ATA DA 11ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, REALIZADA EM 13 DE MAIO DE MIL NOVECENTOS E NOVENTA E OITO NA SALA 221B - 22º ANDAR DO PRÉDIO MARTINELLI.

REPRESENTANTES DAS ENTIDADES PRESENTES

- José Eduardo de Assis Lefèvre – Empresa Municipal de Urbanização – rep. titular
- Maria Cecilia Cardoso – Empresa Municipal de Urbanização – rep. suplente
- Sanderley Fiusa – Secretaria Municipal de Habitação – rep titular
- José Roberto Pinheiro - Secretaria Municipal de Cultura – rep. titular
- Alfredo Cotait - Secretaria Municipal de Planejamento - rep. titular
- Marco Antonio Ramos de Almeida – Associação Viva o Centro – rep. titular
- Gilberto Santos Silva – Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos – rep. suplente
- Eduardo Della Manna – Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis - SECOVI – representante titular
- Nelson Felipe Kheirallah - Associação Comercial de São Paulo - rep. suplente
- José Magalhães Jr. - Instituto dos Arquitetos do Brasil - rep. titular
- Ivan Metran Whately - Instituto de Engenharia de São Paulo - rep. titular
- Edison José Alves Antunes - Instituto de Engenharia de São Paulo - rep. suplente
- Luís Eduardo Saeger Malheiro - Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financiários de São Paulo, Osasco e Região rep. titular
- Aparecida Regina Monteiro – Movimento Defenda São Paulo – rep. suplente
- Wilson Salmeron Gutierrez – Associação dos Bancos no Estado de São Paulo –rep. titular

TAMBÉM PRESENTES

- Paulo Eduardo Brandileone – Secretaria Municipal de Habitação – rep.Grupo Técnico
- Sonia Gonçalves – arquiteta da EMURB

1 - EXPEDIENTE

Iniciada a reunião o arquiteto Lefèvre da EMURB submeteu à análise e aprovação dos presentes a Ata da 10ª Reunião Ordinária tendo a mesma sido aprovada pela unanimidade dos presentes.

2 - ORDEM DO DIA

2.1 PROPOSTAS DE OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Resumo das propostas já protocoladas para utilização dos mecanismos da *Operação Urbana Centro.*

Foi distribuída a listagem com as 15 propostas apresentadas, contendo a data de protocolamento, a localização e o benefício solicitado, sendo destacado que:

- duas propostas abrangendo imóveis dentro do perímetro já foram aprovadas e cinco estão em análise pelo Grupo Técnico;

- duas propostas referem-se à transferência de potencial construtivo de imóveis tombados como cedentes enquanto as seis restantes abrangem imóveis localizados fora do perímetro da Operação Urbana e referem-se à compra de potencial construtivo como cessionários.

Foi ainda discutida a tendência de aumento do número de casos de propostas envolvendo compra de potencial construtivo, ma vez que foram suspensas as Operações Interligadas, bem como a necessidade de efetuar um trabalho junto aos proprietários de imóveis tombados.

A representante do Movimento Defenda São Paulo, arq. Regina Monteiro destacou a importância da existência de estudos relacionados à capacidade da infra-estrutura, especialmente do sistema viário, sobretudo naqueles casos de compra de potencial construtivo, de forma a embasar a aprovação das propostas dos imóveis cessionários.

O representante da SEHAB eng. Sanderley Fiúsa concordou com a idéia, destacando que já há levantamentos específicos para o perímetro da Operação Urbana feitos pelo PROCENTRO e que é impossível abranger a cidade como um todo uma vez que esta é dinâmica, destacando ainda que as propostas são analisadas caso a caso.

2.2 Análise dos procedimentos para a transferência de potencial construtivo de imóveis tombados nos termos da lei 12 349/97

O arquiteto Lefèvre pôs em discussão minuta elaborada pela EMURB de proposta de Termo de Compromisso a ser firmado entre os envolvidos na transferência de potencial construtivo, tendo como exemplo o processo do Hotel Renaissance (imóvel cessionário) e o da Igreja de Santo Antonio

(imóvel cedente).

Esclareceu ainda que a questão vem sendo analisada jurídica e financeiramente nas áreas competentes da EMURB.

Foram discutidos os seguintes aspectos:

- a necessidade de liberar o cessionário da responsabilidade do restauro tão logo ele efetue o pagamento do potencial construtivo adquirido;
- as garantias exigidas para a efetivação das obras de restauro objeto da proposta: carta de crédito, fiança bancária, conta vinculada com a Prefeitura representada pela EMURB;
- a possibilidade de serem cadastradas empresas especializadas por obras de restauro que seriam responsáveis pela execução das obras definidas pelo cronograma físico e financeiro e que teriam condições de oferecer garantias do tipo "performance bond";
- a seleção das empresas construtoras através de processo licitatório;
- a necessidade de embutir nos custos das obras de restauro o custo de seguro da construção e dos encargos que se fizerem necessários de forma a evitar acidentes de percurso e alteração do cronograma financeiro, elemento balizador da transferência do potencial construtivo.

Ficou decidido que, de posse do Termo de Compromisso apresentado e em função da discussão desenvolvida, as diversas entidades deverão se pronunciar e apresentar sugestões o que deverá acontecer até à próxima reunião da Comissão Executiva quando a EMURB também levará a posição da Empresa em relação ao discutido.

Com relação ao mesmo assunto, foi levantada a necessidade de, através de Resolução da Comissão Executiva, estabelecer o critério já discutido e acolhido pelos seus membros de vincular o montante do potencial construtivo passível de transferência ao valor estabelecido através de orçamento para as obras de restauro enunciadas no processo.

Tal critério já vem sendo adotado pelo Grupo Técnico, mas é necessária a sua deliberação de forma a evitar questionamentos jurídicos por parte dos proprietários de imóveis preservados.

A EMURB deverá elaborar minuta da Resolução a ser votada na próxima Reunião Ordinária a qual será enviada com antecedência para análise e sugestões dos membros da Comissão Executiva.

3 - Assuntos Diversos

O novo representante titular da Secretaria Municipal de Planejamento-SEMPLA na Comissão Executiva Sr. Alfredo Cotait manifestou o interesse do Secretário Guilherme Afif Domingos pela Operação Urbana Centro, informando que uma série

de estudos estão sendo desenvolvidos pela Secretaria para a área em questão incluindo a redução do imposto sobre serviços-ISS para as empresas nela sediadas já tendo sido neste sentido encaminhado projeto de lei à Câmara Municipal.

Para melhor esclarecer os objetivos da Operação Urbana Centro e os estudos em andamento, inclusive aqueles em implantação pelo PROCENTRO, a SEHAB e a EMURB deverão se reunir com os representantes da SEMPLA.

O representante do IAB questionou o alcance das reuniões da Comissão Executiva preocupado, enquanto participante na elaboração da lei que resultou na Operação Urbana Centro, que seja dado um enfoque mais amplo na discussão de idéias específicas para a Área Central e não apenas se restrinja à análise de processos.

Houve entendimento favorável nesse sentido sendo esclarecido que dentro da Comissão há a participação de entidades que trabalham com diferentes aspectos da Área Central o que deve enriquecer as propostas e as soluções para que se possa convergir de fato para a requalificação do Centro.

O representante da SEHAB e presidente do Programa de Requalificação da Área Central – PROCENTRO pôs-se à disposição para a apresentação das propostas em andamento dentro do Programa.

Finalmente foram discutidas formas de encaminhamento das reuniões para que sejam mais objetivas e que todos possam se expressar através de inscrição.

Não havendo mais nada a tratar a Reunião foi encerrada às 16,30 horas.
Ata elaborada por Maria Cecilia Cardoso

José Eduardo de Assis Lefèvre
Coordenador da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro