operação urbana Centro

ATA DA 17ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO 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
- Alfredo Cotait - Secretaria Municipal de Planejamento - rep. titular
- José Roberto Pinheiro – Secretaria Municipal de Cultura – rep. titular
- Sanderley Fiuza – Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – rep. titular
- Marco Antonio Ramos de Almeida – Associação Viva o Centro – rep. titular
- Nelson Felipe Kheirallah – Associação Comercial de São Paulo – rep. suplente
- Regina Monteiro – Movimento Defenda São Paulo – rep. suplente
- Edison José Alves Antunes – Instituto de Engenharia de São Paulo– rep. suplente
- Eduardo Della Manna – Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis - SECOVI – rep. titular
- Gilberto Santos Silva – Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos – Rep. suplente
- Luís Eduardo Saeger Malheiro – Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financiários de São Paulo, Osasco e Região – rep. suplente

TAMBÉM PRESENTES

- Rita Gonçalves – Empresa Municipal de Urbanização – rep. Grupo Técnico
- Paulo Eduardo Brandileone – Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano- rep. Grupo Técnico

1 - EXPEDIENTE

Iniciada a reunião, o representante da EMURB arquiteto Lefèvre submeteu à análise e aprovação a Ata da 16ª Reunião Ordinária.

Não havendo observações por parte dos presentes, a Ata foi aprovada por unanimidade.

2 - ORDEM DO DIA

2.1- Resultado da 1ª reunião da subcomissão formada para equacionar a questão dos imóveis tombados e agilizar as operações de transferência de potencial construtivo.

Foram dadas inicialmente as seguintes informações:

- a publicação no Diário Oficial do Município-DOM no dia 05 de novembro do Decreto

n.º 37.688 de 04 de novembro de 1998 que "dá nova redação ao artigo 1º. do Decreto nº. 19.835 de 10 de julho de 1984; regulamenta o disposto no artigo 15 da Lei nº. 9.725, de 2 de julho de 1984 e dá outras providências".

Este Decreto conforme já discutido em reuniões anteriores vai possibilitar a melhor adequação dos imóveis classificados como Z8-200 quando de sua restauração e, em conseqüência, a aplicação do mecanismo da transferência de potencial construtivo de imóveis tombados.

- Publicação no Diário Oficial do Município-DOM no dia 06 de novembro da Declaração de Potencial Construtivo nº. 0004, referente a imóvel preservado como Z8-200-086, situado no Largo São Bento, s/n e Avenida Prestes Maia, 212, 220 e 226, de propriedade do Mosteiro de São Bento.

  Trata-se da 1ª. Declaração de Potencial Construtivo expedida já nos termos da lei 12.349/97-Operação Urbana Centro e que permite a continuidade da análise do referido processo visando a transferência pretendida.

Em seguida foram apresentados os resultados da reunião da subcomissão com a participação dos representantes da Emurb, Secretaria Municipal de Cultura, Secretaria Municipal de Planejamento, Associação Viva o Centro, Associação Comercial de São Paulo e SECOVI.

A reunião centrou-se na questão da lista dos imóveis tombados, na necessidade de informar os seus proprietários do incentivo da Operação Urbana e nas exigências da Sempla para a emissão da declaração de Potencial Construtivo.

Com relação à lista, insistiu-se na necessidade de unificá-la em relação aos diferentes órgãos de tombamento e na necessidade da identificação dos proprietários para facilitar a divulgação da Operação Urbana de forma a ampliar os pedidos de transferência de potencial construtivo e as respectivas obras de restauro dessas edificações, essencial na reordenação urbanística da Área Central, objetivo da Operação Urbana.

A inclusão do nome do proprietário foi discutida na Comissão Executiva pois esta informação constante da listagem da Secretaria de Finanças é de acesso exclusivo aos órgãos públicos podendo a sua utilização por outras entidades privadas, ainda que componentes da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, ser questionada pelos proprietários.

