operação urbana centro

ATA DA 14ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, REALIZADA EM 11 DE AGOSTO 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
- Sanderley Fiusa– Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – rep titular
- José Roberto Pinheiro - Secretaria Municipal de Cultura – rep. titular
- Nelson Felipe Kheirallah – Associação Comercial de São Paulo – rep. titular
- Marco Antonio Ramos de Almeida – Associação Viva o Centro – rep. titular
- Regina Monteiro – Movimento Defenda São Paulo – rep. suplente
- Edison José Alves Antunes – Instituto de Engenharia – rep. suplente
- Luís Eduardo Saeger Malheiro- Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financiários de São Paulo, Osasco e Região rep. titular
- Eduardo Della Manna – Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis - SECOVI – representante titular

TAMBÉM PRESENTES

- Rita Gonçalves – Empresa Municipal de Urbanização – rep. Grupo Técnico
- Sonia Gonçalves - Empresa Municipal de Urbanização – arquiteta
- Humberto Pucca Jr. – representando o Vereador Aurélio Nomura - representante titular da Câmara Municipal

1 - EXPEDIENTE

A reunião foi iniciada sem a presença dos representantes da EMURB na Comissão Executiva. Dessa forma, assumiu a coordenação dos trabalhos o representante da SEHAB, Sanderley Fiusa, que submeteu à análise e aprovação dos presentes a Ata da 13ª reunião.

O representante da Associação Viva o Centro propôs as seguintes alterações:

a) Página 2 da Ata, 1º parágrafo do item 2.1 – Procedimentos de encaminhamento de processos que tenham parecer técnico contrário à sua aprovação, onde se lê: "... *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*", leia-se ***"...o procedimento a ser seguido nos casos em que a aprovação da proposta não fosse recomendada pelo Grupo Técnico. E, por extensão, se o encaminhamento à CNLU deve ser mantido independentemente da aprovação pela Comissão Executiva"***.

b) Página 3, último parágrafo do item 2.1, onde se lê *"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"*, leia-se ***"Quanto à questão inicial sobre o envio de propostas à CNLU, fica estabelecido que apenas as propostas aprovadas pela Comissão Executiva serão encaminhadas para a CNLU"***.

Os presentes aprovaram a Ata com as alterações propostas. A versão corrigida deverá ser enviada aos representantes.

2 - ORDEM DO DIA

Como a chegada do representante da EMURB, José Eduardo Lefèvre, era aguardada, uma vez que a mesa foi avisada de que tão logo fosse liberado de um outro compromisso ele participaria da reunião, o representante da SEHAB propôs a alteração da ordem de discussão dos assuntos constantes da pauta, que foram apreciados na seqüência abaixo indicada.

2.1 ASSUNTOS DIVERSOS

2.1.1 SOLICITAÇÃO DE COMPRA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

Foi apresentada aos presentes cópia da carta enviada pelo Banco HSBC Bamerindus S/A, onde a Administração do Banco comunicava a situação de irregularidade perante a Prefeitura de 6 prédios onde funcionam agências desta Instituição localizados fora do perímetro da Operação Urbana Centro. Segundo sua análise, essa irregularidade decorreria de área construída acima dos limites permitidos pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e, com base na Lei 12.349/97, a Administração do Banco encaminhava à Comissão Executiva um pedido de compra de potencial construtivo de imóvel tombado para, de posse

desse benefício, pleitear junto à municipalidade a regularização destes imóveis.

Os principais pontos levantados pela Comissão na análise dessa solicitação foram os seguintes:

a) É possível pleitear a regularização a qualquer tempo, quando a edificação atende às disposições da legislação urbanística e do Código; nos casos de edificações desconformes, a regularização depende de lei de anistia específica. Não havendo lei como essa em vigor – hoje não há - em que condições a SEHAB poderia aceitar o pedido de regularização do imóvel?
b) A proposta de apresentação de projeto de reforma com aumento de área – conforme consta da carta do HSBC – não corresponderia à realidade dos fatos. Desse modo, a menos que a SEHAB aceite a Certidão de Potencial Construtivo Transferido, obtida através da Operação Centro, para efeito da aprovação do projeto de regularização dos imóveis, a Comissão não deveria aceitar a solicitação do HSBC.
c) A regularização de imóveis localizados fora da área da Operação Urbana Centro deveria estar restrita aos casos em que a irregularidade tenha se configurado antes da aprovação da Lei 12.349/97 ou antes de um prazo a ser fixado pela Comissão.
d) É prioritário, na Operação Urbana Centro, o equacionamento dos problemas da Area Central.

Com base nessas considerações, a Comissão decidiu indeferir a solicitação do HSBC, por unanimidade dos presentes votantes.

