ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 01 / 11 / 2006
AS 10:00 HORAS,
RUA LÍBERO BADARÓ 504, 15º ANDAR / AUDITÓRIO DA EMURB
Versão APROVADA na 64ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA do dia 08/11/2006
(com as correções solicitadas grifadas e em negrito)

COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

REPRESENTANTES PRESENTES
1. EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB
RAUL DAVID DO VALLE JÚNIOR – representante titular e coordenador da Comissão Executiva da OUC
GERALDO BIASOTTO JUNIOR – representante suplente
2. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - SMC
LIA MAYUMI - representante suplente
3. SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO - SEMPLA
MARCELO MENDONÇA BERNARDINI - representante suplente
4. **ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO**
MARCO ANTONIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular
5. SECOVI
PAULO TAUFIK CAMASMIE JUNIOR - representante suplente
6. CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS
LUCIANA BEDESCHI - representante titular
7. INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL - IAB
EDSON JORGE ELITO - representante titular
8. INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE
IVAN METRAN WHATELY - representante titular
9. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO
CIBELE MARTINS SAMPAIO - representante suplente

TÉCNICOS PRESENTES
CDHU/COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
Arq.ª MARIA CLÁUDIA BRANDÃO; Engº VINICIUS CAMARGO BARBEIRO; Econ.ª SÍLVIO BOIMEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SMC
Arq.º MARCOS CARTUM
COORDENAÇÃO DO TRABALHO SOCIAL DA GERENCIADORA / PROCENTRO / BID
Soc.ª CLEUSA CHINELLI MELLO
EMURB / VP - SP
Adv. ª ROVENA M. NEGREIROS FERREIRA; Eng.ª ELENICE TEIXEIRA
EMURB / DM – AS / GPU / GMA
Arq.ºs MATILDE DA COSTA; LUÍS EDUARDO BRETAS; CLÁUDIO MANETTI
EMURB / DP – SD / GOU / GIU
Arq.ºs DIANA DI GIUSEPPE; VLADIR BARTALINI; RUBENS REIS; RITA GONÇALVES; ANNA MORAES BARROS; ALFREDO NERY; ENEIDA HECK.

Raul David do Valle Júnior**,** coordenador titular da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro/OUC, deu inÍcio a esta 12ª reunião extraordinária da Comissão Executiva[1] com a apresentação dos assuntos pautados conforme os itens especificados, abaixo.

1. Expediente

1.1. Aprovação da 63ª reunião ordinária

A ata da 63ª reunião ordinária foi aprovada com a solicitação da retificação gráfica dos sobrenomes do representante da ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, *Marco Antonio Ramos de Almeida* (grafia correta) e da complementação da titulação técnica da participante, *Arqª Matilde da Costa*, falhas gráficas que foram corrigidas e, pelas quais nos desculpamos por esse deslize junto ao representante e participante, envolvidos.

2. Ordem do Dia:

Por sugestão de Marco Antonio Ramos de Almeida foi proposta a inversão da pauta, com início da reunião pelos Assuntos Diversos (item 3), já retirados da pauta da reunião anterior. Foi esclarecido que, essa inversão não seria

[1] Em primeira convocação, esta 12ª reunião extraordinária foi marcada para o dia 25/10/2006. Posteriormente, na impossibilidade de ser realizada na data combinada, a coordenação da Comissão Executiva decidiu pelo seu adiamento para o dia 01/11, data de sua realização, conforme relatado nesta ata.

oportuna, por questão da prioridade da apresentação, à deliberação dos representantes, do Plano de Intervenções da OUC, e, portanto, foi proposta e aceita que a abordagem desses assuntos[2] fosse adiada para reuniões futuras.

2.1 – Apresentação do programa de uso residencial na área do Projeto Nova Luz: construção de HIS

Conforme havia sido combinado na última reunião (63ª ordinária) foi dada seqüência à apresentação do conjunto de ações complementares ao Procentro/BID, integrantes do Plano de Intervenções da OUC, com o detalhamento do Programa Habitacional da ZEIS 3 do "Projeto Nova Luz", que a PMSP deverá implantar em conjunto com a CDHU e a Caixa Econômica Federal, conforme Convênio já estabelecido, tendo em vista colocar à deliberação da Comissão Executiva a proposta de utilização de parte dos recursos financeiros, existentes na conta vinculada dessa operação, na desapropriação de imóveis para a construção de unidades destinadas ao mercado da Habitação de Interesse Social/HIS.

