

ATA DA 87ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30 / 11 / 2010 – 9:00 HORAS
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / 26º andar do Condomínio Edifício 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. CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

VILMA DE OLIVEIRA MENDONÇA - representante titular

4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC

MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

5. CENTRO GASPAR GARCIA

FABIANA ALVES RODRIGUES - representante suplente

6 INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – IAB

ORIODE JOSÉ ROSSI - representante titular

7. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

CIBELE MARTINS SAMPAIO - representante suplente

PARTICIPANTES

SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO:

Antonio Carlos Cintra do Amaral Filho - Chefe de Gabinete da Presidência da SP Urbanismo

Vladimir Ávila – Gerente de Operações Urbanas / DDG

Luciana Costa – Secretária Executiva / GOU / DDG

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Suely Mandelbaum

Verificado o quorum regimental, esta 87ª reunião ordinária se iniciou às 9h:45'. Eneida Heck justificou a ausência de Rubens Chammas motivada por compromissos na SEMPLA, apresentou a nova representante suplente do Movimento Defenda São Paulo – Suely Mandelbaum - e que a arqª Lia Mayumi deixará a representação da SMC, que será ocupada pelo titular da pasta, Carlos Augusto Machado Calil. A publicação da Portaria para alteração dessas nomeações será providenciada. Cibele Martins Sampaio levantou a questão de adotarmos novamente o agendamento prévio das reuniões da Comissão, como por exemplo, nas primeiras quartas feiras de cada mês. Já, Oriode Rossi sugeriu fixar a realização dessas reuniões nas últimas quartas feiras de cada mês. Foi informado que essas sugestões serão avaliadas. Entretanto, foi observado que seria interessante compatibilizar a agenda das reuniões ordinárias da Comissão com a das reuniões da CTLU – que ocorrem mensalmente - considerando a possibilidade de atendimento dos prazos legais de publicação no DOC, antes do encaminhamento de propostas de OU Centro, aprovadas pela Comissão Executiva. Eneida Heck comunicou sobre a possibilidade de o secretário Miguel Bucalem apresentar - de três em três meses - temas referentes aos planos e projetos em andamento na SMDU e SP-Urbanismo. Esta reunião teve seqüência com a discussão dos itens apresentados abaixo.

1. Expediente

1.1. Aprovação da ata da 86ª Reunião Ordinária

Marco Antonio Ramos de Almeida apresentou por escrito uma proposta de alteração dessa ata, em trecho referente a sua fala, o que foi aceito pelos representantes. A seguir, a ata da 86ª reunião ordinária foi aprovada pelos presentes.

2. Ordem do Dia

Eneida Heck solicitou complementação da pauta desta reunião com a introdução do tema relativo ao Fundo Rotativo¹. Anunciou a presença do Chefe de Gabinete da Presidência da SP Urbanismo, Antonio Carlos Cintra do Amaral Filho, para relatar as principais questões subjacentes ao tema, enfocando os aspectos jurídicos concernentes à aplicação dos recursos financeiros da OU Centro no Fundo Rotativo.

¹ A criação de um Fundo Rotativo para a aplicação dos recursos financeiros da OU Centro no Fundo Rotativo, proposta pela AVC, foi objeto de reuniões anteriores. Tal proposta objetiva a utilização de recursos financeiros da OU Centro de forma estratégica, para desapropriação de imóveis localizados na área da OU Centro, com posterior licitação de comercialização junto à iniciativa privada para a implantação de empreendimentos imobiliários. Em tese, a comercialização desses imóveis possibilitaria o retorno dos recursos da conta vinculada com significativos rendimentos, em princípio, superiores aos auferidos através de simples aplicação financeira. Na última reunião em que esse assunto foi apresentado, ficou resolvido encaminhá-la à avaliação da assessoria jurídica da SP- Urbanismo. Nesta 87ª reunião foi apresentada a situação de avaliação dessa proposta.

Antonio Carlos Cintra do Amaral Filho discorreu sobre as seguintes questões:

- **Motivos da desapropriação.**
Esclareceu que as desapropriações do município são fundamentadas pelas Leis Federais 3.365/1941 de utilidade pública e 4.132/1962 de interesse social. Para o caso de desapropriação aleatória de imóveis na área central deverão ser criadas novas regras, pois solucionar o problema fundiário não seria motivo suficiente para a utilização desse mecanismo. No caso da Nova Luz, sim, há um plano de urbanização, que inclui como objetivo específico intervenções da SEHAB para a implantação de Habitações de Interesse Social (HIS ou HMP) em parceria com o setor privado que será escolhido por licitação para construir e vender. Essa forma de atuação, cuja comercialização final do imóvel será feita através de financiamento não beneficiaria o Fundo Rotativo, pois não possibilitaria angariar lucros como retorno. Afirmou que casos específicos são facilmente equacionáveis dentro da motivação de interesse social.
- **Revenda do imóvel.**
No caso da OU Centro, deverão ser identificados imóveis para fins de desapropriação e posterior revenda a terceiros. O imóvel desapropriado torna-se um bem municipal, que precisa de autorização legislativa para sua revenda, diferentemente, da Nova Luz, cuja comercialização está prevista em lei.

Houve uma série de perguntas por parte dos representantes, na tentativa de caracterizar casos peculiares à área da OU Centro: imóveis passíveis de desapropriação por interesse social ou objeto de intervenção privada, através de “retrofit”, ou mesmo, sobre a viabilidade de ser aprovada uma lei específica para a área nos moldes da Nova Luz. Após essa discussão, Antonio Carlos Cintra do Amaral Filho finalizou enfatizando que a utilização de desapropriação na área da OU Centro necessita de autorização legislativa e de programa definido para o investimento dos recursos com tal finalidade, pois a Lei 12.349/1997 não disponibiliza tais condições.

2.1. Seminário: divulgação da OU Centro - apresentação de propostas

Quanto a esse tema surgiram várias sugestões dos representantes com foco na divulgação da OU Centro, para despertar o interesse do mercado imobiliário, esclarecendo os incentivos que a área apresenta, tais como: o fato de não haver limitação de estoque de potencial construtivo na área da OU Centro; ser a única área da cidade de São Paulo onde é possível se construir acima do CA 4,0 (limite máximo permitido pelo zoneamento). E, de ser a área onde existem os incentivos gratuitos previstos no artº 3º da Lei 12.349/1997 que, em resumo são: CA 6,0 para o uso R2 v (residencial vertical) e mais CA 6,0 para edifícios garagens, incluídos no mesmo empreendimento (com acessos separados); ao remembramento de lotes; à construção de áreas voltadas à educação, lazer e cultura, que não são consideradas computáveis para efeito do CA final do projeto, bem como à construção de novos e reforma de hotéis existentes.

Inclusive, surgiram questões e hipóteses de diversos aspectos: se, de fato, seria definido como um seminário ou ciclo de palestras, com enfoque, talvez, em experiências externas (Lia Mayumi); se, deveria apresentar avaliações de “pósocupações” e das taxas de retorno aos investidores imobiliários; se, deveria incentivar os pequenos empreendimentos, de forma que estes possam ocorrer em grande escala (Oriode Rossi); ou se deveremos incluir informações obtidas das consultas e atendimentos aos municípios, que são constantemente efetuados pela a SP Urbanismo (Eneida Heck); se, deverá ser incentivada a tendência ao retrofit no centro, onde a infraestrutura já está instalada, mesmo com a constatação da necessidade urgente de investimentos para ampliação de garagens (Marco Antonio Ramos de Almeida). Conforme foi enfatizado pelos representantes o seminário deverá ter como mercado alvo os pequenos e médios empreendedores imobiliários, e como já foi afirmado em reuniões anteriores, deverá atuar como peça de “marketing” da OU Centro.

Dado o adiantado da hora, a discussão desse tema deverá ser objeto de reunião futura, incluindo os demais itens propostos em pauta referente às Normas de Apresentação de Propostas de OU Centro: avaliação da versão simplificada do documento sugerida por representantes; à publicação da Cartilha da OU Centro, no site da SP – Urbanismo, e do Comunicado 02/2010 OU Centro no DOC. A seguir esta 87ª reunião ordinária foi encerrada.