ATA DA 13ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, REALIZADA EM 08 DE JULHO 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
- Sanderley Fiúza– Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – rep titular
- Alfredo Cotait - Secretaria Municipal de Planejamento - rep. titular
- José Roberto Pinheiro - Secretaria Municipal de Cultura – rep. titular
- Marco Antonio Ramos de Almeida – Associação Viva o Centro – rep. titular
- Eduardo Della Manna – Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis - SECOVI – representante titular
- Luís Eduardo Saeger Malheiro- Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financiários de São Paulo, Osasco e Região rep. titular
- Wilson Salmeron Gutierrez – Associação dos Bancos no Estado de São Paulo– rep. titular

TAMBÉM PRESENTES

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

1 - EXPEDIENTE

Iniciada a reunião, o arquiteto Lefèvre da EMURB submeteu à análise e aprovação a Ata da 12ª Reunião Ordinária, tendo a mesma sido aprovada pela unanimidade dos presentes.

2 - ORDEM DO DIA

2.1 – PROCEDIMENTOS DE ENCAMINHAMENTO DE PROCESSOS QUE TENHAM PARECER TÉCNICO CONTRÁRIO À SUA APROVAÇÃO.

Inicialmente foi esclarecido o impasse surgido no Grupo Técnico sobre o procedimento a ser seguido nos casos em que a proposta não atendesse aos objetivos da Operação Urbana, isto é, que a sua aprovação não fosse recomendada pelo Grupo Técnico. A questão é se o encaminhamento à CNLU deve ser mantido independentemente da aprovação pela Comissão Executiva.

Para ilustrar a questão foi apresentado pelo Grupo Técnico o parecer elaborado para a proposta registrada com o número 11 – processo nº.1998.0.073.147-4.

Trata-se de proposta para construção de hotel num terreno com 294,00 m² situado na Rua Conselheiro Nébias, 508 – Campos Elíseos, dentro do perímetro da Operação Urbana Centro, conforme relatório entregue aos membros presentes contendo, além dos dados técnicos do projeto, a vistoria e a análise técnica além das conclusões do Grupo Técnico sugerindo a sua não aprovação.

A justificativa do Grupo Técnico baseou-se sobretudo no pouco impacto do empreendimento na requalificação da quadra onde o mesmo está inserido objetivo principal da Operação Urbana Centro. Ainda que justificável o entendimento do Grupo Técnico, não houve consenso quanto à não aprovação, tendo sido levantados os seguintes aspectos:

- a não aprovação do empreendimento cujo uso (hotel) está sendo incentivado na lei 12.349 poderia ser um fator inibidor de novas propostas, no entendimento da Associação Viva o Centro e da SEHAB.
- o representante do Sindicato dos Bancários alertou para o fato da região ser hoje perigosa à circulação sobretudo à noite e que apenas uma intervenção mais ampla poderia reverter tal quadro, daí ser favorável ao parecer do Grupo Técnico. Essa posição também foi defendida pelo representante da Associação dos Bancos.
- o representante da SEHAB alertou para o fato do CONTUR/ANHEMBI vir trabalhando e solicitando incentivos para o setor hoteleiro na Área Central e para a possibilidade da SEHAB através do CONTRU inibir hotéis não recomendáveis naquela região do Centro.

- o representante da Secretaria de Cultura entende que mesmo se aprovado o empreendimento, exigências de projeto devem ser feitas como o aumento de vagas e a disponibilidade de áreas verdes.
- para o representante do SECOVI dependendo do valor da contrapartida financeira devida em função das exceções urbanísticas, pode ser viabilizada a compra de imóveis lindeiros para remembramento o que deve ser estudado junto com o proponente.

Ficou acertado que o Grupo Técnico vai verificar junto aos proponentes as alternativas possíveis para melhorar as características do empreendimento.

Quanto à questão inicial do envio à CNLU o mesmo deve ser mantido independente da aprovação pela Comissão Executiva, cabendo uma análise caso a caso.