Foi sugerido então que a EMURB através de mala direta fizesse o comunicado aos proprietários, no que a EMURB observou que anteriormente, na Operação Urbana Anhangabaú, esse procedimento não teve sucesso. Há muitos espólios e muitos endereços apenas para entrega, o que gerou o retorno de grande parte das correspondências enviadas, sem atingir os fins desejados.

Foi sugerido o envio da correspondência ao Condomínio do edifício, o que deve ser examinado.

Nesse sentido foi distribuída para análise e discussão na próxima reunião minuta de Resolução da Comissão Executiva, elaborada pela EMURB, revendo a Norma de Apresentação de Propostas nos itens pertinentes à documentação exigida para o protocolamento de propostas de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados.

Ainda em relação à necessidade de divulgar a Operação Urbana Centro foi sugerido pelo representante da SEHAB que as obras resultantes da aplicação de seus incentivos tivessem dentre as placas para sua realização, uma placa específica e oficial da Operação Urbana com as informações pertinentes, incluindo telefones e endereços para maiores esclarecimentos sobre o mecanismo, o que vem sendo feito pelo PROCENTRO nas suas intervenções, sugestão válida também para o imóvel cessionário.

Foram redefinidos na reunião da subcomissão os procedimentos para análise dos processos objeto de transferência de potencial construtivo e a respectiva expedição da Declaração de Potencial Construtivo por parte da Sempla de forma a agilizar o trâmite processual. Deve ser anexado ao processo de participação na Operação Urbana requerimento de solicitação de emissão da Declaração de Potencial Construtivo.

2.2 - Análise de Processos.

Foram analisados os processos cujos relatórios técnicos já haviam sido distribuídos para conhecimento na reunião anterior.
Os representantes do Grupo Técnico apresentaram os 3 processos em questão com a recomendação de aprovação e esclareceram as dúvidas dos membros da Comissão.

1. **Processo nº.1998-0.074.489-4**
   ENGECON Construções e Empreendimentos Ltda.
   Rua Diogo de Faria, 477 e 485 – Vila Mariana
   Proposta de compra de potencial construtivo de imóvel tombado (artigo 7º lei 12.349/97).

   A maioria dos membros presentes manifestou-se favoravelmente à aprovação da proposta, nos termos do encaminhamento do Grupo Técnico.

   A representante do Movimento Defenda São Paulo questionou os critérios de análise, informando que:
   a) no Movimento, há restrições quanto à concessão de exceções ao zoneamento;
   b) a representante é pessoalmente favorável ao mecanismo, desde que haja um aprofundamento da análise da proposta, onde seja considerado, por exemplo, o potencial ainda disponível para a região, considerada a legislação de zoneamento vigente;
   c) há necessidade de uma análise mais detalhada da CET, que considere o sistema viário em seu conjunto e o impacto do empreendimento conjugado a outras intervenções e exceções anteriormente concedidas.

   Diante do exposto foi sugerido que o Movimento Defenda São Paulo, que participou da elaboração da lei da Operação Urbana, traga sugestões quanto à análise a ser feita, pois do contrário, entendem os demais membros da Comissão, torna-se inviável a aplicação da lei. A representante concordou em discutir essa questão no âmbito do Movimento.

   No caso da proposta analisada, argumentou-se que o coeficiente de aproveitamento 4 já é permitido na zona de uso Z3, desde que com uma taxa de ocupação inferior. Esta sim, estaria sendo agravada, mas se mantendo dentro dos limites permitidos para a zona. Além deste fato, a região vem sofrendo um processo intenso de verticalização graças à proximidade do Hospital São Paulo e da Escola Paulista de Medicina além de várias clínicas e da disponibilidade de transporte como o metrô.

   Para efeito de análise dos casos de compra de potencial construtivo, o representante da SEMPLA sugeriu que, de uma maneira geral, o Grupo Técnico evitasse, sempre que possível, que fosse atingido o CA 4.

   Posta em votação a proposta foi aprovada conforme relatório técnico por oito dos membros presentes com três abstenções conforme se segue:
   - a representante do Movimento Defenda São Paulo pelos motivos expostos acima;
   - o representante do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos pelo fato de não se sentir informado o suficiente por ter faltado às últimas reuniões;
   - o representante da Secretaria de Planejamento por acumular o cargo de Presidente da CNLU, última instância de deliberação do processo, evitando assim influenciar a votação daquela Comissão.