Rita Gonçalves apresentou os estudos desenvolvidos na GIU/EMURB, os quais fundamentaram o conjunto de propostas de intervenções que integram o Programa Habitacional da ZEIS 3 do "Projeto Nova Luz", apresentado na última reunião. Para fins desse estudo, foi definido um perímetro constituído pelos seguintes logradouros: Av. Ipiranga; Av. Rio Branco; Rua dos Timbiras; Rua dos Guaianazes; Av. Duque de Caxias; Rua Mauá e Rua Brigadeiro Tobias. Nesse perímetro foram mapeados os seguintes dados: os edifícios de uso residencial (incluindo os hotéis e pensões existentes) e os edifícios de uso não residencial; os cortiços habitados por 135 famílias, existentes, em novembro de 2005, e por 84 famílias, existentes, em junho 2006 (conforme levantamento da SEHAB); as edificações degradadas, existentes, em dezembro 2005 (conforme levantamento da DUCTOR); o Santa Josefa, único edifício que se habilitou a receber incentivos a condomínios degradados, conforme previsto no "Programa Monumenta"/BID; as etapas de intervenção do projeto Nova Luz, que, numa 1ª etapa prevê a qualificação do habitat e, numa 2ª etapa a requalificação do espaço público (Av. Rio Branco; Rua Gel. Osório; Rua Vitória e o Largo do Arouche).

Foi enfatizado que o Plano Diretor Estratégico estabelece para as Zonas de Especial de Interesse Social – ZEIS, no caso das áreas centrais a ZEIS 3, a obrigatoriedade de definição de um plano de urbanização – incorporando a utilização de mecanismos de reparcelamento e de reestruturação fundiária – ; *de um plano de acompanhamento social dos moradores* e, principalmente, *da destinação de área* - computável - das novas edificações e daquelas já existentes, que vierem a ser reformadas, para a implantação de uso habitacional, sendo: *40% destinadas ao mercado da Habitação de Interesse Social/HIS, 40% ao mercado da Habitação de Mercado Popular/HMP, e 20% a atividades de serviços*. Contextualizando a ZEIS 3, no Projeto Nova Luz está prevista a intervenção pública para o incremento do uso residencial em uma área de 30.092 m^2 de *terrenos transformáveis*, sendo desse total, 19.007 m^2 de terrenos destinados a HIS (63% do total) para o atendimento de famílias com renda familiar de 6 salários mínimos, estimando-se a construção de um total de 912 unidades residenciais, com até 50 m^2. Os restantes 11.085 m^2 (37%) de terrenos transformáveis serão destinados a HMP, através de empreendimentos privados, para o atendimento de famílias com renda familiar de 6 a 16 salários mínimos, estimando-se um total de 507 unidades residenciais construídas, com até 70 m^2. Nos termos do recente Convênio firmado entre a Prefeitura do MSP, o Governo do Estado de São Paulo e a Caixa Econômica Federal, o uso habitacional (HIS) será implantado pela Cia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano/CDHU, que possui diversos empreendimentos (em diferentes estágios de desenvolvimento: em planejamento; projetos e obras sejam estes, em imóveis já adquiridos ou em fase de aquisição) nos distritos centrais, tais como: Santa Cecília; Cambuci; Brás, Belém, Mooca. Na Nova Luz, a atuação da CDHU deverá ocorrer através do PAC - Programa de Atuação em Cortiços, com 4 empreendimentos, ou, através do Crédito Associativo (imóvel em planta), com mais 2 empreendimentos, os quais, respectivamente, estão caracterizados nos quadros, abaixo:

Quadro Resumo - PAC - Programa de Atuação em Cortiços Nova Luz
FONTES: CDHU / EMURB – PROCENTRO/BID

Empreendimento	Área do terreno m2	nº Unidades Habitacional/uh	Custo da Unidade R$		Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento
E1	25	25	Rua dos Andradas	47.363,67	0,46	2,33
E2	407	21	Rua dos Timbiras	48.598,11	0,49	2,37
E3	480	25	Rua Aurora	53.054,54	0,38	2,24
			Rua dos			

[2] São itens referentes a informações sobre a proposta de alteração da certidão da solicitação de Operação Urbana Centro/EMURB/nº 34 (3.1.) e, sobre a Carta de Fiança da solicitação de Operação Urbana Centro/EMURB/nº 100/Tribunal de Justiça (3.2.).

