVEIRA RAMOS - representante suplente

5. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC

ANTONIO JOSÉ AYRES G. ZAGATTO - representante suplente

6. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO - ACPS

MARCELO FLORA STOCKLER - representante suplente

7. SECOVI

EDUARDO DELLA MANNA - representante titular

DEMAIS PARTICIPANTES

SÃO PAULO URBANISMO:

FABIO TEIZO BELO DA SILVA - SOU / DDG

VLADIMIR AVILA - GOU / SOU / DDG

1. Expediente

Com a presença de 7 representantes e de acordo com o previsto no Regimento Interno da Comissão Executiva, que estabelece quorum mínimo de 5 membros para deliberações em convocação de reunião extraordinária a coordenação representada pela arqª Eneida Heck deu início à seção abaixo pautada.

1. Ordem do dia

1.1. Deliberação sobre a proposta de adesão à OU CENTRO para posterior encaminhamento à CTLU

1.1.1. PA 2012-0.100.423-0 / SP – Urbanismo 116 – solicitante USP - Rua da Consolação 268 - uso nR3 – edificação nova com solicitação de aumento de Coeficiente de Aproveitamento.

A Coordenação apresentou os dados técnicos e as justificativas urbanísticas do empreendimento do PA 2012-0.100.423-0, salientando que tal projeto fora objeto de uma apresentação específica na 100ª reunião ordinária, ocorrida em maio deste ano. A par disso, foram apresentadas as principais características do projeto e do empreendimento.



**ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**
Realizada em 06 de NOVEMBRO de 2012 – 10 h
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO

QUADRO RESUMO DA PROPOSTA

Área do Terreno real	2.394,89 m ²
Área do Terreno escritura	2.394,89 m ²
Categoria de uso	nR3
Zona de Uso atual	SE ZCPb/05
Zona de Uso anterior	Z5-002
CA Básico	2
CA Projeto	3,31812317
Taxa de Ocupação	45,9%
Contribuinte	nº 006.0064.0010-9

Foi esclarecido que a proposta fora objeto de várias reuniões do Grupo de Trabalho Intersecretarial da Operação Urbana Centro, sendo as últimas, realizadas em 09/10/2012 e 30/10/2012, que resultaram nas seguintes considerações, que constaram em atas:

*“ O Laudo Técnico de Avaliação concluiu um valor de R\$ 2.981,43/m² para o mercado local do imóvel, que conforme IPTU encerra área de 2.338,00m². Como o interessado pretende construir além do permitido pelo zoneamento atual, totalizamos o valor de aquisição em:
(2.394,89 x 3,31812317) – (2394,89 x 2) = 7.946,54 – 4.789,78 = 3.156,76m²
B (benefício) = Terreno virtual correspondente = (3.156,76 /2) x 0,7 = 1.104,866m²
Valor da contrapartida = 0,7 (*) x 2.981,43 x 1.104,866 = R\$ 2.305.856,45
(*) = fator de redução de contrapartida praticado (digo benefício) – conforme art. 10 da lei 12.349/97*

O GTI analisou os elementos do projeto juntados ao PA 2012-0.100.423-0 pelo interessado, e concluiu que a proposta poderá ser encaminhada para deliberação da Comissão Executiva da OU Centro, observando que a aprovação final ficará condicionada à apresentação das anuências do CONPRES, CONDEPHAAT e SMT.”

A seguir, a Coordenação apresentou a seguinte proposta de texto de Resolução para deliberação dos representantes:

