



ATA DA 82ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 18 / 05 / 2010 – 9:00 HORAS
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 15º ANDAR / EMURB

REPRESENTANTES PRESENTES

1. EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB

RUBENS CHAMMAS - representante titular

ENEIDA HECK – representante suplente

2. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU

MARCELO BERNARDINI - representante suplente

3. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

PAULO ROBERTO CASTALDELLI - representante suplente

4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC

MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

ANTÔNIO JOSÉ AYRES G. ZAGATTO - representante suplente

5. CENTRO GASPAR GARCIA

FABIANA ALVES RODRIGUES - representante suplente

6. FEDERAÇÃO BRASILEIRA DOS BANCOS – FEBRABAN

CELSO OXANDO - representante suplente

7. INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – IAB

ORIODE JOSÉ ROSSI - representante titular

8. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

PEDRO ERNESTO PY

9. SECOVI

CARLOS FABIANO LIKON TOMAZ - representante titular

PAULO TAUFIK CAMASMIE JUNIOR - representante suplente

10. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO – ACSP

MARCELO FLORA STOCKLER - representante suplente

PARTICIPANTES

SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA - SMC / DPH

Ronaldo B. Albuquerque Parente

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO – ACSP

Fernanda Cruzeiro Barbosa

MUSEU JUDAICO DE SÃO PAULO

Rafael Kertzman / Solange Gilberti / Simoni Waldman Saidon (Botti & Rubin, Arqºs Associados)

EMURB:

Domingos Pires de Oliveira Dias Neto - DDG

Vladimir Ávila – GOU / DDG

Rita Gonçalves – GIU / DDG

Rubens Chammas deu início a esta 82ª reunião ordinária e, havendo o quorum de 8 representantes, em seguida conduziu à deliberação dos temas pautados no item 2, abaixo:

1. Expediente

1.1. Aprovação da ata da 81ª Reunião Ordinária e das alterações propostas à ata da 80ª reunião
Ambas foram aprovadas pelos representantes.

2. Ordem do Dia:

2.1. Deliberação sobre a utilização de recursos da conta vinculada da OU Centro para a desapropriação de imóveis necessários à Requalificação Urbana da Praça Roosevelt.

Rubens Chammas apresentou aos representantes a proposta de utilização de recursos da conta vinculada da OU Centro para a desapropriação de imóveis necessários à Requalificação Urbana da Praça Roosevelt e, lembrando a argumentação apresentada na reunião anterior, salientou o caráter emblemático do projeto que deverá totalizar um investimento de R\$ 50 milhões. Comentou sobre as etapas de estudo desenvolvidas para a área, que teve seu projeto executivo desenvolvido pelo Escritório Figueiredo Ferraz que foi concluído no 1º trimestre de 2009. Atualmente, o projeto está em fase de licitação de obras, procedimento em desenvolvimento pela SIURB. Consta em cronograma que a execução das obras será de 18 meses. Os documentos referentes ao projeto e obras estão disponíveis para consulta na EMURB e SIURB e nos seus respectivos sites.