2.1.2 DIVULGAÇÃO DOS INCENTIVOS DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO PARA IMÓVEIS PRESERVADOS

Foi apresentada à Comissão uma proposta da EMURB de informe publicitário – anexo, a ser divulgado nos principais jornais do Município, para constituição de uma lista de profissionais e empresas projetistas e executores de obras de restauro e reforma de imóveis tombados. Esta listagem tem a finalidade de facilitar aos proprietários de imóveis tombados o acesso aos benefícios da lei, uma vez que muitos deles têm solicitado à EMURB a indicação de profissionais e empresas de restauro.

O representante da Associação Viva o Centro sugeriu alterações a fim de que o informe melhor atinja o seu alvo: texto mais conciso e divulgar informes separados para o proprietário do imóvel e para os profissionais de restauro.

Ficou decidida a reformulação do informe com base nas propostas da Associação Viva o Centro e sua divulgação em vários meios: jornais – Folha, Estado, e Diário Oficial do Município; revistas – Urbs; SECOVI e Instituto de Engenharia; Internet – página da PMSP.

Com a chegada do representante titular da EMURB, o representante da SEHAB passou-lhe a coordenação dos trabalhos.

2.1.3 TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEL PRESERVADO QUANDO A EDIFICAÇÃO FOI DEMOLIDA E EXISTE APENAS A FACHADA PRESERVADA

Foi encaminhada à EMURB uma consulta quanto às condições de transferência de potencial construtivo no caso de existir apenas a fachada do imóvel preservado.

A Comissão entendeu que a preservação da fachada implica a reconstrução da edificação e, assim, os recursos obtidos através da transferência de potencial poderão ser utilizados na reconstrução do imóvel histórico. No cálculo do potencial construtivo passível de transferência a área construída **projetada** deverá ser deduzida do total transferido.

Contudo, a concessão do benefício da transferência está condicionada à confirmação do valor histórico da fachada remanescente pelos órgãos de preservação.

2.2 DEMONSTRATIVO DA MOVIMENTAÇÃO FINANCEIRA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO.

Foi apresentado o demonstrativo dos recursos existentes na conta vinculada à Operação Urbana Centro, correspondentes a R$ 175.282,91 em 30 de junho de 1998, oriundos da conta EMURB-Operação Urbana Anhangabaú.

O representante da EMURB, adicionalmente, informou que R$8.010.726,67 foram transferidos dessa mesma conta EMURB-Operação Urbana Anhangabaú para a conta PMSP- Operação Urbana Anhangabaú, a pedido do Secretário das Finanças do Município, em setembro de 1996. Informou, ainda, que as empresas OAS e ELETROPAULO devem, complementar o pagamento da contrapartida devida em razão de proposta aprovada na vigência da O.U. Anhangabaú, correspondente a duas parcelas de R$ 823.677,73 e R$ 913.210,83 respectivamente, em valores de julho de 1998.

Desse modo, os recursos da Operação Urbana Centro corresponderiam à soma de todos os valores acima registrados, atualizados em função de eventuais aplicações financeiras.

Como a lei da Operação Urbana Centro estabeleceu a responsabilidade da Comissão Executiva na gestão desses recursos, concomitantemente à aprovação da lei 12.349/97, e como a EMURB não dispõe dos dados atualizados referentes à quantia requisitada pela Secretaria de Finanças, a Comissão decidiu, através da EMURB, solicitar os necessários esclarecimentos à Secretaria de Finanças e pedir um parecer jurídico relativamente à devolução dessa quantia à conta da Operação Urbana Centro.

2.3 DISCUSSÃO DA PROPOSTA DE APROVAÇÃO URBANÍSTICA, PELA CNLU, DOS EMPREENDIMENTOS QUE UTILIZEM POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERIDO DE IMÓVEIS PRESERVADOS, INDEPENDENTEMENTE DA APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL CESSIONÁRIO, COMO ETAPA INTERMEDIÁRIA NAS OPERAÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO.

A proposta da aprovação urbanística intermediária de propostas de compra de potencial construtivo de imóveis tombados tem por objetivo assegurar ao empreendedor a viabilidade urbanística de sua proposição junto à CNLU. Esta "garantia" é especialmente importante para a concretização da compra de terrenos incorporáveis e mesmo para a montagem dos empreendimentos, no caso de múltiplos investidores.

Por essa razão, a Comissão aprovou por unanimidade esta proposta, ficando acertado que os procedimentos para essa aprovação seriam estabelecidos após consulta à SEMPLA.

Não havendo mais nada a tratar a Reunião foi encerrada às 17:00 horas.

Ata elaborada por Rita Gonçalves

JOSÉ EDUARDO DE ASSIS LEFÈVRE

Coordenador da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro