



EMURB

ATA DA 79ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 25 / 11 / 2009 – 9:00 HORAS
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 26º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI

REPRESENTANTES PRESENTES

1. EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB

ENEIDA HECK – representante suplente

2. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU

MARCELO BERNARDINI - representante suplente

3. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC

MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

ANTÔNIO JOSÉ AYRES G. ZAGATTO - representante suplente

4. CENTRO GASPARD GARCIA

JOÃO BATISTA ALVES GOMES - representante titular

5. FEDERAÇÃO BRASILEIRA DOS BANCOS – FEBRABAN

CELSO OXANDO - representante suplente

6. INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – IAB

ORIODE JOSÉ ROSSI - representante titular

7. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

PEDRO ERNESTO PY

8. SECOVI

PAULO TAUFIK CAMASMIE JUNIOR - representante suplente

CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES

SMC /DPH

VALDIR ARRUDA

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO

CAMILA BERNARDO DE FARIA

EMURB

GUILHERME ESTANISLAU DO AMARAL – DDI;

LUCIANA COSTA - SECRETÁRIA EXECUTIVA - DDI / GOU

Em substituição a Rubens Chammas – que, antecipadamente, enviou mensagem a todos os representantes justificando sua ausência por motivo de compromissos de trabalho fora da cidade - a Coordenação da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro/OUC foi assumida pela representante suplente da EMURB, Eneida Heck, que deu início a esta 79ª reunião ordinária.

1. Expediente:

1.1. Aprovação da ata da 78ª Reunião Ordinária

A ata da 78ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro foi aprovada por todos os representantes presentes.

2. Ordem do Dia:

2.1. – Processos de solicitação de Operação Urbana Centro, em fase de análise urbanística

A apresentação do tema foi feita pela Arqª Eneida Heck. Foi informado que a proposta de apresentação da situação dos processos de solicitação de OU Centro, em andamento e ou consultas, teve como objetivo abordar temas inseridos nas questões formuladas pelos representantes¹ da Comissão Executiva e, que se referem à aplicação da Lei 12.349 / 1997 e, principalmente, aos seguintes:

- Plano Diretor e Lei de Zoneamento
- Ação de Inconstitucionalidade / ADIN

O “balanço” das solicitações de OU Centro / 2009 envolve processos que estão sob análise técnica e, referentes aos casos: Museu Judaico; Conde de Sarzedas; Jaraguá e SISAN, caso este, que, conforme apresentado no final desta reunião, foi considerado como exemplo para o encaminhamento de consulta à SMDU/CTLU quanto à aplicação das disposições do Artigo 3.º da Lei 12.349 / 1997.

¹ Encaminhadas pela ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO / AVC e INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL / IAB, no final de setembro de 2009.



EMURB

ATA DA 79ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 25 / 11 / 2009 – 9:00 HORAS
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 26º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI

Para posicionar a situação da Ação Direta de Inconstitucionalidade / ADIN¹ - foram apresentados dados da evolução cronológica do processo iniciado em 1999, que ainda depende de julgamento final de mérito pelo Supremo Tribunal Federal/STF. A Lei 13.430/2002 / Plano Diretor Estratégico – artº 220 – definiu condições para a transferência do potencial construtivo equivalente (advindo de *imóvel tombado* da área da OU Centro) ao *imóvel receptor* (*cessionário*, quando este estiver localizado fora da área da OU Centro)². O PDE estabelece que tais imóveis estejam situados em faixas de áreas de 300 m, ao longo dos eixos de Metrô e Ferrovias e no entorno das respectivas estações, num raio de 600 m de suas plataformas de embarque. No final do primeiro semestre de 2009, a Procuradoria Geral do Município / PGM solicitou à EMURB informação sobre a *aprovação* de novas propostas de transferência de potencial de *tombados*, através da OU Centro, para nova instrução à Relatoria da ADIN no STF. Em resposta, informamos à PGM que, além daquelas aprovações de solicitações de OU Centro, anteriores à ADIN, não houve novas fundamentadas nesse mecanismo. A EMURB deverá formular uma consulta à Procuradoria Geral do Município, tal como já fez em outras ocasiões, sobre a atual situação da ADIN.

Quanto às limitações do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo frente às possibilidades da Lei da OU Centro³ foi informado que os novos processos são analisados sob a nova Legislação de Uso e Ocupação do Solo / LUOS (definida pelo PDE / Lei 12.430/2002 e PRE / Lei 13.885/2004). Os processos antigos, autuados antes dessas novas leis, seguem a legislação vigente à época de sua autuação.

O representante da AVC insistiu na apresentação de proposta⁴, que consiste no envio de cartas aos órgãos governamentais, empresas e concessionárias – municipais e estaduais - para solicitar informações sobre intervenções na área da OU Centro. A maioria dos representantes deliberou positivamente sobre a questão proposta. A representante da EMURB informou que será criado um banco de dados consolidando os estudos e ações mais importantes dos diversos órgãos.

2.1.1. Comunicado de proposta encaminhada à CTLU: utilização das disposições do artº 3º da Lei 12.349 / 1997 para incentivar o uso misto R2v + nR2 (comercial), considerando como exemplo o caso SISAN⁵.

O caso em questão trata de pedido de aprovação de um projeto de condomínio de uso misto residencial (R2v) com comercial (nR2), considerando que pelas disposições da lei, acima citada, o benefício do CA=6 aplica-se exclusivamente ao uso residencial. Contudo, o empreendimento pretende o uso misto, e a questão a ser esclarecida pela CTLU, refere-se à possibilidade de utilização de parcela do benefício gratuito, decorrente do remembramento dos lotes, para outro uso diverso do principal, no caso, o residencial. Pelo inciso VI do artº 3º da Lei 12.349/1997, a partir de 3 lotes e área mínima de 1.000 m² serão permitidos acréscimos de 10% de CA por lote. Assim, até o total de 10 lotes, os acréscimos incentivados de CA - correspondente a *uma área construída*

¹ AVC / Questão 1: “Sobre a volta da viabilidade da transferência de potencial construtivo com origem em edifícios tombados do Centro, para uso em outras áreas da cidade, prevista na Lei 12.349/97 e obstaculizada por decisão judicial, face à posterior entrada em vigor do atual Plano Diretor Estratégico, que supre os pontos impeditivos apontados na decisão judicial supra referida”.

² Na ação foi adotado o fundamento de que um ato do Executivo (SEMPLA/CNLU, na época) não pode alterar um ato do Legislativo (Lei de Zoneamento) fora da área da OU Centro.

³ AVC / Questão 2: “Esclarecer se houve alguma limitação, no que se refere às possibilidades previstas na Lei 12.349/97, de a Comissão Executiva aprovar modificações de índices urbanísticos, em especial dos Coeficientes de Aproveitamento, em decorrência da promulgação do atual Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo”.

⁴ AVC / Questão 3: (também encaminhada pela AVC, em setembro passado): “A Comissão Executiva aprovar o encaminhamento de ofícios às diversas Secretarias, Autarquias e Empresas Municipais e Estaduais e órgãos federais pertinentes, solicitando informações relativas a eventuais estudos, projetos e concorrências de obras, de sua responsabilidade, em andamento na área da Operação Urbana Centro (...). Esta proposta baseia-se no Parágrafo 4º, do Artigo 17, da Lei 12.239/97”. IAB / Questão 4: (...) “que sejam encaminhadas informações relativas aos seus estudos e projetos já realizados e também os que estão em andamento na área da Operação Urbana Centro, com ênfase nos edifícios e situações que envolvem o Patrimônio Histórico, ou que deles geraram incentivos, cujo tema poderá ser debatido na próxima Bienal de Arquitetura. Se possível acompanhados de arquivos eletrônicos das referidas intervenções, a fim serem utilizadas nas respectivas apresentações.”

⁵ Proposta de participação na Operação Urbana Centro, objeto do PA nº 2008-0.029.691-1.



EMURB

ATA DA 79ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 25 / 11 / 2009 – 9:00 HORAS
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 26º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI

adicional autorizada, livre de contrapartida igual a 100% da área do terreno resultante - poderão ser utilizados em uso diverso do principal residencial.

Houve polêmica quanto à necessidade do encaminhamento dessa questão à CTLU, pois foi considerado que a própria Comissão teria autonomia para resolvê-la. Entretanto, os técnicos presentes argumentaram que para aplicar a legislação, as consultas sempre serão encaminhadas à SMDU que irá encaminhá-las à CTLU. Ficou definido que este será o procedimento adotado.

Nesta 79ª reunião, não houve tempo hábil para a apresentação da situação dos demais casos de solicitações de OU Centro. Esse tema deverá ser objeto da próxima reunião da Comissão Executiva, a ser marcada, em início de 2010, à medida que a agendada para o mês de dezembro foi cancelada.

A seguir esta 79ª reunião ordinária foi encerrada.

Os dados das apresentações constarão do site:

http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/operacao_centro/004

Ata elaborada por Eneida Heck / revisão Guilherme Estanislau do Amaral / ata 79ª ord. / dezembro de 2009 / DDI / GOU