ATA DA 18ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, REALIZADA EM 07 DE DEZEMBRO DE MIL NOVECENTOS E NOVENTA E OITO NA SALA DA SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA EMURB NO 16º ANDAR DO PRÉDIO MARTINELLI.

REPRESENTANTES DAS ENTIDADES PRESENTES

- José Eduardo de Assis Lefèvre – Empresa Municipal de Urbanização – rep. titular
- Rita Gonçalves – Empresa Municipal de Urbanização – rep. suplente
- Hussain Aref Saab - Secretaria Municipal de Planejamento - rep. suplente
- Domingos Sinibaldi Sobrinho – Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – rep. suplente
- Aurélio Nomura – Câmara Municipal de São Paulo
- José Magalhães Jr. – Instituto dos Arquitetos do Brasil – rep. titular
- 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
- Edison José Alves Antunes – Instituto de Engenharia de São Paulo– rep. suplente
- Gilberto Santos Silva – Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos – rep. suplente
- Tomas Edson B. Fraga – Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financiários de São Paulo, Osasco e Região – rep. suplente

TAMBÉM PRESENTES

- Maria Cecília Cardoso – Empresa Municipal de Urbanização
- Mônica Balestrin Nunes – Empresa Municipal de Urbanização – rep. Grupo Técnico

1 - EXPEDIENTE

Iniciada a reunião, o coordenador da Comissão e representante da EMURB, arquiteto Lefèvre, submeteu à análise e aprovação a Ata da 17ª Reunião Ordinária.

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

2 - ORDEM DO DIA

2.1- Operações de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados:

a) Vinculação de processos de compra de potencial construtivo em andamento com novos processos de venda de potencial construtivo.

O Arq. Lefèvre expôs a questão da vinculação das solicitações de compra de potencial com as propostas de venda, salientando que no momento há várias solicitações de compra e apenas uma proposta de venda, do Mosteiro de São Bento.

Os processos de compra de potencial aprovados estão numa fila, pela ordem de conclusão.

A idéia básica é que para a efetivação da transferência, seja obedecida esta ordem.

Colocou ainda haver uma questão quanto à possibilidade de vinculação de processos de imóveis cessionários em andamento com novos processos de imóveis cedentes, ou vice-versa.

O representante da Associação Comercial perguntou em que momento esta vinculação poderia ser feita, acrescentando que a seu ver esta operação poderia ser efetuada até dois dias antes da reunião da Comissão.

O representante da Associação Viva o Centro entende que a vinculação pode ser feita a qualquer momento, e que uma vez definidos os compradores e vendedores, não seja obedecida uma ordem rígida de transação, deixando a questão para entendimento entre as partes.

O representante do Sindicato dos Bancários argumentou que caso haja esta flexibilidade, interesses econômicos podem se sobrepor à ordem de solicitação, o que desvirtuaria o propósito do mecanismo.

O representante da Associação Viva o Centro julga conveniente a publicação no Diário Oficial do Município da lista de imóveis cedentes e cessionários.

O Arq. Lefévre recolocou a questão a ser votada, com duas propostas:

1ª - Manutenção do critério da ordem de aprovação dos cessionários para a efetivação das transações, podendo o cedente recusar determinado comprador que não julgue interessante.

2ª - Publicação no Diário Oficial do Município dos imóveis cedentes e cessionários com prazo para manifestação e entendimento entre as partes.

A primeira proposta foi aprovada pela maioria.

b) Projetos casados:

I. Preferência na análise.

O representante da Associação Comercial entende que os processos de imóveis cessionários que tenham vinculação com um cedente não devem se submeter à fila dos cessionários desvinculados, tendo portanto preferência na análise.

A Arq. Rita observou que há etapas a serem cumpridas tanto para os imóveis cessionários quanto para os cedentes, e que eventualmente esta preferência são represente um ganho significativo para o proponente.

Colocada em votação, houve unanimidade com relação à preferência de análise de processos vinculados.

II. Diferença de valores de venda e compra

O Arq. Lefèvre entende que deverá haver a compatibilização dos valores do orçamento do restauro com as contrapartidas dos imóveis cessionários, uma vez não ser possível a coincidência exata de valores, com o que todos concordaram.

c) Forma de pagamento – fiança bancária:

O Arq. Lefèvre expôs a necessidade de definição da forma de pagamento da contrapartida, sugerindo a adoção do sistema utilizado pela SEMPLA para as Operações Interligadas - 15% de entrada e saldo em até 8 vezes- ou da Operação Urbana Faria Lima – 30% de entrada e saldo em até 10 vezes, com o que concordou o representante da SEMPLA.

O representante da Associação Viva o centro entende que o pagamento pode ser parcelado em mais de 10 vezes, desde que garantido por fiança bancária. A forma de pagamento, segundo ele deveria ser negociada entre os proprietários dos imóveis cedentes e cessionários e submetida à aprovação

da Comissão Executiva.