“ RESOLUÇÃO 01/2012/OU

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO pelas atribuições que lhe são conferidas pelo artº 17 da Lei 12.349/1997, na sua 17ª reunião extraordinária, realizada em 06 de novembro de 2012, deliberou e ratificou o encaminhamento do Processo **2012-0.100.423-0 / SP – Urbanismo 116** à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, que trata da proposta de participação na Operação Urbana Centro, abaixo descrita: 1) Interessado: **UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**; 2) Local do Imóvel: 006.064.0010-9, localizado à Rua da Consolação, 268 - Centro; Sub Sé / Distrito Consolação; Contribuinte: nº 006.064.0010-9; 3) Dados da Proposta: a) Zoneamento (Lei 13.885/2004): ZCPb/05, antiga Z5-002; CA básico vigente: 2,0; Subcategoria de uso: nR3 - Serviço sócio – cultural; b) edificação nova com solicitação de aumento de Coeficiente de Aproveitamento; c) Número de pavimentos da edificação: 3 subsolos + térreo + intermediário + 18 pavimentos; c) Índices e Áreas propostas: Área do terreno (real e escritura): 2.394,89 m²; Área total a construir: 16.128,25 m²; Área computável total: 7.946,54 m²; Área não computável: 8.181,71 m²; **CA: 3,31812317**; TO: 45,9 %; Área de projeção - 1.100,22 m²; Taxa de permeabilidade adotada: 15,1 %; 4) Benefício Pleiteado: Concessão de modificações da lei de uso e ocupação do solo, nos termos do inciso I do artigo 4º e utilização dos incentivos do inciso III do artº 3º da Lei nº 12.349/1997; 5)

**ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

**Realizada em 06 de NOVEMBRO de 2012 – 10 h
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO**

Benefício Aprovado: Área Construída Computável Adicional: 3.156,76 m² para a subcategoria de uso nR3 (serviço sócio cultural); 6) Valor da Contrapartida: a contrapartida indicada é de R\$ 2.305.856,45 (dois milhões trezentos e cinco mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e quarenta e cinco centavos) valor resultante da aplicação do fator de redução do benefício, igual a 0,7, em conformidade com o inciso II do artº 10 da Lei 12.349/1997 e praticado pela Comissão Executiva da OU Centro; 7) Deverão ser atendidas ainda, todas as demais disposições da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e Edificações e da legislação complementar; 8) O pagamento do valor acima mencionado deverá ser realizado da seguinte maneira: à vista, até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de publicação do Despacho da CTLU. Para encaminhamento à deliberação final da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU da Secretaria Municipal Desenvolvimento Urbano – SMDU”.

A partir daí, os representantes levantaram uma série de considerações que, em resumo foram as seguintes:

Eduardo Della Manna lembrou a necessidade de recolhimento da ART (CREA) / RRT (CAU) específica do trabalho de elaboração do Laudo de Avaliação, e o mesmo deverá ser datado. Foi esclarecido pela Coordenação que esses dados constarão do Laudo apresentado em tempo hábil.

A Coordenação lembrou aos representantes que, em conformidade com o inciso II do artº 10 da Lei 12.349/1997 e, em caso de propostas de novas edificações, consta que para o cálculo da contrapartida (C) seja adotado um percentual de desconto ao valor econômico do benefício (B) a ser concedido, que deverá ser no máximo de 50% e, que, normalmente o desconto praticado pela Comissão é menor, ou seja, de 30% (fator 0,7). Porém, caberá à Comissão definir os casos em que será aplicado ou não o desconto máximo previsto. Antônio Zagatto questionou a necessidade de maiores esclarecimentos sobre os critérios adotados para a definição de descontos à contrapartida, antes do encaminhamento da proposta à CTLU, o que Eduardo Della Manna discordou, alegando que o procedimento é usual no âmbito da Comissão Executiva.

Lia Mayumi solicitou consulta ao projeto para verificação da implantação da edificação no terreno. As pranchas gráficas constantes do processo foram disponibilizadas à consulta pela Coordenação.

Fábio Teizo Belo da Silva pediu a palavra para esclarecer que, em princípio, o pagamento da contrapartida estaria previsto de forma parcelada, mediante apresentação de fiança bancária pelo interessado, mas que, atualmente, essa forma está sendo questionada pelo TCM, face a ausência do cálculo das correções monetárias nestas parcelas. Como ainda depende de estudo e definição dos setores jurídico e financeiro da SP - Urbanismo, sugere que a forma de pagamento ocorra à vista.

Eduardo Della Manna questionou o fato do GT não ter considerado um maior desconto para o cálculo da contrapartida, conforme previsto em lei, de 50% (fator 0,5) do benefício, em função das condições - adequação urbanística e excelente tipologia arquitetônica – apresentadas pela proposta. Em resposta, novamente, a Coordenação esclareceu que essa é uma atribuição da Comissão Executiva: deliberar sobre o percentual de desconto a ser aplicado. Della Manna propôs que o desconto fosse maior que 30% em vista das características do projeto quanto a sua adequada implantação e ocupação do terreno de formato irregular; do uso sociocultural e da sua oportuna inserção na área do Centro. Ainda, propôs que fosse feito o parcelamento do pagamento, com as devidas correções monetárias incorporadas às parcelas. Fábio Teizo Belo da Silva informou que não há previsão

**ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

**Realizada em 06 de NOVEMBRO de 2012 – 10 h
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO**

nas normas da Comissão, para que isso ocorra, no momento, mas que isso poderá vir a ser definido.

Lia Mayumi questionou sobre os parâmetros utilizados para elaboração do Laudo de avaliação do terreno, sendo esclarecido pela Arq. Eneida Heck que o Laudo foi elaborado conforme as normas técnicas estabelecidas e, sobre esses aspectos foi avaliado e conferido pela equipe da DDG da SP Urbanismo especializada nesse quesito. Ainda, Lia Mayumi sugeriu que o desconto ao valor do benefício fosse aumentado até o limite permitido pela lei, em face do interesse urbanístico da implantação desse empreendimento na área central. Luís Ramos solicitou esclarecimentos sobre outras situações em que, esses descontos - maior ou menor – tenham sido praticados em função do interesse urbanístico do projeto. Foi esclarecido pela Coordenação que, as análises são feitas caso a caso, mas que predomina a adoção do desconto de 30% (fator 0,7) ao valor econômico atribuído ao benefício concedido. A título de esclarecimentos, a Coordenação releu para os representantes o texto da Lei 12.349/1997, artº 10, em que, para os casos de solicitações de aumento de potencial construtivo, está previsto o desconto ao valor econômico do benefício de no máximo 50% para as novas edificações (inciso I), e nenhum desconto para os casos de reformas, ampliações e regularizações (inciso II).

Eduardo Della Manna reforçou a necessidade da Comissão Executiva estudar parâmetros para definição dos percentuais de descontos a serem aplicados aos benefícios para cálculo das contrapartidas. Zagatto colocou a necessidade do interessado solicitar o desconto. Fábio Teizo ressaltou que entende que não há parâmetros para estabelecer os descontos e que isso poderá ser melhor estudado nas próximas reuniões da Comissão. Luís Ramos entendeu que será prematuro partir para um desconto máximo, sem a definição de critérios específicos.

A proposta de adoção de um desconto ao benefício para o cálculo da contrapartida foi colocada em votação: Lia Mayumi e Eduardo Della Manna propuseram um desconto de 40%; Zagatto propôs desconto zero; Marcelo Flora Stockler; Luís Ramos; Heloisa Humphreys Alberge Masuda e Eneida Heck votaram pela adoção do usual desconto de 30%. Portanto, a proposta de 30% foi aprovada por 4 votos favoráveis.

A seguir foi colocada em votação a proposta de parcelamento do pagamento da contrapartida: Eduardo Della Manna propôs oferecer ao interessado a forma de pagamento em parcelas, com correção monetária mediante apresentação de garantia de fiança bancária; Lia Mayumi; Antonio Zagatto; Luís Ramos; Heloisa Masuda, Marcelo Flora Stockler e Eneida Heck votaram pelo pagamento à vista. Portanto a forma de pagamento foi aprovada à vista por 6 votos favoráveis.

A proposta cujos dados constam da **RESOLUÇÃO 01/2012/OUC** apresentada, acima, **foi aprovada** e deverá ser encaminhada pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro à Câmara Técnica de Legislação Urbanística CTLU para deliberação final.

A discussão dos temas abaixo foi adiada.

2. Avaliação de Estudos em andamento

**ATA DA 17ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**
Realizada em 06 de NOVEMBRO de 2012 – 10 h
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO

- 2.1. **Elaboração de temas para a minuta de decreto regulamentador da Lei 12.349/97 da Operação Urbana Centro.**
- 2.2. **Proposta de organização de elementos para elaboração dos Termos de Referência para contratação de projeto de Revisão do Sistema de Calçadas da Área Central e seus desdobramentos.**

Às 11 h esta reunião foi dada como encerrada.

Ata elaborada por Eneida Heck / Vladimir Ávila/ ata 17ª EXTRA / Nov 2012 / DDG / SOU / GOU

www.spurbanismo.sp.gov.br