

ATA DA 88ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 23 / 02 / 2011 – 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 DESENVOLVIMENTO URBANO**  
MARCELO BERNARDINI
3. **ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC**  
MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular
4. **INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – IAB**  
ORIODE JOSÉ ROSSI - representante titular
5. **FEDERAÇÃO BRASILEIRA DOS BANCOS – FEBRABAN**  
CELSO OXANDO - representante suplente
6. **SECOVI**  
PAULO TAUFIK CAMASMIE JUNIOR - representante suplente
7. **MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**  
CIBELE MARTINS SAMPAIO - representante suplente

#### PARTICIPANTES

##### SMDU / ATPU

Luís Oliveira Ramos

##### SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO:

Domingos Pires de Oliveira Dias / DDG / Vladimir Ávila / Jair Zanelato / GOU / DDG

##### MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Suely Mandelbaum / Lucila Lacreta

##### CONSÓRCIO NOVA LUZ

Marianne Birle / Regina Nespoli / Marília Dreyfuss / Mariana Ribeiro / Philippe Metropolo / Rodrigo Azevedo / Sylvia Facciolla

Verificado o quorum regimental, esta 88ª reunião ordinária se iniciou às 9h:30'. Domingos Pires de Oliveira Dias justificou a ausência de Rubens Chammas por motivos de compromissos na SEMPLA, propôs inversão de pauta para antecipar a apresentação que segue abaixo.

#### 1. Apresentação do Projeto Urbanístico da Nova Luz pelo arqº Luís Ramos da SMDU / ATPU

O arqº Luís Ramos iniciou a apresentação relatando que a SMDU / Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano realizou licitação visando a contratação de Consórcio de empresas para desenvolvimento do Projeto Urbanístico Específico e Estudos Complementares. Esses projetos são coordenados por SMDU e incluem: Projeto Urbanístico Específico; Plano de Urbanização da ZEIS; Estudos de Viabilidade, Econômica, Mercadológicos e Levantamento da Situação Fundiária da área; Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Plano de Comunicação. O vencedor da licitação foi o consórcio formado pelas empresas: AECOM; Concremat; Cia. City e FGV.

Na íntegra, a apresentação poderá ser visualizada no site: <http://www.novaluzsp.com.br/home.asp>

Após a apresentação do tema houve uma série de questões levantadas por parte dos representantes, para as quais foram fornecidas informações pelo arqº Luís Ramos e Domingos Pires de Oliveira Dias, tais como as que seguem abaixo.

Marco Antônio Ramos de Almeida ressaltou que as faces lindeiras as grandes avenidas que perfazem o perímetro do plano não foram contempladas pela legislação, referindo-se à lei da Concessão Urbanística que incide sobre a área, e solicita informação sobre a evolução do projeto.

Domingos Pires de Oliveira Dias informou que esse é o mesmo projeto já apresentado aos diversos setores da sociedade com o propósito de mostrar os conceitos e ouvir os grupos afetados para a incorporação de novas idéias, bem como incorporar no edital as garantias de permanência dos atuais moradores e usuários. A idéia é discutir com os segmentos envolvidos quais os mecanismos que deverão ser utilizados para consolidar o adensamento sem expulsar a população moradora e usuária, ou seja, perseguir e alcançar os objetivos do plano sem prejudicar a vitalidade comercial e de negócios ali presente.

Oriode Rossi indagou sobre os papéis das companhias contratadas para a elaboração do projeto e Marco Antônio Ramos de Almeida sobre os modelos de negócios previstos pela Concessão Urbanística, e sobre o papel do concessionário no processo de desapropriação, principalmente em casos litigiosos que envolvam o questionamento do valor dos imóveis pelos proprietários desapropriados. Domingos Pires de Oliveira Dias esclareceu que o edital define as obrigações do concessionário, ao mesmo tempo que lhe impõe limites. Segundo Domingos, o concessionário ou concessionários deverão conduzir a desapropriação em áreas e imóveis que serão indicados no projeto aprovado, bem como poderão negociar diretamente com os proprietários interessados em participar do processo de renovação de áreas, evitando a sua desapropriação. E, em casos litigiosos prevalecerá a decisão judicial.