Foi levantada a hipótese de esta deliberação ser submetida à CNLU, o que os presentes entenderam não ser necessário, pois caso a CNLU determine, a forma de pagamento poderá ser alterada.

Na votação, foi aprovada a definição da forma de pagamento caso a caso, com voto contrário dos representantes da SEMPLA e EMURB.

d) Conta conjunta do vendedor de potencial construtivo com a EMURB.

O representante da Viva o Centro falou sobre a possibilidade de abertura de uma conta corrente cujo titular seria o proprietário do imóvel cedente mas a movimentação estaria restrita à autorização da EMURB.

O Vereador Aurélio Nomura argumentou que eventuais impedimentos jurídicos da EMURB podem causar problemas na movimentação da conta e assim inviabilizar as obras de restauro.

Foi sugerida consulta ao Departamento Jurídico da EMURB e à FEBRABAN, na pessoa de seu representante.

e) Avaliação do cronograma

É de consenso que a EMURB através de seu Departamento de Orçamentos e Custos juntamente com o DPH poderão analisar os orçamentos a serem apresentados.

f) Possibilidade do vendedor de potencial construtivo recusar a vinculação com um comprador.

Este item foi discutido juntamente com o item **a,** ficando acordado que o proprietário do imóvel cedente poderá recusar um comprador, caso julgue desvantajosa a negociação.

2) Normas de apresentação de propostas de imóveis tombados ou preservados

O representante da Sempla solicitou maior prazo para analisar o texto do decreto que autoriza a transferência de potencial construtivo de imóveis públicos – o que foi aceito ficando a discussão para a próxima reunião.

Quanto à Norma de apresentação de propostas de imóveis tombados que constituam condomínios, conforme sugestão do representante suplente do Instituto de Engenharia, os condomínios poderão ser representados por seus síndicos, desde que sejam juntados ao processo a convenção do condomínio e as atas de assembléia com aprovação dos condôminos.

O representante da Sempla solicitou alteração no texto da Norma, acrescentando o termo imóveis tombados e Z8-200, por se tratar de Legislação Específica.

3) Análise de processos

3.1. PROPOSTA Nº 07
Processo nº 1998-0.038.628-9
Interessado : Fundação dos Economiários Federais
Objeto: Aquisição de potencial construtivo para ampliação de hotel de turismo
Local: Al.Santos, 2247
Resumo da proposta:
Área do terreno: 5.840,60 m²
Categoria de Uso: S2.05
Zona de Uso: Z3-139
Áreas Construídas computáveis: instalações hoteleiras 26.868,73 m²; serviços 8.620, 54 m²

garagens7.105,29 m²; área total: 42.594,56 m²
Área construída equivalente: 499,13 m²
Valor do Benefício: R$ 229.724,58
Valor da Contrapartida: R$ 229.724,58

O Vereador Aurélio Nomura levantou a questão sobre a concessão de benefício em uma proposta que já foi objeto de Operação Interligada, além de constituir transferência de potencial para regularização de edificações.

Foi argumentado que o processo já foi objeto de análise pela Comissão, tendo sido aprovado.
A reapresentação deveu-se à defasagem de valores verificada no Laudo de Avaliação pelo Departamento de Patrimônio da Emurb, razão pela qual foi elaborado novo laudo com novo valor de contrapartida a ser examinada pela Comissão.

A proposta foi considerada aprovada com um voto contra (rep. Câmara) e uma abstenção (rep. SEMPLA).O rep. do Centro Gaspar Garcia já havia se retirado. Os demais presentes votaram pela aprovação.

3.2.PROPOSTA Nº 14

Processo nº 1998-0.084.013,3
Interessado : BANCOOP – Cooperativa Habitacional dos Bancários
Objeto: Aquisição de potencial construtivo
Local: Rua Plínio Colás s/nº
Resumo da proposta:
Área do terreno: 5.463,00 m²
Categoria de Uso: R3.01
Zona de Uso: Z2
Área construída equivalente: 2.644,20 m²
Valor do Benefício: R$ 272.319,55
Valor da Contrapartida: R$ 190.623,69

O rep. da Câmara reiterou as observações quanto à caracterização de Operação Interligada, votando contra a aprovação.
Os demais representantes, votaram a favor. O representante da Associação Gaspar Garcia havia manifestado seu voto favorável antes de retirar-se.

ASSUNTOS DIVERSOS

Foi agendada outra reunião da Comissão Executiva para o dia 21/12 ocasião em deverão ser analisados os demais processos em pauta.

Ata elaborada por Mônica Balestrin Nunes

JOSÉ EDUARDO DE ASSIS LEFÈVRE
Coordenador da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro