ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, REALIZADA EM 17 DE JUNHO DE MIL NOVECENTOS E NOVENTA E OITO NA SALA DE TREINAMENTO DA EMURB NO 10º 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
- Domingos Sinibaldi Sobrinho– Secretaria Municipal de Habitação – rep suplente
- Marco Antonio Ramos de Almeida – Associação Viva o Centro – rep. titular
- Nelson Felipe Kheirallah - Associação Comercial de São Paulo - rep. suplente
- Ivan Metran Whately - Instituto de Engenharia de São Paulo - rep. titular
- Luís Eduardo Saeger Malheiro - Sind. dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financiários de São Paulo, Osasco e Região - rep. titular
- Celso Oxando – Associação dos Bancos no Estado de São Paulo –rep. suplente

TAMBÉM PRESENTES

- Rita Gonçalves – Empresa Municipal de Urbanização – rep. Grupo Técnico
- Sonia Gonçalves – Empresa Municipal de Urbanização - arquiteta

1 - EXPEDIENTE

Iniciada a reunião, o arquiteto Lefèvre da EMURB submeteu à análise e aprovação dos presentes a Ata da 11ª Reunião Ordinária, tendo a mesma sido aprovada pela unanimidade dos presentes.

2 - ORDEM DO DIA

2.1 – APROVAÇÃO DA RESOLUÇÃO DISPONDO SOBRE OS CRITÉRIOS PARA A TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Foi apresentada para discussão e aprovação a minuta da Resolução a ser expedida pela Comissão Executiva regulamentando a transferência de potencial construtivo conforme decidido na 11ª Reunião Ordinária.

O representante da Associação Viva o Centro sugeriu que fosse melhor especificado o teor das obras e serviços que serão incluídos nos custos de restauro que deverão contemplar, não apenas obras específicas de recuperação arquitetônica, mas também aquelas necessárias à adequação física do imóvel à nova destinação. Dessa forma poderão ser incluídos os custos com equipamentos e instalações fixas, tais como, sistema de iluminação, som e ar condicionado.

Foi proposta a redação para atender tal especificação que será incluída como um novo ítem.

O representante do Instituto de Engenharia alertou para a necessidade de especificar melhor "custo e valor" das obras, uma vez que em termos de orçamento são diferenciados. O valor inclui além dos custos as respectivas taxas.

O valor deve constar como "parâmetro" e não como "limite" para a concretização da transferência, como sugestão da própria EMURB.

No último ítem, onde consta " será objeto de nova solicitação....." deve ser substituído por "poderá ser objeto de nova solicitação.....".

Apesar da inexistência de quorum para deliberação, foram aprovadas as alterações sugeridas para a Resolução uma vez que a sua elaboração e publicação já haviam sido aprovadas na 11ª Reunião Ordinária e a minuta em discussão enviada para os representantes juntamente com a convocação para esta Reunião.

2.1 – DISCUSSÃO DO TERMO DE COMPROMISSO PARA AS PROPOSTAS DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Foram apresentadas pelo Arq. Lefèvre as alternativas possíveis para a concretização do documento que formalize as garantias de execução das obras referentes ao imóvel cedente.

1. Termo de Compromisso – apresentado para análise e sugestão na reunião anterior prevendo a abertura de uma conta bancária conjunta entre a Emurb e a Compromissária Cedente, vinculada à realização das obras de restauro, na qual esta última se obriga a depositar a importância correspondente ao valor pago pelo cessionário pela transferência de potencial construtivo. Foi esclarecido que o percentual da remuneração da EMURB poderia ser de 0,5% e não 5% conforme constante da minuta em discussão.

   Os recursos seriam liberados à medida que as obras fossem concretizadas e vistoriadas pelos órgãos públicos envolvidos, com as assinaturas obrigatóras dos dois correntistas.

2. A responsabilidade das obras de restauro seria assumida por uma construtora, conforme minuta de contrato apresentada, que se encarregaria da apresentação das garantias exigidas, tais como a "performance bond". Nessa hipótese a Emurb poderia cadastrar previamente as empresas de restauro que estariam habilitadas para a realização das obras.

   Com relação à garantia do tipo "performance bond" o representante da Associação Comercial disse ter consultado uma corretora com experiência no mercado quanto à taxa cobrada, tendo a mesma esclarecido que esta pode variar de 0,5% a 2% dependendo da empresa solicitante, caracterizando o instrumento como acessível ao tipo de empreendimento.

   Foi levantada a eventual dificuldade de acesso a essa modalidade de garantia pelas empresas de restauro de menor porte.

3. Finalmente foi discutida a alternativa de vincular a compra do potencial construtivo por parte do imóvel cessionário à execução das obras de restauro do imóvel cedente, através por exemplo, da retenção do Certificado de Conclusão. Essa alternativa não foi aceita havendo o entendimento que a mesma afastaria os compradores de potencial construtivo em prejuízo da aplicação do incentivo. A sua eventual aplicabilidade como alternativa estaria condicionada à solicitação dos proponentes nesse sentido.

Foi proposto que no caso do não cumprimento da execução do restauro seria suspenso o direito de transferência de potencial construtivo e os recursos disponíveis seriam transferidos para a conta da Operação Urbana Centro.

Dada a importância do documento para a concretização das propostas de transferência de potencial construtivo, ficou agendada uma reunião para o dia 22 às 14 horas na EMURB - 16º. andar, com a participação dos membros da

Comissão Executiva que se interessaram pela sua realização.

3 – APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

Os representantes da EMURB no Grupo Técnico fizeram um resumo da situação das propostas em análise e complementaram a listagem anteriormente distribuída.

Referente às propostas de transferência de potencial construtivo, foi esclarecido que não há ainda a possibilidade de concretização da 1ª proposta.

Existem vários cessionários e apenas dois cedentes (a Igreja de Santo Antonio e o Mosteiro de São Bento). Com relação à Igreja de Santo Antonio está sendo providenciada junto à empresa de restauro, a complementação de documentação técnica para se efetivar o cálculo do potencial transferível.

Quanto ao processo do Mosteiro São Bento, por se tratar também de Z8-200, o mesmo foi enviado à SEMPLA para análise há 40 dias e não houve retorno ainda.

Este prazo foi considerado excessivo para os objetivos da lei pois pode desestimular os interessados e invalidar o mecanismo .

Foi comunicado pelo Arquiteto Lefèvre que foi realizada por solicitação do Secretário Adjunto de Planejamento e representante titular na Comissão Executiva Sr Alfredo Cotait uma reunião com a sua presença, na qual a SEMPLA se manifestou interessada em que os processos de transferência de potencial construtivo fossem analisados por aquela Secretaria previamente ao seu envio à CNLU.

Esclareceu o arquiteto Lefèvre que como a SEMPLA participa do Grupo Técnico e da Comissão Executiva, os seus representantes poderão solicitar vistas dos processos em exame e levá-los para análise daquela Secretaria, desde que sejam respeitados os prazos que prevalecem para casos como estes, tendo sido garantido pelos representantes da SEMPLA, Sr. Cotait e Sr, Aref, que esse prazo não excederia quinze dias.

Preocupados com a fluidez das propostas os membros da Comissão concordaram na necessidade de uma reunião com o secretário de Planejamento e com os membros da Comissão Normativa de Legislação Urbanística-CNLU para discutir os procedimentos previstos na lei da Operação Urbana Centro.

Deve também ser enviada correspondência à SEMPLA em nome da Comissão Executiva reiterando a importância na observância de prazos mais curtos na análise de propostas de Z8-200.

Com relação às propostas de imóveis cessionários, estas vem sendo analisadas independentemente daquelas dos imóveis cedentes. Para melhor avaliar o impacto do empreendimento proposto, foi solicitado da Companhia de Engenharia de

Tráfego-CET a análise por região dos empreendimentos, ainda que os mesmos não sejam pólos geradores.

A Associação Viva o Centro ponderou sobre a possibilidade dos processos de transferência de potencial construtivo (cedente e cessionário) tramitarem de forma independente, inclusive na CNLU, garantindo-se "a priori" a possibilidade de sua autorização para o imóvel cessionário, uma vez que implica viabilização do empreendimento junto ao mercado imobiliário. Posteriormente seriam efetivadas as negociações entre os dois atores e aí sim, emitidas as respectivas Certidões.

A EMURB e o representante da SEHAB, pela experiência de outras Operações e do trâmite na CNLU consideraram inviável ou melhor inócuo esse procedimento, a não ser que haja acordo anterior nesse sentido.

2.3 –ASSUNTOS DIVERSOS

Ainda com relação à análise da transferência de potencial construtivo o Grupo Técnico consultou a Comissão Executiva sobre o procedimento a ser adotado no caso de imóveis tombados que estão irregulares perante a SEHAB. Considerou-se que se a irregularidade for resultante da adaptação do imóvel ao seu uso atual, a mesma poderá ser resolvida juntamente com o restauro, mantendo garantida a sua sustentabilidade. Por outro lado, o excedente de área construída irregular será descontado no cômputo da área passível de transferência, em parte sanando a questão.

Não houve no entanto consenso na discussão, restando a questão legal junto á SEHAB, ficando o seu representante encarregado de discutir internamente a questão.

Não havendo mais nada a tratar a Reunião foi encerrada às 17,00 horas.
Ata elaborada por Maria Cecilia Cardoso

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