

**ATA DA 92ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
**REALIZADA EM 27 / 07 / 2011 – 09h 15'**  
**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 - representante titular
- 3. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
PAULO ROBERTO CASTALDELLI - representante suplente
- 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  
JOSÉ PAULO F. CASTILHO - representante suplente

**PARTICIPANTES**

- SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO:**  
Vladimir Ávila / GOU / DDG  
Jair Zanelato / GOU / DDG

Esta 92ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro teve início às 9h 25min. Com a contagem dos presentes, totalizando 5 (cinco) representantes, inicia-se a reunião. Eneida Heck propôs a retirada do item 2.4 da pauta que propunha a deliberação final sobre as Normas de Participação na Operação Urbana Centro, decorrente da não finalização dos estudos e de respostas do Departamento Jurídico de SP – Urbanismo. A proposta da retirada do item foi aceita por todos. Em prosseguimento, dada à falta de quorum para votação, todos os presentes, concordaram com o adiamento da votação da Ata da 91ª Reunião e passou-se a apresentar o item 2.1 da proposta de compra de potencial construtivo de imóvel tombado / Processo 2011-0.092.934-3 / SP - Urbanismo 111. Oriode Rossi levantou uma dúvida de como é feita a transferência de potencial construtivo pela OU Centro em relação às demais regiões da cidade. Eneida explicou que a transferência de potencial construtivo, para qualquer região da cidade segue regras de estoque e uso, disponíveis no Distrito do imóvel que irá receber potencial e as orientações da Procuradoria Geral do Município/PGM, além das condições de localização impostas pelo artigo 220 do Plano Diretor Estratégico/PDE. A diferença é que, o imóvel tombado – ZEPEC - situado fora da área da operação urbana, apenas transfere 50% do CA básico. Na área de Operação Urbana Centro a transferência para fora da área se dá pela aplicação do § 2º do artigo 220 do PDE, e de acordo com as regras da Lei 12.349/1997. Eneida prosseguiu explicando que a aplicação da transferência de potencial construtivo de imóvel tombado, pertencente a OU Centro para um imóvel fora da área da operação, foi questionada pelo Ministério Público Estadual, em fevereiro 1999, através de uma Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADIN, relativa aos artºs 6º e 7º da Lei 12.349/1997<sup>1</sup>. O Plano Diretor Estratégico do Município, em 2002, regulamentou as condições de transferência de potencial construtivo de imóveis contidos na área da OU Centro, preenchendo as lacunas da lei 12.349/1997 apontadas na ADIN de 1999.<sup>2</sup> Em maio de 2004, o relator do Supremo Tribunal Federal/STF autorizou o prosseguimento das operações já contratadas. Desde 2006 até os dias atuais, a EMURB / SP - Urbanismo formula consultas à Procuradoria Geral do Município/PGM quanto à possibilidade de prosseguimento de novas solicitações de transferência, pois persiste a pendência de julgamento final do mérito pelo STF. A PGM tem se pronunciado favorável à continuidade de processos de solicitação de transferência de potencial

<sup>1</sup> Que foi julgada procedente pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, e que, na época, criou pendências legais às novas solicitações de transferência de potencial construtivo para fora da área da OUC, só liberando a tramitação das propostas já contratadas.

<sup>2</sup> As solicitações de cessão de potencial construtivo transferido de imóveis tombados deverão ser analisadas com base nos dispositivos do art. 220 do PDE, que se referem à localização dos imóveis receptores em faixas de até 300 (trezentos) metros ao longo dos eixos de transporte público de massa ou situados na área definida por circunferências com raio de até 600 (seiscentos) metros, tendo como centro as estações de transporte metroviário ou ferroviário, excluídas as áreas de Operações Urbanas Consorciadas.

**ATA DA 92ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 27 / 07 / 2011 – 09h 15'  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli / SP URBANISMO**

construtivo de imóveis tombados, para fora da área da OUC, com base no referendo do Supremo Tribunal Federal, ocorrido em 2004. Recentemente, a SP - Urbanismo formulou uma consulta à PGM sobre a situação da ADIN, pela qual aguardamos manifestação. Marco Antonio Ramos de Almeida colocou a questão de quais implicações ocorreriam se o mérito for julgado contrário à transferência e se os empreendedores sabem do risco que estão correndo. Eneida colocou que todas as informações referentes à ADIN são passadas aos empreendedores interessados, que tomam ciência de todos os riscos, com base nas orientações da PGM e pareceres da SMDU. Marco Antonio pergunta em nome de quem fica depositado o valor da contrapartida. Eneida informou que foi exigido pelo TCM que a titularidade da conta bancária dos recursos financeiros para a restauração do imóvel tombado, resultado da transferência de potencial construtivo, antes, em nome dos proprietários, fosse alterada para o nome da EMURB (hoje SP – Urbanismo), o que não afeta a destinação desses recursos para restauro dos imóveis tombados cedentes. Marco Antonio e Oriode indagaram quais as implicações decorrentes de um parecer negativo do STF, para cada caso, cedente e cessionário. Eneida explicou a obrigação e importância de assinatura do Termo de Compromisso entre as partes interessadas, do papel da SP - Urbanismo e do DPH/SMC no acompanhamento do processo de restauro, além das Normas específicas para tal, existentes e aprovadas pela Comissão Executiva. Esse tema já está destacado para ser discutido nas próximas pautas de futuras reuniões, pois hoje, a SP – Urbanismo com a nova reestruturação não contará com uma equipe de obras para fiscalização e acompanhamento do contrato e execução dos serviços, tal como antes, o que exigirá outra forma, mas, não menos eficiente de controle e liberação de pagamentos ao cedente. Marco Antonio colocou que quanto mais simplificada a forma de controle e pagamento, melhor. Paulo Castaldelli destacou que existe o risco, caso o mérito for julgado contrário, colocando a hipótese de que a outorga de potencial construtivo adquirido seja cobrada pela PMSP, como também restou à dúvida se essa cobrança recairá sobre o fundo depositado na conta bancária controlado pela SP – Urbanismo, ou do empreendedor. Paulo Castaldelli prosseguiu com a questão sobre a existência de vantagem de comprar-se outorga de bem tombado dentro da OU Centro ou da compra desse potencial de imóvel tombado situado fora da área, que é regida por procedimentos diferentes, no caso, mais objetivos e diretos, já que pela Lei 12.349/1997, a transferência de potencial apresenta maior complexidade para que os cedentes e cessionários recebam os incentivos propostos, diferente da forma para os imóveis ZEPEC, situados fora da área da OU Centro, e que não implica na aprovação prévia do projeto do cessionário, conforme estabelecido pelo PDE para tais casos. Oriode comentou que esse mecanismo – transferência de potencial - deveria gerar incentivos, mas não dificuldades. Paulo Castaldelli respondeu que o problema é jurídico, e que a PMSP está atuando por recurso. Marco Antonio pediu material informativo da SMDU sobre a questão e orientações. Eneida colocou que por diversas vezes essas condições da ADIN já foram apresentadas em reuniões anteriores e que as discussões precisam focalizar a atualização das normas – anteriormente, aprovadas pela Comissão da Diretoria Executiva da EMURB - para liberação de recursos para o pagamento das obras de restauro do imóvel cedente. Eneida passou a apresentar a proposta de transferência de potencial para um imóvel localizado fora da área da OU Centro, especificamente, para o Distrito do Tatuapé, o qual possui estoque disponível para compra de potencial construtivo por outorga onerosa, nos termos da OU Centro. Essa proposta, preliminarmente, já foi apresentada ao GT. Marco Antonio perguntou qual a necessidade de análise da proposta urbanística do empreendimento fora da área da OU Centro, dado que a comissão da OU Centro não tem atribuições de diretrizes sobre as áreas fora da OU Centro. Eneida colocou que, para que a aprovação de alvará de aprovação e execução junto a SEHAB se consolide, o cessionário precisará de uma Certidão da CTLU confirmando a outorga, logo, se exige que as propostas de compra de potencial de tombados pela OU Centro sigam um processo de análise, que inclui análise do GT, além de deliberação da Comissão Executiva e da CTLU. Marco Antonio sugeriu que fosse dispensada a apresentação, em virtude da gama de assuntos pendentes dos projetos na área central, muito mais pertinentes com as atribuições da Comissão da OU Centro. Para efeito desta reunião, que não teve quorum, a sugestão foi aceita pelos

**ATA DA 92ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 27 / 07 / 2011 – 09h 15'  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli / SP URBANISMO**

presentes, dispensando-se a apresentação do item 2.1 da proposta de compra de potencial construtivo de imóvel tombado / Processo 2011-0.092.934-3 / SP - Urbanismo 111. Eneida propôs o prosseguimento da pauta. Marco Antonio sugeriu que a forma de escolha dos itens que formam a pautas da reunião devam ser revistas, e sugere duas novas alternativas, a primeira seria a criação de uma comissão com a atribuição de elaborar propostas de temas para análise, bem como decidir quais itens formarão a pauta; a segunda sugestão é a de que qualquer membro da Comissão OU Centro apresente no plenário uma proposta da ordem de discussões dos temas, ou, encaminhe com certa antecedência temas para integrarem a pauta. Eneida colocou as implicações de preparação e trabalho de sugestões na pauta, que passariam a exigir maior participação do representante na elaboração do material a ser apresentado e referente a cada item sugerido e incorporado. Além disso, reforçou que a concretização da pauta depende de liberação por parte da coordenação da Comissão. Eneida prosseguiu com a apresentação do item 2.3 que tratou da deliberação final sobre o Regimento Interno da Comissão Executiva. Eneida iniciou o tema pela revisão do artigo que trata sobre as reuniões extraordinárias referentes às atualizações e aprovações de novos regimentos, propondo que seja alterado o texto para que se possa pautar o assunto de forma não exclusiva, mas sim destacada. Fabiana Alves Rodrigues sugere que seja mantido o mesmo texto para o artigo, dado que, podem ser marcadas duas reuniões – extraordinária e ordinária - para o mesmo período do dia, em horários subsequentes. Sendo assim, permaneceu a possibilidade de ser marcada uma reunião extraordinária, especificamente, para tratar das alterações do regimento, e outra no horário anterior ou posterior, para os demais assuntos. Eneida consultou os presentes, sendo que a sugestão foi acatada por todos, ficando estabelecido que o texto de alteração do regimento seja objeto de pauta exclusiva e deliberado em uma reunião extraordinária. Assim, no mesmo dia, poderá ocorrer uma reunião ordinária com outra pauta, prevista para discussão e deliberação de outros temas e demais assuntos. As 11h esta 92ª reunião ordinária foi encerrada.

**Ata elaborada por Jair Zanelato / Eneida Heck / ata 92ª ord. / JULHO 2011 / DDG / GOU**

[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br)