2.2 ALTERNATIVAS PARA O ENCAMINHAMENTO DAS PROPOSTAS DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEIS PRESERVADOS QUE APRESENTEM IRREGULARIDADES.

A questão levantada na 12ª Reunião da Comissão Executiva resultou da constatação de que alguns imóveis preservados apresentam-se em desacordo com a legislação e portanto não possuem Certificado de Regularidade, sobretudo os imóveis de propriedade pública e os religiosos. O entendimento do Grupo Técnico é que os incentivos para a transferência de potencial construtivo devem contemplar apenas aqueles imóveis que se encontram regulares.

No caso de reforma em imóveis tombados não é solicitado por parte do Órgão Público responsável, o Certificado de Regularidade mantendo-se a situação do imóvel perante a Prefeitura. Foram levantadas algumas hipóteses tais como:

- a regularização através de solicitação à SEHAB e posterior Decreto do Prefeito de conjuntos de imóveis como os religiosos.
- a regularização através da própria Operação Urbana anterior à transferência de potencial construtivo, sendo que nesse caso há uma contrapartida financeira a ser paga pelo proprietário.
- a inclusão do custo da regularização no orçamento das obras de restauro nos casos que se justificasse, dada a importância do imóvel preservado.

Ficou acertado que a análise deve ser feita caso a caso e apenas quando se justificar serão adotados os procedimentos acima.

2.3 RESULTADO DA REUNIÃO AGENDADA NA 12ª REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA PARA ELABORAÇÃO DO TERMO DE COMPROMISSO PARA CONCRETIZAÇÃO DAS PROPOSTAS DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEIS TOMBADOS.

O Arquiteto Lefèvre informou sobre a realização da reunião que contou com a presença além de representantes da EMURB, inclusive da área de contratos, com o representante do Sindicato dos Bancários e Associação Comercial, estes membros da Comissão Executiva, e o representante de uma corretora de seguros.

Foram discutidos as hipóteses e custos de garantias para a execução das obras de restauro estando a EMURB no aguardo do retorno do representante da corretora de seguros sobre as minutas de contratos.

Paralelamente a EMURB está contatando empresas especializadas em restauro para viabilizar a possibilidade delas assumirem a responsabilidade da execução das obras.

Ainda com relação à análise dos processos objeto de transferência de potencial construtivo foram discutidos os seguintes aspectos:

- a possibilidade de ser incluído no Grupo Técnico um representante da SEMPLA da área de preservação de forma que quando os processos forem enviados àquela Secretaria para a expedição da Declaração de Potencial Construtivo já estejam perfeitamente instruídos. O Secretário Adjunto e representante da SEMPLA na Comissão Executiva dispôs-se a providenciar a indicação ficando a seu critério se haverá a substituição de um dos dois membros do grupo Técnico ou se será incorporado mais um membro .

- a solicitação de encaminhamento prévio à SEMPLA - esclareceu o seu representante o porquê da solicitação de encaminhamento prévio de todos os processos de transferência de potencial construtivo sobretudo os dos cessionários cujas áreas se encontram localizadas fora do perímetro da Operação Urbana Centro. Trata-se de uma preocupação com a análise pela CNLU de forma a que sejam evitadas dúvidas quanto à aplicabilidade da legislação.

Ciente de que tal fato pode implicar um atraso maior na análise dos processos se comprometeu em agilizá-los fixando em 15 dias a sua tramitação pela SEMPLA.

Tal procedimento ficou acordado na reunião.

3 - ASSUNTOS DIVERSOS.

Foi apresentada carta da arquiteta Helena Saia enviada à Comissão Executiva solicitando apoio para a intervenção conjunta nas igrejas contidas dentro do

perímetro da Operação Urbana através do mecanismo da transferência de potencial construtivo e respectivo restauro.

Deve ser enviada carta à arquiteta em nome da Comissão Executiva louvando a iniciativa.

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