   Com relação à análise da contrapartida financeira, o representante da Sempla ressalvou que os técnicos da Sempla entenderam estar o valor de mercado do metro quadrado do terreno objeto da proposta, 15% abaixo, no que os técnicos da EMURB esclareceram não ter havido manifestação anterior pelos técnicos da SEMPLA no Grupo Técnico. Foi sugerido que se o Secretário achasse conveniente indicasse alguém com experiência nesse sentido para compor

o GT. Complementando esclareceu a EMURB que o valor apresentado havia sido examinado e aprovado pelo chefe do Departamento de Patrimônio da Empresa, membro do Grupo Técnico, conforme parecer constante do processo, daí a sua utilização para o cálculo da contrapartida. Ficou decidido que a proposta deve ser encaminhada como tal à CNLU.

A contrapartida financeira foi aprovada com votação semelhante ,ou seja, oito votos a favor e três abstenções.

RESUMO DA PROPOSTA

Zona de Uso: Z3-178

Área de Terreno – AT = 821,40m²

Coeficiente de Aproveitamento - CA = 4,00

Taxa de Ocupação –TO = 33,25%

Área construída computável - ACc = 3.282,06 m²

Área construída equivalente (adicional) = 824,72m²

Contrapartida Financeira- R$ 85.065,74 ou 88.508,73 UFIR's.

2. **Processo nº.1998-0.126.362-8**
CONSTRUTORA TARJAB Ltda.
Rua Dias de Toledo,384 – Vila Mariana
Proposta de compra de potencial construtivo de imóvel tombado (artigo 7º lei 12.349/97)

A análise da proposta teve o mesmo encaminhamento da anterior com os mesmos comentários por parte do Movimento Defenda São Paulo e foram aprovadas tanta a parte urbanística quanto a contrapartida financeira com oito votos a favor e três abstenções pelos mesmos motivos da proposta anterior.

RESUMO DA PROPOSTA

Zona de Uso: Z2

Área de Terreno – AT = 1.372,94m²

Coeficiente de Aproveitamento - CA = 3,63

Taxa de Ocupação –TO = 25,00%

Área construída computável - ACc = 4.988,871 m²

Área construída equivalente (adicional) = 2.242,991m²

Contrapartida Financeira- R$ 170.904,70 ou 177.821,97 UFIR's.

3 - **Processo nº.1998-0.135.943-9**
PORTE Construtora Ltda.
Rua Prof. João de Oliveira Torres s/nº – Jardim Anália Franco
Proposta de compra de potencial construtivo de imóvel tombado (artigo 7º lei 12.349/97)

A proposta foi analisada conforme o encaminhamento das demais e foram aprovadas tanta a parte urbanística quanto a contrapartida financeira com oito votos a favor e três abstenções pelos mesmos motivos da proposta anterior.

RESUMO DA PROPOSTA

Zona de Uso: Z2

Área de Terreno – AT = 2.029,00m²

Coeficiente de Aproveitamento - CA = 3,939

Taxa de Ocupação –TO 0= 21,39%

Área construída computável - ACc = 7.991,502 m²

Área construída equivalente (adicional) = 3.933,502m²

Contrapartida Financeira- R$ 535.821,37 ou 557.508,44 UFIR's.

2.3 ASSUNTOS DIVERSOS

Para finalizar foi reapresentado o processo referente ao Hotel Renaissance na Alameda Santos cuja proposta já havia sido aprovada pela Comissão. Tal fato resultou de correspondência da SEHAB de comum acordo com a SEMPLA, vetando a utilização do mecanismo de compra de potencial construtivo de imóvel tombado para os casos de solicitação de regularização.

A Comissão Executiva entendeu que o veto não se aplica à proposta em questão pelo fato da aprovação da mesma ter precedido tal decisão, devendo o processo prosseguir conforme os trâmites normais.

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