Chammas prosseguiu informando que, simultaneamente e de forma convergente, o projeto do entorno da praça - o Pólo Roosevelt - foi desenvolvido pela equipe interna da EMURB, ao longo de 2009. Significou um trabalho criterioso de desenho urbano e, que, principalmente, já obteve consenso da SMT/CET, com relação aos arranjos viários ali propostos que envolvem desapropriações de imóveis, já declarados de utilidade pública. Rita Gonçalves esclareceu que, em decorrência de questionamentos ocorridos na 81ª reunião da Comissão Executiva sobre essa especificidade, novamente, a CET/SMT voltou a analisar as propostas, o que não impede que as desapropriações dos imóveis necessários para tais adequações tenham continuidade. Aliás, segundo Gonçalves, o ideal seria que o processo expropriatório ocorresse em prazo compatível à execução das obras, de forma a minimizar os seus impactos no entorno imediato da praça e na região. Informou que a desapropriação implica num processo demorado envolvendo várias etapas, e só o Decreto de Utilidade Pública – DUP não é suficiente, pois a efetiva imissão de posse só ocorre após o depósito do recurso financeiro indenizatório pelo órgão público. Antes, disso, um imóvel privado não poderá ser envolvido numa intervenção pública. Chammas complementou que, na melhor das hipóteses, o processo de desapropriação poderá se finalizar mais rapidamente, através de uma negociação amigável com o titular do imóvel, ou incorrer na alternativa mais demorada de questionamento por parte desse proprietário. Este poderá usar de suas prerrogativas amparadas por lei, que é a de contestação do valor de mercado auferido ao imóvel - através da nomeação pelo juiz de um perito judiciário para reavaliação desse imóvel - com a expectativa de elevar o valor da sua indenização. Nos dois conjuntos de imóveis a serem desapropriados, sem dúvida, há o interesse específico do projeto Pólo Roosevelt - necessários à adequação viária e à abertura de visuais - porém, prevalece a perspectiva de requalificação urbana da região e do Centro. Ambos foram avaliados pelo DESAP e perfazem as seguintes áreas: o primeiro com 526,00 m², com valor estimado em R\$ 1.591. 800,00 e o segundo com 669,00 m², com valor aproximado de R\$ 1.625. 100,00, ambos totalizando R\$ 3.216.900,00. Nesse momento, Rubens Chammas reapresentou a proposta inicial - da OU Centro contribuir com recursos financeiros da conta vinculada no processo de desapropriação desses imóveis – à deliberação dos representantes da Comissão Executiva. Mais uma vez, argumentou que a intervenção Pólo Roosevelt – tal como já foi demonstrado na reunião anterior – está integrada a outras, municipais e estaduais, em andamento na área Centro, que deverão consubstanciar e consolidar o processo de sua requalificação.

Foi aberta a palavra aos representantes. Houve uma série de manifestações, que em linhas gerais, defenderam o aporte de recursos financeiros da conta vinculada da OU Centro – com saldo limitado - para ações definitivamente consideradas estratégicas e necessárias à efetiva requalificação do Centro, ressaltando a importância da definição de diretrizes para sua utilização. Prevaleram os comentários e questionamentos contra a utilização de recursos da OU Centro para desapropriações, como as do caso apresentado, que segundo os representantes mencionados abaixo, se enquadrem em situações que:

- Dependem de um projeto mais elaborado, com obras que deverão se arrastar por no mínimo dois anos e, que, portanto, se caracterizam como desapropriações sem projeto e prazo definidos ou mesmo pontuais, o que demandaria a definição de diretrizes de utilização dos recursos da conta (Marco Antonio de Almeida);
- Podem ou devem constar de dotação orçamentária da PMSP (Carlos Fabiano Likon Tomaz);
- Dependem de desenvolvimento de estudo ou mesmo da definição de uma forma mais apropriada de aplicação desses recursos, se reportando ao caso de imóveis (boates locais) com atividade instalada e em funcionamento, portanto não subutilizados (Antônio José Ayres G. Zagatto);
- Caracterizem investimento significativo no total de recursos da conta vinculada (20% a 25%), em detrimento de outros projetos que seriam necessários para a área, sendo oportuno que fosse traçado um panorama, ou seja, que houvesse uma projeção da utilização desses recursos (Fabiana Alves Rodrigues).

Rubens Chammas esclareceu que não há aporte orçamentário para as desapropriações da Roosevelt – os DUPs foram posteriores ao Plano de Orçamento, definido em agosto de 2009 – e, que atualmente, a PMSP investe vultosos recursos em diversas desapropriações no Centro. Além disso, rebateu as críticas de ausência de planos, pois através dos estudos e projetos até então



desenvolvidos foram definidas as condições básicas de utilização desses imóveis no Pólo Roosevelt.

Portanto, a deliberação da proposta foi adiada. Chammas colocou a equipe da EMURB à disposição dos representantes para eventuais reuniões e consultas aos projetos, e considerou a possibilidade de agendamento de reuniões com a CET. Enfatizou ser oportuna a definição de diretrizes para a utilização de recursos da OU Centro e, para tanto, aguarda a apresentação de propostas por parte dos representantes.

2.2. Apresentação do projeto do Museu Judaico pela equipe do escritório Botti & Rubin Arquitetos, responsável pela proposta.

A solicitação de OU Centro nº 105, integrante do processo 2008-0.381.698.3 consubstancia as exceções a LUOS - Legislação de Uso e Ocupação do Solo, necessárias à implantação do Museu Judaico na antiga Sinagoga Beth-El, edifício para o qual consta abertura de processo de tombamento pelo CONPRESP. A apresentação do projeto teve participação da arqª Simoni Waldman Saidon, integrante da equipe técnica do escritório Botti-Rubin, autor e vencedor do concurso instituído pela Associação dos Amigos do Museu Judaico, e de Solange Gilberti, arquiteta contratada por essa associação para acompanhamento dos processos referentes ao Museu. Nesta 82ª reunião a apresentação dessa proposta teve como objetivo informar aos representantes da Comissão Executiva sobre:

- O projeto do empreendimento e suas principais linhas conceituais, onde se incluem reforma, regularização e mudança de uso de edificação existente - aprovada em 1929 e construída em 1936 - e construção de edifício novo, em faixa de área pública municipal de 300 m², anexa, concedida a título precário e gratuito, mediante Termo de Permissão de Uso, conforme disposto no Decreto nº 48.089/2007;
- Os atuais estágios de análise técnica e os procedimentos em andamento para sua aprovação, no âmbito da PMSP, tais como: processo de OU Centro; de solicitação de alvará de aprovação e execução em APROV/SEHAB; e de restauro no CONPRESP/SMC. Constam para o empreendimento ofícios do CONPRESP favorável à reforma e do CONDEPHAAT, autorizando-a. Por conta de se caracterizar como atividade nR3, portanto, como Pólo Gerador de Tráfego e, em atendimento à legislação vigente, o processo de SEHAB – nº 2007-.397.165-0 – foi encaminhado à Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS, que decidiu pela necessidade de reformulação do projeto para atendimento de recuos exigidos pela lei de Zoneamento (LUOS). Tal deliberação foi ratificada pela CTLU.

Dessa forma, a Arqª Eneida Heck informou que, no atual estágio de análise técnica do projeto ficou caracterizada como exceção a ser obtida pela OU Centro a dispensa das faixas de áreas referentes aos recuos de frente, concernentes às vias que contornam o imóvel, como também a dispensa da faixa do recuo lateral à empena cega da edificação vizinha. A regularização de áreas construídas preexistentes deverá ser objeto de procedimento da SEHAB. Assim, atualmente, convocados pela EMURB, os representantes do GTI da OU Centro trabalham na definição dos critérios de cálculo dessas faixas de recuos. Após essa definição será solicitada ao interessado a apresentação de Laudo Técnico do Valor de Mercado de Terreno, com vistas ao cálculo do valor da contrapartida financeira a ser paga pela concessão da exceção citada, a ser obtida através do inciso I do artº 4º da Lei 12.349/1997. Oportunamente, a proposta será apresentada à deliberação da Comissão Executiva e, em sequência, encaminhada à CTLU.

A seguir esta 82ª reunião ordinária foi encerrada.

Os dados das apresentações constarão do site:

http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_ataarquias/emurb/operacoes_urbanas/operacao_centro/0004

Ata elaborada por Eneida Heck / revisão Vladimir Ávila / ata 82ª ord. / maio de 2010 / DDG / GOU