E4	**488**	**28**	**Andradas e Gel Osório**	**44.759,12**	**0,53**	**2,30**
Total		**99**				

Quadro de Empreendimentos do CDHU na Nova Luz
FONTES: CDHU / EMURB – PROCENTRO/BID

Empreendimento	Área m2	Unidade Habitacional/uh	Valor do Investimento CDHU/uh		Investimento PMSP/uh	Valor Total Investimento/uh
			edificação	demolição		
E1	**1.337**	**90**	**57.784,71**		**15.254,24**	**73.038,95**
E2	**1.123**	**80**	**55.187,00**	**147,05**	**13.648,68**	**68.982,73**

A Cooperação entre a PMSP / Secretaria de Estado da Habitação / Caixa Econômica Federal foi estabelecido nos seguintes termos:

1. Modalidade do Programa – Carta de Crédito Associativo – FGTS:

- Imóvel na planta e garantia de alienação fiduciária;
- Aquisição de 170 unidades habitacionais;
- Renda familiar de 3,01 a 10,00 salários mínimos

2. Operação

- CDHU produzirá as unidades;
- PMSP doará os terrenos;
- Caixa Federal financiará as unidades aos beneficiários;
- Caixa Federal repassará à vista, em conta do CDHU, R$ 5,85 milhões;
- Caixa Federal fará a gestão dos créditos.

2.2 - Apresentação da proposta de aporte de recursos financeiros da Operação Urbana Centro/OUC no Programa Habitacional do Projeto Nova Luz

Após o detalhamento do programa de uso residencial (HIS) na área do **Projeto Nova Luz** foi apresentada a proposta de intervenção complementar, a ser caracterizada como contrapartida da PMSP, através de investimentos financeiros da conta vinculada da OUC, para a construção de 170 HIS, em convênio com o CDHU, e que requer a desapropriação e doação de sete imóveis, situados na quadra 67, e de dois, situados na quadra 75, no valor estimado de R$ 3.619.822,00.

Quadro resumo – Contrapartida da PMSP / CRÉDITO ASSOCIATIVO na Nova Luz
FONTES: CDHU / EMURB – PROCENTRO/BID

Quadra	Lote	Áreas		Valor de Mercado/m^2 R$	Valor Total do Imóvel no Mercado R$
		Terreno m^2	Construída m^2		
75	**31**	**123**	**400**	**1.150,00**	**169.194,00**
	59	**1000**	**420**		**1.490.351,20**
67	**34**	**180**			**280.758,80**
	35	**300**	**400**		**561.096,00**
	36	**175**	**150**		**289.414,00**
	37	**175**			**201.250,00**
	38	**180**			**207.000,00**
	39	**200**			**170.200,00**
	40	**180**	**157**		**250.558,08**
Total		**2.513**			**3.619.822,08**

Geraldo Biasotto Junior e Rovena M. Negreiros Ferreira complementaram a apresentação de Rita Gonçalves com informações referentes ao processo de definição das prioridades do programa das HIS na Nova Luz, que envolveram a decisão de manter a ZEIS 3 na área central, bem como as diversas gestões para a formatação desse programa, através de tratativas da EMURB com o CDHU. Ressaltaram que, às intervenções de HIS do projeto Nova Luz – com o aporte de recursos financeiros da OUC – se incorporam as demais ações do Programa Procentro/ BID, tais como, dentre outras, as obras de circulação e acessibilidade; recuperação de equipamentos culturais; espaços e edifícios públicos,

que irão beneficiar a área central. Informaram que a modelagem resultante desse processo deverá ser objeto de análise do BID.

Houve por parte dos representantes da Comissão Executiva uma série de depoimentos; sugestões; questionamentos e, inclusive, prevaleceram as solicitações de esclarecimentos complementares sobre o programa habitacional apresentado. De forma resumida, os temas abordados pelos representantes foram: quanto à possibilidade de gestões junto a Caixa Econômica Federal para a viabilização de novas tipologias de projetos habitacionais e quanto à adoção da locação social no projeto Nova Luz (Marcelo Bernardini); quanto à existência de alternativas de projeto da CDHU e quais as ações previstas após a desapropriação proposta (Ivan Metran Whately); sugestão de utilização de recursos financeiros da OUC como um *fundo rotativo* para estimular a atuação da iniciativa privada, numa etapa inicial do programa, que seriam ressarcidos à conta da operação, numa segunda instância, se substituídos por recursos do orçamento municipal (Marco Antonio Ramos de Almeida); quanto às formas de escolha de **projeto** e quanto à oportunidade de serem avaliadas novas alternativas ao plano global, pertinentes à adoção de 63% do total da área de terrenos transformáveis para as HIS e 37% para HMP (Edson Jorge Elito); sobre os levantamentos da CDHU e dados de cortiços existentes na área; quanto à participação de moradores locais e sobre o plano social de acompanhamento da ocupação da ZEIS 3 (Luciana Bedeschi); sobre os critérios de fixação do morador na área da HIS e preocupações quanto às condições de ocupação física de uma área socialmente degradada, como a Cracolândia, para evitar a formação de futuros guetos (Marco Antonio Ramos de Almeida); quanto às dificuldades de solucionar os problemas sociais existentes na área, através de intervenções urbanas de requalificação do espaço público (Paulo Taufik Camasmie Junior); sobre a importância de iniciativas e ações efetivas, nas quais prevaleçam as ocupações por HIS no centro de São Paulo, sem a expulsão da população moradora, com a previsão de acompanhamento social e garantia de continuidade do programa (Luciana Bedeschi).

Oportunamente, os técnicos da CDHU prestaram esclarecimentos sobre: os padrões de ocupação física dos terrenos pelas HIS, no projeto Nova Luz – tipologia de edifício com 10 pavimentos, com adoção do coeficiente de aproveitamento 4,0 – e sobre o plano funcional previsto, com condições de financiamento adequadas ao perfil econômico da população moradora (Vinicius Camargo Barbeiro); as dificuldades técnicas da locação social, observadas em projeto piloto do CDHU, cujos problemas apresentados se referem à adequação do produto - após cinco anos de aluguel -; à fixação de famílias nas unidades habitacionais; à ampliação de subsídios; à necessidade de acompanhamento contínuo e integral do processo (Maria Cláudia Brandão), incluindo as questões do déficit gerado por esse programa junto a Caixa Econômica Federal, que é a responsável pela administração da pós-ocupação das unidades (Sílvio Boimel); as atuais ações de fiscalização de cortiços, existentes na SubMooca, adotadas e efetuadas pela CDHU e pelo HABI/SEHAB, que implicaram na notificação de proprietários para a adequação das edificações coletivas à Lei Moura (Maria Cláudia Brandão).

Houve esclarecimentos sobre: as diversas ações integradas que, atualmente, a Prefeitura efetua na área central para garantir sustentabilidade ao Projeto Nova Luz; sobre as intervenções do PROCENTRO/BID; sobre a adoção de um plano social e de um plano de acompanhamento do projeto das HIS nas ZEIS 3; além de ter sido reafirmado que, o setor privado demonstra grande interesse em intervir na área, no mercado da HMP, para o que, já contam com os incentivos fiscais configurados em lei específica (Geraldo Biasotto Junior; Rubens Reis; Diana Di Giuseppe).

Colocada à deliberação dos representantes da Comissão Executiva foi aprovada a proposta de **aporte de recursos financeiros da OUC para a desapropriação de imóveis para as HIS do Projeto Nova Luz, no valor estimado de R$ 3.619.822**. **Ficou acordado que, a Comissão Executiva deliberará sobre a destinação e uso das áreas que serão desapropriadas com esse recurso financeiro.** Foi marcada uma reunião ordinária para o dia 08/11, quando então, técnicos da SMC e DM/EMURB deverão detalhar o projeto da Praça das Artes, proposta para a quadra 27.

A seguir foi encerrada esta 12ª reunião extraordinária.

Ata elaborada por Eneida Heck / ata 12 EXTRAord.doc / novembro de 2006/ Revisão SD/GOU/GIU