Marco Antônio Ramos de Almeida comentou sobre a possibilidade da licitação para a Concessão Urbanística resultar vazia, tal como já ocorrera em casos de licitações anteriores - garagens subterrâneas, por exemplo - em decorrência de riscos então não presumidos e obrigações do contrato, e nesse caso, indaga sobre as garantias de que o processo seja consolidado. Inclusive, complementa sua preocupação sobre qual seria o modelo de negócio envolvido - construtora; fundo de pensão, empreendedor - em caso de várias concessionárias e qual o papel do consórcio na definição dessas concessionárias. Domingos rebateu que essa é sim uma preocupação da PMSP, que para tanto tem como objetivo construir de maneira inteligente, em consenso com a população, um arcabouço de regras executáveis a serem fornecidas aos concessionários, que sejam suficientemente flexíveis para atender aos anseios da cidade, dessa população, bem como dos concessionários. Por ora, há a etapa preliminar de definir um desenho urbano factível, em que a desapropriação só deverá ser definida por razões urbanísticas muito claras.

Marco Antônio Ramos de Almeida reforça que o consórcio foi contratado com o objetivo de conceber um projeto que seja viável ao mercado, senão poderá perder sua credibilidade, e que mais do que a parte urbanística, a maior preocupação deverá ser a definição do modelo econômico e de negócios para garantir a viabilidade desse empreendimento, pioneiro no Brasil. Paulo Taufik Camasmie Junior complementa que a atribuição do consórcio deverá ser a de definir regras para garantir a permanência do comércio já consolidado na área.

Cibele Martins Sampaio e Lucila Lacreta colocaram uma série de dúvidas e questões sobre as desapropriações propostas. Consideraram que o projeto ignora a realidade; indagaram a justificativa de um imóvel existente ser trocado por outro; sobre a falta de notificação dos envolvidos na desapropriação prevista, se a participação vem sendo divulgada como um requisito do processo; sobre a indefinição dos decretos de utilidade pública (DUPs) editados - em 2005 e 2007 - que não detalham os imóveis a serem desapropriados e, sobre a ADIN / Ação de Inconstitucionalidade impetrada contra a lei da Concessão Urbanística, que no futuro, poderá inviabilizar a implementação do projeto.

Domingos Pires de Oliveira Dias esclareceu que a audiência pública faz parte do processo, em que deverão prevalecer as discussões produtivas com grupos locais para a definição de suas necessidades. Luís Ramos informou sobre a instalação na área de um espaço físico - escritório de campo - para atendimento e esclarecimento da população. Sylvia Facciolla, coordenadora de Comunicação do projeto informou que todas as pessoas inscritas foram chamadas, tendo havido 4 manifestações. Lucila Lacreta comentou que a estratégia de comunicação deverá ser melhorada e que os 38 volumes do processo não estão disponíveis no escritório de campo para consulta. Foi informado que tais documentos poderão ser consultados na sede da SMDU.

Suely Mandelbaum relatou que fez consulta ao processo administrativo e que observou que os valores dos imóveis constantes dos autos são muito inferiores aos de mercado, e que não estão citados em tal documentação os direitos de indenização - fundo de comércio, dos inquilinos, lucros cessantes - que legalmente seriam atribuídos aos expropriados. Domingos Pires de Oliveira Dias e Luís Ramos rebateram que os valores citados constituem estimativas preliminares e que a definição de valores de mercado reais será efetivada no ato da desapropriação, sendo que o anúncio do projeto já pode ter contribuído para a valorização de imóveis na área. Domingos lembrou que os direitos de

indenização serão observados em casos de desapropriação, pois estão previstos por lei, e que não estão previstas em caso de acordos, cujas regras e mecanismos deverão ser discutidos, definidos e formalizados no edital.

Sylvia Facciolla informou que, por ora, estão em desenvolvimento levantamentos - arrolamentos – dos imóveis e de suas características – por uso/ atividade/número de ocorrências – que deverão constituir uma amostragem, importantíssima para a construção do perfil da área. Esse estudo envolve o trabalho técnico multidisciplinar, principalmente de assistentes sociais, com a função de contatar moradores e comerciantes para debater os seus interesses.

Suely Mandelbaum e Lucila Lacrete apresentaram o Ofício MDSP 03/11, com uma série de considerações sobre as desapropriações previstas na área do Projeto Nova Luz. Houve solicitação do MDSP para que o citado ofício e anexo fossem incorporados à ata desta reunião. Porém, foi orientado que os documentos fossem protocolados na SP - Urbanismo para, posteriormente, serem encaminhados ao coordenador desta Comissão, Rubens Chammas, e à SMDU / ATPU, secretaria responsável pela coordenação do Projeto Nova Luz, para as devidas manifestações.

Esta reunião teve seqüência com a discussão dos itens apresentados abaixo.

## 2. Expediente

### 2.1. Aprovação da ata da 87ª Reunião Ordinária

A ata da 87ª reunião ordinária foi aprovada pelos presentes.

## 2. Ordem do Dia

2.1. Hotel Atlântico: utilização do imóvel pelo SMADS e uso do recurso financeiro (cessão de potencial construtivo de bem tombado pela OU Centro) para a realização de obras complementares de conservação de restauro do edifício

Eneida Heck comunicou aos representantes da Comissão Executiva sobre o andamento da avaliação do caso, que envolve obras complementares de conservação do restauro de acordo com o projeto aprovado pelo CONPRESP, em 2005. O caso implica na liberação pela SP – Urbanismo de parcela do recurso financeiro, disponível em nome do proprietário, Marcelo Aranha de Souza Pinto, obtido através da cessão de potencial construtivo pela Lei 12.349/1997, para a conservação dos elevadores já instalados no local. Essa condição foi estabelecida pela SMADS/Secretaria Municipal de Assistência Social para a locação do prédio, onde foi instalado o Centro de Acolhida Especial para Idosos “Morada São João”.

A avaliação em andamento implicará na constatação das despesas e serviços realizados – apresentação de notas fiscais e de documentação pertinente ao caso – bem como em vistoria técnica conjunta, a ser elaborada pela SP-URBANISMO e DPH da SMC/Secretaria Municipal de Cultura.

## 3. Assuntos Diversos

### 3.1. Calendário de reuniões ordinárias

O calendário apresentado foi aceito pelos representantes e as reuniões ordinárias ficaram agendadas para as últimas 4ª feiras de cada mês.

4.2. Informes sobre a publicação da Cartilha da OU Centro, no site da SP – Urbanismo e do Comunicado 02/2010 OU Centro no DOC.

ATA DA 88ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 23 / 02 / 2011 – 9:00 HORAS  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli / SP URBANISMO

Foi informado que a publicação digital da Cartilha da OU Centro, consta do site da SP – Urbanismo e que o do Comunicado 02/2010 / OU Centro foi publicado no DOC, em 05/01/2011.

#### 4.3. Demais Assuntos

Dado o adiantado da hora, a discussão dos demais temas previstos na pauta tais como “Seminário divulgação da OU Centro - apresentação de propostas”; revisão das “Normas de Apresentação de Propostas de OU Centro” deverão ser objeto de futura reunião.

A seguir esta 88ª reunião ordinária foi encerrada.

*Ata elaborada por Eneida Heck / revisão Vladimir Ávila / ata 88ª ord. / fevereiro 2011 / DDG / GOU*  
[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br)